



Walter

Patriarche.



**Exploitant, animateur
d'espaces et fournisseur
de services**

Sommaire

1. Walter **2.** Engagements **3.** Offre de valeur
et services **4.** Références projets

Préambule

Mixité fonctionnelle, sobriété foncière, enjeux sociaux... Des nouvelles donnes pour les entreprises et les territoires.

L'hybridation des usages, l'évolution des modes de travail, la diversité des besoins et les objectifs de sobriété environnementale soulèvent de nouveaux défis et réinterrogent le rapport des entreprises et des territoires à l'immobilier.

L'ensemble de ces éléments requestionne l'offre d'accueil des entreprises proposée par les territoires. Il faut positionner l'immobilier comme un service à part entière, repenser les notions d'implantation en intégrant la décentralisation des lieux de travail ainsi que le parcours résidentiel des entreprises.

Intelligence collective et communauté

De nouvelles structures et de nouvelles organisations telles que l'holocratie apparaissent et remettent en question les usages et de ce fait les programmes immobiliers conçus jusqu'alors. Il devient primordial de se rencontrer, d'échanger, de partager l'information et par conséquent de disposer d'espaces physiques adaptés pour le faire. L'expérience utilisateur et la notion de communauté deviennent alors des éléments clés de la configuration des espaces qui soutiennent les initiatives et incarnent les principes de ces organisations.

Hybridation et évolutions des usages

Pour un tissu de PME qui constitue une part importante de l'emploi sur les territoires et par conséquent du marché immobilier, les besoins évoluent :

- Vers des locaux plus flexibles et résilients, adaptables aux besoins évolutifs des entreprises. Ces dernières se tournent vers des solutions plus souples pour accéder à des locaux, envisagent la mise en commun de certains espaces afin de sortir du traditionnel bail 3/6/9 et de l'achat.
- Vers des locaux de qualité qui optimisent leur attractivité et s'adressent ainsi aux problématiques récentes de la rétention de talents, du retour des salariés au bureau et de leur productivité. De nouvelles briques servicielles font également leur apparition ; services aux salariés et aux entreprises, digitalisation des espaces, programmes d'accompagnement...

Enjeux sociaux et environnementaux

L'empreinte environnementale des projets immobiliers et les enjeux d'écoresponsabilité qui en découlent se renforcent. La volonté collective de faire pivoter le modèle actuel de notre société vers un modèle qui réconcilie la performance économique avec le progrès social et environnemental émerge. Pour les acteurs qui façonnent le territoire, cela implique de trouver des moyens d'agir concrètement. Il est nécessaire de se projeter, d'anticiper les besoins de demain et de s'engager sur le temps long pour chaque projet entrepris afin de justifier la performance énergétique et l'empreinte carbone de ces derniers.

Cela implique par exemple l'intégration d'une dimension digitale liée notamment aux technologies de l'information telles que le smart building dans les projets immobiliers.



Walter, une démarche unique

Walter est une entité de l'agence Patriarche. Elle dispose de compétences liées aux aspects opérationnels et managériaux d'espaces mixtes conçus par l'agence. Elle complète ainsi les expertises de programmation et de conception architecturale de Patriarche.

Une approche globale

Walter s'appuie sur l'expertise de Patriarche et de ses entités pour intervenir dès le lancement de ses projets en participant à la création et la conception de ces derniers. **Cela nous permet de développer une approche centrée sur l'utilisateur qui englobe la programmation et la gestion. C'est l'un des éléments qui nous différencie des entreprises de services aux occupants conventionnelles.**

Cela garantit que les espaces créés soient non seulement attractifs et modulables, mais fonctionnent également de manière fluide, favorisant ainsi les interactions et la productivité des occupants.

Acteur du changement

Porté par le concept du "vivre ensemble" et convaincu de ses bénéfices pour faire évoluer la société, **Walter** conçoit des espaces pensés pour accueillir une grande diversité d'acteurs. Notre approche va au-delà de l'environnement bâti : **nous créons les conditions favorables à l'émergence de synergies, de collaborations et de communautés dynamiques**, entre secteurs d'activité et au cœur des territoires.

Notre ambition : redéfinir l'offre servicielle immobilière de demain

- Des projets immobiliers hybrides conçus pour offrir des fonctionnalités variées et complémentaires aux acteurs et aux populations du territoire.
- Des bâtiments évolutifs qui accompagnent le parcours résidentiel des entreprises sur le long terme et réduisent l'étalement urbain.
- Des bâtiments efficients, conçus et exploités avec pour objectif de garantir une consommation énergétique raisonnée tout en offrant un niveau de confort avancé aux usagers.
- Des services associés à l'exploitation des bâtiments productifs qui ont pour but de faciliter et d'optimiser la démarche des exploitants.



Walter

Walter conçoit et anime des lieux de vie et de travail au plus proche des utilisateurs.

Walter délivre un ensemble de prestations dédié à ses utilisateurs et au service de la performance technique, environnementale et financière pendant toute la durée du cycle de vie du bâtiment.

**Restaurant
Supernova**
Le Bourget du Lac, FR
↓



Depuis 2019, son objectif est de répondre aux besoins évolutifs et hybrides des nouveaux modes de travail. Aujourd'hui, Walter | Patriarche met son expertise au service de la création et de l'exploitation de lieux de vie et de travail qui favorisent l'interaction et qui incarnent le concept du « vivre ensemble » dans des domaines d'activités variés (*sciences de la vie, ateliers, bureaux, restauration, événementiel*).

Animée par une vision optimiste de la transformation sociétale et par la volonté de fédérer une communauté porteuse de sens, Walter | Patriarche développe des espaces, des offres de location et des services adressés à toutes les typologies d'entreprises.

- **Conception**

Développer des projets avec une maîtrise de l'ensemble de la chaîne de valeur grâce à des compétences intégrées variées et complémentaires.

- **Animation - Exploitation**

Créer une gamme d'offres et de services pour garantir la productivité, l'épanouissement et le bien-être des utilisateurs.

- **Maintenance**

Optimiser la performance technique des installations pour assurer une qualité de services et une conformité réglementaire accrues tout en assurant leur durabilité.

- **Gestion**

Garantir la valeur patrimoniale et le rendement financier pour chaque actif immobilier de l'acquisition à la cession.

En pilotant cet ensemble de missions, Walter | Patriarche s'engage auprès des entreprises, des partenaires et des collectivités sur le long terme.

26 765 m²
exploités en 2026

13
villes

3
pays





**Bureaux
Walter | Patriarche**
Ivry, FR

**Bureaux
Walter | Patriarche**
Lyon, FR



Notre expertise se décline en trois offres de service distinctes et complémentaires :

Work

Des espaces de travail flexibles et chaleureux conçus pour offrir un environnement stimulant pour des typologies d'entreprises variées :

- bureaux aménagés | pré-équipés et meublés,
- bureaux personnalisables,
- salles de réunion,
- laboratoires,
- espaces collaboratifs,
- ateliers de production.

Live

Des lieux de vie et de convivialité intégrés dans l'ensemble des projets Walter | Patriarche associés à une offre événementielle complète :

- restaurants,

Optimise

Des offres au service des entreprises et des utilisateurs :

- (ré)aménagement des espaces,
- optimisation de l'empreinte carbone immobilière,
- production et distribution d'énergies renouvelables produites localement,
- exploitation et maintenance des bâtiments,
- gestion locative et d'actifs immobiliers.

Notre expertise en trois offres de service

Work

- Espaces de travail • Événementiel
- Tertiaire • Laboratoires • Plateaux scientifiques
- Espaces productifs • Ateliers



Live

- Restaurants • Cafés
- Espaces de convivialité



Optimise

- Exploitation et maintenance des bâtiments
- Gestion et production énergétique
- Gestion d'actifs immobiliers



Notre méthode

Étapes clés

1.

Programmation et montage du projet avec les acteurs du territoire

Captation des besoins, définition du cadre du projet et recherche des modèles financiers, de montage et juridiques pertinents au regard des contraintes.

2.

Développement de partenariats avec les acteurs du territoire

Rencontrer, échanger et fédérer les acteurs du territoire afin d'enrichir le programme et d'imaginer ensemble l'animation des futurs espaces.

3.

Co-conception en phase avec les logiques d'exploitation

Ateliers de conception avec les architectes et ingénieurs du projet, pour ajuster le projet aux logiques et contraintes d'exploitation.

4.

Stratégie de commercialisation et de communication

Élaborer et mettre en oeuvre un plan de commercialisation des espaces en amont et en aval de la livraison.

5.

Exploitation et animation des espaces

Créer un lieu mixte en faveur de l'échange / de la rencontre :

- Offres de location d'espaces de travail flexibles
- Programmation événementielle
- Restauration et hôtellerie

Optimisation de l'exploitation

- (Ré)aménagement / adaptation des espaces
- Production et gestion énergétique
- Gestion optimisée des espaces et des bâtiments



Espaces Walter



↑ Ivry-sur-Seine
FR



↑ Québec
CA



↑ Montréal
CA



↑ Ivry-sur-Seine
FR





↑ **Le Bourget-du-Lac**
FR



↑ **Lyon**
FR



↑ **Bordeaux**
FR



↑ **Dijon**
FR



← **Eysins**
CH

Engagements

Chaque projet est conçu, construit et exploité en partenariat avec l'écosystème local.

Pour Walter, chaque projet est unique et doit répondre à une problématique d'approvisionnement territorial spécifique. Notre approche de l'immobilier, orientée services, repose sur un postulat simple : la location d'espaces n'a de sens que si elle répond à un besoin économique non satisfait ou insuffisamment satisfait dans un territoire donné.

Chaque projet est conçu en collaboration avec un panel d'utilisateurs économiques locaux, ainsi qu'avec des partenaires des chambres consulaires, des collectivités territoriales et de tous les autres acteurs ayant une influence sur l'activité économique.

Lors de la phase de conception, des ateliers sont organisés pour co-concevoir, tester les usages et positionner les services et la tarification. Ce lien est maintenu pendant la phase d'exploitation de l'immeuble, pour ajuster et développer l'offre de Walter tout au long de la durée du bail.





Nous travaillons avec nos clients,
nos partenaires et nos prestataires
sur le long terme.

En tant qu'exploitant du bâtiment, nous sommes naturellement concernés et impliqués par le projet sur une période minimum de 6 à 9 ans. C'est l'une des raisons qui nous pousse à tout mettre en oeuvre pour concevoir des espaces durables et évolutifs dans le temps.

Nous envisageons notre relation avec nos clients, nos partenaires et nos prestataires de la même façon. Notre démarche est de construire une entente et une collaboration pérennes afin de travailler ensemble vers des objectifs communs. Cela passe notamment par l'implication dans les différentes phases de conception du projet, l'animation des espaces en lien avec les besoins du territoire et la collaboration avec les organisations locales.

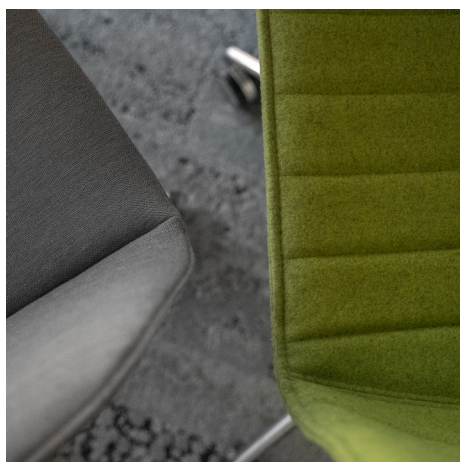
Engagements

Soutenir nos engagements vertueux et ceux de notre communauté par des actions concrètes.

Nous sommes une équipe multiculturelle, passionnée et engagée.

Nous nous engageons sur le long terme, non seulement vis-à-vis de nos clients et des utilisateurs de nos espaces, mais aussi vis-à-vis de nos prestataires de services, de nos partenaires et des régions dans lesquelles nous opérons.

Nous nous engageons à rassembler et à favoriser la création de liens uniques et prometteurs entre des acteurs engagés et diversifiés. Nous souhaitons contribuer à l'émergence d'une vision enthousiaste et vertueuse de notre cadre social et environnemental.





Pour cela, nous sommes déterminés à nous améliorer chaque jour, aux côtés des acteurs avec lesquels nous travaillons :

-
- Privilégier les projets de réhabilitation / rénovation plutôt que des constructions neuves, ...
 - Créer des projets capables d'évoluer en fonction du quartier dans lequel ils se trouvent, afin d'éviter de détruire pour reconstruire,
 - Utiliser du mobilier recyclé ou sourcé localement (parfois à quelques pas des projets),
 - Assurer une gestion raisonnée de l'énergie via notre offre optimisée, et fournir à notre communauté les outils pour en faire de même.

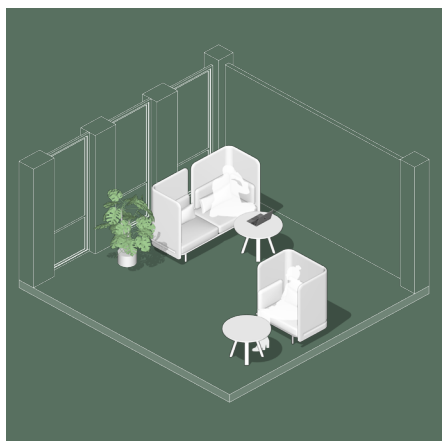
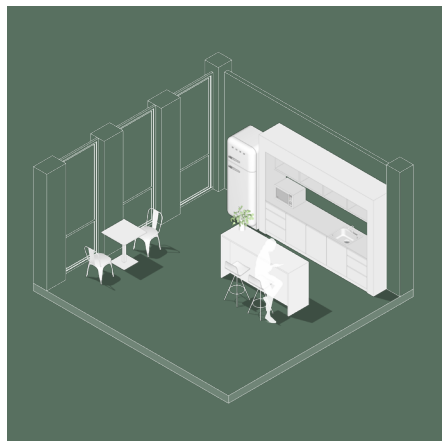
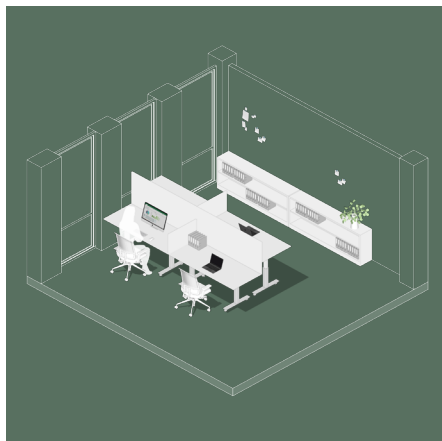
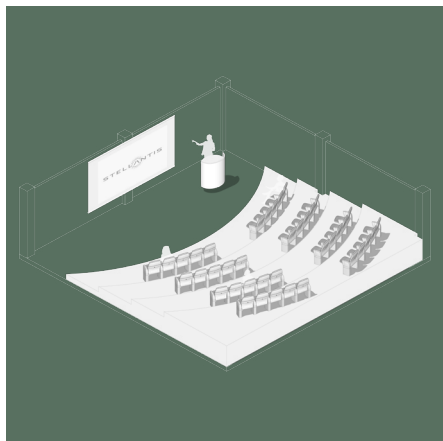
Une gamme d'offres et de services abordable et personnalisable.

Walter propose à la location des espaces de vie avec des environnements variés et complémentaires permettant aux utilisateurs de travailler, de collaborer ou encore de se détendre en fonction des temps forts de leur journée.

Notre ambition est d'offrir des lieux où les individus peuvent organiser leur temps efficacement en alliant par exemple synergies professionnelles, temps de concentration et temps de convivialité.

Ce principe hybride se décline en plusieurs niveaux de service, dont un niveau de base dans lequel nous garantissons l'essentiel, et qui peuvent être personnalisés par les entreprises qui le souhaitent.

En bref, nous gardons les choses simples et proposons un haut niveau de qualité à un prix abordable, avec la possibilité de compléter chaque package avec des éléments sur-mesure. **Les niveaux de personnalisation de nos offres garantissent aux entreprises de ne payer que les fonctionnalités dont elles ont besoin, et pas plus.**



L'offre de valeur et de services Walter est imaginée autour de la volonté de porter une attention particulière aux besoins de chaque utilisateur et de chaque organisation.

Les espaces sont conçus autour de cette démarche et proposent des configurations variées :

- Espaces collaboratifs ou de confidentialité imaginés par des architectes d'intérieur : salle de créativité, salle de conférence, salles digitales immersives, bulles de confidentialité...
- Espaces de bureaux aménagés, pré-équipés et meublés,
- Espaces de bureaux personnalisables sur la base de typologies d'espaces pré-conçus par Myah,
- Plateaux nus, totalement aménageables et personnalisables.

Plusieurs niveaux de service modulables et personnalisables sont également proposés :

- Services de base : accueil, conciergerie, réseau wifi, nettoyage, assistance technique, sécurité, accessibilité,...
- Services sur-mesure : domiciliation des entreprises, solutions de mobilité partagée, gestion des stationnements, services comptables et juridiques...

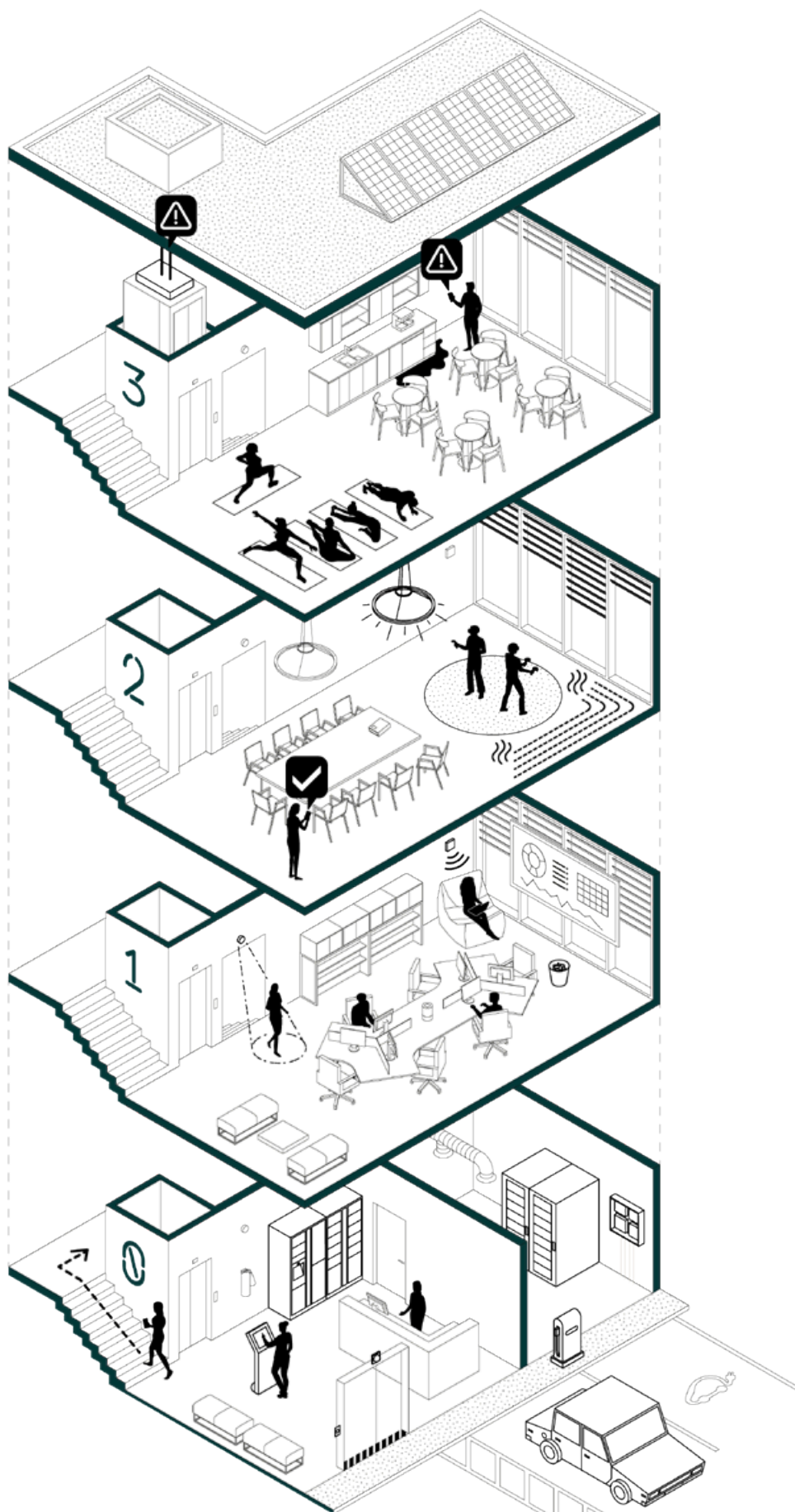
Offres et services

Améliorer chaque jour l'expérience utilisateur.

Notre gamme de services s'articule autour des besoins des entreprises avec lesquelles nous travaillons (domiciliation, solutions informatiques, accompagnement juridique, équipements professionnels et services mutualisés) afin de leur offrir un cadre de travail simple, performant et évolutif.

En parallèle, nous accordons une attention particulière à l'expérience quotidienne des utilisateurs que nous accueillons. Conciergerie, offre de restauration, espaces de convivialité, rendez-vous bien-être et sportifs, animations régulières et événements de mise en réseau rythment la vie de nos lieux. Nous proposons également une programmation événementielle variée (conférences, ateliers, rencontres inter-entreprises, temps festifs) pensée pour favoriser les échanges, le réseau professionnel et les synergies entre usagers.

Grâce à des offres et des services adaptés aux nouveaux modes de travail, nous construisons des environnements à la fois inspirants, collaboratifs et fonctionnels, où performance professionnelle et qualité de vie se renforcent mutuellement.





Partager et animer :
créer des lieux de vie stimulants.

Les synergies sont l'essence de nos espaces. Walter développe donc une programmation événementielle pour tous ses espaces et propose :

La privatisation des espaces de réunion, des salles de créativité et des espaces conviviaux pour accueillir une grande diversité de formats : séminaires, ateliers, conférences,ancements ou temps conviviaux.

L'organisation d'événements thématiques dédiés à la communauté des adhérents et de leurs partenaires, pour partager, se rencontrer et apprendre.

Un service de restauration est systématiquement proposé et pris en charge par les restaurants Walter situés sur place.

Notre approche est basée sur 4 piliers :

1. Accompagnement client et expertise

Comme pour l'ensemble de nos démarches, nous priorisons une démarche de co-conception du projet avec notre client. Nous prenons part au projet dès la phase de conception et jusqu'à la phase de réalisation. Notre entreprise dispose d'une solide expérience dans le secteur de l'exploitation et de la gestion de lieux, que nous mettons à disposition de notre client pour arriver à répondre à ses ambitions tout en lui garantissant un niveau de fluidité maximisé dans la réalisation du projet.

2. Flexibilité et personnalisation

Chaque projet Walter est contextualisé. Il est inspiré des lieux dans lesquels il est implanté et des individus qui le conçoivent. C'est pourquoi nous personnalisons chaque aspect de l'offre et des services Walter à la demande. Nous commençons pour cela par comprendre les spécificités de votre modèle pour le décliner et nous assurer de l'implémenter dans votre projet.

3. Suivi et contrôle qualité

Nous mettons en place un processus de contrôle qualité rigoureux dans l'ensemble de nos espaces en marque blanche. Cette démarche nous permet de nous assurer que l'offre proposée corresponde à la fois aux attentes de l'exploitant mais également qu'elle soit en phase avec les standards du secteur sur la période étudiée.

4. Confidentialité et transparence

Nous comprenons les besoins de confidentialité des entreprises que nous accompagnons et les nouveaux enjeux liés aux données des utilisateurs. Nous élaborons pour chaque projet des process sécurisés sur-mesure en lien avec les besoins de notre client.





Notre réseau Walter : 13 sites en opérations

— Ouvert
— En cours

France
Ivry-sur-Seine
Lyon
Bordeaux
Le Bourget du Lac
Technolac
Dijon
Ferney Voltaire
Grenoble
Valence
Dijon Santenov

Canada
Montréal
Québec

Suisse
Eysins
Bâle

Crédits photos ©

Agence Lyon © Romuald Nicolas

Hylo © JSP

La Cacheette © Florian Peallat

Supernova © Takuji

Unity © Florian Peallat

Walter Montréal © Mano Photographe

Walter Montréal © Stéphane Groleau

Walter Québec © Mano Photographe

Yuri © Romuald Nicolas

Walter

Patriarche.

Certified



Corporation

www.walter-spaces.com



Walter | Patriarche