

Baromètre des implantations de services en France

Sièges, back office, R&D : choix de
localisation et priorités des dirigeants

Novembre 2019

ADi
ASSOCIATION DES
DIRECTEURS
IMMOBILIERS

EY
Building a better
working world

Principaux enseignements



LA PRINCIPALE SOURCE D'EMPLOIS ET D'IMPLANTATIONS EN FRANCE DEPUIS 2010

11 033 projets d'implantations, relocalisations et extensions d'activités depuis 2010, devant la production industrielle (7 444 projets) et les points de vente (5 538 projets)

367 575 emplois créés ou transférés entre 2010 et 2018 devant la production industrielle (236 111) et les points de vente (171 519)

SOURCE : TRENDEO, ANALYSE EY 2019



CAPITAL HUMAIN ET ACCESSIBILITÉ AU CŒUR DES PRIORITÉS DES DIRIGEANTS

+90% des dirigeants considèrent la disponibilité des compétences et la fiabilité des infrastructures (locales et nationales) comme les points critiques de leurs choix de localisation

SOURCE : ENQUÊTE EN LIGNE EY AUPRÈS DE 237 DIRIGEANTS D'ENTREPRISES, 2019



DIRIGEANTS, ÉLUS, CITOYENS ET SALARIÉS EXIGENT DÉSORMAIS UNE RSE TERRITORIALE

70% des dirigeants voient dans la construction d'une ville durable la principale piste d'amélioration pour renforcer l'attractivité des territoires.

46% des futurs diplômés jugent qu'ils choisiront leur entreprise avant tout en fonction de sa responsabilité sociale et environnementale

SOURCE : ENQUÊTE EN LIGNE EY AUPRÈS DE 237 DIRIGEANTS D'ENTREPRISES, 2019

Une étude réalisée avec la contribution des adhérents de l'ADI, en particulier Orléans Métropole, Covivio et Invest in Bordeaux



COVIVIO



Pourquoi cette première étude sur les implantations de services en France ?



Marc Lhermitte
Associé EY



Gilles Allard
Président de
l'Association des
Directeurs Immobiliers

Nombreux sont les classements qui tentent d'exprimer l'attractivité des villes et davantage encore les analyses sur les mutations du commerce, de l'industrie ou de la logistique. Le constat est que rien n'avait été dit sur les entreprises qui font chaque année le choix d'implanter ou étendre des activités de services en France. Pourtant, depuis 2010, plus de 11 000 implantations de services (centres de décisions, plateformes tertiaires, centres de recherche, d'innovation et d'ingénierie et bureaux commerciaux) ont été réalisées en France, loin devant les mouvements observés dans l'industrie, le commerce ou la logistique.

L'objectif de cette étude, réalisée par EY à la demande de l'ADI, est d'apporter un éclairage sur les dynamiques de développement de ces fonctions tertiaires et d'esquisser des pistes de collaboration entre dirigeants publics et privés. Nous remercions les centaines de dirigeants et experts qui ont partagé leurs observations et vous souhaitons une agréable lecture.

Ce 1^{er} baromètre a mobilisé un panel unique de dirigeants, de données rares et d'experts de la localisation

- ▶ La mobilisation de bases de données « implantations », de sources statistiques et de plus de 25 études de référence.
- ▶ Cette enquête a été réalisée entre mai et août 2019 avec le concours des adhérents de l'ANDRH (Association nationale des DRH), de la DFCG (Réseau des dirigeants financiers) et de l'ADI (Association des directeurs immobiliers).
- ▶ Des entretiens et ateliers de travail auprès de 40 décideurs publics et privés spécialistes des dynamiques d'implantation des entreprises et de l'attractivité des territoires.



L'étude se concentre sur quatre catégories de projets* d'implantation ou extension de services *corporate*

11 033 projets 2010 – 2018

1567 projets

Les centres de décision

Les centres de décision se caractérisent par la portée des décisions stratégiques qui y sont prises, engageant toute ou une partie de l'entreprise. Ils comprennent les sièges mondiaux, nationaux ou régionaux de groupes, PME et start-up.

2337 projets

Les plateformes tertiaires

Les plateformes tertiaires sont les implantations regroupant spécifiquement les fonctions de back-office. Elles comprennent les centres de services partagés, les centres d'excellence, et les centres d'appels par exemple.

3001 projets

Les centres de recherche, d'innovation et d'ingénierie

Ces activités se caractérisent par leur dimension innovante et sont généralement à forte intensité technologique. Elles comprennent les centres de R&D industriels, les plateformes de développement de logiciels, les bureaux d'études et d'ingénierie, de conception, ou de design.

4128 projets

Les bureaux commerciaux

Les bureaux commerciaux désignent les implantations qui assurent le relais direct entre l'entreprise et ses partenaires ou clients sur un territoire de proximité. Ils comprennent les agences commerciales et les points de vente B2B.

Source : Trendeo, analyse EY 2019.

* Un projet est défini par sa dimension stratégique et son impact direct et quantifiable sur l'emploi et/ou l'investissement. Ce peut être un projet d'extension, de relocalisation ou de nouvelle implantation.

Trois grandes dynamiques de mobilité des services *corporate*

1

L'optimisation des coûts

L'optimisation des coûts a principalement eu un effet sur la mutualisation, la spécialisation et l'externalisation des implantations tertiaires *corporate*, particulièrement depuis la fin de la crise financière de 2008.

€ 57%

des demandes en Ile-de-France de surfaces supérieures à 5 000 m² sont le fait d'un regroupement économique d'activités

2

Les évolutions technologiques

Des évolutions technologiques fortes (autour de l'automatisation, la robotisation et désormais de l'intelligence artificielle) ont accompagné l'évolution des services et des compétences, mais aussi la mobilité des implantations.

35%

des emplois au sein des fonctions supports sont susceptibles d'être automatisés d'ici à 2030

3

Les modes d'organisation du travail

La flexibilité est le fil rouge des métiers de services et des modes de travail qui façonnent les implantations : travail freelance, *gig economy*, développement du télétravail et du *coworking*.

29%

des salariés français ont recours au télétravail en 2019 contre seulement 9% en 2010

Sources: Roland Berger, mieux appréhender ses choix immobilier (2012), PWC, will robot really steal your jobs (2018), Le comptoir de la nouvelle entreprise, Télétravail, regards croisés salariés & dirigeants (2019); Etude Nextdoor / OpinionWay (2016)

Trois typologies de critères pour la localisation des fonctions de services en France

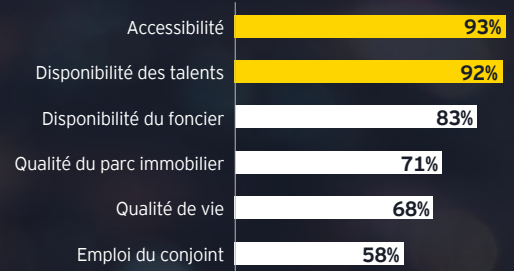
1

Les critères opérationnels

L'accessibilité et l'accès aux talents en tête des critères opérationnels de l'implantation

- ▶ Les dirigeants mettent en avant une double nature de l'accessibilité : l'accessibilité à la métropole et l'accessibilité aux quartiers d'affaires tertiaires à l'intérieur même de la métropole.
- ▶ Les dirigeants soulignent également l'importance du critère RH. Pour faire face aux transformations rapides et profondes de leur environnement concurrentiel, ils sont à la recherche de certitudes en matière de recrutement à court mais aussi à moyen terme.
- ▶ La disponibilité de foncier et la qualité du parc immobilier demeurent des prérequis incontournables et très attendus par les dirigeants.

Quels sont les critères opérationnels décisifs ou importants lors du choix de localisation de vos fonctions tertiaires dans une métropole française ?



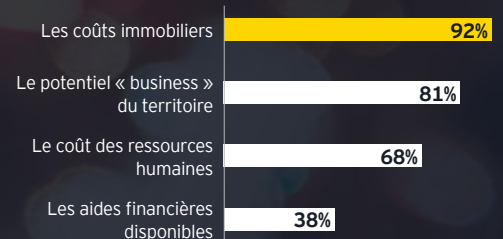
2

Les critères économiques

Les coûts immobiliers constituent le premier critère financier devant les coûts RH

- ▶ Dans un contexte économique de pression sur les coûts et d'optimisation de la productivité, le choix d'une localisation pour un projet tertiaire répond forcément à une série de critères d'ordre financier.
- ▶ L'évaluation des coûts immobiliers est en profonde transformation passant d'une appréciation du coût au m² à la valeur d'usage de l'immobilier, intégrant l'ensemble des coûts cachés qui déterminent l'attraction et la fidélisation des employés.

Parmi ces critères économiques et financiers, lesquels considérez-vous comme décisifs ou importants ?



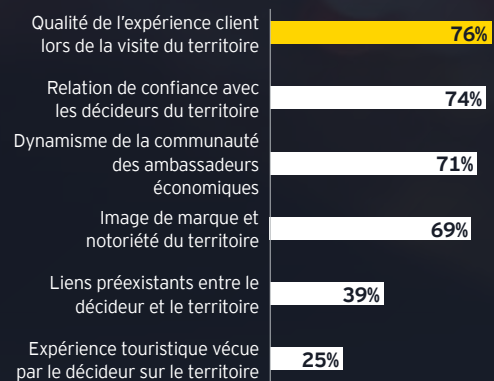
3

Les critères qualitatifs

L'expérience concrète du territoire et de son écosystème de décideurs devancent l'image

- ▶ L'enquête révèle que la décision d'investir sur un territoire ou un autre n'est pas uniquement orientée par des critères objectifs, qu'ils soient opérationnels ou financiers. La part de subjectivité n'est donc pas à négliger.
- ▶ Le lien de confiance qu'aura réussi à établir le territoire en amont avec ses prospects pèse de toute évidence dans la décision finale.
- ▶ Il devance les attributs de communication ou d'image que le territoire met en avant.

Parmi ces critères subjectifs, lesquels considérez-vous comme décisifs ou importants ?

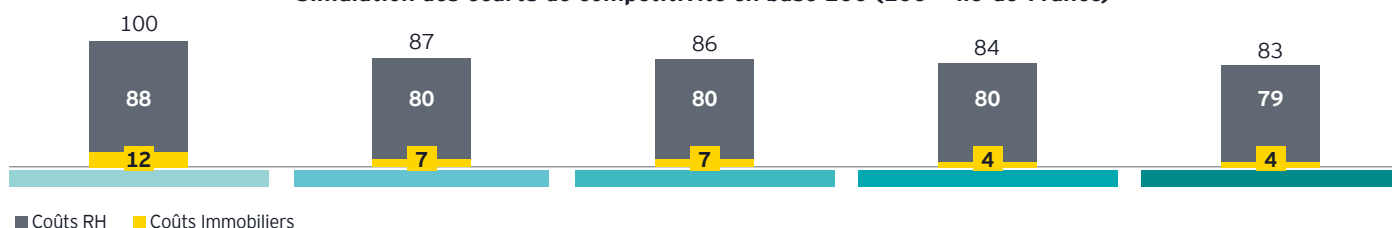


Source : Enquête en ligne EY auprès de 237 dirigeants d'entreprises, 2019

Cinq catégories de territoires peuvent être identifiées en fonction de leur attractivité tertiaire



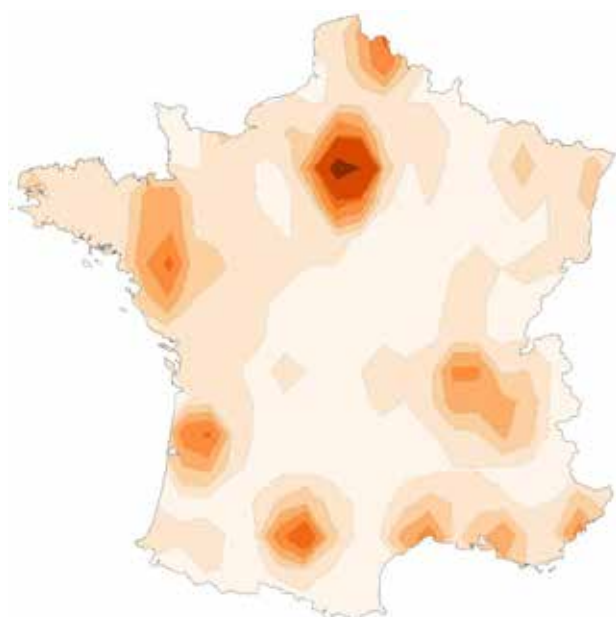
Simulation des écarts de compétitivité en base 100 (100 = Ile-de-France)*



Source : JLL (2018), CBRE (2018), Robert Half (2019), SSON Analytics (2019), Analyse EY.

* Simulation de coûts opérationnels en base 100 (100 = Ile-de-France) pour un projet de 30 ETP avec des profils de comptes généraux (salaires chargés avec cotisations patronales de 45%) et 450 m² de bureaux de première main.

L'Île-de-France et les grandes métropoles sont les principales destinations des implantations de services



Top 5 des territoires en nombre de projets de services (2010-2018)

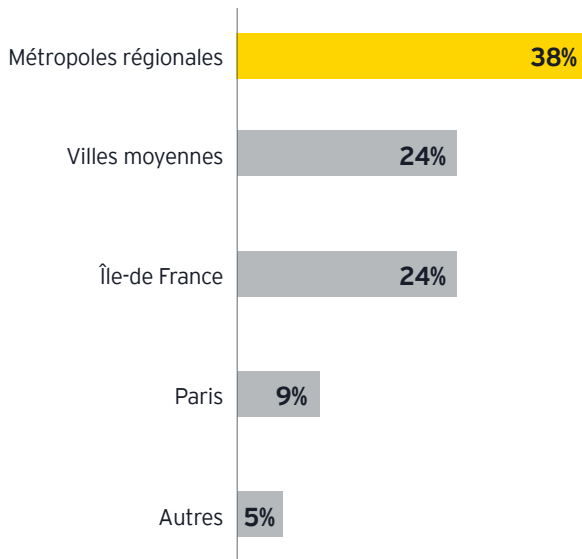
Ile-de-France	3 724
Grand Lyon	538
Lille Métropole	477
Bordeaux Métropole	470
Nantes Métropole	466

Source: Trendeo, analyse EY 2019

Intensité du nombre de projets de services entre 2010 et 2018

Les dirigeants expriment leur confiance dans le futur tertiaire des grandes métropoles

Où envisagez-vous d'investir dans un projet de services corporate à l'avenir ?



Source : Enquête en ligne EY auprès de 237 dirigeants d'entreprises, 2019;

89%
des implantations et extensions de services corporate sont portées par les PME / ETI en 2018

69%
des nouveaux projets de services corporate sont des extensions de sites en 2018

37%
des projets sont des bureaux commerciaux, 27% des centres de R&D, 21% des plateformes tertiaires et 14% des centres de décision

33
emplois en moyenne dans les implantations de services corporate, dont 74 projets de plus de 500 emplois

9%
des implantations de services sont portées par des investisseurs étrangers

Source : Trendeo, analyse EY 2019

Etude de cas

ManoMano annonce l'ouverture d'un centre de R&D à Bordeaux



ManoMano est une place de marché française leader du bricolage et du jardinage en ligne, présente sur 6 marchés européens

Le projet de développement à Bordeaux s'est concrétisé après cinq années de croissance à Paris avec l'objectif de créer 100 à 150 emplois en trois ans.

Les dirigeants ont souligné l'attractivité de la ville et la qualité de vie comme des atouts importants pour recruter dans le domaine de la tech.

Dirigeants publics et privés partagent trois grands défis pour attirer compétences et activités

1



Le capital humain

7 dirigeants sur 10

considèrent la pénurie de ressources humaines et de compétences critiques comme l'un des risques majeurs pesant sur l'attractivité des métropoles françaises dans les années à venir.

58%

des dirigeants interrogés considèrent la problématique de l'emploi du conjoint comme un critère opérationnel décisif ou important lors d'un choix de localisation.

Les dirigeants appellent les métropoles à prendre davantage en compte l'importance croissante du critère RH dans leurs démarches d'attractivité et à construire des liens plus étroits avec le tissu éducatif de leur territoire.

L'emploi du conjoint est un défi pour de nombreux territoires, tout comme l'accompagnement de la mobilité des compétences et des salariés.

De nombreux territoires ont développé des initiatives pour répondre à l'enjeu de l'emploi du conjoint à l'image du dispositif initié par Invest in Bordeaux, Job in Bordeaux, qui a pour objectif d'accélérer la reprise d'activité des conjoints en fédérant les acteurs de l'emploi et les entreprises locales et de faciliter les recrutements pour celles qui s'implantent.

Les opérateurs immobiliers ont également engagé le virage des nouveaux usages et des nouveaux services pour prendre en compte l'importance du capital humain dans les décisions de localisation des entreprises de services. **Covivio va lancer fin 2019 une application mobile pour répondre aux besoins de ses utilisateurs français et européens.**

Cette application de gestion immobilière permettra aux entreprises de suivre l'activité de l'immeuble et de ses occupants en temps réel, d'accéder à une multitude de services intelligents et connectés, et à terme, de piloter le confort de leur espace de travail.

Etude de cas

Atempo-Wooxo développe un centre de recherche en intelligence artificielle à Orléans



Spécialiste des solutions pour la protection du patrimoine numérique professionnel, le Groupe Atempo-Wooxo a annoncé l'ouverture d'un centre de recherche en IA dédié à l'innovation dans le domaine de la protection des données.

L'objectif est de créer 30 emplois à trois ans.

Installé au LAB'O, l'accélérateur numérique d'Orléans Métropole, il est connecté à l'Université d'Orléans reconnue pour ses filières mathématiques et informatiques. Les dirigeants ont souligné la qualité de l'accompagnement dont ils ont bénéficié au cours de leur processus d'implantation.

2

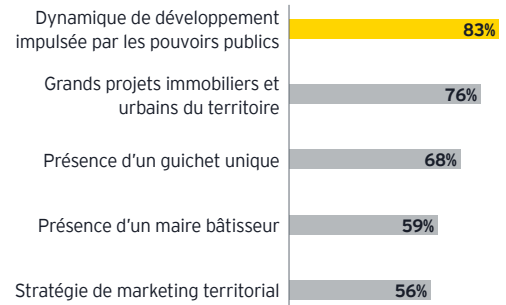


Le projet commun

Les dirigeants espèrent que les acteurs des grandes métropoles sauront poursuivre un **développement ambitieux** (83%) en particulier autour de **grands projets urbains** (76%), ce qui leur permettra d'apporter des réponses aux attentes de leurs talents et des nouvelles générations dans leurs effectifs.

La présence d'un **guichet unique** est également un élément souligné par les dirigeants. De nombreux territoires ont développé des initiatives à l'image du groupement d'intérêt public Loire&Orléans Eco, un guichet unique pour Orléans Métropole et le Loiret pour accompagner les dirigeants dans leurs processus d'implantation ou d'extension (325 dossiers traités en 2018)

Parmi les actions ci-dessous, lesquelles considérez-vous comme décisives ou importantes lors de la localisation d'un projet de services corporate ?



Source : Enquête en ligne EY auprès de 237 dirigeants d'entreprises, 2019

3



La métropole durable

7 dirigeants sur 10 voient dans la construction d'une ville durable la principale piste d'amélioration des métropoles pour renforcer leur attractivité¹

¹ Enquête en ligne EY auprès de 237 dirigeants d'entreprises, 2019

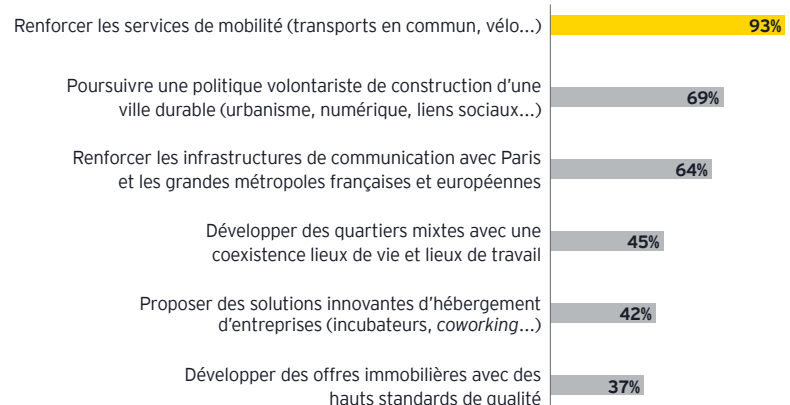
46% des futurs diplômés jugent qu'ils choisiront leur entreprise avant tout en fonction de sa politique et de son image RSE²

² NewGen for Good, Comment la nouvelle génération va transformer l'entreprise, 2019

Les dirigeants insistent sur la nécessité d'amplifier significativement les efforts et les politiques publiques en faveur de métropoles plus durables.

Mobilité, urbanisme durable, innovation dessinent les lignes de force de la métropole durable... et s'illustrent par les préoccupations RSE communes entre territoires et entreprises.

Quelles pistes d'amélioration recommanderiez-vous aux métropoles françaises pour renforcer leur attractivité vis-à-vis des fonctions tertiaires ?



Source : Enquête en ligne EY auprès de 237 dirigeants d'entreprises, 2019

Retrouvez les études EY sur l'attractivité des territoires
et la mobilité des entreprises et des salariés



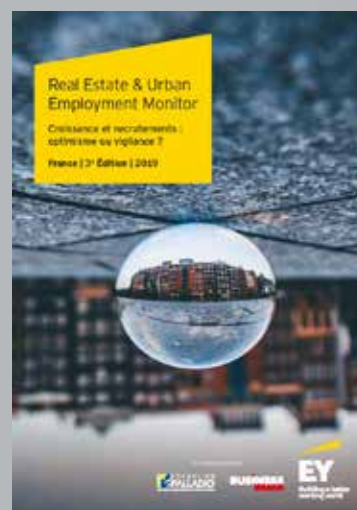
La mobilité des salariés français
Entre fantasme et réalité



Baromètre 2019 de l'attractivité de la France
La France résiste aux chocs



Baromètre d'attractivité des quartiers d'affaires mondiaux
Performance de Paris
La Défense parmi 17 quartiers d'affaires mondiaux



Real Estate & Urban Employment Monitor 2019
Croissance et recrutements : optimisme ou vigilance ?



EY est un des leaders mondiaux de l'audit, du conseil, de la fiscalité et du droit, des transactions. Partout dans le monde, notre expertise et la qualité de nos services contribuent à créer les conditions de la confiance dans l'économie et les marchés financiers. Nous faisons grandir les talents afin qu'ensemble, ils accompagnent les organisations vers une croissance pérenne. C'est ainsi que nous jouons un rôle actif dans la construction d'un monde plus juste et plus équilibré pour nos équipes, nos clients et la société dans son ensemble.

EY désigne l'organisation mondiale et peut faire référence à l'un ou plusieurs des membres d'Ernst & Young Global Limited, dont chacun est une entité juridique distincte. Ernst & Young Global Limited, société britannique à responsabilité limitée par garantie, ne fournit pas de prestations aux clients. Retrouvez plus d'informations sur notre organisation sur www.ey.com.

© 2019 Ernst & Young Advisory.
Tous droits réservés.
Studio MC France - 1909BMC367.
© Photos : EY.
Score n° 2019-067.

Document imprimé conformément à l'engagement d'EY de réduire son empreinte sur l'environnement.

Cette publication a valeur d'information générale et ne saurait se substituer à un conseil professionnel en matière comptable, fiscale ou autre. Pour toute question spécifique, vous devez vous adresser à vos conseillers.

ey.com/fr

Contacts

Christophe Lasnier
Senior Manager - Ernst & Young Advisory
Tél. : + 33 1 46 93 46 20
christophe.lasnier@fr.ey.com

Loïc Blanc
Manager - Ernst & Young Advisory
Tél. : +33 7 63 30 11 02
loic.blanc@fr.ey.com

Morgane Isella
Directrice de la communication - ADI
Tél. : + 33 1 85 09 06 54
morgane.isella@adi-france.fr

L'Association des Directeurs Immobiliers

L'Association des directeurs immobiliers (ADI) regroupe les directeurs et responsables immobiliers des entreprises publiques et privées françaises. Elle compte aujourd'hui près de 400 adhérents, représente 280 entreprises (dont 95% des entreprises du CAC). Elle consolide une force représentative de près de 350 millions de mètres carrés, soit le tiers du parc immobilier des entreprises situées en France. Au sein du secteur immobilier, l'ADI représente la profession auprès des institutions, des médias et du grand public.

L'ADI propose à ses adhérents des cadres de dialogue et de rencontre entre professionnels dans un contexte libéré de toute obligation commerciale, afin de prendre le temps de l'analyse et de faire progresser ce secteur important de l'économie qu'est l'industrie immobilière.

Plus d'information sur www.adi-france.fr