

## *Baromètre 2019 des implantations de services en France*

### *Sièges, back offices, R&D : choix de localisation et priorités des dirigeants*

EY et l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) publient les résultats de la première édition du Baromètre des implantations de services. Cette étude dresse un portrait des implantations ou des extensions de centres de décision, de relation client, de R&D et de back-offices depuis 10 ans en France. Elle s'est appuyée sur une base constituée pour ce projet par EY et Trendeo, ainsi qu'une enquête en ligne réalisée auprès de 237 dirigeants issus de l'ADI, de l'ANDRH et de la DFCG entre mai et août 2019. Pour comprendre les mécanismes complexes de l'attractivité, elle s'est également appuyée sur les expériences d'entreprises telles que Covivio et d'acteurs publics à Bordeaux Métropole et Orléans Métropole.

#### **Parmi les résultats de l'analyse des 11 033 projets d'implantation ou d'extension de "services corporate" réalisés entre 2010 et 2018 :**

- **Les 4 grandes catégories de projets** sont la résultante d'une pression sur le coût des services corporate, les attentes des salariés à l'égard de leurs espaces tertiaires et les outils technologiques qui transforment les métiers :
  - 1 567 projets (14%) sont des centres de décision ou sièges sociaux
  - 2 337 (21%) des plateformes tertiaires, tels que des centres d'appels et back-offices administratifs ou technologiques
  - 3 001 (27%) des centres de recherche, d'innovation et d'ingénierie
  - 4 128 (37%) les bureaux commerciaux, généralement à rayonnement local ou régional
  
- **Les cinq territoires métropolitains les plus attractifs** (qui pèsent 51% du total) :
  - L'Ile-de-France (3 724 projets)
  - La Métropole du Grand Lyon (538)
  - Lille Métropole (477)
  - Bordeaux Métropole (470)
  - Nantes Métropole (466)
  
- **Les dirigeants expriment leur confiance dans le « futur tertiaire » des grandes métropoles** : 38% des dirigeants interrogés envisagent d'investir dans un projet de service dans une des grandes métropoles régionales, 24% dans des villes ou agglomérations moyennes, 24% en Ile-de-France et 9% à Paris.

## Parmi les grands enseignements de l'enquête auprès des 237 directeurs immobiliers, DRH et DAF

- **Trois ensembles de critères guident les choix complexes de localisation**
  - **Des critères opérationnels**, parmi lesquels 93% des répondants évoquent l'accessibilité comme critère décisif ou important et 92% la disponibilité des talents, puis la disponibilité de foncier (83%) et la qualité de l'offre immobilière (71%).
  - **Des critères économiques**, qui placent en tête les coûts immobiliers (92%), loin devant le potentiel économique local (81%) et les coûts RH (68%)
  - **Des critères qualitatifs** qui, pour 76% des répondants, restituent la qualité et l'expérience du territoire, mais aussi la relation de confiance avec les décideurs locaux (74%) le dynamisme de la communauté d'affaires locale (71%) et l'image de la ville (68%)
- **Les dirigeants publics et privés interrogés partagent trois grands défis pour que la France continue d'attirer et de développer des compétences et activités tertiaires**
  - **Le capital humain** : 7 dirigeants sur 10 considèrent la pénurie des ressources humaines et de compétences critiques comme l'un des risques majeurs pesant sur l'attractivité des métropoles. Et 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.
  - **Le projet commun** : 83% des dirigeants attendent que les acteurs de grandes métropoles conduisent un développement ambitieux, en particulier autour de grands projets urbains pour 76% d'entre eux.
  - **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 attractivité.
- **Les métropoles françaises multiplient les initiatives pour attirer compétences, entreprises et investissements, par exemple :**
  - **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.
  - **L'accompagnement personnalisé des dirigeants** à l'image du groupement d'intérêt public Loire&Orléans Eco, un guichet unique pour Orléans Métropole et le département du Loiret pour accompagner les dirigeants dans leurs processus d'implantation ou d'extension (325 dossiers traités en 2018)

*« La mobilité des services est sans doute le phénomène le plus massif mais aussi le plus méconnu par les entreprises et les territoires qui les accueillent. Chaque année 1200 implantations ou réorganisations sont le résultat d'une pression constante sur les coûts, des évolutions technologiques qui transforment les métiers et des nouveaux usages des salariés qui modifient la forme de leur espaces tertiaires »* commente **Marc Lhermitte, Associé EY.**

*« Jamais nos entreprises n'ont autant été confrontées à la nécessité de combiner les facteurs humains, financiers et immobiliers pour faire évoluer les organisations tertiaires et en développer l'attractivité sur des bassins d'emplois, l'efficacité économique et opérationnelle, mais aussi l'exemplarité énergétique et climatique »* explique **Gilles Allard, Président de l'Association des Directeurs Immobiliers**