

Immobilier d'entreprise

Après plus de 35 000m² livrés en 2022, M PLUS M accélère son développement et affirme son positionnement : l'immobilier d'entreprise par l'usage en mode contributeur !

L'opérateur lyonnais spécialisé en B to B et tourné vers les usages, franchit cette année une nouvelle étape de développement avec la livraison de plusieurs projets emblématiques en région lyonnaise et AuRA.

Des succès qui sont le fruit d'une vision engagée et exigeante de son métier et d'une pratique simple et ajustée. En concevant des lieux de travail à partir des « usages », en phase avec les nouveaux enjeux managériaux imposés par le télétravail, les exigences environnementales et énergétiques de l'ère post-covid ou encore règlementaires (RE2020, décret tertiaire...), M PLUS M revendique sa raison d'être : faire enfin de l'immobilier une expérience réussie pour tous.

Aider les entreprises à se réinventer grâce à un immobilier à impact

Né de l'expérience en immobilier d'entreprise de Marc Balaÿ et Marc Dubiez, M PLUS M a été créé il y a 6 ans avec la conviction que les projets immobiliers peuvent changer la vie des entreprises et des hommes. Leur approche repose sur plusieurs fondamentaux :

- L'immobilier doit s'adapter aux besoins des femmes et des hommes qui l'occupent et **répondre aux usages**, afin notamment de se mettre au service du management,
- Il doit permettre une agilité, une dynamique des organisations et des entreprises en faisant émerger **l'intelligence collective**, la **dynamique sociale** et sociétale au travers de la lutte contre le réchauffement climatique,
- Il doit contribuer aux **territoires** dans lesquels les projets s'intègrent.
- La nécessité **d'inverser la logique de construction** pour réparer l'impact de l'immobilier existant et lutter efficacement contre le réchauffement climatique, en prenant en compte d'autres indicateurs comme le carbone, des énergies alternatives, l'usage de la low-tech ou le réemploi. M PLUS M est dans ce cadre un membre pionnier du collectif Booster du Réemploi, qui vise accélérer le réemploi de matériaux dans le secteur du bâtiment, en région AuRA.

Une équipe solide qui fait la richesse de l'entreprise

Les deux fondateurs se sont progressivement entourés de collaborateurs pour constituer aujourd'hui une équipe de 10 personnes, experte et agile, en capacité d'accompagner des projets de toute taille. Chaque projet est vu comme un système dans son ensemble, il est porté par un binôme qui pose un double regard, est référent dans le temps et responsable d'une synthèse équilibrée pour le projet.

M PLUS M intervient sur l'ensemble de la chaîne immobilière depuis l'expression du besoin jusqu'à la mise en usage : développement, aménagement, construction AMO, MOD, CPI, commercialisation, investissement, financement, direction immobilière externalisée... et dans tous les domaines de l'immobilier d'entreprise (aménagement foncier, bureaux, laboratoire, commerce, logistique, la rénovation ou la restructuration énergétique d'actifs investisseurs...).

« Notre métier est d'aider les utilisateurs, investisseurs ou collectivités à clarifier et synthétiser de nombreux enjeux (immobiliers, financiers, sociaux, humains et environnementaux). Les projets immobiliers doivent devenir une source de réussite, de transformation et d'engagement pour ceux qui les portent et y vivent. Chez M PLUS M, nos collaborateurs passionnés de l'immobilier, mettent en synergie tous les acteurs pour créer la chaîne de valeur et faire naître un projet immobilier cohérent, respectueux, ambitieux et surtout visible pour tous », soulignent Marc Balaÿ et Marc Dubiez, associés fondateurs de M PLUS M.

Gagner le pari de projets d'un monde qui change très vite

M PLUS M choisit avec soins les projets qu'il accompagne et investit dans un foncier quand un besoin utilisateur le nécessite. De fait, l'opérateur se concentre à ce jour sur des projets à impact en région AuRA.

Après la livraison en 2019, à Gaillard (Haute-Savoie), d'un immeuble de bureaux de 3 500 m² sur le site de production rénové et agrandi de **Delpharm**, leader européen de la production et du développement de médicaments, M PLUS M a livré en 2022 plusieurs projets :

- **24 000 m² de production « plug&play » pour le groupe Aptar à Oyonnax (01)**



Cette opération de regroupement de 5 unités de production existantes, menée pour le leader mondial de la fabrication d'emballages et de systèmes de distribution pour les secteurs des cosmétiques, de la santé et de l'alimentation, a permis de conjuguer sobriété énergétique (- 45% d'énergie par rapport à la consommation des cinq sites), performance industrielle et conditions de travail particulièrement remarquables. De plus, les émissions de GES, seront réduites de près de 60%. Depuis la livraison en novembre, les chaînes de production commencent à produire les premières pièces.

- **MODUL'R : un nouveau siège de 6 500 m² autour du « flux » pour le groupe ALDES (Lyon-Vénissieux)**



Avec un cahier des charges visant une organisation « de la cotation à la facturation et de l'idée au produit... », M PLUS M relève le défi de construire pour le leader des marchés de la ventilation un immeuble avec des plateaux de 2200 m² à Vénissieux qui soit à la fois un parfait outil immobilier et un démonstrateur des savoir-faire. Affichant les certifications BREAM et WELL, le bâtiment (livré en juillet 2022) est le premier du **Campus « Modul'R »** qui participe activement à la lutte

contre le réchauffement climatique : réduction de 58% d'indice Ilot de chaleur urbaine (ICU), réduction des surfaces d'enrobé, toitures végétalisées, parking en revêtement éco-végétal permettant la ré-infiltration des eaux de pluie...).

A 20 min. en tram de la Part Dieu, sur la porte des Etats-Unis du périphérique de Lyon, l'emplacement participe à l'intelligence décarbonée du plan de mobilité de l'entreprise. ALDES a fait le pari d'hybrider tous ses espaces de travail pour leur donner plusieurs vies au cours d'une même journée passant de 5 à 18 usages dans ce nouvel immeuble : l'agora et le RDC se transforment ainsi pour offrir de multiples services (café, réunion, formation, immersion expérientielle, détente, restauration, célébration, salon, accueil...).

- **Extension logistique « expresse » de 5 500 m² à Mions pour ALDES** afin d'améliorer la performance des flux internes et externes au groupe. L'opération réalisée en moins de 6 mois a été livrée en novembre 2022.

L'opérateur poursuit ses défis et ses développements en 2023-24 :



- **Alpiere (Lyon 9^e) L'inspiration d'un site industriel de 6 000 m²** avec l'objectif de participer à la reconstruction de la ville sur elle-même en portant l'histoire d'un quartier. Avec des plateaux lumineux de 1200 m², + de 700 m² de balcon, terrasse, jardin, ou encore un espace vélo triplé, le projet répondra aux enjeux des preneurs post COVID. La livraison est prévue pour début 2024.



- **Modul'R un campus bureaux et petites activités**, aux pieds du tram sur une porte du périphérique, il propose 16 000 m² en trois bâtiments prêts à construire. Idéal pour les utilisateurs ayant besoin de trouver des solutions immobilières concrètes, responsables et adaptables rapidement !

Inventer une offre immobilière d'un nouveau genre

M PLUS M souhaite proposer aux utilisateurs, un immobilier multisite alliant en même temps, une part d'immeuble « totem » en quartier d'affaires central et une part de lieux de travail en périphérie de métropole à moins de 10mn du lieu de vie des collaborateurs. Dans cette optique, l'opérateur est à l'origine depuis l'été 2022 d'un collectif pour évaluer l'impact d'une nouvelle offre pour le marché (sur les mobilités, les coûts, le juridique, le management, le télétravail, les

services, le carbone...). Le groupe de travail arrive à la phase d'objectivation des impacts qui semblent prometteurs.

M PLUS M participe également à la Convention des Entreprises pour le Climat, appuyée par des experts de la transition, pour partager la vision d'un immobilier autrement, contributeur, source d'engagement, d'équité et de respect.

À propos de M PLUS M

Fondé à Lyon en 2017 par deux professionnels de l'immobilier d'entreprise, Marc Balaÿ et Marc Dubiez, M PLUS M est un opérateur immobilier « autrement » de la restructuration, du développement, de la promotion de projet pour des utilisateurs, des investisseurs, des collectivités.

M PLUS M se compose aujourd'hui d'une équipe de 10 collaborateurs, basée à Lyon, qui porte des projets sur le territoire du Grand Lyon et de la région AuRA a réalisé au 30 juin 2022 un chiffre d'affaires consolidé de 31 millions d'Euros.