

# La France Continue et le Paris Office Project LES CENTRES D'AFFAIRES PREMIUM



La France Continue n'apparaît pas dans le classement des foncières les plus importantes en nombre de mètres carrés. En revanche, s'il existait un classement des foncières les plus innovantes, elle serait sans nul doute sur le podium avec son concept Paris Office Project.

La France Continue, tire son nom du mouvement de résistance constitué par Henri de Montfort au début de l'occupation. Le réseau édite, jusqu'en 1942, une publication distribuée clandestinement et aussi titrée *La France Continue*. Une fois la guerre terminée, quelques-uns de ces résistants créent une société d'édition et lancent *Ici Paris*, un hebdomadaire d'actualité qui se veut *le plus parisien des grands hebdomadaires de Paris*. La société investit dans la pierre et se constitue un portefeuille de biens situés exclusivement dans ce que l'on n'appelle pas encore le *quartier central des affaires (QCA)*. Cette activité immobilière devient indépendante et conserve le nom. Aujourd'hui dirigée par Elisabeth et Pierre Macchi, petits-enfants d'un fondateur, La France Continue est une des dernières foncières indépendantes parisiennes. Une activité de marchand de biens est venue compléter la gestion du patrimoine, toujours exclusivement constitué d'actifs *premium*, situés en QCA parisien (avenue Georges V, avenue Pierre 1er de Serbie, boulevard Haussmann, rue de la Beaume, faubourg Saint-Honoré,...).

**Toutefois, une bonne localisation ne fait pas tout en matière d'optimisation de patrimoine**, surtout dans une période où le marché se durcit et où la concurrence des grandes foncières de la place se fait sentir. Pour les professionnels de la France Continue, l'objectif est de conserver et attirer comme locataires des sociétés de premier plan, mais exigeantes en matière de qualité de service. Au quotidien, il convient donc d'être attentif à tous les détails : rigueur du contrôle d'accès, qualité des halls d'accueil, fonctionnement



et esthétique des ascenseurs, etc. Mais il faut aussi s'assurer que les prestations de l'immeuble soient en adéquation permanente avec les besoins exprimés ou latents des utilisateurs. Pour confirmer ses propres observations, l'équipe de direction de La France Continue a demandé à BNP Paribas Immobilier et à Crédit Foncier Immobilier d'étudier les tendances lourdes du marché et de faire les propositions idoines en matière d'optimisation patrimoniale.

Les deux rapports sont parvenus à la même conclusion et ont confirmé que la demande en matière de services allait continuer à croître : conciergerie, pressing, lavage de voitures, mais aussi nettoyage des locaux, services d'hôtesse, vélos électrique, distribution de journaux, bornes Wifi à chaque étage, etc. Dès 2013, La France Continue décide de se positionner sur ce nouveau secteur de marché : localisation premium avec prestations haut de gamme. Avec l'agence Treize Cent Treize, une marque est créée pour labelliser ce savoir-faire centre d'affaires : Paris Office Project (POP). L'idée est bien reçue par les locataires et la conversion bail long classique vers bail meublé, avec prestations luxe, de neuf ans dont six fermes se fait rapidement. Les commercialisateurs réservent également un accueil favorable à cette approche originale. Évidemment, comme dans l'hôtellerie de luxe il faut ne jamais décevoir sur le service et cela suppose une présence permanente. D'autant que les locataires s'habituent au confort des prestations et relèvent souvent rapidement leur niveau d'exigence. Afin de ne prendre aucun risque sur la qualité, La France Continue a pris la décision de confier à ses propres équipes la partie services et de ne pas la déléguer en totalité à des facility managers ou à des prestataires spécialisés. L'analyse des données montre déjà que, pour le locataire, le nouveau bail ne se traduit pas par une augmentation





de coût significative. En revanche, une relation plus personnelle, s'est instaurée entre bailleur et preneurs. Ceux-ci n'hésitent plus à demander à leur bailleur de résoudre pour eux des problèmes particuliers tels que gardiennage renforcé ou maintenance d'équipements techniques spécifiques.

Dans le même temps était ouvert, rue Quentin-Bauchart, un Centre d'affaires Premium à bail court (journée, semaine ou mois). Il s'agissait, là encore, de se démarquer de l'offre existante par un niveau de service supérieur : une responsable pour une quinzaine de bureaux contre, en général, une pour quarante ; du mobilier de qualité ; les tableaux sont là pour embellir les lieux et pas parce qu'ils sont à vendre ; des salles de réunion confortables et bien équipées ; une terrasse accessible ; un jardin intérieur arboré ; des prix de base raisonnables ([www.lafrancecontinue.com](http://www.lafrancecontinue.com)). Le centre n'est pas encore complètement occupé, mais beaucoup des premiers occupants sont déjà des fidèles et renouvellent leur bail. Ce faible taux de rotation contribue à créer une atmosphère conviviale (chez POP comme chez soi) où l'on trouve plus facilement ses repères. Pour La France Continue, l'activité baux courts restera toujours marginale par rapport à l'activité baux longs. Mais, à l'usage, les deux activités se révèlent être complémentaires. Les ressources du centre Quentin-Bauchart sont déjà souvent utilisées par les utilisateurs baux longs : location des salles de réunion à la journée, location de bureaux pour accueillir des équipes-projet temporaires, location de la terrasse pour des événements.

Avec, Paris Office Project, concept à notre connaissance sans équivalent, La France Continue fait la démonstration qu'il y a toujours moyen d'optimiser un modèle pour mieux servir ses clients.

**Agnès Melon,**

**photos du Centre d'affaires premium Quentin Bauchard : Ledroit-Perrin ■**