

Jean-François Berthier

« Nous nous exposons au mal-logement entrepreneurial »

EXPERT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET DIRIGEANT
FONDATEUR D'AXITE CBRE ANNECY, CET ENFANT DU PAYS
VOUE UNE VRAIE PASSION À SON TERRITOIRE. IL N'ASPIRE
QU'À UNE CHOSE : CONTRIBUER À SA RÉUSSITE.
EN TROUVANT DES SOLUTIONS AUX ENTREPRISES.

Propos recueillis par Patricia Rey

Vous avez fait votre carrière dans l'immobilier d'entreprise en Pays de Savoie. Un sacerdoce ?

Un sacerdoce, je ne sais pas mais une vocation, certainement. Ce qui me plaît avant tout dans ce métier, c'est l'unicité de chaque projet. Lorsque je passe devant un bâtiment vendu ou loué par nos agences, je ressens une véritable fierté, car être acteur dans l'immobilier d'entreprise réclame des compétences commerciales, juridiques, techniques et financières que nous mettons au service des entreprises du territoire. C'est véritablement la clé de notre motivation, et celle en laquelle je crois beaucoup.

Accompagner les dynamiques entrepreneuriales est un travail de chaque instant, qui plus est en totale adéquation avec mes centres d'intérêt... et, au-delà, de ma façon de voir les choses. Je crois fondamentalement à la logique de territoire, lequel doit générer ses propres emplois, où les entreprises doivent fonctionner en réseau pour une mise en commun efficace et fédératrice des compétences et des ressources. Donner un toit à tous ces acteurs est une manière de participer à leur évolution, et parfois de contribuer à leur succès. Et c'est d'autant plus valorisant que nous sommes sur un département porteur, avec des chefs d'entreprise engagés.

Vous vous êtes d'ailleurs très impliqué dans la politique de votre commune et aujourd'hui

dans le Réseau Entreprendre...

J'ai été durant un temps (de 2008 à 2014) élu local en tant que maire adjoint en charge des finances à Talloires. Ce mandat m'a permis de découvrir la politique et de voir comment la sphère publique évoluait de l'intérieur. Mais l'expérience, telle que je la conçois, je la trouve au cœur du Réseau Entreprendre où je suis membre du conseil d'administration et du bureau. Parce que j'ai une appétence pour le territoire, et sa réussite. Les projets sont portés au service des entrepreneurs et de l'emploi en Haute-Savoie. En cela, nous pouvons parler de cercle vertueux.

Un point sur le marché de l'immobilier d'entreprise en Pays de Savoie ?

Si l'on considère les chiffres à bientôt trois mois de la fin de l'année et avec la prudence qui doit prévaloir en matière d'estimation, les transactions restent sur une tendance favorable. Sur le marché des bureaux, elles portent sur 27311 mètres carrés (contre 32130 mètres carrés en 2016 sur un an), dont 7618 mètres carrés de constructions clé en main. Quant aux locaux d'activité, la demande exprimée bondit de 70,33% à 66530 mètres carrés, au lieu de 34735 mètres carrés un an plus tôt. Cette "explosion" est à nuancer, car 2016 avait été marquée par une baisse de 18%. Plus globalement, il est important de relativiser car, par rapport à

BIO EXPRESS

- **1965**
Naît à Annecy
- **1987**
Obtient son diplôme à l'EM Lyon
- **1988**
Débute sa carrière dans une banque d'affaires
- **1990**
Rejoint le groupe Auguste Thouard (aujourd'hui BNP Paribas real estate)
- **1993**
Avec Jean-Pierre Dodens, dirigeant de Semnoz Immobilier, crée Semnoz Transactions, structure d'origine d'Axite Annecy.
- **2001**
Intègre la franchise Bourdais, et prend le panneau sur les deux Savoie. L'enseigne est rachetée en 2003 par CBRE, leader mondial sur ce marché
- **2011**
Co-crée la marque commerciale Axite CBRE, qui fédère six agences sur le sillon alpin employant 30 collaborateurs
- **2015**
Ouvre Inside, une agence d'aménagement de locaux professionnels

d'autres villes de taille identique, Annecy connaît de vraies difficultés qu'il ne faut pas occulter. Notamment concernant la capacité des acteurs du marché (privés et publics) à renouveler l'offre.

Les élus sont sensibles au mal-logement – et c'est dans l'air du temps –, mais le vrai risque est de voir s'accroître le "mal-logement entrepreneurial". Aujourd'hui, nous sommes dans l'obligation d'annoncer à certains chefs d'entreprise que nous n'avons pas de solution pour eux, faute de locaux ou de terrains. C'est fort regrettable dans le sens où c'est toute l'économie du territoire qui peut être affectée. La Haute-Savoie est un département où la croissance démographique est forte, avec en filigrane un vrai problème de modèle économique. Et cela pose question : n'est-il pas temps de prendre conscience que pour pérenniser l'emploi, il faut donner les moyens aux entreprises de se développer localement ? C'est en Haute-Savoie que les emplois sont à créer, et non de l'autre côté de la frontière en Suisse.

Une politique du "tout logement" que vous souhaiteriez voir étendue aux entreprises ?

Le département ne pourra évoluer de manière équilibrée que si l'on permet aux entreprises de s'implanter sur leur territoire. Sans quoi, et faute de réponse à leurs besoins, elles iront voir ailleurs. Plus grave, et c'est mécanique, quand on crée de la rareté, on fait monter les prix. Les premiers impactés sont les patrons qui n'ont plus les moyens de s'installer, et par ricochet leurs salariés, dans un département réputé pour la rareté de son foncier et de son offre.

Vous demandez aussi une libération du foncier ?



Il faut retrouver de l'ambition sur la question de l'immobilier d'entreprise. Je ne jette la pierre à personne, car le contexte dans lequel nous évoluons n'est pas simple, mais j'ai l'espoir que la concentration de la gouvernance au sein du Grand Anancy va impulser une nouvelle dynamique. Il y a urgence. Au-delà, et dans cette logique, il est nécessaire d'identifier d'autres secteurs pour accueillir nos entreprises et de mettre en place des politiques publiques qui permettent de les développer rapidement et efficacement. Il n'est pas acceptable de demander aux entreprises de faire de la place aux logements et de ne pas leur fournir de solution en parallèle.

Le marché de l'immobilier évolue, conditionné par le foncier, mais aussi par les nouveaux modes de travail?

Pour sortir de cette pénurie, et de ce blocage qui touche principalement l'industrie, deux solutions : soit les élus trouvent des solutions, soit on opère des modifications substantielles dans les processus industriels pour réduire la taille des outils de production. Ce

phénomène est déjà émergent dans les bâtiments tertiaires où on assiste à une évolution des surfaces liées aux nouveaux modes de travail qui réclament agilité, souplesse et adaptabilité.

Les nouvelles générations ont une façon de travailler très différente de la nôtre. On ne vit plus le bureau comme une extension de son domicile. Les espaces actuels sont décloisonnés et plus évolutifs. L'objectif étant de faire tout aussi bien, voire mieux, avec moins de mètres carrés, en créant des espaces communs vivants et utiles, réellement consacrés aux échanges et au travail collaboratif, des parties privatives réservées au travail... Des lieux où on travaille, on échange, on se pose. Aujourd'hui, ce qui change, ce sont les usagers et les motivations de ces usagers. Cette tendance lourde permettra peut-être à la profession

► Jean-François Berthier est passionné de montagne. Il est aussi un cavalier assidu.

IL EST TEMPS DE PRENDRE CONSCIENCE QUE, POUR PÉRENNISER L'EMPLOI, IL FAUT DONNER LES MOYENS AUX ENTREPRISES DE SE DÉVELOPPER LOCALEMENT.

d'assurer sa pérennité sur un marché hyper tendu.

Au-delà, va-t-on vers une nouvelle forme de bâtiments, un mix de production et de bureaux?

Nous devons désormais penser le bâtiment tertiaire autrement, ce qui est en partie le cas aujourd'hui, mais aussi adapter cette vision au bâtiment industriel. À l'avenir, il faudra construire sur plusieurs niveaux, comme cela se fait en Suisse, en Autriche et en Allemagne. Si le foncier ne se développe pas dans le futur, nous n'aurons pas d'autre choix. Cela suppose des adaptations techniques et fonctionnelles pour les immeubles, mais aussi une réelle évolution des mentalités des usagers.

Se pose aussi la question de l'immobilier ancien?

Aujourd'hui, on s'interroge sur le plan énergétique. Mais nous devons aller plus loin, quand actuellement un tiers du parc est obsolète. Le vrai enjeu consiste à trouver des outils pour que ces immeubles soient réhabilités ou détruits. Il faut arrêter de se voiler la face. Un immeuble d'entreprise, ce n'est pas une maison de famille.

Quelle est votre vision de l'avenir? Étendre le territoire et ne plus raisonner Savoie et Haute-Savoie pour constituer un seul et même territoire?

Nous sommes sur des départements trop petits pour raisonner autour du clocher. Si mes salariés habitent à Rumilly, quelle différence pour eux d'aller travailler à Anancy ou Chambéry? En fait, il n'y en a aucune. Très clairement, agir à l'échelle des Savoie nous donnerait une taille critique, une complémentarité et une identité territoriale forte au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Dans nos agences, cela fait bien longtemps que nous avons dépassé le scope territorial Savoie/Haute-Savoie. Il y a vraiment matière à réfléchir à des solutions interdépartementales. Nous avons été capables de construire le Ceva qui relie Cointin, Les Eaux Vives, Cornavin en Suisse et Annemasse, et donc de passer une frontière... À quand une solution de mobilité urbaine digne de ce nom entre Anancy et Chambéry? ■