

Ces entreprises qui redécouvrent le charme de Paris

[Catherine Sabbah](#) / Journaliste | Le 02/03 à 07:00



Le siège social de Criteo, situé dans le 9e arrondissement de Paris. - Photo Bruno Delessard/Challenges-Réa

1 / 1

Les entreprises déménagent au gré des oscillations du marché immobilier. Longtemps attentives au seul couple loyer + charges, beaucoup sont revenues de ces économies à tout prix. De plus en plus, celles qui souhaitent conserver leur capital humain, demeurer visibles et performantes, choisissent Paris.

Entre une boutique d'épilation et les caisses de Castorama, dans le centre commercial des Quatre Temps à la Défense, l'entrée des bureaux de la SCOR faisait un peu désordre. « *En tout cas, cela ne nous mettait pas à l'aise d'avoir à donner ces indications plutôt qu'une adresse courte et facile à trouver* », se souvient un cadre. En 2012, l'assureur rejoint Paris, quitté dix ans auparavant. Le « 5, avenue Kléber » se suffit à lui-même.

PUBLICITÉ

Malgré le coût prohibitif et le traumatisme d'un déménagement, les allers et retours des entreprises entre la capitale et ses périphéries ne sont pas si rares, et les erreurs d'appréciation, fréquentes.

En 2011, deux ans après son installation à Colombes, dans les Hauts-de-Seine, Aon France, la filiale

de l'assureur américain, avait fait machine arrière toute : « *Le déménagement en banlieue avait été vécu comme une punition violente, à un moment où les résultats étaient mauvais, une sorte de double peine. Dans notre métier, qui requiert des contacts permanents avec nos clients, partir aussi loin était une aberration* », expliquait alors Robert Leblanc, nommé président après ce transfert, prêt à utiliser tous les moyens pour revenir vers ses bases et couper court à l'hémorragie des cadres. Lorsque le président monde vient visiter ses troupes, la direction, perfide, réserve à cet habitué du Bristol une chambre d'hôtel à Colombes, avec vue sur le boulevard périphérique, et n'a aucun mal à le convaincre des vertus d'un retour dans le giron parisien. Quelques mois plus tard, Aon est installé avenue de la Fédération, dans le 15^e arrondissement parisien. Coût de l'opération : 6 millions d'euros pour casser le bail et dédommager le bailleur, Gecina.

Stopper l'hémorragie des cadres

Paris ou banlieue ? Centre ou périphérie ? Depuis plus de vingt ans, le pendule oscille entre ces deux pôles, au gré des soubresauts du marché des bureaux. « *Les loyers montent à Paris jusqu'à atteindre des prix trop élevés qui chassent les entreprises vers la banlieue. Lorsque la capitale désertée retrouve des valeurs raisonnables, les locataires reviennent.* » « *Cela a fonctionné tant que l'on réduisait le coût immobilier à la somme du loyer, des charges et de la fiscalité. La banlieue était toujours gagnante, ce qui a permis d'étendre le quartier de la Défense, de développer des bureaux jusque dans les villes nouvelles... Il y avait de la place, on construisait... Depuis, de nombreuses études ont montré que d'autres paramètres, moins quantifiables mais bien réels, modifiaient le coût global* », explique Dimitri Boulte, directeur général de la Société Foncière Lyonnaise (SFL), dont le patrimoine est essentiellement parisien. La foncière a lancé plusieurs études sur le sujet pour tenter de comprendre et d'anticiper les va-et-vient des entreprises.

Parmi ces externalités positives et négatives, l'emplacement de l'immeuble, mais aussi son accessibilité, la manière dont il est aménagé, son confort acoustique, ses vues, ses installations techniques... « *Tout ce qui fait de ce lieu de travail un outil plus ou moins utile à l'entreprise, comme le serait une usine* », résume Alan Fustec, président de [Goodwill-Management](#), un bureau de conseil spécialisé dans l'environnement de travail. Ainsi sont mis en équation les trajets domicile-travail, mais aussi les arrivées tardives et les départs plus tôt, lorsque l'immeuble est éloigné des transports en commun, son éventuelle toxicité s'il n'est pas correctement ventilé, l'absentéisme s'il est trop... déprimant.

Se dessine une [valeur d'usage](#), le nouveau Graal des bailleurs et des locataires, plus seulement liée au nombre de mètres carrés, ni même au nombre de postes de travail qu'il est possible d'y installer, mais plutôt au bien-être supposé de ses futurs occupants, facteur de leur... productivité. « *On peut calculer combien de temps on perd à trouver une salle de réunion, à atteindre une machine à café, à descendre d'un étage pour accéder à un autre service ou de dix pour sortir fumer une cigarette s'il n'y a pas de terrasses*, explique Olivier Haye, directeur de la maîtrise d'ouvrage de Gecina. *Quels sont les services qui ne se rencontrent jamais et gagneraient à se connaître ? Comment l'espace peut les y aider ?* »

Des coûts cachés

« *Tout le monde a l'intuition que plus c'est loin, moins c'est bien, mais tout dépend du type d'entreprise, de là où habitent ses salariés* », développe Alan Fustec, chiffres à l'appui. L'étude de plusieurs cas concrets montre qu'un déménagement de Paris à la Défense ou vers la petite couronne peut entraîner une perte de 4 à 10 % de temps de travail effectif des cadres : trajet domicile-travail étiré de vingt à trente minutes, allongement des déplacements des commerciaux, liaison plus longue avec les autres sites... A quoi s'ajoute la hausse potentielle de 25 à 30 % des coûts associés (taxis, coût d'exploitation des véhicules de fonction...). La dépense supplémentaire peut atteindre 3.400 euros par salarié et par an. Et encore, ce calcul ne tient pas compte des défections possibles lors du déménagement et des coûts de recrutement pour les remplacer. Le choix d'un couple loyer-charges réduit peut donc se révéler moins rationnel que prévu : l'attractivité maximale, se situant dans le 8^e ou le 9^e arrondissement, serait divisée par 4 lorsque l'entreprise passe le périphérique et par... 76 si elle s'installe en deuxième couronne.

Là encore, méfiance : l'épicentre des logements des cols blancs CSP+ se trouve au milieu du bois de Boulogne, la Défense serait donc assez centrale pour ces professions-là. En revanche les créatifs, plus jeunes ou plus audacieux, se sont déplacés vers l'est d'où, sans doute, le succès récent des 9^e et 10^e arrondissements de Paris.

Ce qui fut d'abord une théorie prétexte pour tenter de remplir des immeubles désertés après la crise de 2008 correspond bien aux attentes d'entreprises naissantes en forte croissance et aux aspirations de leurs salariés, dont les plus âgés n'ont pas quarante ans. Dans une conjoncture toujours plate, la demande de surfaces à louer dans les quartiers centraux de Paris a connu une hausse de 14 %.

Plus généralement, plus de 60 % des emplois sont concentrés dans le coeur des agglomérations, où ne réside qu'un quart de la population française, comme le montre une étude récente de la fondation Terra Nova et du site de recherche d'emploi JobiJoba. Les immeubles les plus appréciés ne sont pas les moins chers, mais répondent à une demande jusque-là peu exprimée ou peu prise en compte. L'intégration dans la ville, la proximité de commerces et de restaurants semblent de plus en plus importantes pour ces générations qui se déplacent au cours de leur journée de travail et ne séparent plus vraiment vie professionnelle et vie personnelle. Ils travaillent au café, se croisent dans des bars, sortent dans le quartier le soir, vont faire une course dans la journée...

Une revendication sociale

« *Nous avons 4 fois plus de salariés qu'en 2009 et nous changeons sans arrêt d'organisation, il faut un immeuble flexible... Nous nous développons à l'étranger, il faut pouvoir rejoindre les gares, les aéroports* », explique Francis Nappez, l'un des cofondateurs de BlaBlaCar. Il vient de louer 10.000 mètres carrés dans l'immeuble #Cloud, entre Opéra et Bourse. Il aura comme voisins [Facebook](#) et Exane, comme lui prêts à déboursier plus de 600 euros par mètre carré par an pour s'installer en plein coeur de Paris. Sarenza et Criteo ont elles aussi basé leurs sièges dans le quartier. « *Nous avons un mal fou à recruter ceux qui nous aident à grandir, des développeurs, de jeunes ingénieurs tournés vers l'innovation... Cet environnement de travail est indéniablement un levier. Nous ne leur proposons pas forcément un plan de carrière, mais ce n'est pas ce qu'ils recherchent... Aussi anecdotique que cela puisse paraître, rue Blanche, là où nous étions installés, un petit tour sur la terrasse avec vue sur*

tout Paris était un bon argument en fin d'entretien... Après tout, nous passons la majeure partie de nos journées au bureau. Pourquoi trouver anormal que l'on souhaite choisir son lieu de travail », poursuit-il. Sans être une vague de fond, la revendication sociale s'exprime : la valorisation des salariés ne se mesure plus au nombre de mètres carrés ou de fenêtres en façade, mais bien à l'adresse, à la flexibilité des espaces et des horaires de travail.

La tendance est d'autant plus flagrante qu'elle s'oppose à la floraison des campus au cours des dix dernières années. Beaucoup de grands groupes ont fait le pari de ces complexes de plus de 20.000, 30.000, 90.000 mètres carrés, souvent implantés sur d'anciennes friches industrielles rénovées et reconstruites là où il y avait de la place, c'est-à-dire en banlieue. SFR, la SNCF, Sanofi, Generali, le Crédit Agricole, Thales, Dassault Systèmes et bien d'autres ont ainsi choisi de regrouper leurs troupes dans des bâtiments flambant neufs, très bien équipés, mais isolés. De petites villes regroupant jusqu'à 9.000 personnes... « *Même s'ils disposent de tout sur place, conciergerie, salle de sport, banque, boulangerie... ce n'est pas là que les salariés semblent le plus heureux. Ils fonctionnent en circuit fermé* », estime un directeur de ressources humaines. « *Et lorsque vous voulez organiser un événement pour rassembler vos clients ou une conférence de presse, vous revenez systématiquement au centre de Paris, sinon, personne ne vient, c'est du vécu* », explique une autre.

Catherine Sabbah, Les Echos

Les points à retenir

A l'instar des jeunes pousses comme Criteo, Sarenza ou BlaBlaCar, de nombreuses entreprises choisissent délibérément de s'implanter dans le coeur de Paris.

Une tendance qui ne concerne pas seulement la nouvelle économie : après avoir déménagé en banlieue, des sociétés comme SCOR ou Aon France ont également opté pour un retour dans la capitale.

Le prix du mètre carré n'est plus le seul critère décisif : désormais le cadre de travail et le bien-être des salariés sont également pris en compte par le management.

Selon certaines études, l'attractivité d'une entreprise serait divisée par 4 lorsqu'elle passe le périphérique, par 76 si elle s'installe en deuxième couronne...