



# BUREAUX, LE NOUVEL ÉQUILIBRE

FAIRE GAGNER  
ENTREPRISES  
ET COLLABORATEURS

2024

Better never settles

# Sommaire



**01**

**“ REPENSER LE BUREAU COMME UN ÉCOSYSTÈME DIVERSIFIÉ ”**

**PAULINE DÉMÉTRIADÈS**

DIRECTRICE DU DÉVELOPPEMENT CORPORATE SERVICES, CUSHMAN & WAKEFIELD

PAGE 04

**02**

**À QUOI RESSEMBLERA LE BUREAU DE DEMAIN ?**

**CHRISTOPHE GELLÉ**

PRÉSIDENT DE C&W DESIGN+BUILD FRANCE

PAGE 06

**03**

**À LA RECHERCHE DU MEILLEUR MIX**

**PAULINE DÉMÉTRIADÈS**

DIRECTRICE DU DÉVELOPPEMENT CORPORATE SERVICES, CUSHMAN & WAKEFIELD

PAGE 08

**04**

**RE-CONCENTRATION DES BUREAUX SUR PARIS INTRAMUROS**

**OLIVIER TAUPIN**

DIRECTEUR DE L'AGENCE BUREAUX & LOGISTIQUE, CUSHMAN & WAKEFIELD  
SECTEUR PARIS IDF

PAGE 10

**05**

**EN QUÊTE DES SECTEURS MOINS CENTRAUX**

**ROMAIN NICOLLE**

DIRECTEUR CUSHMAN & WAKEFIELD  
SECTEUR LYON

PAGE 12

**06**

**LE BIEN-ÊTRE DES SALARIÉS, UN CRITÈRE PRÉPONDÉRANT**

**LUCILE DE MALET**

DIRECTRICE BUREAUX CUSHMAN & WAKEFIELD  
SECTEUR AIX - MARSEILLE

PAGE 14

# Édito



## OLIVIER TAUPIN

DIRECTEUR DE L'AGENCE  
BUREAUX & LOGISTIQUE,  
CUSHMAN & WAKEFIELD  
FRANCE

### “ PLUS QUE JAMAIS, L'IMMOBILIER SERA AU COEUR DES STRATÉGIES RH ”

La crise sanitaire a accéléré l'adoption du télétravail et l'a rendu accessible. Il s'est imposé au sein des entreprises qui le regardaient jusqu'ici de très loin et ne l'avaient pas nécessairement anticipé.

Aujourd'hui, ces bouleversements des organisations nécessitent de la part des décideurs de réfléchir à leur situation immobilière. Les anciens schémas doivent s'adapter en intégrant non seulement le télétravail, mais aussi ses corollaires que sont le flex office / desk sharing et le réaménagement des espaces.

Pour les entreprises, les enjeux de cette transformation vont au delà des économies, qui peuvent être générées en réduisant les surfaces et le nombre de postes de travail. Toutes les entreprises se sont ou vont se poser la question de leur situation immobilière dans les prochains mois.

Elles doivent bien sûr se demander si ces changements peuvent s'opérer sur le même site ou sur un nouveau lieu d'implantation. Mais elles doivent surtout s'interroger sur la dimension humaine de ce changement de paradigme.

Comment faire de l'environnement de travail un atout pour capter et fidéliser les meilleurs talents ? C'est là tout le défi qui se présente aux entreprises. Plus que jamais, l'immobilier sera au cœur de leurs stratégies RH.

Dans un environnement complexe, incertain et en mouvement, il n'est pas nécessairement simple de prendre du recul face à ces enjeux. À travers l'éclairage de nos experts, ce livre blanc entend vous donner des clés et des pistes pour nourrir votre réflexion et vous aider à faire les meilleurs choix pour votre entreprise.

**BONNE LECTURE.**



“

## REPENSER LE BUREAU COMME UN ÉCOSYSTÈME DIVERSIFIÉ ”

Le recours massif au télétravail pendant la crise sanitaire a accéléré le changement de paradigme du bureau. Il se mue aujourd'hui en un écosystème offrant des modalités de travail complémentaires. L'analyse de Pauline Démétriadès.



### PAULINE DÉMÉTRIADES

DIRECTRICE DU DÉVELOPPEMENT CORPORATE SERVICES,  
CUSHMAN & WAKEFIELD

## LE BUREAU EST-IL OBSOLÈTE ?

PAULINE DÉMÉTRIADES : Non, le bureau n'est pas dépassé ! Ce qui est obsolète, ce sont les grands "open spaces" avec des postes de travail alignés. Alors que le télétravail est en plein essor, ces environnements "bruyants" ont peu de valeur ajoutée. Si un salarié doit travailler au calme face à son ordinateur, il préférera souvent le faire de chez lui.

Pour renforcer le sens collectif et la productivité, l'innovation des collaborateurs, les entreprises doivent créer un écosystème diversifié, construit autour de modalités complémentaires. Au siège en flex office / desk sharing, sur un site satellite, à domicile, dans un espace de coworking ou même dans un café : le salarié doit pouvoir choisir la modalité en fonction de la tâche à accomplir.

C'est ce modèle "à la carte" que l'on voit progressivement émerger, avec des "mix" qui varient d'une entreprise à l'autre, en fonction de leur typologie, et bien sûr de leur budget.

## QUELLE PLACE VA JOUER LE SIÈGE SOCIAL AU SEIN DE CET ÉCOSYSTÈME ?

P.D. : De par sa localisation et son accessibilité en transport, le siège, en tant que "vaisseau amiral", doit être porteur d'image auprès des collaborateurs, des talents et des clients. Les services qu'il offre aux salariés peuvent aussi participer à leur qualité de vie au travail et aider à les fidéliser.

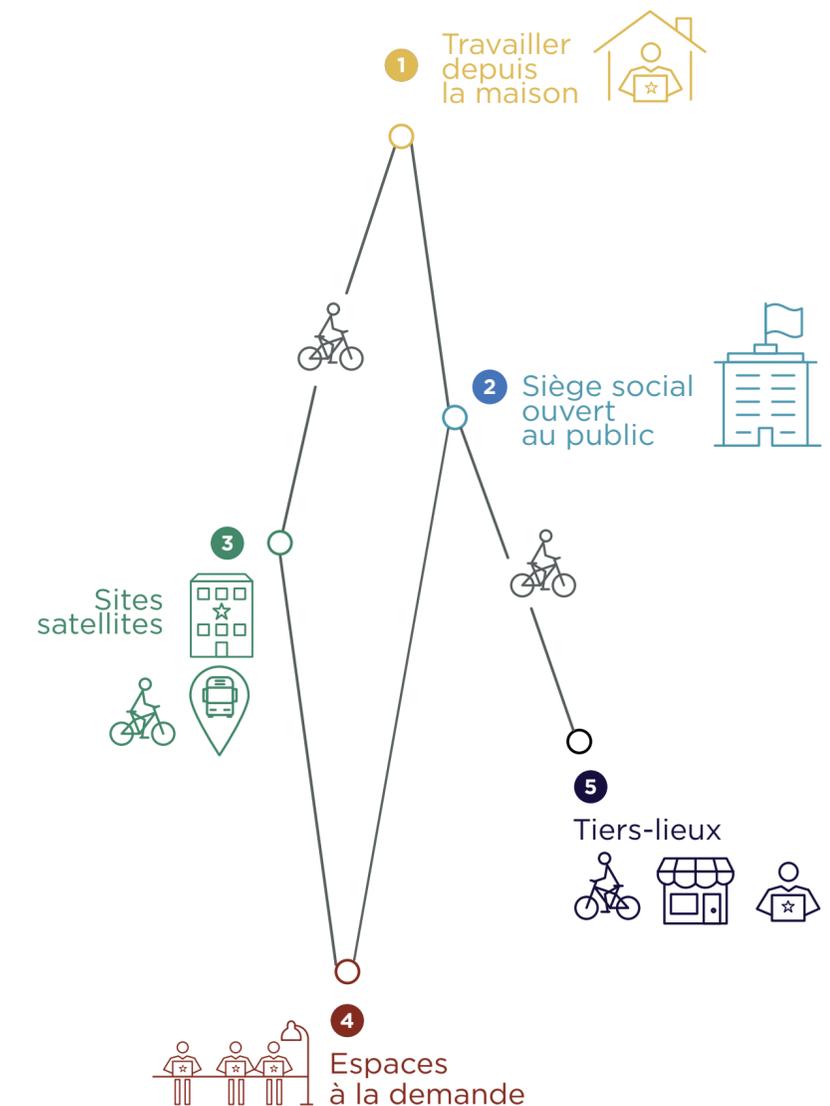
Sur le plan opérationnel, sa première vocation est aujourd'hui de permettre aux salariés de se rencontrer et de travailler efficacement ensemble. Autant certaines tâches peuvent être réalisées seul de chez soi ou dans un espace de coworking, autant d'autres gagnent à être réalisées au siège ou sur un site satellite. On peut penser à des réunions sur des projets transverses par exemple.

## COMMENT RÉUSSIR SA MUTATION ?

P.D. : Tous les décideurs sont conscients de la nécessité de remodeler leurs bureaux. À eux d'entendre leurs salariés, de comprendre comment ils travaillent, mais aussi d'analyser l'occupation des postes de travail et des salles de réunion. Cela les aidera à faire les bons choix, en croisant leurs enjeux opérationnels avec les attentes des collaborateurs. Dans un environnement désormais largement perçu comme incertain, il est préférable d'opter pour des espaces réversibles, modulables en fonction des besoins de l'entreprise. Et ce, tout en se montrant attentifs aux enjeux de renouvellement d'air et du digital.

## L'ENJEU N'EST-IL FINALEMENT PAS MANAGÉRIAL ?

P.D. : Effectivement. Si l'on instaure le télétravail sans flexibilité, en faisant travailler sur site tous les salariés les mêmes jours, aux mêmes heures comme auparavant, cela ne fonctionne pas. Le vrai challenge se situe donc au niveau du management, qui doit intégrer ces évolutions, s'adapter, apprendre à faire confiance et à déléguer. Un changement de culture doit s'opérer dans de nombreuses entreprises. C'est à cette condition que ces nouveaux aménagements porteront leurs fruits. Le télétravail est en réalité une vraie chance pour les managers : meilleure productivité des salariés, baisse de l'absentéisme, meilleure continuité de l'activité.





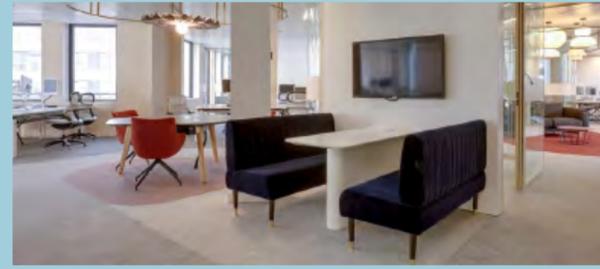
# “ À QUOI RESSEMBLERA LE BUREAU DE DEMAIN ? ”

Beau, connecté et respectueux de l'environnement, le bureau de demain servira une double ambition : favoriser le bien-être et la collaboration des salariés. Christophe Gellé, nous explique pourquoi.



**CHRISTOPHE GELLÉ**

PRÉSIDENT DE C&W DESIGN+BUILD,  
FRANCE



## Notre nouveau siège social en France :

Un lieu exemplaire dans sa localisation, dans la fonctionnalité de ses espaces, en termes de RSE et de confort.

[Découvrez l'histoire du 185 Charles de Gaulle](#)

## SI VOUS DEVIEZ DRESSER LE PORTRAIT-ROBOT DU BUREAU IDÉAL, QUEL SERAIT-IL ?

CHRISTOPHE GELLÉ : C'est un lieu dans lequel les salariés se sentent bien et ont envie d'y venir ! Travail, collaboration, créativité, services ou détente : il offre une mixité d'espaces conviviaux, qui permettent de collaborer dans de bonnes conditions, avec une connectivité permanente. Et ce, tout en améliorant la cohésion et la productivité des équipes. Tous ces espaces devront être coconçus avec les collaborateurs, pour répondre au mieux à leurs attentes et susciter l'adhésion. Un conseil sera précieux, pour évaluer les besoins en services et accompagner le changement.

## COMMENT CETTE VISION PEUT-ELLE SE MATÉRIALISER EN TERMES D'AMÉNAGEMENT ?

C.G. : Cela passe d'abord par les parties communes. La présence de terrasses ouvertes végétalisées, de "rooftops", d'espaces liés à l'activité sportive ou encore de services de restauration de proximité participent au bien-être de ses collaborateurs. L'esthétique du lieu est elle aussi essentielle. Le mobilier, la décoration, la qualité de lumière et le confort acoustique contribuent à l'attractivité de ce bureau, dont l'offre de services se rapproche de celle de l'hôtellerie.

## ET CÔTÉ COLLABORATION

C.G. : Comme le montre l'une de nos études\*, les salariés ont vécu positivement le télétravail pendant la pandémie. En revanche, le lien relationnel leur a beaucoup manqué. C'est à ce besoin que doit répondre le bureau. Il doit se muer en un espace de bien-être et permettre aux salariés de se retrouver ensemble, à travers de nombreux espaces collaboratifs, s'adaptant aux besoins de leur journée de travail. Dans ce nouveau bureau, l'agora joue un rôle important. On peut s'y poser pour travailler seul avec son ordinateur ou développer des relations informelles en petits groupes. En tout point du site, le salarié doit pouvoir, se concentrer ou échanger.

## SANS OUBLIER LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE ?

C.G. : Ce nouveau modèle de bureau sert la stratégie RSE de l'entreprise, parce qu'il participe au bien-être des salariés, mais aussi parce qu'il est respectueux de l'environnement. Il réemploie et recycle les matériaux et s'appuie sur une Gestion Technique du Bâtiment (GTB). Basée sur des sondes et des capteurs de présence, celle-ci permet de piloter l'éclairage, le chauffage ou encore la climatisation avec justesse et d'optimiser les performances énergétiques. Le site gagne aussi à être accessible par de la mobilité douce, comme le vélo, et à mettre à disposition des bornes de recharge pour les véhicules électriques. Toutes ces mesures contribuent à l'obtention d'une labellisation environnementale (Breeam, HQE, Leed, etc.).

\*XSF - Nouvelle expérience au travail, une étude réalisée auprès de 40 000 collaborateurs de Cushman & Wakefield.



“

## À LA RECHERCHE DU MEILLEUR MIX ”

Comment trouver le bon équilibre entre télétravail et travail sur site ?

De nombreuses entreprises cherchent à résoudre cette équation à plusieurs inconnues. Pauline Démétriadès, nous donne des éléments de réponse.



### PAULINE DÉMÉTRIADES

DIRECTRICE DU DÉVELOPPEMENT CORPORATE SERVICES,  
CUSHMAN & WAKEFIELD

## À l'ère de la flexibilité et du télétravail, estimez votre surface de bureaux idéale !

Grâce au calculateur de surface Cushman & Wakefield, calculez vos économies de m<sup>2</sup> en quelques clics en tenant compte des nouveaux modes d'organisation du travail. Démarrez votre simulation sur [immobilier.cushmanwakefield.fr/outils/calculateur-economie-surface](https://immobilier.cushmanwakefield.fr/outils/calculateur-economie-surface)

### QUEL EST LE BON MIX ENTRE TÉLÉTRAVAIL ET TRAVAIL AU BUREAU ?

PAULINE DÉMÉTRIADÈS : Face au télétravail, les attentes des salariés restent diverses. Ceux qui doivent emmener leurs enfants à l'école ou ont des temps de transport très longs sont en forte demande de télétravail, car il facilite leur équilibre vie privée / vie professionnelle. D'autres, parce qu'ils disposent d'un logement moins adapté ou parce qu'ils sont en recherche d'une sociabilité forte (les jeunes générations), en sont moins friands. L'instauration du télétravail doit se gérer avec souplesse et flexibilité, en faisant confiance aux managers et en écoutant les équipes pour s'organiser et trouver des temps communs sur site, même si la norme tend aujourd'hui à s'établir autour des 2 jours à distance.

### POUR LES ENTREPRISES, IL N'EST PAS ÉVIDENT DE QUANTIFIER LES ÉCONOMIES EN M<sup>2</sup>

P.D. : Certaines entreprises ont instauré 1, 2 ou 3 jours de télétravail hebdomadaires, mais n'arrivent effectivement pas à savoir mesurer l'impact exact en m<sup>2</sup> même si elles perçoivent bien que les bureaux semblent "vides". Cushman & Wakefield a développé une solution digitale qui répond à cette interrogation et les aide à prendre les bonnes décisions. Celui-ci est capable d'évaluer les économies en m<sup>2</sup>, qui pourraient être réalisées, en fonction du nombre de jours de télétravail accordés, mais aussi du nombre de salariés qui partageront un bureau en flex office. D'autres outils de Cushman & Wakefield vont encore plus loin. Ils permettent d'évaluer le nombre de plateaux qui pourront être libérés et les revenus qui seront générés en sous-location ou le coût d'un réaménagement. La demande est très forte en sous-location actuellement, d'autant plus que cette solution reste moins chère que le coworking.

### VA-T-ON VERS UN NOUVEAU MODÈLE ?

P.D. : Tout à fait. Avant la crise sanitaire, le ratio était, dans la majorité de nos missions, d'un poste pour une personne ; une répartition très généreuse puisque ces postes n'étaient occupés que 60 % du temps en réalité. Avec l'essor du télétravail, nous estimons aujourd'hui qu'il est possible de passer à 6 postes pour 10 personnes. Mais afin de rester raisonnable et préserver le confort des collaborateurs, la tendance se situe davantage à 7 postes pour 10 personnes ! En instaurant 2 ou 3 jours de télétravail par semaine et 100 % des postes en flex office / desk sharing, on peut réduire les besoins en surfaces immobilières de 20 à 50 %. C'est une donnée brute et purement mathématique. En pratique, les entreprises ne vont pas les réduire d'autant, mais plutôt opter pour une nouvelle répartition avec plus d'espaces collaboratifs, de sorte qu'au final, les surfaces diminuent en moyenne de 20 %.

En effet, auparavant, les postes de travail représentaient 80 % de la surface et les espaces collaboratifs 20 %. Ce ratio s'est inversé. Aujourd'hui, le collaborateur revient d'abord sur site pour rencontrer ses collègues et partager. Les bureaux sont réaménagés en ce sens, avec par exemple de petites salles où l'on peut aussi bien se réunir à 2 ou 3 personnes, que s'isoler pour travailler.

### EN QUOI CES ÉVOLUTIONS SONT-ELLES UNE OPPORTUNITÉ ?

P.D. : Au-delà de l'aspect financier, le modèle combinant flexibilité et télétravail offre plus de latitude à l'entreprise que l'ancienne approche qui était assez rigide. Si on met intelligemment cette approche en oeuvre, c'est forcément un atout pour s'adapter au contexte incertain actuel. Par ailleurs, en termes de recrutement des talents, les études montrent que les jeunes diplômés sont très demandeurs de flexibilité : flexibilité du lieu de travail (siège, coworking, télétravail...), mais également des modes d'aménagement qu'ils pourront trouver au siège.



Secteur Paris IDF

“

## RECONCENTRATION DES BUREAUX SUR PARIS ”

Vos bureaux sont-ils toujours en phase avec les ambitions de votre entreprise ? Une nouvelle organisation au sein d'une nouvelle implantation pourrait-elle générer des économies et booster votre attractivité ?

Le point avec Olivier Taupin.



**OLIVIER TAUPIN**

DIRECTEUR DE L'AGENCE BUREAUX & LOGISTIQUE,  
CUSHMAN & WAKEFIELD

## Accédez à la carte des valeurs locatives :

calculées par station de métro à Paris et sa banlieue (édition 2023 / 2024)  
[cushmanwakefield.com/fr-fr/france/insights/carte-de-metro-france](https://cushmanwakefield.com/fr-fr/france/insights/carte-de-metro-france)

## DANS LE CONTEXTE ACTUEL, POURQUOI “CHALLENGER” SON IMMEUBLE DE BUREAUX ?

OLIVIER TAUPIN : La crise sanitaire, durant laquelle le télétravail s'est accéléré, amène à repenser les organisations. En combinant télétravail, flex office / desk sharing et réaménagement d'espaces, les entreprises peuvent réduire leurs besoins en m<sup>2</sup> et par la même, réaliser des économies significatives. Il est, dès lors, normal pour elles, de se demander s'il ne serait pas plus pertinent d'opérer ces changements sur un nouvel emplacement plus adapté.

À elles aussi de se demander si leur immeuble est bien placé au regard de leurs objectifs en termes de recrutement et de fidélisation des talents. La force de la marque employeur ne suffit plus aujourd'hui. En Île-de France, les jeunes actifs veulent se rendre au travail à vélo ou en métro et pouvoir s'y détendre dans un environnement agréable en fin de journée.

## QUELLE EST L'INCIDENCE DE CETTE TENDANCE DE FOND SUR LE MARCHÉ ?

O.T. : En Île-de-France, les entreprises recentrent leur implantation sur Paris intramuros, qui reste très attractive, tant en termes de transports que d'environnement. Commerces, bars, restaurants, vie culturelle... tout y est réuni pour séduire. Même les grands groupes reviennent dans la capitale, vers des lieux mieux desservis, plus tertiaires et plus “trendy”.

En 2024, Paris concentre plus de la moitié de la demande placée, conduisant à un taux de vacance très faible, moitié moindre qu'en Île-de-France. Cette rareté de l'offre se traduit aussi par des prix élevés. Dans la capitale, le loyer prime continue sa progression, à près de 1115 €/m<sup>2</sup>/an au cœur du Quartier Central des Affaires.

## QUID DE LA DÉFENSE ?

O.T. : C'est aussi une très bonne alternative que de s'y implanter. C'est le premier centre d'affaires d'Europe et il est très bien desservi (RER, métro, tramway...). De nombreux programmes ont été lancés pour rendre cet environnement plus vert et plus chaleureux. D'ailleurs, la dernière étude réalisée auprès des salariés de La Défense indique que 97 % d'entre eux estiment qu'il y fait bon travailler\*. Il y a des commerces, des restaurants, et les nouveaux immeubles livrés sont à la pointe de la technologie et offrent aux salariés un maximum de services. S'implanter à La Défense n'est donc pas un frein pour recruter. C'est d'autant plus intéressant que le taux de vacance est élevé, autour de 15,1% fin juin 2024, avec comme conséquence des prix moins chers qu'à Paris, avec un loyer prime d'environ 530 €/m<sup>2</sup>/an.

## COMMENT BIEN APPRÉHENDER SA RÉFLEXION ?

O.T. : Avant de lancer un projet immobilier, l'entreprise doit se demander où sont implantés ses concurrents et où se situe son bassin d'emploi. Si elle doit emménager sur un nouveau site, celui-ci devra être facilement accessible depuis le lieu d'habitation de ses actuels et futurs salariés.

Un projet immobilier est structurant et s'inscrit sur le long terme. Il est important de le co-construire avec ses salariés en réfléchissant, avec eux, à l'intégration du télétravail et du flex office et d'être conseillé sur les stratégies d'aménagement qui découlent de ces nouvelles organisations.

\*Source : Baromètre annuel BVA – Paris La Défense, mars 2021



Secteur Lyon

“

## EN QUÊTE DES SECTEURS MOINS CENTRAUX ”

Rester sur son site actuel ou déménager ?  
La question se pose, alors que de nouvelles  
façons de travailler permettent d'améliorer  
le bien-être des salariés et de réaliser  
des économies.

Romain Nicolle nous livre son analyse.



**ROMAIN NICOLLE**

DIRECTEUR CUSHMAN & WAKEFIELD  
LYON

## DANS LE CONTEXTE ACTUEL, POURQUOI “CHALLENGER” SON IMMEUBLE DE BUREAUX ?

ROMAIN NICOLLE : Les entreprises dont la fin de bail approche ont devant eux une opportunité extraordinaire de réaliser des économies substantielles tout en favorisant le retour au bureau de leur salariés. En effet, les nouveaux modes d'organisation (flex office / desk sharing) complétés par le télétravail permettent d'optimiser les surfaces immobilières de 15 à 35 %. Changer de locaux est ainsi l'opportunité d'intégrer des espaces moins grands et donc moins coûteux, mais aussi plus modernes, plus attractifs pour les collaborateurs et plus vertueux sur le plan ESG.

## LE MARCHÉ LYONNAIS OFFRE -T-IL DES OPPORTUNITÉS DE DÉMÉNAGEMENT INTÉRESSANTES ?

R.N. : Oui, plus que jamais ! L'offre de bureaux disponible a dépassé 500 000 m<sup>2</sup> dans la métropole lyonnaise à fin octobre 2024. Ce sont autant d'opportunités pour les entreprises de trouver de nouveaux locaux qui leur correspondent mieux en termes d'attractivité, d'image et d'efficacité. Les fourchettes de loyer pour des immeubles neufs vont de 270 à 350 €/m<sup>2</sup>/an à la Part-Dieu (à l'instar de l'immeuble emblématique “Primatvera”) à moins de 200 €/m<sup>2</sup>/an sur le secteur du Carré de Soie.

## QUELS SECTEURS SONT LES PLUS PRIVILÉGIÉS PAR LES ENTREPRISES ?

R.N. : Comme à Paris, la recherche de centralité prédomine et le quartier de la Part-Dieu en profite pour asseoir sa domination en concentrant 30% de la demande placée depuis le début de l'année. Mais d'autres secteurs intra-muros également bien desservis par les transports en commun, et notamment le métro, tirent leur épingle du jeu comme Gerland, Villeurbanne - Tonkin ou encore Vaise. Ils offrent un excellent compromis entre centralité et efficacité économique avec des loyers premium plus abordables, autour de 200 - 260 €/m<sup>2</sup>/an.

## COMMENT BIEN APPRÉHENDER SA RÉFLEXION ?

R.N. : Il faut bien sûr y associer ses collaborateurs ! Pas question de voir la moitié de ses équipes partir parce que l'on a choisi un lieu qui ne leur convient pas ou trop éloigné de leur domicile. Les difficultés de recrutement que rencontrent les entreprises excentrées en périphérie de Lyon en sont la meilleure illustration. Il faut appréhender un changement d'implantation comme un enjeu RH. Le bien-être, l'aménagement intérieur avec des espaces collaboratifs, l'accessibilité, les services de l'immeuble et le quartier : tout doit être pris en compte pour retenir et recruter les talents.

**350 €/m<sup>2</sup>**  
valeur prime

**6,2%**  
(T2 2024) | **c'est le taux de vacance à Lyon et son agglomération**

Source : Cushman & Wakefield, Markebeat Lyon & son Agglomération (2<sup>nd</sup> trimestre 2024).



Secteur Aix - Marseille

“

**LE BIEN-ÊTRE  
DES SALARIÉS,  
UN CRITÈRE  
PRÉPONDÉRANT** ”

Et si c'était le bon moment pour emménager sur un nouveau site ? La question fait sens, alors que la montée en puissance du télétravail a fait évoluer les attendus en matière d'immobilier d'entreprise. Les explications de Lucile de Malet



**LUCILE DE MALET**

DIRECTRICE BUREAUX AIX - MARSEILLE,  
CUSHMAN & WAKEFIELD



**Le quartier Euroméditerranée concentre à lui seul 50 % des nouvelles implantations à Marseille.**

## **DANS LE CONTEXTE ACTUEL, POURQUOI ENVISAGER DE CHANGER D'IMPLANTATION ?**

LUCILE DE MALET : La crise sanitaire et le développement du télétravail ont changé la donne. De nombreuses entreprises envisagent aujourd'hui de déménager vers un nouveau site pour améliorer le bien-être de leurs salariés et leur donner envie de revenir au bureau. Cette recherche de bien-être est devenue un critère prépondérant dans le choix d'un immeuble. Il y a quelques années, ce n'était pas une priorité. Dans les secteurs qui peinent à recruter comme la high-tech, c'est un levier majeur, car il permet de fidéliser et d'attirer les meilleurs talents.

## **COMMENT BIEN APPRÉHENDER CETTE RÉFLEXION STRATÉGIQUE ?**

L.D.M. : Tout dépend de la nature des activités de l'entreprise, du profil et de l'appétence de ses salariés. Certaines entreprises pourront améliorer la qualité de vie de leurs collaborateurs en recherchant de l'hypercentralité à Marseille, dans des quartiers qui facilitent l'accès à de nombreux services : métro, tramway, bars, restaurants... C'est le cas des sièges sociaux, organismes publics ou institutions, dont les salariés sont assez sédentaires.

En revanche, pour les entreprises plus opérationnelles, Aix-en-Provence offre de vrais atouts. Le prix du m<sup>2</sup> y est moins cher : 204 €/m<sup>2</sup>/an prime vs 269 €/m<sup>2</sup>/an à Marseille. Son parc d'activité offre un cadre calme et verdoyant très agréable et surtout plus de possibilités de parking. C'est un réel argument pour des populations très mobiles comme les commerciaux, qui peinent à se garer dans Marseille. La qualité de vie à Aix plaît aussi beaucoup aux ingénieurs.

## **EST-CE QUE CELA INCITE LES ENTREPRISES À DÉMÉNAGER DE MARSEILLE À AIX ET INVERSEMENT ?**

L.D.M. : C'est assez rare. Il n'y a pas vraiment de porosité. Les entreprises vont plutôt chercher à améliorer leur emplacement en restant dans la même ville. Marseille et Aix sont très embouteillées aux heures de pointe. Et l'important n'est pas tant les 30 kilomètres qui les séparent que le temps que l'on met pour les parcourir. Les salariés qui habitent autour d'Aix n'auront pas nécessairement d'avantages à venir travailler à Marseille, et réciproquement. La question se pose davantage pour les entreprises qui déménagent de Paris. En général, elles privilégient Aix, dont elles ont une meilleure image.

## **À MARSEILLE, LE NOUVEAU QUARTIER EUROMÉDITERRANÉE SEMBLE AVOIR DE NOMBREUX ATOUTS ?**

L.D.M. : Effectivement. À lui seul, ce centre d'affaires représente plus de 50 % des nouvelles implantations à Marseille. Et pour cause. Les bureaux sont confortables et ultra-connectés. Ceux qui y travaillent ont accès à tous les transports en commun : tramway, métro, ainsi qu'à l'autoroute. La volonté d'y développer une mixité entre bureaux, logements et commerces en fait un quartier très vivant. Et tout cela, à deux pas du Vieux Port et de la mer. Si l'on veut renvoyer la meilleure image de son entreprise et améliorer le bien-être de ses salariés, c'est là qu'il faut s'implanter à Marseille.

Better never settles



**OLIVIER  
TAUPIN**

Directeur de l'Agence Bureau & Logistique,  
Cushman & Wakefield

**T:** +33 (0) 1 53 76 80 20  
**M:** +33 (0) 6 35 88 46 47  
[olivier.taupin@cushwake.com](mailto:olivier.taupin@cushwake.com)



**LUCILE  
DE MALET**

Directrice Bureaux Aix-Marseille,  
Cushman & Wakefield

**T:** +33 (0) 4 91 25 43 48  
**M:** +33 (0) 6 22 28 72 98  
[lucile.demalet@cushwake.com](mailto:lucile.demalet@cushwake.com)



**ROMAIN  
NICOLLE**

Directeur Bureaux Lyon,  
Cushman & Wakefield

**T:** +33 (0) 6 64 15 50 49  
**M:** +33(0) 4 72 74 08 91  
[romain.nicolle@cushwake.com](mailto:romain.nicolle@cushwake.com)



**CHRISTOPHE  
GELLÉ**

Président  
C&W Design + Build

**T:** +33 (0) 1 89 19 50 49  
**M:** +33 (0) 6 22 28 72 98  
[christophe.gelle@cushwake.com](mailto:christophe.gelle@cushwake.com)

**BUREAUX :  
LE NOUVEL  
ÉQUILIBRE**

**FAIRE GAGNER  
ENTREPRISES  
ET COLLABORATEURS**

2024

**À PROPOS DE CUSHMAN & WAKEFIELD**

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières. Avec 52 000 collaborateurs, 400 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 9,5 milliards de dollars en 2023, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build. Cushman & Wakefield reçoit également de nombreuses distinctions pour son engagement, notamment en matière de Diversité, d'Équité et d'Inclusion (DEI) et d'Environnement, de Social et de Gouvernance (ESG).

BUREAUX - LOGISTIQUE - COMMERCE :  
RETROUVEZ TOUTES NOS OFFRES IMMOBILIÈRES SUR  
[immobilier.cushmanwakefield.fr](https://immobilier.cushmanwakefield.fr)

Document destiné exclusivement aux professionnels - propriété exclusive de CUSHMAN & WAKEFIELD - référence, reproduction ou diffusion interdite sauf accord de CUSHMAN & WAKEFIELD - informations, avis, analyses et opinions publiés caractère strictement informatif - ne sauraient engager la responsabilité de CUSHMAN & WAKEFIELD

Copyright ©2024 Cushman & Wakefield, Octobre 2024