



## Corporate Real Estate Advisory

L'immobilier, une partie intégrante dans  
votre stratégie d'entreprise





## Des opportunités face à vous

L'immobilier constitue l'un des **catalyseurs** de votre stratégie d'entreprise :

Innovation, Impact coronavirus, Nouveaux modes de travail, Qualité de vie (au travail...), Transition écologique, Gain de productivité, Maîtrise des risques et des coûts, Valeurs et image de marque, Outils Digitaux...

C'est le moment d'adopter une vision de vos enjeux à 360°

**pour des solutions qui vous sont uniques**

# Nouveaux modes de travail : Des tendances de fond...



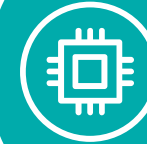
**57 %**

Des millenials estiment la qualité des espaces de travail comme plus importante qu'une notation financière dans le choix de leur entreprise.



**90 %**

Des émissions de Gaz à effet de serre liées aux transports proviennent des déplacements domicile-travail.



**Une demande placée « bureaux » en baisse de 45% en IDF**

L'effet de la COVID sur le marché des bureaux en IDF est brutal avec une chute des transactions bureaux à 1,3 millions de m<sup>2</sup> en IDF en 2020.



**25 - 30 %**

Du temps de travail sera passé dans des tiers-lieux dès demain.



**1h04**

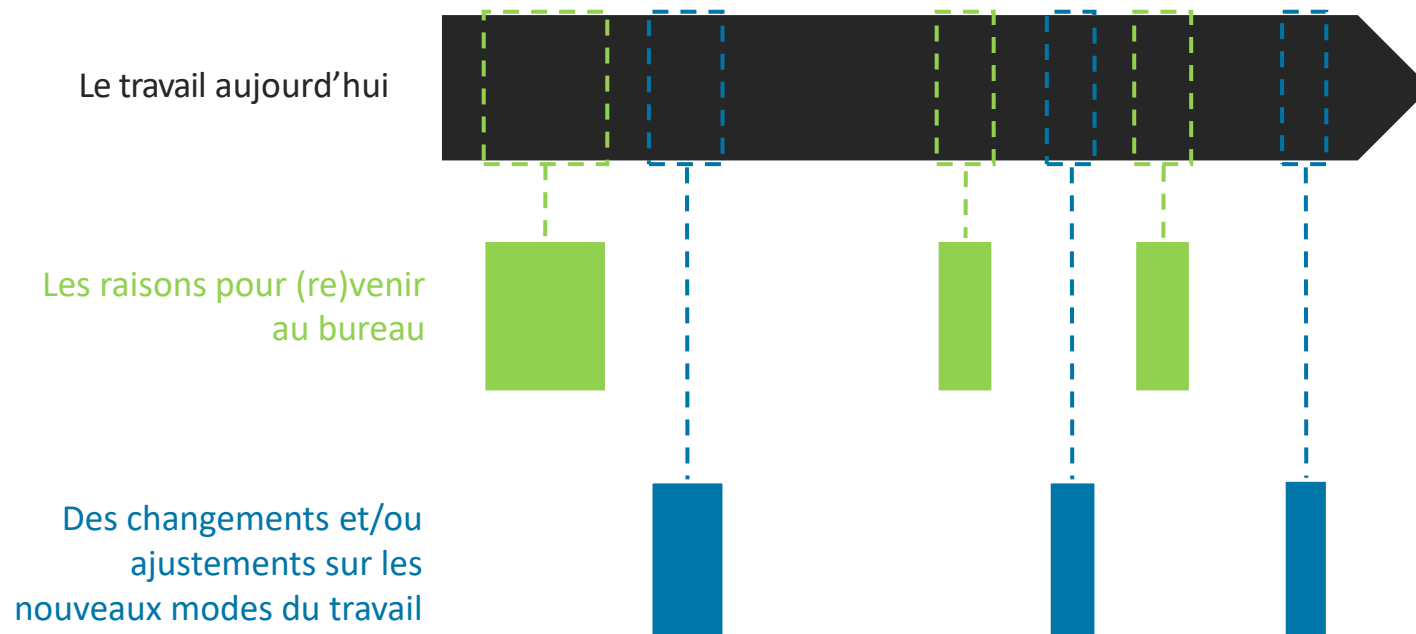
De temps moyen passé par les usagers dans les transports en commun en jour de semaine à Paris.



**20 à 50%**

C'est le nombre de jours « télétravaillés » par semaine dans les grandes entreprises post crise COVID, les nouveaux modes de travail (Smart Office...) vont se déployer dans les prochaines années.

... accélérées par la récente crise sanitaire, qui réinventent profondément notre façon de travailler...



### Sens

Et si, au lieu de créer éloignement et division, la redéfinition de nos façons de travail pouvait créer des liens et expériences différentes, afin d'atteindre plus d'efficacité ensemble ?

### Potentiel

Et si, au lieu d'être perçue comme une menace, la réinvention devenait un moyen de trouver de nouvelles façons de travailler dans un environnement en constante mutation ?

### Perspectives

Et si, au lieu de générer une parésie, l'incertitude donnait lieu à de nouvelles opportunités pour façonner l'avenir à travers des décisions à forts impacts ?

# ...Trouver le bon équilibre à l'ère des nouveaux modes de travail est devenu essentiel...

**Les évolutions digitales et technologiques** ont profondément modifié le rapport des salariés à leur lieu de travail.

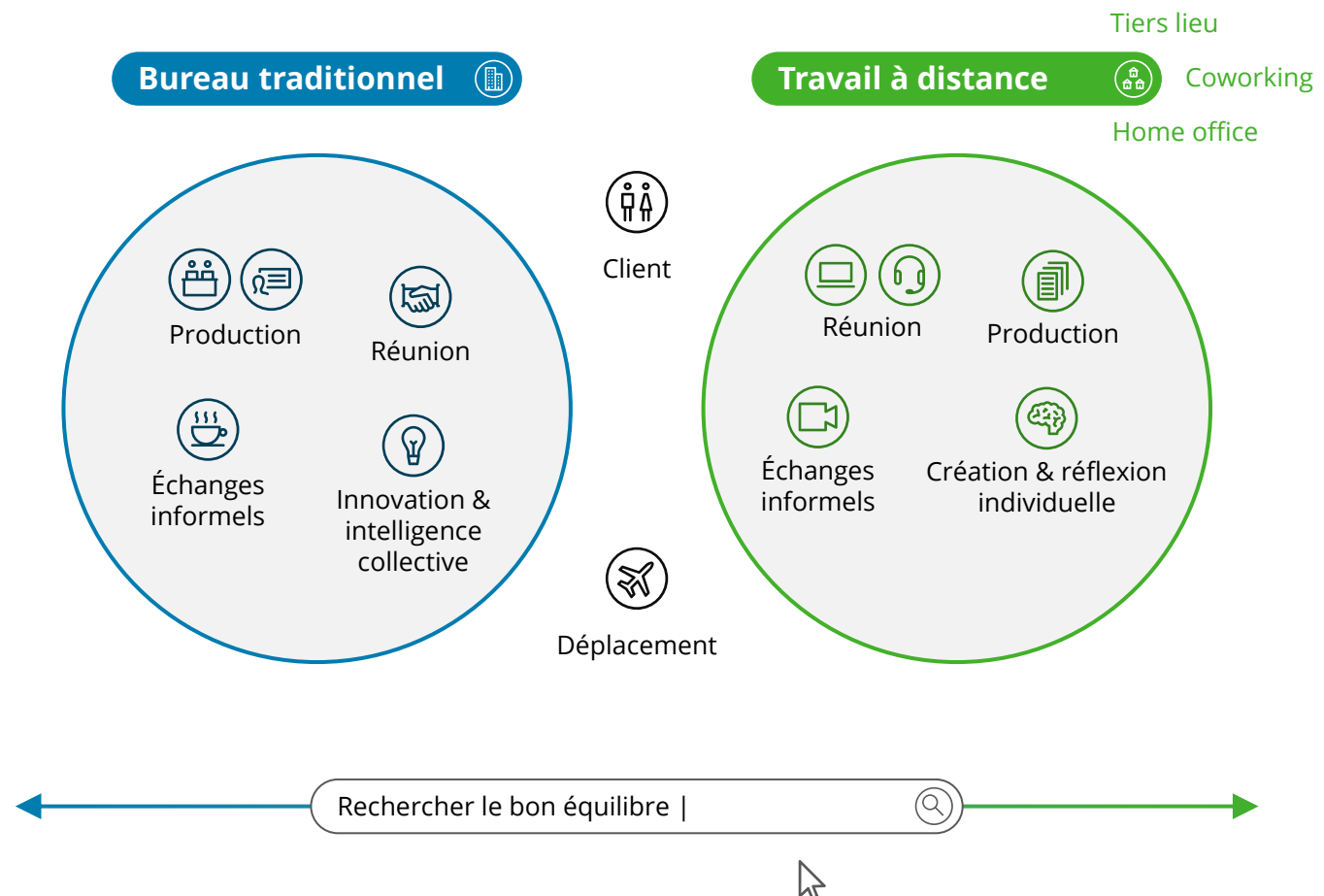
Le salarié du 21<sup>ème</sup> siècle a le moyen de **travailler n'importe où et n'importe quand.**

Domicile, cafés, bibliothèque, hall d'entreprise, transports, tiers-lieux... deviennent ainsi des espaces potentiels de travail, au même titre que le bureau traditionnel.

## Notre conviction

Il est plus que jamais essentiel de mener une réflexion au niveau de l'entreprise pour trouver **votre propre équilibre et dessiner votre propre expérience de travail.**

**La nécessité de partir de la qualité de l'expérience collaborateur, des situations de travail, et des exigences du business...**



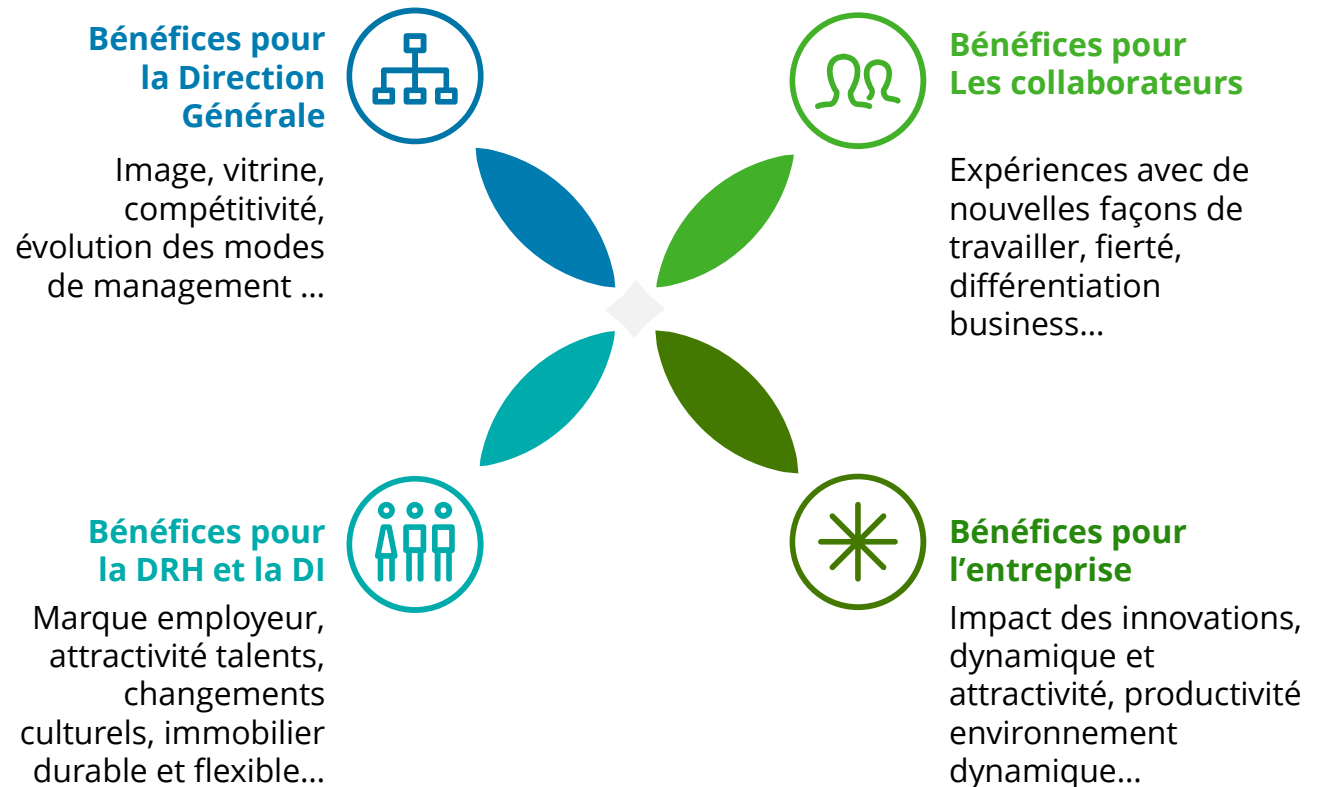
# ... pour créer des bénéfices multiples

La **transformation des modes de travail** est aujourd'hui un enjeu central.

**Commencer votre réflexion autour de ces enjeux est un premier pas nécessaire**, vous permettant non seulement de vous adapter aux évolutions actuelles, mais également d'en tirer des bénéfices à plus long terme sur le plan **humain, économique** ou encore **environnemental**.

Plus que jamais, ces bénéfices concernent toute l'entreprise et deviennent **l'affaire de l'ensemble de ses parties prenantes**.

**Identifier les attentes et les rêves** de chacun pour en faire une **synthèse créative à forts impacts** dans vos espaces, telle est notre mission!



# La traduction immobilière de vos enjeux

Mono occupant ou multi occupants ?

Disposer de plusieurs sites / d'un site unique ?

Pour quel coût global ? Impacts comptables / financiers ?

S'engager sur un site existant ou à construire ? Dans quel calendrier ?

Quelle stratégie immobilière : être propriétaire / locataire ? Impact financier, comptable et fiscal

Renégociation ou Nouveau ? Pour quel R.O.I ?

Quels seront les modes d'occupation (flex, bureaux individuels, bureaux partagés...)?



Quelle localisation ? Comment réduire les temps de trajet ?

Quels sont les critères environnementaux à respecter ?

Quels sont les impacts des risques climatiques sur vos / votre immeuble ?

Quelles performances environnementales et sociales voulez-vous pour vos bâtiments ?



Quels seront les impacts RH, intégration des nouveaux modes de travail, du télétravail, du flex office ?

Quels services intégrer au bâtiment ? Comment améliorer la qualité de vie sur le site ?

Quel accompagnement « Change management » intégrer à cette stratégie ?



Quel est l'impact des tâches automatisées dans mes espaces de travail ?

Comment intégrer une fluidité entre espace digital et espace physique ?

Comment intégrer l'expérience digitale ?

Comment accompagner l'émergence d'expériences immersives ?



# Une vision transverse à 360° et à la carte

Une expertise transversale est nécessaire pour une solution holistique et orientée vers l'avenir

**Deloitte Corporate  
Real Estate Advisory**



Une expertise transversale est nécessaire pour une solution holistique et orientée vers l'avenir



Optimisation des  
coûts immobiliers



AMO  
& PMO



## Immobilier

Bénéficier de la meilleure solution immobilière pour qu'elle soit un atout et créer un lieu de travail innovant et flexible



Conduite du  
changement



Nouveaux modes  
de travail



## Human Capital

Un savoir-faire unique dans l'accompagnement aux transformations culturelles, sociales et physiques des organisations



Immobilier  
durable



Qualité, efficacité  
et durabilité



## Développement Durable

Un accompagnement dans l'intégration des exigences environnementales tant dans les aspects immobiliers que sociaux.



Digitalisation des  
espaces de travail



Lieu de  
travail digital



## Digital

Définir les transformations de l'environnement du travail devant l'explosion des technologies



Droit immobilier et fiscalité



## Juridique & Fiscal

Assistance dans la négociation de votre bail ou votre acquisition de locaux existants ou à construire





# Deloitte : un accompagnement indépendant centré sur vos enjeux

## Optimisation



- **Un diagnostic transparent et neutre** de la situation immobilière actuelle du client, la définition, l'élaboration et la valorisation de multiples scénarios.
- Le client choisira **la meilleure solution immobilière** basée en réponse à ses besoins et non sur un actif à placer.

## Objectivité et exhaustivité



- Une équipe projet intégrée d'experts pour définir et déployer **une solution complète** et adaptée à l'ensemble des enjeux.
- **Un large panel de solutions grâce à un travail de sourcing « marché » élargi** : aménageurs, promoteurs, investisseurs, foncières, brokers, collectivités locales, utilisateurs propriétaires, family office, ...

## Indépendance



- Deloitte n'intervient que pour le compte du client locataire / acquéreur / cédant lors d'opérations de transaction et dans son seul intérêt
- Des process spécifiques au cabinet Deloitte pendant toutes les étapes de la mission pour assurer **l'absence de conflit d'intérêt**

## Pouvoir de négociation



- Défense des seuls objectifs du client signifiant ainsi un **accompagnement fort en matière de négociation à la location, à l'acquisition ou à la cession.**
- Il existe une **parfaite convergence des intérêts** entre Deloitte et le client, notamment au regard du mode de rémunération

# Une offre globale

## Des solutions uniques (illustration méthodologique)

### Etape Stratégique de la vie économique des organisations

Au cœur des différentes transformations des organisations, les enjeux stratégiques ouvrent la porte à des opportunités de développement social, immobilier, digital ou écologique.

Etape 1

Etape 2

Etape 3

### Diagnostic et définition de la stratégie

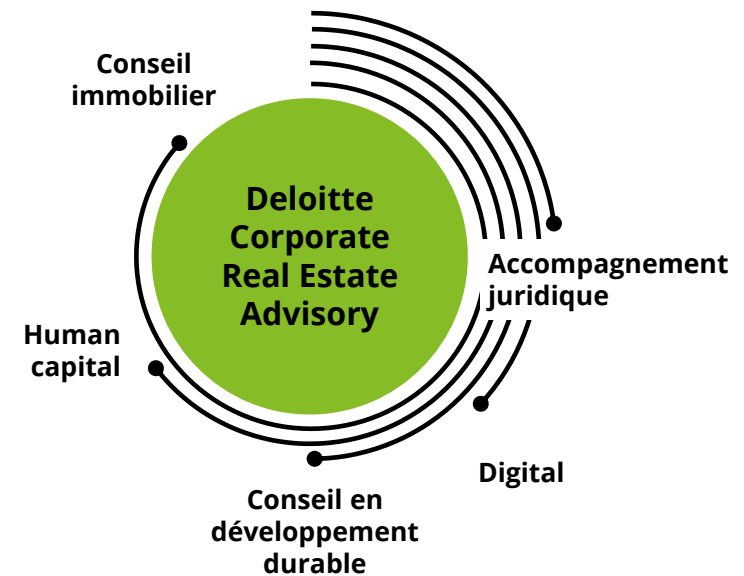
- Diagnostic de la situation actuelle
- Identification de vos besoins
- Elaboration de la stratégie immobilière avec intégration du plan stratégique de l'entreprise et de ses impacts financiers

### Mise en œuvre du scénario

- Mise en œuvre du plan stratégique défini
- Analyse des solutions techniques et des marchés immobiliers
- Assistance aux (re)négociations jusqu'à la signature des actes

### Assistance à Maitrise d'ouvrage

- Accompagnement à la conception et réalisation sous la forme d'une assistance à maîtrise d'ouvrage : établissement de l'organisation du projet et des travaux, définition du budget, assistance pour le choix des intervenants, assistance à la réception des travaux



L'offre Deloitte Corporate Real Estate Advisory (CREA) se caractérise par sa capacité à créer un **accompagnement sur-mesure** en fonction de **vos besoins** spécifiques. La **pluridisciplinarité** et **l'indépendance** de notre équipe vous garantissent la meilleure prestation.

# Etape 1 : Diagnostic et définition de la stratégie

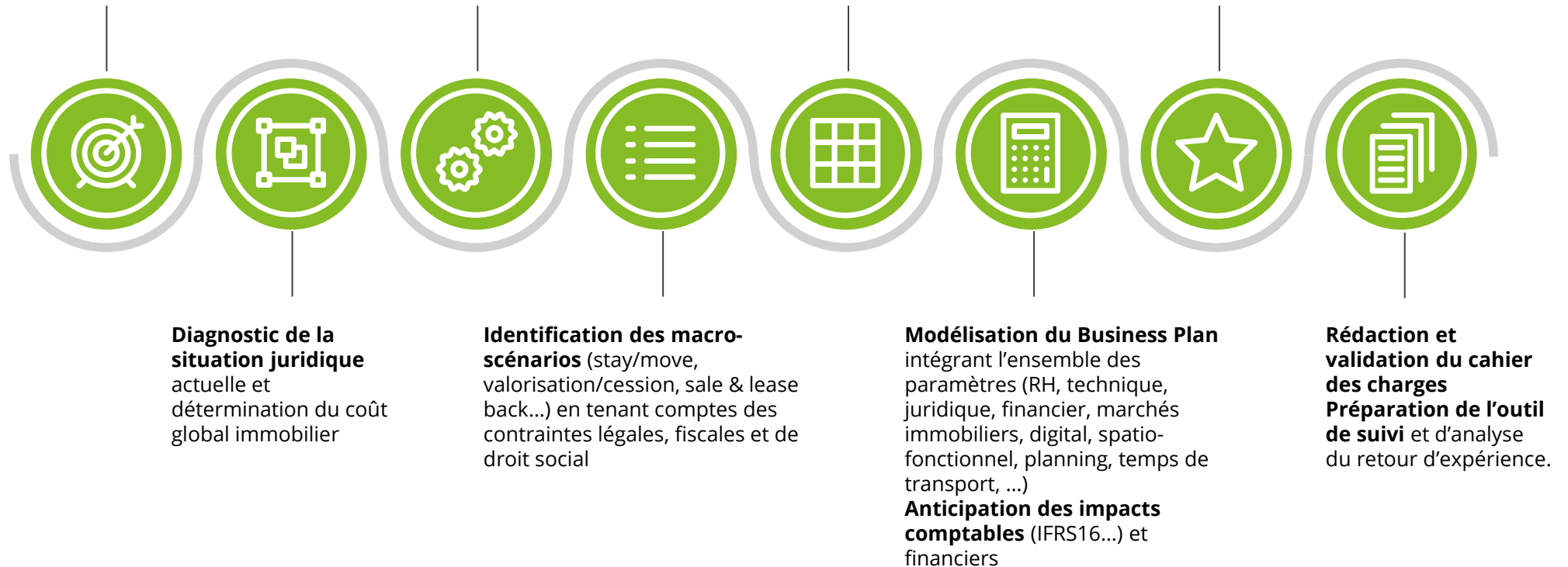
## Détermination du scénario le plus adapté

Identification des besoins actuels et réels à partir de méthodes de **design thinking** (persona, customer experience map...) et **d'analyse spatio-fonctionnelle** (entretiens, groupes de travail...) Définition la capacité des bâtiments à refléter l'ambition RSE de l'organisation

**Revue technique** du/des actifs (développement durable, digital, CVC, SI, gros équipements...) Analyse des besoins d'adaptation aux événements climatiques

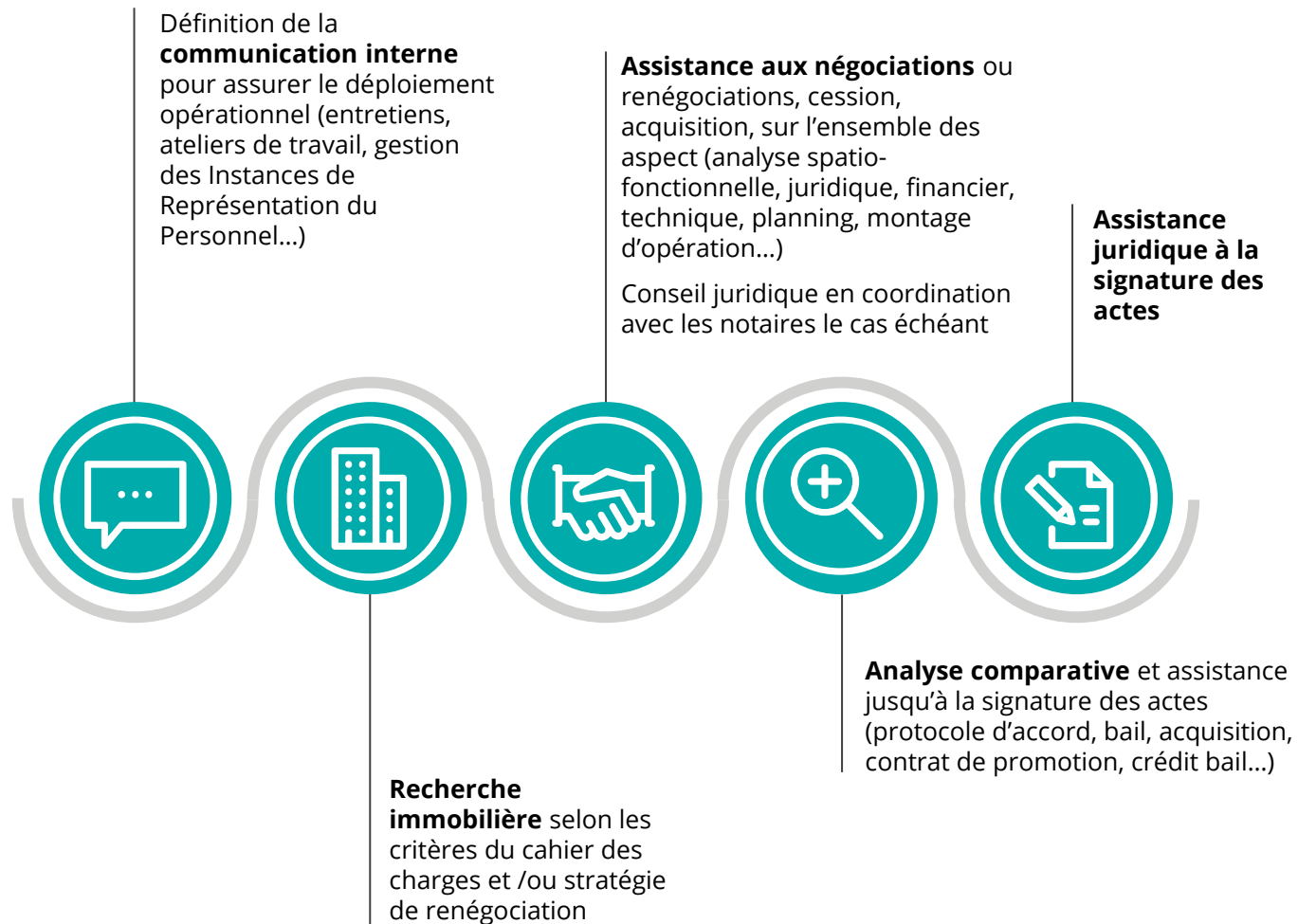
**Réalisation des options de charte d'aménagement** / programmation prenant en compte « the new ways of working », la qualité de vie au travail, les aspects techniques...

**Elaboration de la stratégie** et validation du scénario préférentiel



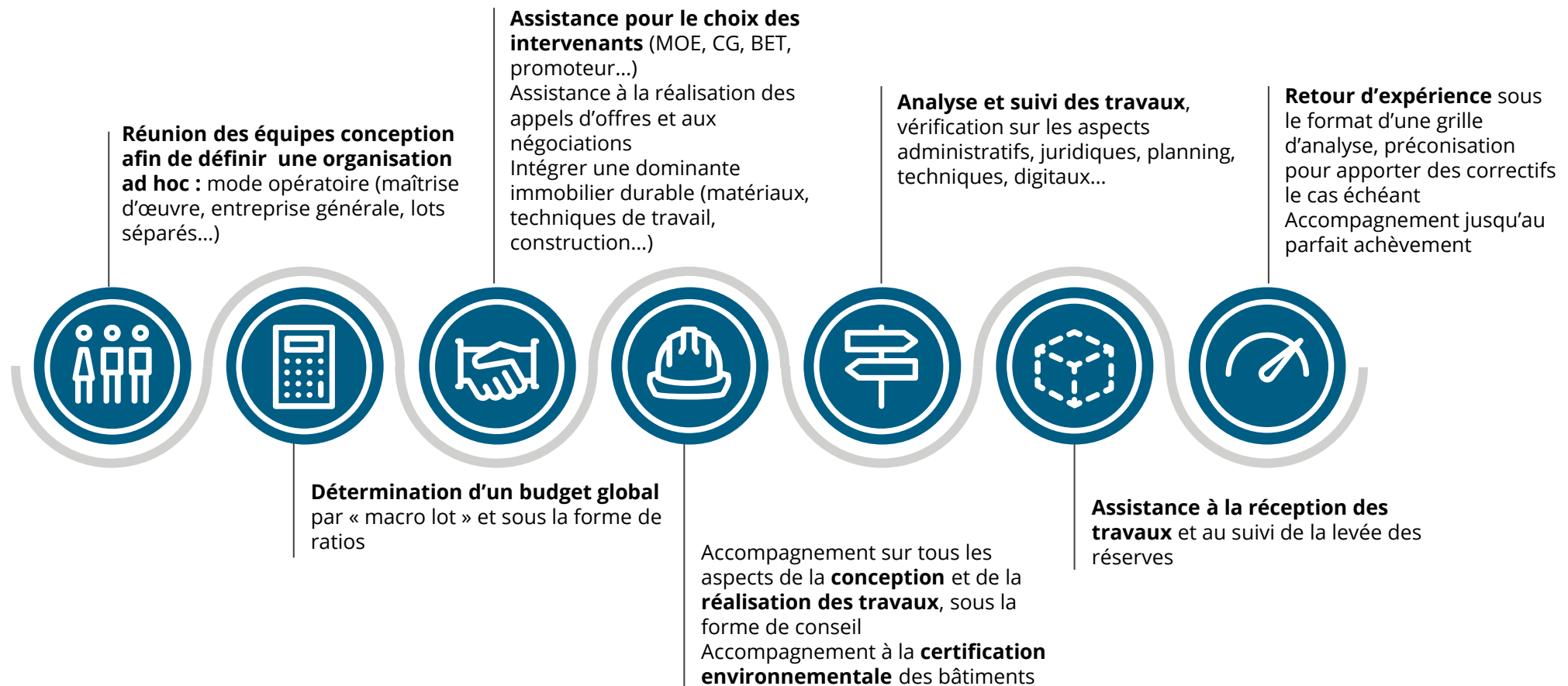
# Etape 2 : mise en œuvre du scénario

## Un déploiement opérationnel pour un projet pérenne



# Etape 3 : Assistance à Maitrise d'ouvrage

## Un accompagnement jusqu'à l'implantation des équipes



« L'équipe Corporate Real Estate Advisory (CREA) de Deloitte est leader sur le marché, par son indépendance\* et de sa pluridisciplinarité unique en France ».

## 5 expertises réparties dans un réseau régional dense

### IMMOBILIER

**200** professionnels

### DEVELOPPEMENT DURABLE

**110** professionnels

### CAPITAL HUMAIN

**200** professionnels

### DIGITAL

**40** professionnels

### TAJ DELOITTE LEGAL

**450** professionnels



## Deloitte en France et dans le monde

**Leader** des services professionnels en **France**

**7 000** collaborateurs

**923 M€** de CA en 2019

**20 bureaux** en France

*(\*) Deloitte a cédé ses activités d'expertise comptable exercées sous la marque In Extenso en avril 2019.*

**Leader** des services professionnels dans **le monde**

**330.000** collaborateurs

**47,6 Md\$** de CA en 2020

**725 bureaux** dans plus de **150 pays**



\* Le métier de Deloitte ne couvre pas la promotion, la construction et la commercialisation de biens immobiliers et/ou de produits financiers adossés à des actifs immobiliers.

# L'équipe REA pour répondre à vos enjeux ... pouvant s'appuyer sur les compétences de notre firme

## Equipe Real Estate Advisory



**Pascal Souchon**  
Associé



**Christian Gillet**  
Principal



**Bruno Amsellem**  
Associé



**Armel Ract-Madoux**  
Associé



**Olivier Gerarduzzi**  
Managing Director



**Hassen Quartani**  
Debt & Capital  
Advisory



**Sophie Vailettes**  
Transaction  
Services



**Abdelmalik Salym**  
Transaction  
Services



**Maria Quiros-Grande**  
AMO / Technique /  
Immobilier durable



**Wassim Tlili**  
M&A Hôtellerie



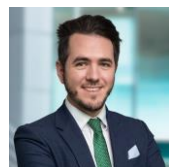
**Aurélia Poher**  
Conseil aux  
utilisateurs



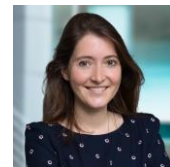
**Lionel Guichaoua**  
Conseil aux  
utilisateurs



**François Brossard**  
Transaction  
Services



**Aurélien Cosmao**  
AMO / Technique /  
Immobilier durable



**Virginie De Fonscolombe**  
Evaluation immobilière

## Equipes Partenaires

### Audit



**Emmanuel Proudhon**  
Leader Immobilier  
France

### Audit



**Joanne Dreyfus**  
Leader Hôtels  
France

### Consulting



**Stéphane Martin**

### Human Cap.



**Florent Frontela**

### Dév. durable



**Julien Rivals**

### Accounting



**Olivier Mauduit**

### Organisation IT



**Bernard Desprez**

### Droit immobilier



**Corinne Knopp**

### Droit Public



**Eric de Fenoyl**

### Fiscal - TVA



**Sarvi Keyhani**



**Christophe Le Bon**



**William Stemmer**

**Des profils variés, expérimentés, complémentaires :  
une équipe pluridisciplinaire sans équivalent sur le marché**



# Une éminence sur l'ensemble des enjeux

## RE Transformation



**Real Estate Predictions 2021** – Prepare to adapt the changing market (2019)



**2021 Commercial Real Estate Outlook** – Agility is key to winning in the digital era (2019)



**Infusing data analytics and AI** – The future of smart decision-making for real estate investors (2019)



**Data is the new gold** – real estate services 2030 (2018)



**REFlexions** – A biannual digest for Real Estate Investment Management (2019)



**REFlexions** – Transforming real estate operations (2018)

## RE Digitalization



**Tech Trends 2021**



**Robotic and cognitive automation** – Redefining lease administration (2019)



**Smart Buildings:** Four considerations for creating people-centered smart, digital workplaces (2018)



**Digitalizing the construction industry** – A case study in complex disruption (2019)

## Real Estate



**Paris Crane Survey** – Paris RE market analysis every six months



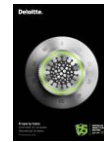
**REFlexions Investment** – A biannual digest for the RE investment management industry



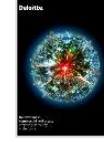
**GPoC 2017** – Global Powers of Construction



**Buildin the future : reaching new heights** – European Public Real Estate Association



**Property Index** – Overview of European Residential Markets (2018)



**Innovations in commercial real estate** – Preparing for the city of the future

## Strategy



**Get set, grow: But are you ready?** – Optimize organic growth readiness by understanding overperformers (2019)



**Architect an operating model** – A platform for accelerating digital transformation (2019)



**The Digital Business Case - done right!** – How you can successfully manage your digital transformation (2018)

## Human Capital Trends



**Trend Study 2019 (yearly analysis)** – What are the key people trends impacting organizations?



**Future of Work** – How will work spaces change and what does it take to succeed?

## Change Management



**Humanizing Change** – How to develop more effective change management strategies?

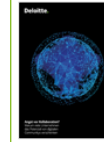


**Organizational Acceleration** – How to support organizations undergoing transformations?

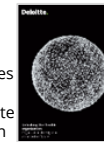


**Change by Design** – What is Deloitte's proven methodology to develop sustainable and flexible change solutions?

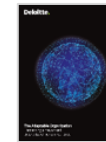
## Organization Design



**Realizing the Impact of Organization Design** – How does Organization Design contribute to value creation of a company?



**Unlocking the Flexible Organization** – How can organizations quickly react to unforeseeable challenges through networked teams?



**The Adaptable Organization** – How can organizations harness an ecosystem of human resilience?

# Contact



**Bruno Amsellem**

MRICS

Associé Deloitte Finance

[bamsellem@deloitte.fr](mailto:bamsellem@deloitte.fr)

+33 1 40 88 71 18

+33 6 31 70 65 79



## A propos de Deloitte

Deloitte fait référence à un ou plusieurs cabinets membres de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (« DTTL »), à son réseau mondial de cabinets membres et à leurs entités liées (collectivement dénommés « l'organisation Deloitte »). DTTL (également désigné « Deloitte Global ») et chacun de ses cabinets membres et entités liées sont constitués en entités indépendantes et juridiquement distinctes, qui ne peuvent pas s'engager ou se lier les uns aux autres à l'égard des tiers. DTTL et chacun de ses cabinets membres et entités liées sont uniquement responsables de leurs propres actes et manquements, et aucunement de ceux des autres. DTTL ne fournit aucun service aux clients. Pour en savoir plus, consulter [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about). En France, Deloitte SAS est le cabinet membre de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, et les services professionnels sont rendus par ses filiales et ses affiliés.

Deloitte est l'un des principaux cabinets mondiaux de services en audit et assurance, consulting, *financial advisory*, *risk advisory* et *tax*, et services connexes. Nous collaborons avec quatre entreprises sur cinq du Fortune Global 500® grâce à notre réseau mondial de cabinets membres et d'entités liées (collectivement dénommés « l'organisation Deloitte ») dans plus de 150 pays et territoires. Pour en savoir plus sur la manière dont nos 330 000 professionnels *make an impact that matters* (agissent pour ce qui compte), consultez [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

Deloitte France regroupe un ensemble de compétences diversifiées pour répondre aux enjeux de ses clients, de toutes tailles et de tous secteurs. Fort des expertises de ses 7 000 associés et collaborateurs et d'une offre multidisciplinaire, Deloitte France est un acteur de référence. Soucieux d'avoir un impact positif sur notre société, Deloitte a mis en place un plan d'actions ambitieux en matière de développement durable et d'engagement citoyen.