

**VISITE**

# Newton Golf des Milles, une vision du bureau de demain

Début juin, les membres du Club Immobilier Marseille Provence (CIMP) se sont rassemblés à Aix-en-Provence, pour visiter la nouvelle implantation de Newton Offices au golf des Milles.



(c) Jessica Engel

**C**ernés par la verdure, à seulement 5 minutes de la gare TGV, les 5000m<sup>2</sup> de Newton Golf des Milles proposent aux indépendants, salariés en mobilité, TPE, PME et grands groupes du territoire, plus de 400 postes de travail en pla-

teaux, flex office et zones de coworking. Ouverte en avril dernier, au cœur d'une crise sanitaire ayant précipité les salariés en home office, et imposé aux entreprises de repenser leur

*Suite en page 2*

**NEWTON GOLF DES MILLES**

le CIMP visite les bureaux de demain

**UNIS**

l'observatoire Clameur fait peau neuve

**CEPAC**

un scénario plus favorable que prévu

**DOCKS**

succès d'une renaissance

**WFNAIM 84**

le Vaucluse performe !

**DATALIVE**

la boîte à outils des pros s'enrichit

227636

**Jusqu'au 31 juillet,**  
 profitez des  
**FRAIS DE NOTAIRE OFFERTS** et jusqu'à  
**3 000€ de remise par pièce\***



DOMAINE OLÉA - MARTIGUES

0 800 000 766

Service & appel gratuits

pichet.fr

**PICHET**

\*Voir mentions légales de l'offre à l'intérieur du magazine

Suite de la page 1

approche du travail présentiel, cette opération entend proposer une solution innovante et complète aux évolutions de l'immobilier tertiaire. **« La pandémie bouscule les usages du bureau. Elle nous impose frontalement de nous interroger sur la façon dont les gens doivent travailler. Depuis notre création, nous pensons que la flexibilité et le bien-être sont des composantes essentielles d'un lieu de travail. La crise sanitaire, ainsi que l'appétence d'un nombre croissant d'acteurs du monde socio-économique pour la responsabilité sociétale des entreprises, démontrent nous ne nous étions pas trompés »** indique Guillaume Pellegrin, fondateur de Newton Offices.

### 10 ans d'existence pour un concept visionnaire

Il y a dix ans, ce diplômé de HEC choisit de quitter l'effervescence parisienne pour revenir à sa terre d'origine, Marseille. Investisseur aux côtés du fonds d'investissement KKR, il avait créé à la Joliette un premier espace, « Ilovit » anagramme du nom de sa société, Tivoli Capital. **« Alors que commençaient à émerger les coworkings résolument cool et conviviaux, j'ai opté pour un positionnement haut de gamme et corporate. Je souhaitais que l'environnement de travail soit agréable, sans pour autant que son concept ne devienne écrasant pour le client : un freelance peut ainsi louer un poste à la journée, mais une entreprise également réserver un plateau tout entier : j'avais l'intuition que les grands groupes seraient demandeurs de solutions de ce type, fonctionnelles, flexibles, accueillantes et bien pensées. »** Ce parti-pris à contre-courant de la tendance fait ses preuves. Bureaux, salles de réunion, tiers-lieux conviviaux et panel de services sont rapidement adoptés par les professionnels, marseillais ou de passage dans la métropole. **« Cinq ans après le lancement de**

Rédaction : Jessica Engel  
Publicité : La Provence Médias :  
contactpub@laprovence-medias.fr  
Tél. : 04 96 11 18 08  
www.laprovence-medias.com  
WebMagazine : Retrouvez également la version numérique sur Calameo /  
Immobilier by la Provence



Guillaume Pellegrin (centre) accueille les membres du Club Immobilier Marseille Provence sur la terrasse de ses nouveaux bureaux, à Aix-les-Milles

**Ilovit, entretemps renommé Newton Offices pour coller à notre identité, le succès de notre modèle économique a démontré que le flex office n'était pas qu'un phénomène de mode !** En effet, Guillaume Pellegrin, fort de sa réussite phocéenne, déroule son concept dans d'autres métropoles : Montpellier, Lille Haute Borne et Lyon. Après Aix-les-Milles, naîtront, à l'aune de 2023, de nouveaux espaces à Nice et Lille Grand Boulevard. 50 000m<sup>2</sup> sont en dévelop-

pement dans l'hexagone ! **« Le niveau d'exigence de Newton Offices est devenu la référence de ce que doit être l'immeuble tertiaire de demain »** commente Daniel Tchenio, directeur de l'antenne Aix-Marseille Provence de CBRE et membre du Club Immobilier. **« Une référence sur ce que doit être l'immeuble tertiaire de demain »** Reflets de cette vision, les bureaux de Newton Golf des Milles s'articulent autour d'un lounge central doté d'un bar.

Aux box, plateaux, salles de réunions ultra-connectées, s'additionnent des espaces plus informels où échanger autour d'un café. On trouve par exemple de confortables canapés, des niches intimes pour se rassembler à l'occasion d'une réunion improvisée, ainsi qu'une vaste terrasse où se restaurer, avec vue immédiate sur le green. Une salle de sport, quelques œuvres d'art disséminées, et même une boutique, viennent compléter ce tableau aux teintes chaleureuses. A bien y regarder, d'ailleurs, même les petits goodies ciglés Newton Offices commercialisés dans la boutique, satisfont eux aux besoins des travailleurs : calepins, gourdes à thé, stylos, câbles de recharge multiprises, ou encore savons et brosses à dents, permettent de parer à tous les imprévus ! **« Tout est pensé pour travailler dans de bonnes conditions, résume Guillaume Pellegrin. Y compris les placards pour ranger ses sac et manteau durant une réunion. Lors de la conception du projet, j'ai eu une exigence particulière sur la**



Point de conjoncture immobilier d'entreprise avec Stéphanie Martel-Reison et Daniel Tchenio

Suite en page 3

Suite de la page 2

**connectivité, la lumière, la performance énergétique et évidemment l'acoustique, une activité ne devant surtout pas en parasiter une autre. »**

### Une opération 100% Club Immobilier

Pour satisfaire à cette liste d'attentes, il convenait de pouvoir compter sur une équipe d'opérateurs à la fois compétents et soudés. Il s'avère que l'opération de Newton Offices s'insère dans un plus vaste projet, les Carrés du Golf, portant l'estampille du Club Immobilier Marseille Provence, que Guillaume Pellegrin co-préside. Les interlocuteurs étaient donc tout trouvés ! En premier lieu, Pascale Lespinat, directrice immobilier d'entreprise région Sud d'Altea Cogedim, a présidé à la destinée du foncier : **« Il y a quelques années, j'ai regardé ce terrain avec des étoiles dans les yeux lorsque je l'ai visité. Pour Cogedim, les 11500m<sup>2</sup> que nous y avons bâti sont un signal important du redémarrage de l'activité tertiaire. Les Carrés du Golf, ce sont quatre bâtiments répondant des meilleures performances énergétiques : ils disposent des labels BREEAM very good et HQE. L'opération est un succès commercial, sur un emplacement prime avec des niveaux de loyers dans la fourchette haute au marché »** se réjouit l'intéressée, membre du Club Immobilier. **« A l'origine, ce foncier, vendu par le golf, était destiné à un petit projet. Mais**



(c)Baptiste Lombard

Les membres du CIMP réunis à Aix-les-Milles pour découvrir les nouveaux locaux de Newton Offices

**son emplacement idéal, sa vue sur les paysages aixois et la Sainte-Victoire, ont été une incitation à se dépasser, à voir plus grand, avec plus d'ambition, se remémore Renaud Tarrazi, fondateur de MAP Architecture, membre du CIMP qu'il a lui-même présidé. Pour cette opération, j'ai proposé une conception bioclimatique, avec de larges ouvertures au nord tandis que le sud est occulté pour protéger les usagers du soleil. Chaque façade est traitée différemment pour répondre de façon appropriée aux différents enjeux climatiques, l'ombre, le Mistral, la lumière... A l'intérieur, la trame est celle des traditionnels espaces de bureaux, mais offre une**

**grande polyvalence. Les extérieurs, jadis peu vendeurs car pas rentabilisés, ont été abordés avec une grande générosité : les terrasses sont spacieuses et même les plateformes des escaliers de secours ont été soignées pour permettre aux usagers de s'y retrouver. Afin de faire la part belle à ces espaces conviviaux, nous avons pris le parti de mettre un maximum de places de parking sous les bâtiments, en nous servant de la déclivité du terrain. Je me réjouis que cette opération, portée par Altea Cogedim, MAP Architecture, Newton Offices et CBRE pour la commercialisation, tous membres du CIMP, connaisse un tel succès. »**



(c)Jessica Engel

Newton Golf des Milles propose des tiers-lieux atypiques où se retrouver pour des réunions improvisées en petit comité

### AIX-MARSEILLE : RÉSISTANCE ET RÉSILIENCE DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE

A l'instar du bambou qui, dans la tempête, plie mais ne se rompt pas, le marché de l'immobilier tertiaire de la métropole Aix-Marseille Provence résiste vaillamment face aux conséquences de la pandémie. A l'occasion de la visite de Newton Golf des Milles, Stéphanie Martel-Reison, co-présidente du CIMP, responsable transaction, location immobilier d'entreprise de Norman Taylor et Daniel Tchenio, directeur de l'antenne Aix-Marseille Provence de CBRE, leader mondial de l'immobilier tertiaire, ont col-

légalement dressé un point de conjoncture optimiste pour les membres du Club Immobilier. **« L'an dernier, Aix-Marseille Provence a connu un recul de 7%. C'est sans commune mesure avec les autres grandes métropoles du pays, qui ont chuté de 30 à 50%, notamment Paris. Le premier trimestre 2021 poursuit sur ce chemin, avec une érosion maîtrisée de 16% du marché, et tout de même dix gros deals de plus de 1000m<sup>2</sup>. Pour l'avenir, nous restons prudents concernant l'impact du télétravail sur l'immobilier tertiaire, il dépendra des politiques adoptées par les entreprises en la matière. Pour l'heure, nous tablons sur une baisse**

**de 20% des espaces consommés. Face à cet état de fait, le flex office, le coworking et les tiers-lieux sont à mon sens LA réponse au mix présentiel et télétravail »** analyse Daniel Tchenio, qui poursuit : **« Nous sentons un retour de la confiance des entreprises, et concomitamment, une reprise des livraisons de grosses opérations après leur gel l'an dernier. Marseille est en manque chronique de mètres carrés ! »** « Le Pays d'Aix est quant à lui très attractif, se réjouit Stéphanie Martel-Reison. Un nombre croissant d'entreprises, de la startup au grand groupe parisien qui y déménage son siège. Sont d'ailleurs placés presque

**autant de mètres carrés qu'à Marseille, mais avec des niveaux de loyers moindres : de 160 à 190m<sup>2</sup> en location quand Marseille dépasse les 200€/m<sup>2</sup>, et 2500€/m<sup>2</sup> en transaction. Tous les quartiers connaissent le succès, à l'exception de la Duranne, en raison de ses problèmes de circulation. »** Et Guillaume Pellegrin de conclure : **« Je ne pense pas qu'il faille opposer les marchés du Pays d'Aix et de Marseille, ils sont complémentaires et participent tous deux à l'attractivité de la métropole »...** dont la résistance et la résilience ne peuvent que réjouir !