

Mieux répondre aux besoins des sociétés et favoriser leur implantation

Business village : le monde merveilleux des entreprises

Une crèche ou une salle de sport au milieu d'un parc d'entreprises, des commerces et une galerie marchande à proximité d'immeubles de bureau high-tech, des espaces urbains qui facilitent les rapports humains : bienvenue dans le monde de Disney en version business.

Business village : il s'agit du nouveau concept imaginé par les têtes pensantes d'Euro Disney pour accueillir les entreprises sur le Val d'Europe ou faciliter leur développement. S'agit-il seulement d'un argument marketing ou commercial pour accroître les implantations ? Ce concept va plus loin et reflète aussi la manière dont Disney conçoit l'aménagement économique du territoire du Val d'Europe, puisque l'entreprise de divertissement joue aussi le rôle de développeur.

Les affaires dans un cadre agréable

Francis Borezée, vice-président développement immobilier Euro Disney, donne une définition plus précise encore de ce concept : « *Business comme les affaires, le réseau d'infrastructures, l'accessibilité, la rencontre entre entreprises ; village comme convi-*

vialité, relation humaine, service à portée de main, facilité de contact entre les gens ». Pour parvenir à cet environnement de travail adapté, Euro Disney propose d'abord une approche technique avec des bureaux adaptés (hauteur sans plafond, faux plancher, climatisation, flexibilité des espaces). Le bailleur RUF qui gère 300 logements sur le Val d'Europe et qui a installé 1.000 m² de bureaux pour son agence départementale constitue une bonne illustration de ce concept : le haut niveau technique des locaux n'empêche pas la convivialité de l'environnement.

« *Le centre urbain concentre aussi beaucoup de commerces et c'est aussi ce que nous voulons proposer aux entreprises* », confie Francis Borezée. Pour que le concept de Business village prenne réellement vie, Euro Disney demande aux promoteurs qu'ils assurent aussi le rôle de gestionnaire de leurs program-

mes ce qui permet de mieux gérer les loyers.

Du centre urbain au parc d'entreprises

Le Business village s'applique donc à l'offre d'immobilier d'entreprises dans le Val d'Europe. Cette offre se concentre sur le centre urbain, très tertiaire, autour de la place d'Ariane et le parc d'entreprises Paris Val d'Europe où la Chambre de commerce et d'industrie y construit actuellement ses nouveaux locaux, tout comme le groupe Luddendo y réalise des bureaux et un centre de formation.

Le parc accueille aussi le Forum du Parc et bientôt le Forum 2. Dès septembre 2009, le Forum du Parc a vite fait le plein : les 45 berceaux de la crèche destinés aux salariés d'entreprises installées au parc d'activités ont été pris d'assaut et après à peine un an d'activités, le club de sport comptait déjà 1.100 adhérents, tous employés des dites

sociétés du secteur. Quant au restaurant interentreprises, il réalise allègrement ses 200 couverts par jour. À cela s'ajoutent d'autres activités commerciales et de bureaux. Ce nouveau programme propose 4.500 m² divisibles en petites surfaces à partir de 40 m² en vente ou en location. Forum II est destiné à accueillir une trentaine de commerces et des bureaux. Ce programme répond aux besoins des entreprises locales et des investisseurs locaux.

Accompagner l'entreprise

« *Le Business village est une marque de fabrique dirigée vers les entreprises* », souligne le vice-président développement immobilier d'Euro Disney. Cette marque de fabrique privilégie donc l'environnement de travail mais aussi de fournir des solutions qui ressemblent aux entreprises. « *Il est donc nécessaire de faire un travail d'accompagnement de*



l'entreprise depuis son arrivée jusqu'à son installation et pas seulement d'avoir une approche limitée à la vente du bâtiment ou du terrain.

Comment accompagner l'accueil des salariés (en termes de logement ou de transport) ? Comment adapter le produit immobilier par rapport à leur besoin ? Comment répondre au mieux aux attentes de l'entreprise en termes d'offres immobilières ? Voilà quelques questions incontournables pour les développeurs du Val

d'Europe qui travaillent à l'accueil de nouvelles entreprises. En corollaire, les prix sur l'immobilier d'entreprises restent modérés. S'il n'existe pas de sélection d'entreprises, les activités liées à la logistique sont très clairement exclues. Et pour cause : outre les nuisances qu'elles créent, elles offrent peu d'emplois et de fiscalités. « *Les boîtes à chaussures* » n'occuperont pas le paysage valeuropéen.

ARNAUD DEWASTE