

# InSitu



GROUPE

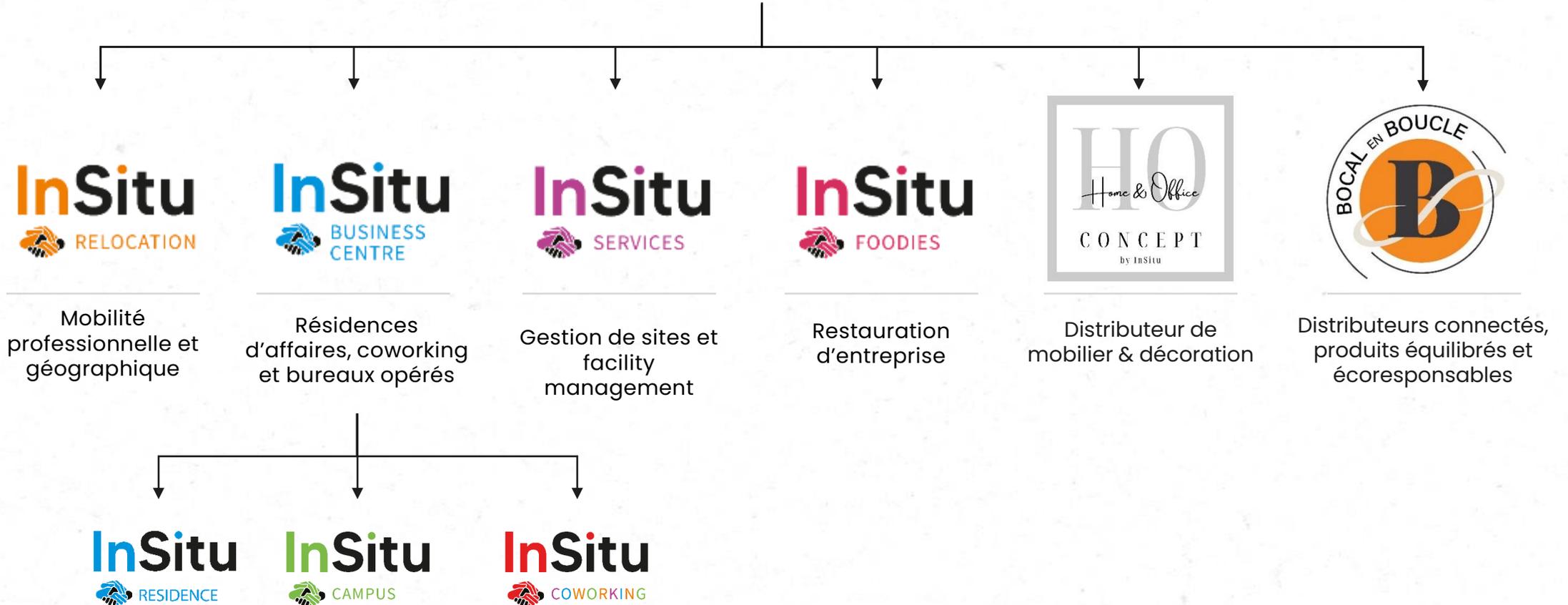
Accompagne les entreprises  
depuis plus de 25 ans





# PRÉSENTATION DU GROUPE

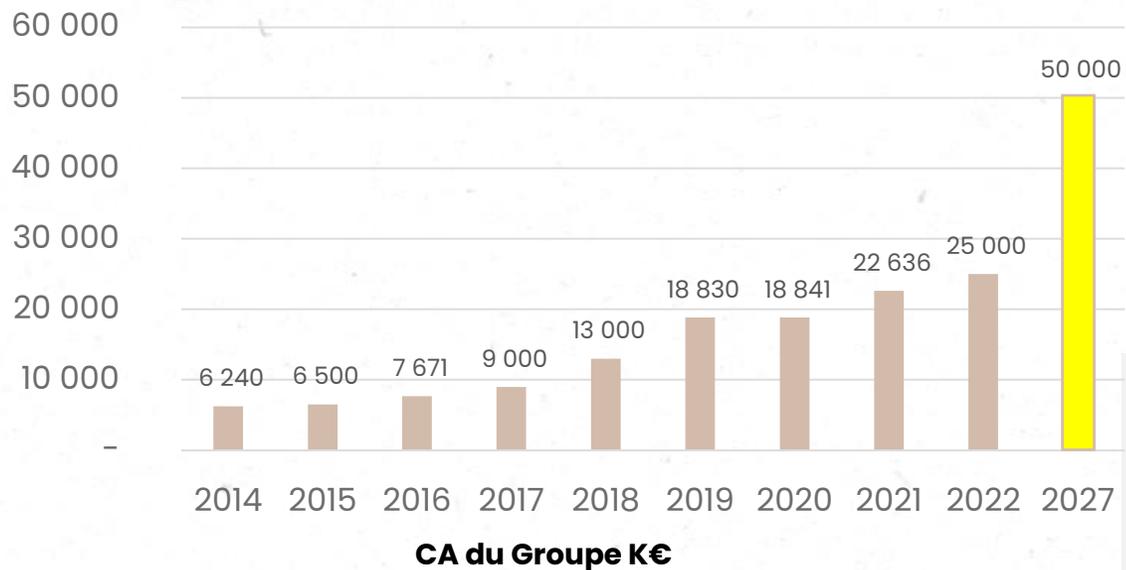
Spécialisé dans les métiers de service depuis 25 ans





# PRÉSENTATION DU GROUPE

Spécialisé dans les métiers de service depuis 25 ans

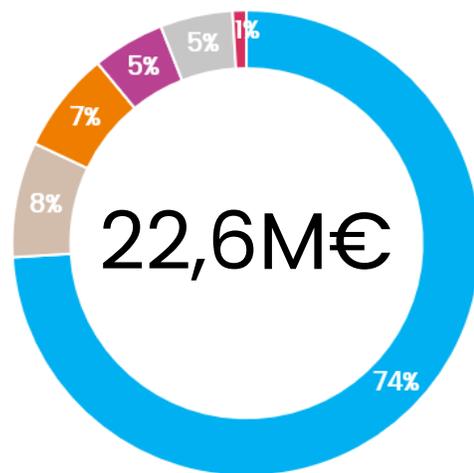


## Effectif

68 collaborateurs



**6,239 M€**  
Capitaux propres  
2021



Répartition du CA 2021

- InSitu Business Centre
- InSitu Finance
- InSitu Relocation
- InSitu Services
- Home & Office Concept
- InSitu Foodies



# InSitu



Expert en mobilité professionnelle  
depuis 25 ans



Recherche de logement



Inscription scolaire



Aide à la recherche d'emploi



Procédure d'immigration



Démarches administratives



Look and See Trip



Assistance au départ



Véhicules





## Acteur et expert du bureau opéré



Conçoit



Finance



Prend à bail



Réalise



Aménage



Gère et anime les espaces tertiaires  
et de petite production

**Offre à 360°  
Interlocuteur unique**

# Notre Offre



## InSitu



Pluri clients

Bureaux opérés  
Domiciliation  
Salles de réunion  
Espaces évènementiels



## InSitu



Pluri ou mono client

Coworking &  
Corpworking

## InSitu



Mono client

Sites opérés  
Conception & Management,  
By InSitu

# Bureaux opérés

A partir de 150m<sup>2</sup>

## Des espaces de travail :

- hybrides
- collaboratifs
- modulables
- dynamiques
- adaptés au travail en mode projet



© EmmanuelleChoussy.com



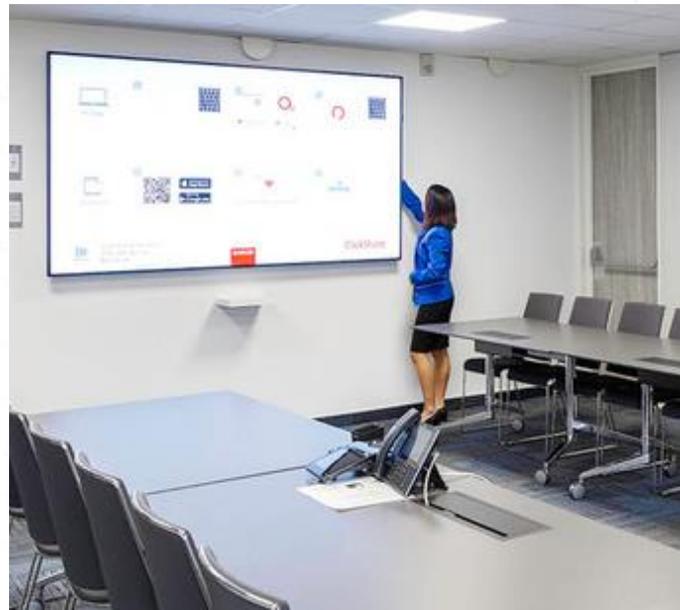
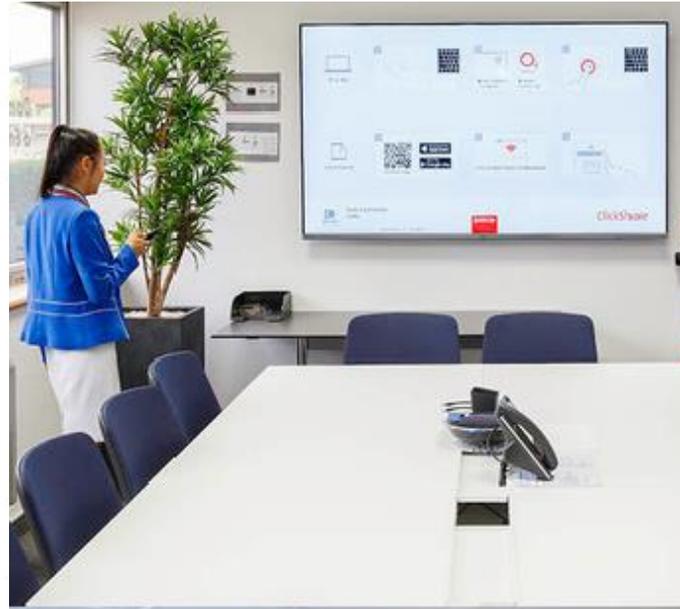
© EmmanuelleChoussy.com



Le Smart Working By InSitu s'appuie sur l'expertise et la connaissance fine des besoins de nos clients pour proposer des espaces hybrides & agiles adaptés aux nouveaux usages.

Nous connaissons nos clients sur le bout des doigts et nous concentrons sur l'essentiel :

**les idées, les projets et les personnes.**



La Réunion By InSitu

## Salles de réunion

Salles lumineuses

Capacité de 5 à 40 pax

Système click-share et visioconférence

Prestations de catering, reprographie, etc.

**Notre vision : des espaces aérés, flexibles avec une grande variété d'environnements de travail pour alterner entre travail créatif, travail de concentration et co-création.**

InSitu Business Centre met à votre disposition des espaces de travail lumineux et entièrement équipés pour accueillir vos réunions d'affaires. Notre accueil multilingue vous assiste dans l'organisation de votre événement et vous propose des prestations de catering, reprographie, système de vidéo conférence et bien plus encore. Un service de conciergerie de premier niveau est également disponible selon vos besoins.





## Espaces salons

- Petit salon
- Business Lounge avec service de chef à domicile

InSitu Business Centre place à votre disposition **des salles de réunion et salons haut de gamme équipés et agréables** pour mettre en scène et animer vos réunions ou séminaires. Vous disposez de tous les services d'accueil pour mettre en place des formations, recevoir vos partenaires, clients et collaborateurs dans un cadre agréable, prestigieux et idéalement situé.



Accélérateur d'échanges et de collaboration  **L'ATELIER**  
*By the Sea*

## Espaces évènementiels

### 3 Univers complémentaires sur 1 100 M<sup>2</sup>

- Espace Collab & Innovation
- Espace Formation & Productivité
- Espace Plénière et Conférence

Composé de 3 univers complémentaires et modulables sur plus de 1 100 m<sup>2</sup>, L'Atelier remet la conférence au goût du jour avec des espaces inspirants qui favorisent un nouvel état d'esprit entre les participants, et leur fait vivre une expérience hors du commun, fédératrice et créatrice de valeur.

Parce que bien travailler ensemble, c'est rassembler des forces vives dans un environnement actif et interactif qui maximise la réussite des projets et la productivité des hommes et des femmes qui les portent.



## Coworking

Favoriser les échanges et le partage entre les résidents provenant d'entreprises différentes.

- **Adresses stratégiques**
- **Formules flexibles**
- **Différentes configurations de poste**

## Corpworking

Favoriser la collaboration, l'émulation et la créativité entre des salariés d'une même structure en empruntant au coworking ses principaux atouts : agilité, espace d'échange, création et animation d'une communauté...





# Sites opérés

Bâtiments « By InSitu »

## Site Conception & Management

**Conception, réalisation et gestion de bâtiments pour le compte de tiers mono-utilisateurs**

*Building, Renting, Property, Facility*





01

© Emmanuelle Choussy.com



02



03

By In Situ



04

## Les 4 éléments clés qui composent nos espaces

01. Collaboratif

02. Bien-être

03. Digital

04. Environnement



Espaces de co-construction



01

Collaboratif



Espaces innovation



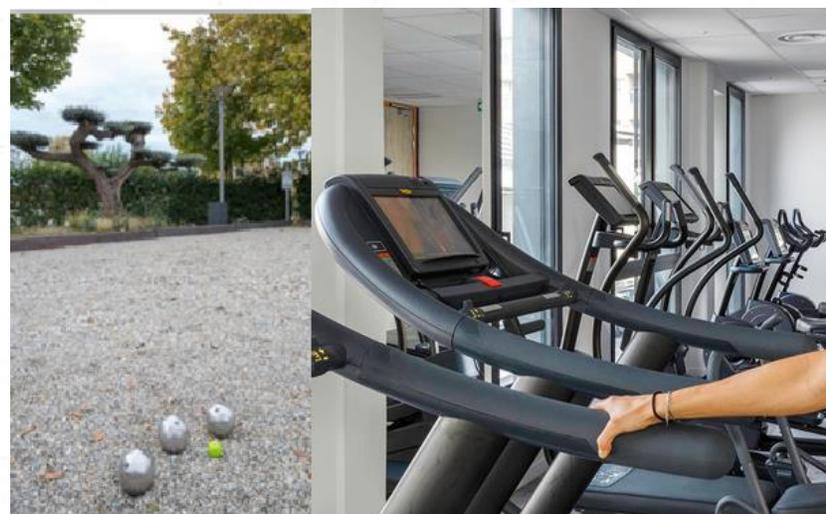
Espaces de vie



Terrasses aménagées



Espaces pour se ressourcer



Sport



Business Lounge

02

Bien-être



Affichage et communication dynamique



Click-Share et système visioconférence



Gestion du Flex office

**Le Kiosque**  
InSitu FOODIES

**ORDER ONLINE NOW!**

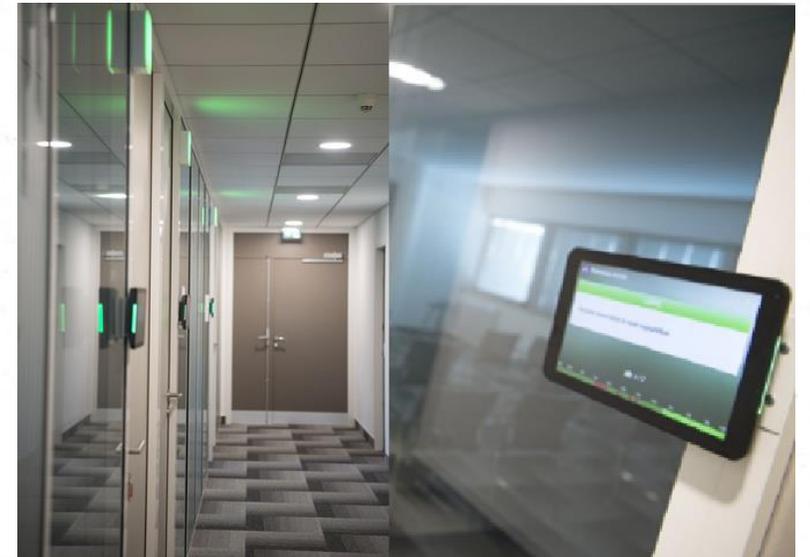
<https://lekiosque.insitufoodies.com/home/login>

*"Don't take any risk, use a modern browser..."*  
Chris Jackson, Microsoft

Système de réservation et livraison de repas



Casiers RFID



Gestion de l'utilisation et de l'occupation des espaces en temps réel



Borne  
de recharge électrique



Biodiversité : Ruches



Tri sélectif et recyclage



Réduction du  
plastque



Mobilité douce



Biodiversité : Serre

# InSitu



## Une solution globale de gestion de sites

### Conseil



Design d'espace  
Space planning

### Contractant général



Pilotage des travaux  
Suivi de chantier

### Prestation FM



Maintenance



Accueil  
& badge office



Nettoyage



Gestion  
de site



Factotums



Sécurité



- > Savoir-faire
- > Simplification
- > Optimisation des coûts





## La gastronomie s'invite au bureau



Service de livraison sur votre lieu de travail



Vente à emporter



Chef à domicile pour déjeuners d'affaires



Prestation traiteur (petits-déjeuners, cocktails, plateaux-repas, etc.)



## Une cuisine engagée au service du bien manger avec zéro coût d'installation !



### Saine et équilibrée

- **100% bio**
- Des produits frais et variés
- Plus de 100 recettes de saison élaborées par des chefs
- Produits frais conditionnés dans des bocaux sous-vide pour **garder toutes les saveurs et propriétés nutritionnelles**



### Locale et en circuits courts

- Approvisionnement auprès des **302** producteurs du MIN de Toulouse
- Valorisation de la production locale
- Une sélection des meilleurs produits grâce à des **relations de proximité** avec les producteurs locaux



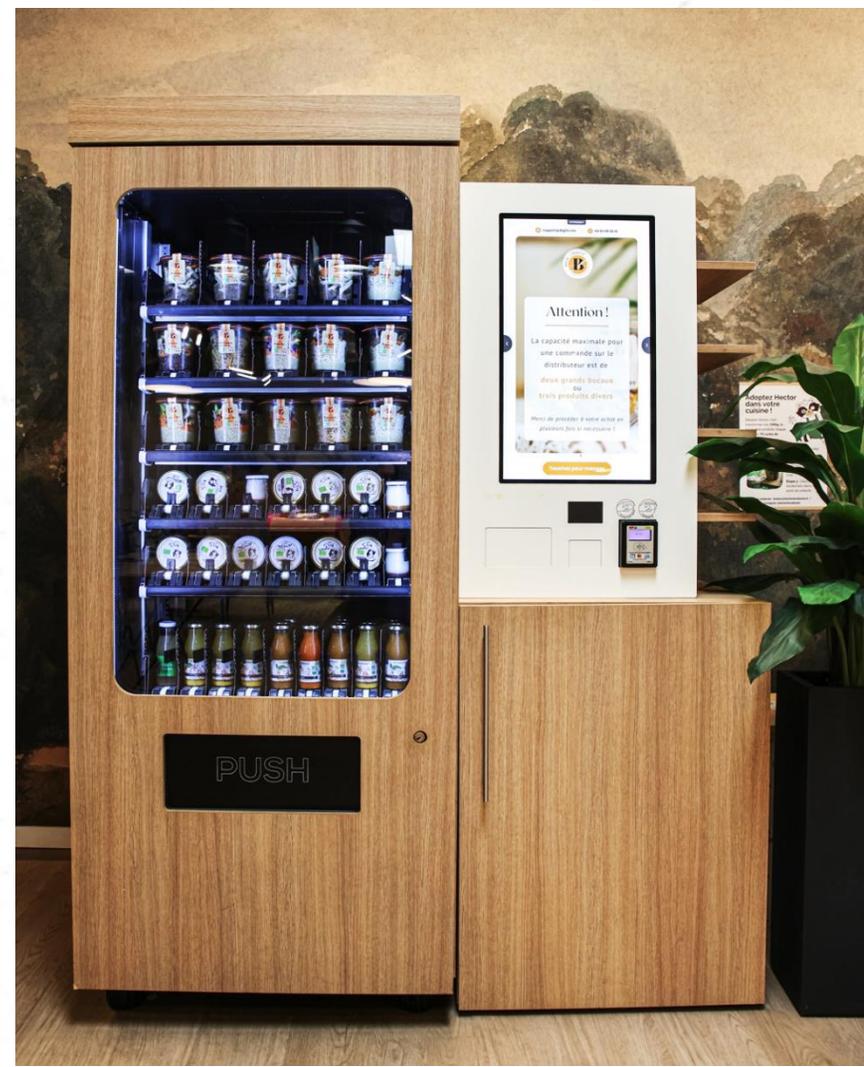
### Accessible et connectée

- Des distributeurs nouvelle génération faciles à installer
- **Accessibles 24h/24**
- Ergonomiques et intuitifs



### 100% écoresponsable et 0% déchet

- Bocaux en verre consignés
- Production zéro déchet et livraison 0 carbone
- 100% alignée avec une démarche RSE
- Contribution à la **reforestation de la planète**
- Contribution à la **réinsertion des personnes en situation de vulnérabilité** sociale avec France Horizon
- Méthanisation des déchets organiques





Des aménagements qui matérialisent la raison d'être des lieux de vie

Distributeur de mobilier pour :

- l'**aménagement**,
- la **décoration**
- et la **rénovation** d'intérieurs

pour les **entreprises** et les **particuliers**.

Création de cuisines, salles de bain, dressings, etc...

AIRBUS



AKKEY



APSYS  
AUGMENTED TRUST

Bolt



CANAL+

KUEHNE+NAGEL



lisi AEROSPACE



Capgemini



Continental



SAFRAN

DAHER



econocom

FAIRMAT

SCALIAN



sopra steria



TAMAN  
RECRUTEMENT • INTERIM • EVALUATIONS

TEAMWORK



LVMH



THALES

TRIGO  
Global Quality Solutions



toulouse  
métropole



Capgemini engineering

Nos   
références





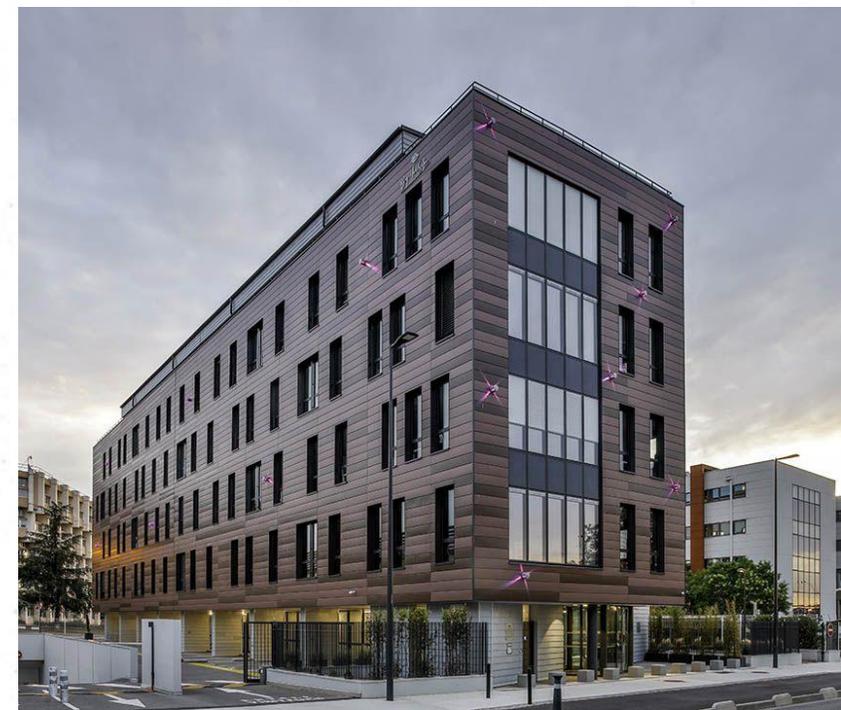
Ils nous ont rejoint en 2022



LVMH



umake





InSitu, qui fête ses 25 ans, gère 40 000m<sup>2</sup> de bureaux

« Le groupe souhaitait consolider son offre de restauration, c'est désormais chose faite et les frigos vont être déployés dès le mois de mars sur cinq de nos sites » explique Pascal Fenasse, président et fondateur d'InSitu, à l'heure où son entreprise vient de prendre des parts dans la start-up Bocal en Boucle (devenu actionnaire majoritaire à 51%). Voulant améliorer son niveau de service, le groupe blagnacais continue son développement en clôturant sa 3<sup>ème</sup> prise de participation en moins de 6 mois après LBC Home, un fournisseur de mobilier de bureaux parisien où il est rentré à hauteur de 50% au capital fin 2021, ainsi que Osol, une start-up cannoise qui développe une solution d'énergie nomade pour les espaces de travail flexibles, à hauteur de 1,42% au début 2022.

#### 4 filiales pour une offre complète

Fêtant ses 25 ans cette année, marquée par l'arrivée Stéphane Adnet au poste de directeur général du groupe, InSitu propose des solutions clés en mains de conception et de gestion de bureaux (coworking et résidence d'affaires), ainsi que du service de sites tertiaires. Une activité répartie sur 4 filiales comme l'explique Carine Perrotey, la directrice marketing et communication du Groupe : « l'historique créée en 97 est InSitu Relocation, où nous proposons d'accompagner les salariés lors de leurs mutations et de leur installation. Ensuite nous avons commencé à louer des bureaux en attendant leurs prises de poste, et de là est née InSitu Business Centre, en 2001. Pour soutenir cette filiale nous en avons lancé deux autres : Services et Foudies, qui gèrent la maintenance des bâtiments et des offres de restauration ».

# InSitu. Le pro du tertiaire enrichit sa palette de services

Par Thomas ALIDIÈRES

BTP-Immobilier 02/05/2022

**Ambitionnant de doubler son CA ainsi que ses effectifs d'ici 2027, le groupe InSitu installé à Blagnac multiplie les investissements pour ses différents services aux espaces de travail, et veut s'installer en région parisienne. La start-up locale Bocal en boucle fait partie de ses dernières prises de participation.**

#### Devenir bailleur puis loueur

En achetant directement les bâtiments et en proposant son service aux entreprises, le groupe veut mettre en avant un avantage financier comme l'explique la dirigeante : « nous faisons les travaux, achetons le mobilier et lissons sur le temps les dépenses car il s'agit d'un contrat de prestation de services et de gestion. Le capex devient de l'opex ». Avec son activité Business Centre, qui réalise le plus gros de l'activité, InSitu a par exemple réalisé le Skywise Campus d'Airbus à proximité de l'aéroport de Blagnac, un bâtiment de 11 000m<sup>2</sup> où elle opère également un service de restauration. Les autres clients notables sont Capgemini Engineering, ou encore Scalian et Sopra Steria pour la partie relocation.

#### S'exporter dans d'autres villes françaises

Avec une feuille de route taillée pour 2027, qui prévoit un doublement du CA et des effectifs (50M€ et environ 120 employés), le groupe InSitu projette également de s'installer en région parisienne en 2023 grâce à son business model taillé pour le futur et le « milliard de coworking » qui arrive. En tout, l'entreprise blagnacaise gère 40 000m<sup>2</sup> de bureaux pour le compte de clients et a réalisé 20 M€ de CA en 2021. Chaque bâtiment mis en service représente environ 5 à 8 embauches

#### « Le Covid nous a fait gagner 10 ans »

Déjà acteur dans le travail à distance, InSitu pense profiter de l'impact du covid, malgré en avoir subi les conséquences à court-terme : « nous avons été ralentis évidemment : entre 2018 et 2019 nous avons eu une grosse croissance, de 12 à 19 M€, tandis que l'année suivante nous n'avons gagné qu'un seul million de croissance. Mais nous estimons que le covid nous a fait gagner 10 ans en termes de rapport au travail, de le consommer, de le vivre. Tout a changé, et cela va continuer. » lance Carine Perrotey.

# 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, 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,  
Caggemini Engineering...  
Label : Bpifrance Excellence



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



Pascal Fenoase (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 flexible

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.

# InSitu

GRUPE

Immeuble Socrate  
17, avenue Didier-Daurat  
31702 Blagnac  
Tél : 05 34 60 50 50  
www.insitu-groupe.com  
www.businesscentre.insitu-groupe.com



De la prise à bail à l'immeuble serviciel et expérimentiel

# InSitu Groupe et Korus Group s'allient pour une offre unIK !

Proposer une prestation immobilière globale aux grands comptes, de la recherche du financement jusqu'à sa maintenance technique et servicielle, en passant par l'aménagement des lieux ? Cette offre inédite 360° existe désormais, et elle s'appelle unIK ! Explication par les deux Présidents Fondateurs à l'origine de cette offre, Charles Marcolin de Korus Group et Pascal Fenasse d'InSitu Groupe, qui ont décidé d'allier leurs savoir-faire.

### Qu'est-ce que l'offre unIK ?

**Pascal Fenasse, InSitu Groupe :** Lors du dernier salon Workplace Meeting de Cannes, nous avons officialisé l'alliance stratégique entre nos deux groupes. Il s'agit de l'union de nos expertises afin de faire valoir une offre inédite en ingénierie de l'immobilier de travail, d'où son nom, unIK, l'idée est de proposer aux entreprises une prestation immobilière globale, un projet clé en main, avec un seul et unique interlocuteur. À l'ère de l'« agilité » et du « parcours client », cette complémentarité entre un créateur et un gestionnaire d'espaces prend tout son sens.

Qui mieux qu'un manager de site, qui vit avec ses occupants, peut proposer des agencements en adéquation avec les usages faits de ses espaces ? Plus nous apprendrons à observer les utilisateurs et l'évolution de leurs besoins, plus nous serons en mesure de leur proposer des espaces et des services adaptés. Ce partenariat d'amélioration continue.

### Sur quel constat est née l'offre unIK ?

**Charles Marcolin, Korus Group :** Notre objectif est d'apporter une valeur globale et systémique. C'est pourquoi être seul n'a plus de sens. Il faut créer des écosystèmes de compétences à forte valeur ajoutée pour, non plus, transformer les espaces de travail, mais bien et bien aider nos clients à se transformer via leurs espaces. Avec InSitu Groupe, nous construisons cette stratégie : unIK signifie une offre et un interlocuteur uniques, sous une marque unique qui reprend les initiatives de nos deux structures. Nous accompagnons nos clients tout au long de leur projet immobilier grâce à nos différentes expertises. Nous couvrons toute la chaîne de valeur : recherche d'espaces et conseil, optimisation du rapport bâtiment/capex (performances sociales, écologiques, environnementales, identitaires, commerciales et financières), jusqu'au travaux, à la maintenance et à la gestion d'espaces. L'innovation est aussi au cœur de notre démarche, puisque nous avons commencé à agréger des startups autour de

unIK. C'est cela la force d'un écosystème qui se bâtit sur des acteurs installés et de jeunes pousses prometteuses. InSitu, à nos côtés, qui se bannit vite plus lieu d'être, nous avons donc l'ère de l'« efficacité », du bricolage des frontières entre l'immobilier tertiaire et tertiaire. C'est ce qui va faire la différence, c'est la valeur humaine ajoutée, depuis la conception des espaces centrée sur les futurs utilisateurs, jusqu'à l'expérience qu'y vivent les occupants, au travers d'un niveau de service exceptionnel. Chez de cette vision quel est unIK.

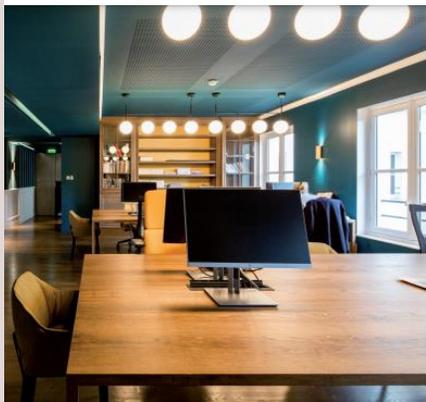
### Comment vous répartissez-vous les tâches ?

**Charles Marcolin, Korus Group :** Nos talents sont complémentaires. Nous avons travaillé, ensemble, la répartition des tâches afin d'élaborer un protocole opérationnel qui maximise la valeur ajoutée des deux partenaires et, l'inverse, des startups que nous avons commencé à agréger autour de nous. **Pascal Fenasse, InSitu Groupe :** Nous nous connaissons bien, partageons les mêmes valeurs et c'est ce qui nous a permis de nous avancer ensemble et de mettre en place cette alliance stratégique. Nous allons travailler en bonne

intelligence en fonction de la dimension du projet et du secteur géographique. Le client, quant à lui, n'a pas à se soucier de ce qui se passe à l'arrière plan, il se soucie de ce qui fait que. C'est avant tout un travail commun et une démarche commerciale commune. L'union fait la force !

### LES SOLUTIONS DU CONTRAT unIK

- Recherche de bâtiment
- Identification du foncier / prise à bail
- Réponse de bâtiment pour négociation
- Recherche de solutions financières
- Conception du projet
- Conseil et accompagnement du changement
- Space planning
- Réalisation des travaux
- Aménagement ou réaménagement avec ajout de la brève-digite les mises en place de capteurs, gestion des passages sanitaires, système de réservation, qualité de vie à travers la qualité de l'air et le niveau sonore
- Mobilier intelligent (flexible, modulaire et reconfigurable) et son usage
- Gestion du site (PM) et maintenance multitechnique
- Maintenance multitechnique
- Animation de site



**Quels avantages présente unIK pour les entreprises ?**  
**Charles Marcolin, Korus Group :** Après la crise que nous venons de subir, les entreprises ont éprouvé plus fortement la nécessité de confier la gestion immobilière à des professionnels du métier. D'une part, elles doivent pouvoir se centrer toujours plus sur leur cœur de métier. D'autre part, elles doivent créer, dans le contexte de l'hybridation du travail, des environnements de travail qui « donnent envie » à leurs collaborateurs de vivre l'entreprise ensemble, dans des lieux adaptés aux activités qui n'ont pas, ou guère, de sens en distanciel : collaborer autour de sujets complexes, créer de nouvelles offres, partager des moments de convivialité, vivre une formation... Nous les aidons, ainsi, à créer les conditions d'un mieux-vivre ensemble, en maximisant la valeur des moments vécus en présentiel, pour en extraire toute la valeur humaine qui nous a tant manqué durant les confinements successifs. Enfin, Korus Group développe des outils digitaux permettant de concevoir des espaces adaptés aux performances clients attendues, depuis plus de 4 ans.



### À propos de Korus Group

**Activité :** Expertise en conseil, conception et réalisation d'espaces professionnels  
**Métiers :** Conseil et conception, réalisation, mobilier, maintenance  
**Date de création :** 1991  
**Siège social :** 139, ZA du Vercors, 38140 La Murette  
**Président Directeur Général et Fondateur :** Charles Marcolin  
**Implantations :** 8 directions régionales, 4 agences (présence en Italie, Allemagne, Espagne et Luxembourg)  
**Chiffre d'affaires :** 168 M€  
**Effectif :** 250  
**Références :** Harmonie Mutuelle, Orange, Siemens, De Dietrich, Enedis / EDF, SNCF, Crédit Agricole, La Poste, Mutualité Française, IBIS, Kiko, Monop, Adidas, Sestrene Grene, Biocoop, Au Bureau, Factory & Co, Starbucks...  
[www.korus.fr](http://www.korus.fr)

### À propos d'InSitu Groupe

**Activité :** Recherche, financement, prise à bail, conception, réalisation, aménagement, gestion et animation d'espaces de travail  
**Date de création :** 1997  
**Directeur Général et Fondateur :** Pascal Fenasse  
**Implantation :** Toulouse  
**Filiales dédiées au service BtoB :**  
- InSitu Relocation : Accompagne la mobilité de vos salariés  
- InSitu Business Centre : Espaces de travail clés en main avec service inspiré de l'hôtellerie  
- InSitu Services : Conseil, contractant général, prestation FM  
- InSitu Foodies : Parce que bien manger au bureau, c'est possible !  
**Chiffre d'affaires :** 22 M€  
**Effectif :** 60  
**Références :** Airbus, Capgemini Engineering, Navblue, TeamWork, Kroissance, Bolt, Fairmat, Karos...  
[insitu-groupe.com](http://insitu-groupe.com) et [businesscentre.insitu-groupe.com](http://businesscentre.insitu-groupe.com)

À travers unIK, nous les accompagnons depuis la compréhension de leurs intentions stratégiques jusqu'à l'exploitation des espaces de vie, créant ainsi une puissante cohérence d'interlocution de bout en bout, sans rupture inutile de « ton ». L'interlocution unique est un gain de temps, mais elle est aussi le gage d'un apprentissage commun tout au long du processus, et le vecteur de nouvelles formes de valeur ajoutée qui naîtront de cette plus grande proximité des innovations ! Nous devenons ainsi, au fil du temps, des partenaires, et non des prestataires ; nous ne leur fournissons plus des mètres carrés mais de la valeur d'usage, et cela change tout !

**Pascal Fenasse, InSitu Groupe :** Les entreprises ont pris conscience que la gestion immobilière était encore plus complexe en période de crise. Et elles ont toutes aujourd'hui le même objectif : préserver leur cash. Nous faisons

de l'ingénierie en intégrant la brique financière. Avec unIK, tout ce qui se vendait en CAPEX sera transformé en OPEX. Ces investissements vont sortir du bilan des entreprises, diminuant d'autant leur passif et leur permettant de préserver leur trésorerie et leur structure financière. En faisant appel à nous, le client a aussi une garantie de résultat et de qualité, et bénéficie d'un SAV durant toute la durée du contrat. Nos services permettent de valoriser la marque employeur, c'est-à-dire de capter et fidéliser les nouveaux talents et développer l'engagement des collaborateurs. Les entreprises et directeurs des environnements de travail envoient un message fort.

**Avez-vous déjà réalisé un premier projet ?**  
**Pascal Fenasse, InSitu Groupe :** Nous avons réalisé de nombreux projets comme celui de Capgemini engineering à Aix-en-Provence. Voilà plus d'un an

que nous construisons cette offre et la première phase a été d'embarquer et de former nos équipes autour du projet. Une offre en adéquation avec les retours et les demandes de nos clients. La conjoncture a accéléré l'évolution des mentalités et rend notre solution encore plus pertinente. Le triptyque « solutions financières, offre globale et interlocuteur unique » intéressé déjà de nombreux grands groupes.

**unIK**  
Make the difference

# 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 bureaux 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

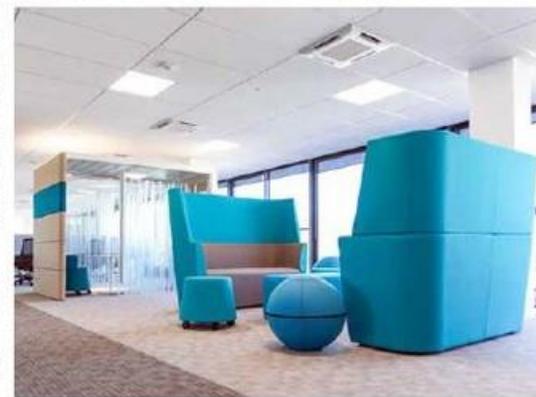
fait partie du club très restreint des spécialistes capables d'accompagner les projets de A à Z. Nous intégrons en effet toutes les fonctions de la chaîne de valeur : prise à bail, conducteurs de travaux, architectes d'intérieur, factotums, managers de site, personnel d'accueil... et nous pouvons donc 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 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 devenus de vraies vitrines, à la fois pour nos clients et pour nous.



## EN IMAGES. Un nouvel espace de travail à l'ère du Covid-19 : les bureaux inaugurés près de Toulouse

Le groupe InSitu, spécialisé dans la location d'espaces de travail, inaugure un nouveau site près de Toulouse. De nouveaux espaces qui s'adaptent à la crise sanitaire du Covid-19.



De nouveaux espaces de Coworking ouvrent à Blagnac. (© InSitu / Emmanuelle Choussy)

Par **Hugues-Olivier Dumez**

Publié le 26 Oct 20 à 14:25



novembre 2020

Au milieu des années 2000, aux Etats-Unis et en Allemagne, des entrepreneurs et freelances ont décidé de se regrouper pour former une communauté d'acteurs partageant ressources, savoirs mais aussi lien social. Refusant les codes hiérarchiques de l'entreprise, ils ont créé des espaces de travail qui répondent à leurs valeurs et à une intuition : les interactions entre individus, qui n'ont pas nécessairement vocation à se croiser, peuvent contribuer à la création de projets innovants.

En 2019, 22 400 espaces sont recensés dans le monde selon Desmag-Coworking Survey, dont près de 25 % d'entre eux n'existaient pas un an auparavant. En France, le phénomène est plus récent mais a connu une croissance exponentielle depuis cinq ans. Aujourd'hui, on en compte 1 800 dont 163 en Occitanie (ce qui place la région au 4ème rang au niveau national). La Région soutient ces initiatives dans le cadre de l'appel à projets lancé l'année passée, dont l'objectif d'un développement équilibré du territoire.

Si les principaux utilisateurs sont des auto-entrepreneurs et des startups, des entreprises ont plus récemment décidé d'intégrer ces nouveaux espaces pour tirer profit de leur mode de fonctionnement et des synergies qu'ils génèrent et de favoriser le télétravail pour une partie des salariés.

Ces pratiques vont-elles s'amplifier avec la pandémie de la Covid 19 qui a impulsé des changements brusques dans l'organisation du travail et le management ? La généralisation du télétravail pour plusieurs millions de salariés au cours de cette période va-elle bénéficier à cette nouvelle offre immobilière ?

Nous avons mené des entretiens auprès de professionnels toulousains de l'immobilier d'entreprise (commercialisateurs, développeurs et gestionnaires de tiers-lieux) pour qu'ils nous éclairent sur les impacts locaux en matière d'immobilier d'entreprise. Ils s'interrogent également sur les conséquences sur les modes de vie, d'habiter et sur l'aménagement du territoire.

### Avant le 1er confinement, le télétravail sortait tout juste de l'ombre...

Alors que le télétravail s'est invité dans les entreprises en quelques jours seulement pour maintenir l'activité d'un grand nombre d'entre elles dès le début du confinement de mars, le travail hors les murs peinait, jusque-là, à s'imposer en France.

Si depuis les ordonnances Macron simplifiant son recours, le travail nomade a progressé fortement. (Selon une étude de l'IFOP<sup>1</sup> publiée en 2019, Le « nomadisme » concernait 25 % des salariés français, chiffre en hausse de 4 points au cours des deux dernières années). Il représente des fonctionnements et des réalités très disparates. Le télétravail occasionnel et non contractualisé concerne plus de 20 % des actifs et seulement 4 % d'entre eux le pratiquaient régulièrement. Et dans ce cas, le temps était souvent réduit à un ou deux jours par semaine.

D'après les différentes enquêtes sur l'évolution des modes d'organisation du travail, menées depuis 2013 par l'IFOP, indiquent que nous sommes passés d'une logique dominée par une unité de lieu et de temps, à une plus grande flexibilité et variabilité, ce grâce au développement des nouveaux outils numériques. Pour autant, à ce jour, le télétravail ne s'est pas réellement démocratisé dans les entreprises.



Nos équipes se tiennent à votre disposition

# Restons en contact

## SIÈGE SOCIAL

17, Avenue Didier Daurat  
CS 10051 Immeuble Socrate  
31702 BLAGNAC Cedex  
+33 (0)5 34 60 50 50



**PASCAL FENASSE**

**Président Fondateur**

[Pascal.fenasse@insitu-groupe.com](mailto:Pascal.fenasse@insitu-groupe.com)

06 85 23 00 26



**STÉPHANE ADNET**

**Directeur général**

[Stephane.adnet@insitu-groupe.com](mailto:Stephane.adnet@insitu-groupe.com)

07 79 49 94 20



# Merci



*By In Situ*