

---

# InSitu Groupe

# TOUJOURS UNE IDÉE

# D'AVANCE

---



**Pascal Fenasse est le fondateur et dirigeant d'InSitu Groupe, qui fournit des solutions immobilières et aménagement clé en main aux entreprises. Des Résidences d'affaires aux Campus et désormais aux espaces de coworking, la crise n'a en rien affecté l'hypercréativité du dirigeant, qui a partagé avec nous sa vision du bureau de demain.**

## **Comment se positionne InSitu dans la situation actuelle ?**

Nous avons mis à profit cette période de crise sanitaire pour accélérer notre transformation digitale et celle de nos espaces de travail, pour être en capacité de répondre aux attentes des utilisateurs de bureaux de demain. Après la crise, la politique de gestion immobilière des entreprises sera différente. J'estime qu'un tiers d'entre elles va renoncer, en partie, à ses bureaux devenus, plus que jamais, un poids.

Certaines vont poursuivre le télétravail, mais il a ses limites. Le bureau est un lieu de convivialité et d'échanges, il faut pouvoir s'y retrouver. D'autres entreprises utiliseront des tiers-lieux pour gagner en agilité et sortir du schéma classique et trop rigide des baux 3/6/9. Globalement, les entreprises vont se lancer dans une démarche de rationalisation de leurs espaces, en se regroupant sur un site principal.

Fort de ce constat et de ces perspectives, le business modèle d'InSitu sera plus pertinent encore demain. Les entreprises vont rechercher les compétences de prestataires externes qui leur apporteront des solutions de gestion globale. En amont, il s'agira de gérer le cahier des charges et la conception de sites aux aménagements agiles, efficaces, conviviaux et suffisamment attractifs pour que les collaborateurs aient envie d'y venir. Ces espaces contribueront à les fédérer, à les fidéliser et à augmenter leur sentiment d'appartenance à l'entreprise.

Mais ces espaces devront aussi être attractifs financièrement. Les entreprises qui avaient l'habitude de gérer en interne leurs lieux de travail, vont enfin se rendre compte que les coûts liés à la gestion du bon fonctionnement d'un bâtiment, (nettoyage, sécurité, factotum, services, etc.) sont moindres si cette dernière est déléguée à un prestataire unique et compétent. InSitu

fait partie du club très restreint des multispécialistes capables d'accompagner les projets de A à Z. Nous intégrons en effet toutes les fonctions de la chaîne de valeur : prise à bail, conducteurs de travaux, architectes d'intérieur, factotums, managers de site, personnel d'accueil... et nous pouvons donc garantir un niveau de qualité élevé et constant. Le client n'a qu'un seul interlocuteur, de l'accueil jusqu'à la maintenance du bâtiment, et peut se recentrer sur son cœur de métier.

## **Il y a 3 ans encore, vous travailliez surtout localement. Depuis, InSitu s'est déployé hors de la région toulousaine. Quel bilan faites-vous de cette expansion ?**

Avec Altran Part of Capgemini et Airbus, nous avons appris à travailler pour de grands groupes. Nous savons maintenant calibrer finement nos offres pour qu'elles soient en adéquation technique et financière avec les demandes et les attentes du



client final. Nous avons aussi démontré que nous sommes capables de dupliquer notre business modèle, sans perdre notre ADN, loin de notre base toulousaine. Cela a été possible grâce aux outils que nous avons développés en interne, mais aussi grâce à un réseau de partenaires fiables, réactifs, qui connaissent bien notre culture et nos valeurs, et qui nous aident à respecter les engagements que nous prenons envers nos clients. Je pense, par exemple, à la société LBC, dont l'offre de mobilier est aussi innovante que diversifiée, à l'image des visuels ci-contre. LBC est devenu le partenaire privilégié d'InSitu pour le déploiement de ses nouveaux univers de travail. Un partenariat fondé sur la confiance et la performance qui devrait amener les deux acteurs à collaborer sur de futurs projets. De même, le designer Karl Petit, architecte dandy, a créé pour nous des environnements dont certains sont aujourd'hui de vraies vitrines, à la fois pour nos clients et pour nous.



## LE NOUVEL ÉCRIN TOULOUSAIN D'ALTRAN PART OF CAPGEMINI

Le site *Take Off by InSitu* accueille, en plein cœur de la zone aéroportuaire de Toulouse et à deux pas du tramway, les équipes régionales de la société de conseil en ingénierie Altran, auparavant dispersées sur plusieurs sites. En R+6 avec 3 niveaux de parking, ce sont 650 postes de travail qui ont été aménagés sur près de 7 000 m<sup>2</sup>.

Passé le parvis extérieur végétalisé, une zone d'accueil lumineuse invite le visiteur à s'informer sur les transports, à réserver un espace sur une borne d'orientation interactive, ou à interagir avec une œuvre d'art digital de Boutet.

Juste après les portillons automatiques PNG, une salle de soins, une salle de sport et un espace douche sont à la disposition des collaborateurs. La cafétéria, élégante et végétalisée, les accueille tout au long de la journée, dans un espace hybride où ils peuvent s'installer pour travailler, recevoir des clients ou se réunir autour d'un écran géant. « Depuis plus de 10 ans, notre offre de services s'est toujours voulue proche des codes de l'hôtellerie ; aujourd'hui, nos aménagements s'inspirent de plus en plus de ceux de la maison », explique Pascal Fenasse pour qui « le bureau conventionnel est en pleine mutation, car les frontières entre vies privée et professionnelle s'estompent toujours davantage ».

Dans les étages en effet, tout n'est que calme et élégance discrète. L'ensemble est lumineux grâce aux circulations ouvertes, marquées par une moquette de couleur différente. Le mobilier choisi est résolument moderne, alternant couleurs neutres, noir mat et bois, le tout ponctué de notes vives, différentes à chaque étage. Les sièges offrent des positions de travail variées : canapés, tables hautes et benches. Espaces ouverts et postes fixes sont de mises, mais l'aménagement est déjà prêt pour une organisation en flex office, grâce à des casiers à technologie RFID et à des tables « bibliothèques », équipées de capteurs de présence et actuellement en test dans tout le bâtiment.

À chaque étage se trouve un coffee corner et de multiples espaces où se réunir : des salles de réunion fermées et réservables, des *bubbles* pour les entretiens confidentiels, des espaces collaboratifs pour les réunions improvisées, des *Pods* acoustiques de différentes tailles, des canapés hauts, etc. Un système de visioconférence particulièrement performant a été mis en place.

Au 6<sup>e</sup> étage, la direction générale bénéficie de prestations avec bureaux individuels, salle du conseil, cafétéria avec une terrasse offrant une vue imprenable sur l'aéroport et les usines d'Airbus. Le lounge, un grand classique d'InSitu façon salon de première classe, dispose d'une zone de réunion qui s'ouvre sur une grande terrasse, d'un espace bar, d'un petit salon et d'une prestation « chef à domicile » fournie par InSitu au gré des demandes clients..

Dans le prolongement de ce projet, InSitu a également livré à Altran un nouveau site de 1400 m<sup>2</sup>, à Aix-en-Provence.



Nous avons un niveau d'exigence élevé en ce qui concerne la qualité des bâtiments que nous gérons. Nous sommes particulièrement attentifs à certains aspects, comme renouvellement d'air, CVC, isolation, acoustique, énergie, électricité, luminaires, parce qu'il en va de la qualité des prestations et donc du confort des utilisateurs. Il est de notre intérêt d'être attentifs aux équipements, pour qu'ils soient durables et que leur entretien soit aisé.

Nous prêtons aussi une attention particulière à la dimension environnementale des projets et considérons que nous avons un devoir de pédagogie envers le client. Nous mettons en place des ruches et des potagers ; nous faisons la promotion du zéro plastique et du zéro papier ; nous proposons des mobilités douces (à Toulouse, nous avons développé notre propre parc de vélos et trottinettes électriques) ; nous installons des bornes de recharge pour véhicules électriques ; nous organisons le recyclage centralisé dans les bureaux et supprimons les poubelles individuelles ; nous fournissons aux utilisateurs des KPI de leur consommation énergétique, etc. Nous proposons aussi notre propre offre de restauration, le Kiosque, avec une palette de produits frais et locaux, préparés sur place, livrés grâce à une plateforme de click n' collect.

#### **Comment voyez-vous évoluer votre offre à l'avenir ?**

Aujourd'hui, InSitu est un acteur majeur dans la fourniture de bureaux clé en main. Au-delà de la location de bureaux individuels classique, nous proposons une offre « Smart Working ». Un plateau ou semi plateau dédié à une seule entreprise mixant open space, salle de réunion et bureau cloisonné, le tout couronné de mobilier collaboratif.

Nous sommes en capacité d'accompagner toutes les entreprises dans la délivrance d'une prestation qui va de la conception du site jusqu'à la gestion des services, et nous continuerons à développer et approfondir nos savoir-faire dans cette activité qui est notre cœur de métier.

Nous élargissons aussi notre gamme de produits pour mieux répondre aux demandes du marché actuel. Ainsi, nous sommes en phase de lancement d'une offre de coworking premium. La crise sanitaire a en effet fait émerger des besoins d'espace



de travail agiles et flexibles. Nous proposons différentes formules d'abonnement mensuel ainsi que des packages d'entrées (10, 20, 50...) à utiliser au gré des besoins.

Nous intégrons aussi un nouvel espace, l'Atelier, un accélérateur d'échange et de collaboration privatisable (à la journée ou à la demi-journée) pour des séminaires, des workshops, le travail en mode projet... Trois univers complémentaires et modulables sur plus de 1100 m<sup>2</sup> : espaces plénière et conférence, collaboration et innovation, formation et productivité.

C'est cette diversité d'offres qui permettra aux entreprises de dimensionner au mieux leurs espaces de travail. Une entreprise, ce ne sera plus à l'avenir un bâtiment unique, mais une multitude de lieux adaptés à la variété des activités des collaborateurs : le vaisseau amiral (siège social), et des tiers-lieux (coworking, Smart Working, espaces d'événements et de réunion ponctuels). C'est ce qui donnera aux entreprises une véritable *agilité immobilière*. Parce que nous prenons à bail de nombreux mètres carrés, nous sommes en mesure de mettre à disposition des entreprises la diversité d'environnements de travail dont elles ont aujourd'hui besoin pour être efficaces et réactives. Nous les accompagnerons aussi pour optimiser la gestion de leur parc immobilier dans la délicate période de *derenting* qui s'annonce.



Thierry Grillot,  
directeur LBC

### **CHIFFRES CLÉS**

**Chiffre d'affaires 2019 : 18,5 millions €**

**Effectif : 60 personnes**

**Offre de surfaces de bureaux : 40 000 m<sup>2</sup>**

**8 Résidences d'affaires, dont 3 Campus monoclients**

**Label Bpifrance Excellence**



#### **Immeuble Socrate**

17, avenue Didier Daurat

31702 Blagnac

<https://insitu-groupe.com>