

---

# InSitu

## la force de l'écosystème !

---

**InSitu, spécialiste du bureau opéré, fête ses 25 ans !**

**25 ans d'évolution, 25 ans de développement**

**et 25 ans à œuvrer à la création d'un véritable écosystème.**

**Rencontre avec le nouveau Directeur Général du Groupe, Stéphane Adnet.**



### **Pouvez-vous vous présenter et présenter InSitu ?**

Mon parcours professionnel m'a conduit à évoluer successivement dans les secteurs du luxe, du conseil en ressources humaines, puis de l'enseignement supérieur. J'ai ensuite occupé, durant sept ans, la fonction de Directeur de Cabinet Adjoint du Maire de Toulouse. J'ai rejoint, depuis quelques mois, le Groupe InSitu en qualité de Directeur Général, en charge du management de l'ensemble des équipes. Notre filiale historique, InSitu Relocation, qui représente environ 10 %

de notre chiffre d'affaires, est dédiée à l'accompagnement à la recherche de logements, dans le cadre de la mobilité géographique et professionnelle des salariés. Notre activité principale, qui s'est considérablement développée ces dernières années, est centrée sur le marché du bureau serviciel. Dans ce marché des surfaces tertiaires flexibles, nous proposons deux types de produits : des résidences d'affaires et de coworking multi-clients et des immeubles mono-occupant. Dans les deux cas, nous prenons les surfaces à bail et nous signons, avec nos clients, un contrat de prestation de services clé en main.

### **Quel est le positionnement d'InSitu ?**

Nos contrats sont *all inclusive*, avec un positionnement haut de gamme des services aux occupants pour les 40 000 m<sup>2</sup> que nous opérons : fitness center, business lounge, terrasses aménagées, flotte de trottinettes et vélos électriques, restauration en click & collect et distributeurs connectés avec nos filiales InSitu Foodies et Bocal en Boucle, repas d'affaires avec Chef « à domicile », conciergerie, location de salles de réunion, espaces événementiels, studio TV, etc. Notre solution immobilière, alternative à la prise à bail en direct, inclut la conception et la réalisation des aménagements des espaces de travail, la fourniture du mobilier et la gestion complète du FM des sites que nous occupons avec un leitmotiv : améliorer le bien-être

au travail en développant l'expérience utilisateur et en valorisant la marque employeur. Nous sommes un expert en ingénierie de l'environnement de travail.

### **Quel avenir pour le bureau flexible ?**

L'opportunité historique induite par la crise pandémique à l'ensemble des offres flexibles (bureaux opérés, centres d'affaires...) s'est confirmée en 2021 et le secteur aborde l'avenir avec optimisme. Selon la dernière étude Xerfi, le chiffre d'affaires des opérateurs progressera de 25 % en 2022, puis de 10 % par an à l'horizon 2024, et les surfaces exploitées par les leaders auront plus que doublé entre 2019 et 2024. La crise sanitaire a été un accélérateur des nouveaux modes et usages de travail. On n'ira plus au bureau pour les mêmes raisons qu'avant, et le travail se fera de manière asynchrone : faire ses mails le matin au calme chez soi ou dans un tiers-lieu, se rendre au bureau pour un kick-off meeting dans un espace collaboratif adapté et propice à l'idéation, déjeuner dans un espace de convivialité ou sur un rooftop, partir plus tôt et aller chercher ses enfants à l'école, et achever sa journée en télétravaillant depuis son domicile. Face à ces changements d'usages et au développement du télétravail, les grandes entreprises souhaitent réduire leur empreinte immobilière et rendre leurs bureaux plus attractifs, plus conviviaux, et plus propices à la collaboration et à la

Chiffre d'affaires 2021 :  
**22 millions €**  
(hors LBC Home et Bocal en Boucle)  
Taux d'occupation : **89 %**  
Effectif : **60 personnes**  
Surfaces : **40 000 m<sup>2</sup>**  
Références : **Airbus,**  
**Capgemini Engineering...**  
Label : **Bpifrance Excellence**

créativité. En somme, des lieux de vie, et plus uniquement de travail, où le salarié peut trouver une offre servicielle de qualité. Les prestations que nous développons font entrer les codes de l'hôtellerie et de l'habitat dans les bureaux, pour donner envie aux collaborateurs de revenir sur site, pour attirer et retenir les talents, pour susciter de l'émotion.

#### Qui sont les acteurs de votre écosystème ?

Pour fournir cette haute qualité de service et répondre aux demandes de nos clients, nous avons appliqué une stratégie d'intégration verticale des métiers. Nous avons pris, en 2021, une participation de 50 % dans le distributeur LBC Home, pour équiper les résidences InSitu en mobilier de bureau, cafétéria, coffee corners et tisaneries, ainsi que les salles de bains des fitness centers. Nous avons aussi participé l'an dernier à la levée de fonds d'O'Sol, startup créée à Cannes par Maxime Cousin. La solution d'énergie nomade pour les espaces de travail flexibles qu'elle a développée permet de faire fonctionner, sans câble d'alimentation, les appareils électroniques, téléphones et ordinateurs, et de travailler partout (business lounge, terrasse aménagée, lobby, cafétéria...), en totale autonomie. La solution O'Sol va prochainement équiper l'ensemble de nos sites. Le 15 février dernier, nous avons pris une participation majoritaire dans la startup Bocal en Boucle qui propose

une solution de restauration par distributeurs connectés, de plats faits maison avec des produits bio et locaux, dans des bocaux en verre, 100 % écoresponsables et, donc, zéro déchet. Bocal en Boucle, située au MIN de Toulouse, s'implantera progressivement, selon son développement parisien, à Rungis, pour respecter les circuits courts de distribution.

Enfin, comme l'avenir réside dans la digitalisation des espaces, nous étudions une prise de participation majoritaire dans une plateforme SaaS de gestion et d'optimisation des espaces/flex office.



Signature de la prise de participation dans Bocal en Boucle ;  
autour de Pascal Fenasse (InSitu Groupe), Sylvain et Gilmara Gabriel (Bocal en Boucle)



Pascal Fenasse (InSitu Groupe), Charles Marcolin (Korus Group), Maxime Cousin (O'Sol),  
Thierry Grillot (LBC Home) ; sur la table, une base O'Sol pour les environnements de travail flexibles

# InSitu

 GROUPE

Immeuble Socrate  
17, avenue Didier-Daurat  
31702 Blagnac  
Tél. : 05 34 60 50 50

[www.insitu-groupe.com](http://www.insitu-groupe.com)  
[www.businesscentre.insitu-groupe.com](http://www.businesscentre.insitu-groupe.com)