

Note de l'ORIE n°31

Février 2014



SOMMAIRE

Pôles tertiaires en Ile-de-France : quelles perspectives dans le projet du Nouveau Grand Paris ?	2
• Point de vue de Jean Daubigny, préfet de Région Ile-de-France	2
• Synthèse de l'étude : Pôles tertiaires en Ile-de-France : quelles perspectives dans le projet du Nouveau Grand Paris ?	4
• Point de vue de Bertrand Lemoine, architecte, directeur de recherche au CNRS et ex-directeur général de l'AIGP et d'Evelyne Smolarski, architecte-urbaniste, chargée de mission à l'AIGP	7
Quels leviers pour l'attractivité et la compétitivité francilienne ?	9
• Point de vue d'Eric Mazoyer, directeur général Bouygues Immobilier	9
• Point de vue de Thierry Laroue-Pont, directeur général délégué & président Advisory Europe BNP Paribas Real Estate Transaction Consulting Valuation	11
• Point de vue de Dominique Dudan, présidente Union Investment	13
• Point de vue d'Eric Supplisson, directeur immobilier Thales	15
Zoom sur les études en cours à l'ORIE	16
Retour sur les études de l'ORIE	18
Les études thématiques réalisées depuis 2001	20
Modalités d'adhésion à l'ORIE	21
Le conseil d'administration et l'équipe des permanents	22
Bienvenue aux nouveaux membres	23

ÉDITORIAL

En ce début d'année 2014, je tiens à vous adresser mes meilleurs vœux ! 2013 fut une année particulièrement productive pour l'ORIE et je souhaite vivement que cette dynamique se poursuive. L'ORIE constitue un véritable outil d'analyse et d'échanges entre les acteurs privés et publics de l'aménagement et du développement de notre Région-Capitale dont les professionnels doivent se saisir pour dessiner les contours d'une Ile-de-France attractive et productive.



Le colloque annuel du 6 février 2014, auquel vous êtes si nombreux à participer chaque année, et qui, ce soir porte sur le thème « Pôles tertiaires en Ile-de-France : quelles perspectives dans le projet du Nouveau Grand Paris ? » s'inscrit dans la continuité des travaux menés en 2012 et 2013. Après la publication de l'estimation du parc de bureaux francilien en juillet dernier, Hervé Dupont nous livre son analyse de l'évolution des pôles de bureaux en Ile-de-France. Au-delà d'une analyse rétrospective, le groupe de travail, que je tiens à saluer pour son investissement et ses contributions, s'est attaché à réfléchir à l'avenir des territoires franciliens dans un contexte conjoncturel fragile, d'évolution institutionnelle (Métropole du Grand Paris, SDRIF Ile-de-France 2030, Contrats de Développement Territorial, etc.), une amélioration notable de l'accessibilité avec le projet de transports collectifs du Nouveau Grand Paris, et une instabilité fiscale avec les réformes de la taxe annuelle sur les bureaux ou encore de la redevance, etc.

Parce que l'attractivité et la compétitivité économique de l'Ile-de-France ne reposent pas seulement sur la performance des bureaux, l'ORIE s'attache à étudier les autres parcs d'immobilier. En septembre 2013, nous avons lancé une étude, pilotée par Corinne Debost et Corinne Lamarque, portant sur l'analyse des parcs des filières structurantes d'Ile-de-France afin d'accompagner le développement de ces entreprises en leur proposant un immobilier adapté. Les résultats de ces travaux seront présentés en juillet 2015.

Au-delà de ces sujets de fond, l'ORIE travaille également sur de nombreux sujets d'actualité. L'étude « Transformation et mutation des immeubles de bureaux », publiée en février 2013, en est un exemple phare puisqu'elle s'est traduite par la publication de nombreux articles de presse et a contribué à la mise en œuvre de mesures d'assouplissement par le gouvernement depuis octobre 2013. L'année 2013 a également vu le lancement de l'étude sur l'empilement des normes et ses impacts sur le processus de production et d'exploitation des immeubles de bureaux en droite ligne des préoccupations gouvernementales de simplification réglementaire. Pilotée par Antoine Derville et Alexis Perret, cette étude vise à identifier les normes contraignantes et à émettre des propositions en vue de soutenir le marché de l'immobilier et de la construction en Ile-de-France. Les résultats de cette étude sont attendus en juillet 2014 lors de notre traditionnelle Soirée Estivale.

En 2013, l'ORIE a poursuivi ses travaux relatifs aux « Externalisations d'actifs immobiliers » en élaborant une seconde lettre de commentaires à l'IASB, l'organisme en charge du projet de réforme de la comptabilisation des contrats de location. L'approfondissement des travaux sur la rénovation du parc tertiaire a également été à l'ordre du jour cette année, au travers de diverses études : « Transformation et mutation des immeubles de bureaux », « Leviers comptables et fiscaux en faveur de l'amélioration de la performance énergétique du parc de bureaux » ou encore la note relative à l'article L520-8 du Code de l'Urbanisme sur l'exonération de redevance des opérations de restructuration en Ile-de-France.

Au travers de l'ensemble de ces travaux, je me réjouis du travail engagé avec l'ensemble des partenaires de l'ORIE. Je souhaite que ces collaborations se renforcent au travers des réflexions actuelles et futures (télétravail, projet de loi PINEL, réforme de la redevance, etc.) menées au sein de l'Observatoire. Je vous donne rendez-vous le 3 juillet prochain pour la Soirée Estivale de l'ORIE présidée par Christian de Kerangal ! Nous vous y attendons nombreux et nombreuses.

Marie-Anne Belin
Présidente de l'ORIE

Pôles tertiaires en Ile-de-France : quelles perspectives dans le projet du Nouveau Grand Paris ?

Paris Ile-de-France est l'une des principales métropoles internationales. Une nouvelle organisation de la région parisienne se met actuellement en place avec le vote du SDRIF fin 2013, les réflexions en cours sur la Métropole du Grand Paris ou encore l'établissement des CDT, fondés sur un développement polarisé et un rééquilibrage territorial assis sur les infrastructures de transport en commun visant à améliorer la qualité de vie des Franciliens et renforcer l'attractivité de l'Ile-de-France. Jean Daubigny, préfet de la Région Ile-de-France revient pour nous sur ces évolutions institutionnelles. Après une synthèse de l'étude « Pôles tertiaires », Bertrand Lemoine, architecte et directeur de recherche au CNRS, ancien directeur général de l'AIGP et Evelyne Smolarski, architecte-urbaniste, chargée de mission à l'AIGP nous livrent leur analyse du fonctionnement métropolitain.

« La Métropole du Grand Paris respectera les prérogatives des collectivités franciliennes »



Jean Daubigny
Préfet de la Région Ile-de-France

Où en est-on du projet de loi relatif à la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ?

Le projet de loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles a été adopté en Conseil des ministres le 10 avril 2013. La navette parlementaire conclue par la

commission mixte paritaire a permis de dessiner progressivement la future Métropole du Grand Paris (MGP) notamment dans le texte publié le 17 décembre dernier.

La mise en place d'une mission de préfiguration interviendra dès la promulgation de la loi. Coprésidée par le préfet de région et le président du syndicat Paris Métropole, et associant des élus franciliens et des acteurs socio-économiques, elle sera chargée d'assurer la constitution institutionnelle, juridique, politique et budgétaire de la MGP, dont la création devrait être effective au 1^{er} janvier 2016. Un décret fixera « la composition du conseil des élus et du conseil des partenaires socio-économiques, ainsi que les conditions de fonctionnement de la mission de préfiguration de la métropole du Grand Paris » après le vote de la loi.

Quel est l'impact de la création de la Métropole du Grand Paris, regroupant Paris et les 124 communes des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne sur le territoire et ses politiques (logement, développement éco, transports...)?

L'amélioration du cadre de vie, la réduction des inégalités entre les territoires et le renforcement de la compétitivité et de l'attractivité sont les objectifs principaux de la Métropole du Grand Paris (MGP). Cette dernière prendra la forme d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre à statut particulier, dans lequel ceux qui préexistaient seront dissous. La MGP est donc organisée en territoires, d'un seul tenant et sans enclave, d'au moins

300 000 habitants, sans modifier le périmètre et sans dissocier des communes déjà regroupées en EPCI au 31 décembre 2014. Le territoire de Paris constitue un territoire de la MGP à lui seul.

La Métropole aura compétence en lieu et droit des communes dans cinq domaines principaux : l'aménagement de l'espace métropolitain, le développement et l'aménagement économique, social et culturel, la politique locale de l'habitat, la politique de la ville et la protection de l'environnement et du cadre de vie. Le logement et l'hébergement seront les principaux domaines concernés : à titre d'exemple, la MGP pourra se voir déléguer par convention l'attribution des aides à la pierre, le droit au logement, les réquisitions et l'hébergement d'urgence.

La Métropole sera amenée à conduire des programmes de lutte contre la pollution atmosphérique et de promotion de la transition énergétique et de la mobilité durable. Elle assurera la promotion du développement économique à travers la création, l'aménagement et la gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire ou encore touristique. La visibilité de ces projets d'aménagement économique sera considérablement renforcée, avec un interlocuteur bien identifié pour conduire l'aménagement métropolitain.

Parallèlement, le projet de loi prévoit que les intercommunalités de grande couronne seront redessinées avec un seuil de 200 000 habitants : l'architecture territoriale de grande couronne sera simplifiée. Ce processus de rationalisation territoriale de grande ampleur permettra d'éviter un déséquilibre décisionnel entre les territoires de la MGP et ceux de la grande couronne.

Ainsi s'agissant de la grande couronne, les EPCI à fiscalité propre de l'Essonne, de la Seine-et-Marne, du Val-d'Oise et des Yvelines dont le siège est situé dans l'unité urbaine, devront regrouper plusieurs communes d'un seul tenant et sans enclave formant un ensemble d'au moins 200 000 habitants. Le Schéma Régional de Coopération Intercommunale est élaboré par le préfet de région sur proposition des préfets de département, présenté avant le 1^{er} septembre 2014 à la commission régionale de la coopération intercommunale, adressé pour avis aux communes et EPCI à fiscalité propre et arrêté avant le 28 février 2015.

Quelle gouvernance avec les collectivités existantes, notamment la Région (Cf projet de loi mobilisation des régions pour la croissance et l'emploi ; projet de loi développement des solidarités territoriales) et son projet de SDRIF Ile-de-France 2030 ? Et avec les CDT ?

C'est dans la perspective de définir cette gouvernance et les relations entre la MGP et les collectivités franciliennes – régions, départements, EPCI et communes - que la mission de préfiguration inclura un conseil des élus et un conseil des partenaires socio-économiques, associés à la préparation de ses travaux. Les présidents des conseils généraux franciliens, le président du Conseil Régional, le Maire de Paris ou encore les présidents des EPCI à fiscalité propre situés en petite couronne figurent dans le projet de loi pour siéger au sein de cette mission.

Les compétences de la MGP respecteront les prérogatives des collectivités franciliennes, et notamment de la Région Ile-de-France : le projet de loi prévoit en effet que les compétences exercées par la Métropole intègrent les orientations définies par les documents stratégiques du Conseil Régional, en particulier le SDRIF. Le président du Conseil Régional sera coprésident du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement et la Métropole sera chargée de veiller à la mise en œuvre du SDRIF.

Concernant les Contrats de Développement Territorial (CDT), 11 sont inclus dans le périmètre de base de la Métropole ; le projet de loi autorise dans son périmètre 13 des 21 projets identifiés. L'enjeu pour l'Etat, dès la promulgation du texte législatif, sera d'assurer la meilleure articulation possible entre les politiques métropolitaines et les CDT.

En ce qui concerne les CDT. Où en est-on ? Combien ont été signés ? Lesquels ? Quelles sont les prochaines étapes ?

À ce jour, sur 21 projets de CDT identifiés, 12 ont déjà été validés et les 9 autres sont en cours d'élaboration dont 6 accords-cadres déjà signés. Les trois premiers CDT ont été signés fin 2013 :

- Le CDT Campus Sciences et Santé, cluster pour la recherche scientifique, porte sur la création de 6 gares, avec un développement économique visant un équilibre habitat-emploi, autour de filières

stratégiques (santé, numérique, PME-PMI) et la production annuelle de 1 700 logements.

- Le CDT Grand-Paris Seine-Ouest, centré autour du développement numérique et de l'aménagement durable, porte sur la création de 3 gares et la construction de 2000 logements par an dont 500 logements sociaux.

- Le CDT Les Grandes Ardoines, appelé à devenir un pôle économique majeur, prévoit trois gares en interconnexion avec les lignes de RER C et D, et 1 390 logements par an.

Cinq CDT seront signés en janvier et février 2014.

Des dispositions législatives devraient être prises pour reporter la date butoir de mise en enquête publique des contrats à fin 2014.

On parle de 11 Mm² de bureaux parmi 17 Mm² de locaux économiques. Que pensez-vous de ces chiffres ? Sont-ils adaptés au marché ?

Ces importantes surfaces de bureaux posent pour moi la question de l'obsolescence d'une partie du parc existant (locaux inadaptés, coût prohibitif, localisation non appropriée) et imposent d'inventer les modes de conversion de ces surfaces de bureaux inutilisées en logements dans un contexte de crise du logement en Ile-de-France. Il convient de s'assurer que les surfaces nouvelles créées n'entraînent pas d'abandon sans raison de locaux existants.

Les CDT doivent par ailleurs concourir à un développement équilibré des territoires en termes économique, urbain et social, ces programmations vont-elles dans ce sens ? N'y a-t-il pas au contraire des contradictions entre les stratégies annoncées et les programmations réelles ?

La ligne commune aux CDT est de veiller à construire un équilibre du développement économique, urbain et social à travers des stratégies spécifiques à chaque territoire. Ces outils de programmation sont évolutifs et donc amenés à s'adapter aux réalités tout en suivant les stratégies annoncées. ■



Source DRIEA/GOBRY - Vitry-sur-Seine

Synthèse de l'étude : Pôles tertiaires en Ile-de-France : quelles perspectives dans le projet du Nouveau Grand Paris ?



Hervé Dupont
Ingénieur général des ponts,
des eaux et des forêts

Un desserrement du parc de bureaux hérité de la période ante-crise

Le parc de bureaux francilien était estimé fin 2012 à 52Mm² ce qui en fait le plus grand parc d'Europe et l'un des plus importants au monde. Il se concentre pour 75% dans les 34 pôles et zones de marché repérés par l'ORIE. Ceux-ci sont situés

principalement dans la zone centrale (Paris et petite couronne), à l'exception de quelques pôles et zones de marché de grande couronne comme Saint Quentin en Yvelines, Marne la Vallée, Cergy, Evry, Orly ou Roissy. La période 2000-2008 a vu le renforcement de pôles dits émergents qui sont attractifs grâce à une bonne desserte en transports en commun, une offre récente, et des prix plus modérés comparés à ceux de Paris ou de La Défense. Les opérations lancées en fin de période 1997-2008 ont vu apparaître le phénomène des « campus » dans les zones de marché et le secteur diffus, signes d'une extension au-delà des pôles et zones de marché proprement dits.

Depuis 2008, un ralentissement du marché et un recentrage sur les valeurs sûres

La période 2009-2012 est marquée par la crise financière qui donne naissance à une crise économique qui perdure. Même si l'Ile-de-France reste la région qui résiste le mieux au chômage, on constate un effondrement du solde net d'emplois qui passe d'une moyenne annuelle de 25.000 emplois par an avant 2008 à 12.000 après. Cette situation se traduit par une baisse de la production de bureaux. Les projets en blanc étant exceptionnels l'offre se conforme à la demande des entreprises, ce qui évite une crise immobilière. De plus la nature même de la demande des entreprises a beaucoup évolué. L'aspiration à un développement durable conduit les entreprises à rechercher des immeubles sobres en énergie, et assurant une meilleure qualité de confort et de santé pour les employés. Cette tendance n'est pas seulement due à la réglementation thermique (RT 2012), mais aussi à un souci des entreprises de réduire leurs charges, de soigner leur image, et de répondre aux aspirations de leur personnel. La demande porte aussi sur des loyers raisonnables ce qui se traduit par la diffusion dans la première couronne de secteurs d'activités, notamment la finance, traditionnellement concentrés dans les quartiers centraux. La tendance est à la conservation des seules fonctions de représentation et de commandement dans les secteurs centraux comme Paris ou La Défense.

Un marché à deux vitesses

Cette recherche d'une offre moderne à un coût (loyer + charges)

raisonnable profite à l'offre neuve dans les pôles et zones de marché émergents. Mais la demande globale fléchissant fortement, cette attractivité a entraîné un accroissement de l'offre ancienne, du moins quand celle-ci n'a pas été restructurée. Pour répondre à cette menace, les investisseurs ont été conduits à baisser les loyers au moment du renouvellement du bail pour garder leurs locataires. L'étude de l'ORIE sur l'obsolescence du parc estimait à 500.000 m² par an le besoin annuel de restructuration. Les dernières données en notre possession estiment à 300.000 m² par an la restructuration effective. Il faut souligner que si la restructuration est économiquement rentable dans les territoires dont les loyers sont élevés, il n'en est pas de même dans les autres territoires, qui risquent donc d'abriter des friches tertiaires. Dans ce cas, seule la transformation en d'autres usages ou la démolition est envisageable.

Une attractivité économique menacée par la qualité de l'offre immobilière

La combinaison de ces facteurs se traduit par une vacance en forte progression (près de 7% en 2013), au-delà de ce qui est habituellement admis dans un marché sain. On estime à 1,5Mm² le stock qu'il faudrait réduire pour aboutir à une vacance raisonnable. Il serait pour autant erroné d'en déduire qu'il ne faut plus construire de bureaux neufs. Ce sont largement eux en effet qui permettent aux entreprises franciliennes de ne pas quitter la région, voire d'en attirer de nouvelles. Plusieurs exemples montrent en effet que faute d'une offre disponible et appropriée, certaines entreprises ont fait un autre choix que l'Ile-de-France.

La perte d'attractivité de la région est-elle une tendance de long terme ? Il est difficile de répondre clairement à cette question, mais certains signaux doivent nous alerter. D'une part la création nette d'emplois est en forte baisse depuis maintenant 5 ans (12.000 emplois par an contre 25.000 emplois précédemment), et l'on ne voit pas poindre une nouvelle croissance. De plus, dans la même période, la nature même des emplois a évolué. La part des emplois administratifs et de gestion du secteur privé comme du secteur public est en hausse (+45% entre 2000 et 2009), au détriment des emplois de recherche, de conception et de commerce international (respectivement +9% et +11% entre 2000 et 2009). Or on sait que ces emplois sont les moteurs de l'exportation, et que l'exportation peut porter la croissance. L'Ile-de-France est la région européenne qui abrite le plus d'activités de recherche publique et privée, et son tissu industriel dans les activités de conception et de recherche développement est unique comparé à d'autres métropoles comme Londres. La tendance décelée ci-dessus, si elle devait se confirmer, pourrait faire perdre à la région cet avantage compétitif. Par ailleurs, en ce qui concerne l'immobilier d'entreprises, on constate depuis quelques années une baisse des investissements internationaux, et leur part dans la demande placée est de plus en plus réduite. Les atouts fondamentaux de l'Ile-de-France restent présents, mais ces indicateurs doivent nous alerter sur la nécessité d'une action énergétique pour une véritable relance économique.

Un tissu urbain mixte, gage d'attractivité des entreprises

L'attractivité pour les entreprises n'est pas dissociable de l'attractivité pour les habitants. Dans ce domaine beaucoup a été fait mais les deux points noirs restent le logement et les transports. Les études prospectives menées par l'ensemble des acteurs régionaux estiment à 60.000 ou 70.000 logements par an le besoin de construction, au moins pour une période transitoire, afin de résorber le déficit actuel et de pallier les besoins futurs. La production réelle était de 35.000 logements par an il y a trois ans, elle est tombée à 30.000. Rappelons que la présence de logements est un facteur d'attractivité des territoires dans la mesure où elle permet de proposer des logements proches de l'emploi aux salariés des entreprises et où elle stimule l'animation du quartier en suscitant la création de commerces et de services qui profitent au personnel. Dans ce domaine on constate depuis 2008, dans la plupart des pôles, une croissance de la part du logement dans la construction par rapport à la période précédente. C'est un signe positif. Il est néanmoins insuffisant pour répondre aux besoins de logements.

Le Nouveau Grand Paris introduit une organisation métropolitaine davantage multipolaire répondant aux besoins des Franciliens

Dans le domaine des transports, l'Ile de France a longtemps connu un système de transports exceptionnel si on le compare à celui des autres métropoles mondiales. Ce système, conçu dans les années 70 et réalisé dans les années 70 et 80, a besoin d'un investissement nouveau, le matériel subissant l'effet de la vétusté combiné à un usage de plus en plus intensif dû à la croissance des déplacements. C'était l'objet du « Plan de mobilisation pour les transports ». Mais l'Ile-de-France est confrontée à un autre défi. L'organisation traditionnelle de la métropole concentrait en effet une grande majorité des emplois et services dans le centre, justifiant donc un réseau radioconcentrique convergeant vers Paris intra-muros et dans une moindre mesure La Défense. Cette géographie de l'emploi a changé, d'abord sous l'effet des villes nouvelles, mais plus profondément depuis 2000 du fait de l'émergence de nouveaux pôles en périphérie de Paris. De ce fait, le besoin de déplacements à grande capacité n'est plus exclusivement vers Paris, mais de banlieue à banlieue. Le réseau de transports du Nouveau Grand Paris répond en grande partie à ce défi du passage d'une agglomération radioconcentrique à une agglomération multipolaire, à l'instar de toutes les autres grandes agglomérations mondiales. Les travaux menés par les membres du Conseil Scientifique de l'Atelier International du Grand Paris (AIGP) ont montré l'existence de bassins d'emploi multiples en Ile-de-France. Les travaux de l'ORIE dans le cadre de la présente étude ont montré que le projet du Nouveau Grand Paris offrait à la plupart des pôles de périphérie une accessibilité à l'ensemble de l'Ile-de-France très supérieure à ce qu'elle est actuellement. Rappelons que le projet Nouveau Grand Paris combine le « Plan de mobilisation pour les transports » du STIF et le « Grand Paris Express » de la SGP.

Le Nouveau Grand Paris ne compense pas l'augmentation du trafic routier

Ce saut qualitatif ne doit pas pour autant occulter la dégradation prévisible des conditions de circulation automobile. En effet, comme

le montrent les présents travaux, l'effort sans précédent prévu dans les transports en commun ne suffit pas à compenser l'absence d'investissement routier, alors que l'infrastructure doit faire face dans l'avenir à une croissance significative du trafic qui ne sera pas entièrement reportée sur les transports en commun.

Les réformes de la RCB et de la TSB menacent le développement des territoires périphériques

Rappelons aussi que le financement du réseau du Nouveau Grand Paris repose en partie sur l'augmentation de la redevance pour création de bureaux et de la taxe annuelle sur les bureaux. Les simulations faites dans le cadre de la présente étude montrent que le poids de la redevance pour création de bureaux, si on le compare à la valeur immobilière des biens, dépasse dans de nombreux secteurs périphériques le taux de 10%, ce qui rend les opérations non viables économiquement. Autant les secteurs centraux auront moins de difficultés à absorber ces augmentations, autant d'autres secteurs risquent de voir freiner, voire stopper, la croissance de leur parc. Ceci pose à la fois une question de crédibilité des prévisions de recettes pour le réseau de transports, et de crédibilité des objectifs de croissance en périphérie tels qu'ils résultent des contrats de développement territorial (CDT) et des objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) en matière de rééquilibrage du territoire.

Des capacités à faire du bureau importantes indexées sur une croissance importante des emplois et une volonté forte d'assainir le parc de bureaux dont l'obsolescence s'accélère avec les exigences environnementales

Face à tous ces défis, le SDRIF, récemment approuvé, propose des orientations pour les 30 prochaines années. Il repose sur un objectif de croissance de 28.000 emplois par an. Cet objectif, adopté en 2008 lors de la première version du SDRIF, est en cohérence avec la période précédente qui voyait l'emploi progresser à hauteur de 25.000 par an pendant 20 ans. C'était donc un objectif raisonnable, un peu volontariste. Dans la conjoncture actuelle c'est un objectif ambitieux dont on ne peut qu'espérer qu'il sera atteint. On peut en dire autant de l'objectif de 70.000 logements par an. Le SDRIF intègre par ailleurs le réseau du Nouveau Grand Paris. Les CDT pour leur part font des prévisions pour le développement économique et social des territoires concernés d'ici 2030.

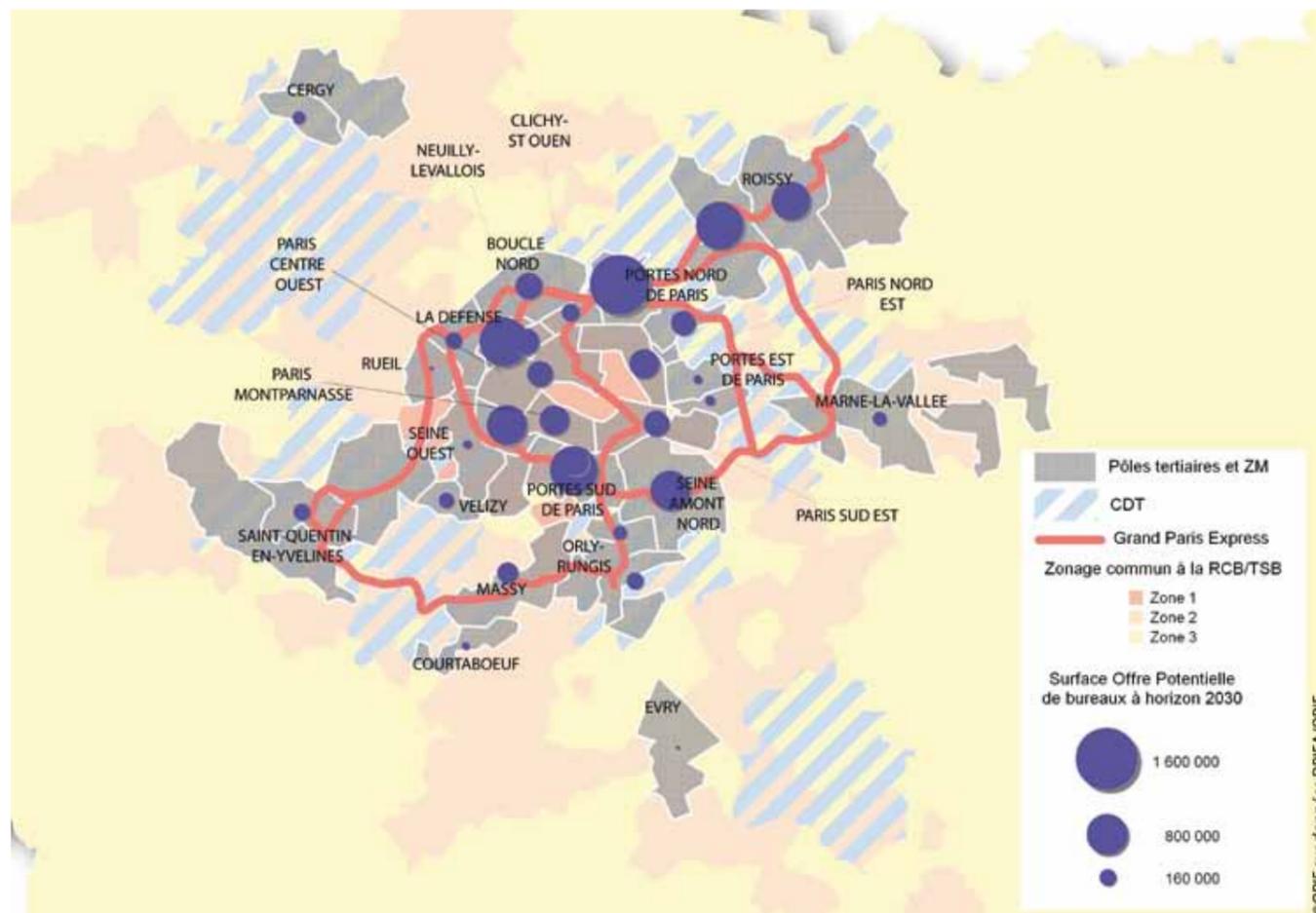
Dans ce contexte, le groupe de travail a examiné les perspectives qui s'ouvriraient aux différents pôles et zones de marché d'ici 2030. Il a considéré le développement de l'offre de transports, qui profite à certains territoires qui gagnent nettement en attractivité. Il a comparé ces gains qualitatifs avec les prévisions d'offre future ou potentielle de bureaux élaborées par les collectivités locales et les aménageurs. Les simulations faites dans ce sens restent à prendre avec précaution, et ne constituent en aucune façon des prévisions, mais elles permettent de dégager des tendances.

A l'horizon 2030 (date prévue d'achèvement du nouveau réseau de transports du Nouveau Grand Paris) les pôles et zones de marché

présentent un potentiel de réalisation de 16Mm², dont 3Mm² en restructuration. Sur ces hypothèses, et sur la base d'une création annuelle de 28.000 emplois et d'un besoin de 500.000m² restructurés par an, l'offre potentiellement réalisable dépasse de 16% les capacités d'absorption du marché, ce qui est relativement raisonnable si l'on tient compte du fait que le marché régulera l'offre et que ces m² prévus résultent pour l'essentiel de disponibilités foncières et non de projets immobiliers. Bien entendu ceci repose sur l'hypothèse de 28.000 emplois par an, ce qui nous l'avons vu dans le contexte actuel est très optimiste. A l'inverse, en cas de poursuite des tendances actuelles en matière d'emploi (12.000 emplois créés par an) et de restructurations (300.000m² restructurés par an), scénario qu'on peut qualifier de pessimiste, les capacités de construction dépassent de beaucoup les capacités d'absorption du marché, et il faudrait attendre l'an 2055 pour occuper les m² ainsi programmés.

Il faut aussi rappeler que cette croissance du parc se fera en partie au détriment du parc ancien. En effet au rythme de 200.000 ou 300.000 m² restructurés par an pour un besoin de 500.000, ce sont de 200.000 à 300.000m² qui deviennent obsolètes chaque année. Une politique saine consisterait donc à prévoir davantage de restructurations ou de démolitions pour éviter les fiches tertiaires et faciliter le renouvellement du parc. Une partie des terrains ainsi dégagés pourrait en revanche accueillir du logement qui fait cruellement défaut.

L'autre remarque est que la potentielle suroffre est très inégalement répartie selon les territoires. Il convient donc d'alerter les collectivités sur le fait que chacune des 72 gares du réseau du Nouveau Grand Paris n'entraînera pas automatiquement la création d'un pôle tertiaire, et d'autre part qu'une politique avisée consisterait à combiner les différents types d'offres d'immobilier d'entreprise (bureaux, laboratoires, activités, commerce, logistique) dans un même site, et de les compléter avec une offre significative de logements. ■



Programmation tertiaire, fiscalité et environnement institutionnel en Ile-de-France

« La Métropole en réseaux »

Les réflexions et recherches du conseil scientifique de l'Atelier International du Grand Paris menées sur les « Systèmes métropolitains » du Grand Paris, proposent un certain nombre de pistes pour agir sur les contradictions et les disparités territoriales mais également pour rendre la métropole plus compréhensible et plus lisible, agréable à vivre et compétitive. Ces réflexions conduisent à reconsidérer un certain nombre de grands principes du fonctionnement métropolitain qui ont prévalu jusque là : les flux habitat-emploi et le rapport centre-périphérie, l'opposition entre densification et étalement, entre pôles et ville diffuse, la dissociation des différents modes de transports, la pertinence des modes de planification et de représentation imposés par les limites administratives. Au contraire, les réflexions sur les systèmes métropolitains amènent à opter pour des visions plus stratégiques, plus attentives à la réalité des territoires, plus à l'écoute de leurs initiatives et leur inventivité. Quatre idées peuvent ainsi être abordées.



Bertrand Lemoine
Architecte, directeur de recherche au CNRS et ancien directeur général de l'Atelier international du Grand Paris

Les pôles tertiaires et les centralités urbaines

A partir de la question des pôles tertiaires se pose plus globalement la question des pôles urbains, de la nature de leur centralité ainsi que de leur degré de mixité avec d'autres fonctions économiques et avec l'habitat.

De fait, le marché tertiaire répond à des logiques d'implantation très spécifiques.

Les pôles s'affirment et se pérennisent s'ils réunissent plusieurs conditions : une excellente desserte, notamment en lien avec les lieux d'habitation, principalement des populations de cadres, des services nécessaires à l'univers tertiaire mais aussi un environnement et une qualité urbaine pouvant évoluer et s'adapter. Ces conditions conduisent à une segmentation précise du marché des bureaux, du Quartier central des affaires – c'est à dire le centre-ouest de Paris – jusqu'à la grande couronne. Elles doivent satisfaire non seulement les territoires qui veillent à leur équilibre et leur environnement, mais aussi les investisseurs qui recherchent l'attrait du « déjà là », avec la garantie d'une bonne rentabilité.

Comme les études de l'ORIE et les déclarations des investisseurs le montrent, le réseau du Grand Paris Express (NGPE) interconnecté ne pourra encourager la poursuite du desserrement des bureaux que très marginalement. Alors que ce desserrement aurait pu être stimulé par des offres foncières et locatives plus séduisantes et une desserte plus performante, l'augmentation des taxes sur la construction des bureaux qui contribueront au financement du nouveau réseau de transport grèvera sensiblement l'équilibre des opérations. De toute évidence, chacun des territoires desservis par le nouveau réseau ne pourra se « doter » d'un nouveau pôle tertiaire.

La qualité et les aménités urbaines, reconnues comme des facteurs essentiels d'attractivité économique, ne suffisent pas à elles seules à capter ce desserrement. On ne construira pas des bureaux partout, même si chaque élu rêve d'en attirer sur son territoire.

On peut en revanche imaginer des pôles urbains sans bureaux, autour d'autres facteurs d'attraction comme les transports, le commerce ou d'autres types d'activité. En effet, la notion de pôle ou de centralité urbaine se pose de manière très différenciée selon leurs situations dans la métropole. Comment évaluer la qualité et le poids respectifs de ces centralités ?

Alors que se forge une nouvelle conscience du fait métropolitain, les critères d'évaluation de ces polarités ne sont-ils pas amenés à évoluer également ? La question des centralités urbaines, des flux et des mobilités nous oblige à aborder la ville comme un espace où s'articulent des liens de proximité et de très grande distance, voire des liens sans limites. Il s'agit de transformer nos habitudes d'analyse, des mécanismes urbains exclusivement centrés sur des logiques sectorielles et fonctionnelles dans lesquelles les pôles tertiaires métropolitains jouent un rôle de centrifugeuse et donc de comprendre les dynamiques d'échelles multiples, les réalités visibles voire symboliques des territoires : celles de la vie quotidienne, des relations individuelles, sociales ou de production qui se déploient simultanément à l'échelle locale, métropolitaine et mondiale.

Mixités sociales et fonctionnelles plutôt que spécialisation des territoires

Les contrats de développement territorial (qui ont le mérite d'exister mais dont on peut souvent interroger la pertinence des périmètres) amènent les collectivités à se projeter dans de nouvelles visions de développement adossées au réseau du NGPE. Elles s'orientent quasi systématiquement dans des logiques de spécialisation des territoires notamment en terme d'emploi et de développement économique. La spécialisation économique des quartiers est certes une réalité très ancienne dans les villes. Elle est fondée sur les relations de voisinage et d'échange qu'entretiennent les différents métiers concourants à une même activité, ou complémentaires. Mais est-elle pertinente à l'échelle métropolitaine, avec la notion de cluster économique intimement liée au



Evelyne Smolarski
Architecte urbaniste et chargée de mission à l'Atelier international du Grand Paris

déploiement de la nouvelle offre du NGPE ?

Les territoires sont partagés entre la nécessité, d'une part, d'offrir un emploi adapté au niveau de qualification de leur main d'œuvre locale et, d'autre part, de promouvoir une ou des filières particulières susceptibles de renforcer leur attractivité, leur lisibilité et leur visibilité au plan métropolitain voire international. Cependant, la planification du développement économique reste un sujet extrêmement sensible et difficile pour les collectivités qui n'ont, pour la plupart d'entre elles, quasiment aucune appréhension des filières économiques porteuses à long terme.

Contrairement au postulat initial sur le renforcement de clusters économiques, la nouvelle rocade express ne pourra, de fait, favoriser une spécialisation des territoires de CDT à leurs échelles et leurs dimensions respectives. Il faudrait plutôt agir pour cela sur la desserte locale des territoires concernés, de façon à favoriser la synergie entre les acteurs et les forces économiques d'un même secteur d'activité. En revanche, le NGPE pourra faciliter le fonctionnement d'un réseau d'interdépendances et donc favoriser la fluidité et la transversalité entre les territoires et leurs ressources. En tant que réseau interconnecté, il pourra également aider à remettre dans « le circuit » les territoires et les quartiers qui subissent les fractures, les relégations urbaines et sociales les plus sensibles.

Les nouveaux relais de la métropole

On peut imaginer que les pôles tertiaires ou, plus généralement, les centres urbains, auront besoin, pour se conforter, de s'inscrire dans un système de relations plus interconnectées. Ce système pourrait s'appuyer sur des lieux de concentration d'activités à géométrie et typologie variables. Ils pourraient correspondre à des formes de centralités nouvelles, peut-être même spontanées, adaptées aux nouveaux besoins et modes de vie qui émergent.

Ainsi, les concepts comme le coworking, des lieux associant services, plates-formes de rencontre, d'échanges ou d'incubation, ou de nouveaux espaces publics métropolitains restent à concevoir. Ils pourraient incarner les fonctions économiques et urbaines de demain, de rang intermédiaire, et offrir ainsi de nouvelles fonctions métropolitaines qualifiantes pour les territoires de la périphérie parisienne. Ces nouvelles fonctions urbaines, conçues comme autant de repères, mis en réseaux par les transports, et reliés aux emplois locaux, aux équipements, aux universités se présenteraient comme les futurs relais des pôles tertiaires métropolitains ou des pôles urbains constitués. Ces relais pourraient devenir, dans

une certaine mesure, une alternative à la répartition ségrégative des pôles tertiaires dans la métropole. Cependant si le marché des ces lieux innovants reste à inventer, rien ne dit qu'il ne viendra pas se calquer sur celui des bureaux, avec des implantations préférentielles proches des pôles existants de bureaux. La montée en puissance de pôles ou centres métropolitains fortement desservis pourrait pourtant proposer une alternative à la concentration tertiaire, en accompagnant le desserrement voire le découplage domicile (des cadres) – travail (de bureau).

Le local métropolitain

De manière plus cohérente que les territoires de découpages administratifs ou contractuels, ce sont les bassins de vie et d'emplois de la métropole, ses pôles urbains existants ou en devenir, ses espaces et micro-lieux de vie qui, imbriqués, ouverts et reliés les uns aux autres, interagissent entre eux et forment système.

Des modes de vie nouveaux émergent, se consolident et s'affirment loin des grands pôles d'emplois métropolitains, dans les territoires de la périphérie parisienne mais aussi dans les villages ou bourgs urbains. Leurs ressources sont immenses mais des aménagements et équipements leurs sont nécessaires pour s'ancrer dans la dynamique métropolitaine. Ils ont besoin de centralités plus attrayantes et mieux équipées en services de proximité, de transports en commun de surface qui permettent d'accéder aux zones d'emplois et de se mettre en connexion avec les organismes de formation, les universités, les équipements culturels et de loisirs. Ces lieux revendiquent pleinement leur appartenance à la métropole, pas uniquement du fait de leur relative dépendance aux pôles d'emplois et d'équipements métropolitains, mais aussi parce que s'y développent de nouvelles représentations peut-être plus mentales liées au lieu de vie, soit par choix, soit parfois par nécessité. Cette recherche d'identité et de positionnement favorise des pratiques de gouvernance locale, plus participatives et contributives de la part des habitants comme des entreprises. Elles ouvrent la voie à des modes de développement, d'aménagement et de décision plus démocratiques pour l'ensemble des territoires de la métropole. Elles remettent aussi en question la polarisation excessive sur l'immobilier de bureau comme moteur du développement économique, en ouvrant un large champ à d'autres pratiques comme le télétravail, le temps partiel, l'échange, l'économie solidaire, bref le retour en force du local comme pratique de la métropole. ■

Quels leviers pour l'attractivité et la compétitivité francilienne ?

L'Île-de-France est actuellement en pleine mutation institutionnelle, économique, sociale et environnementale. Dans un contexte conjoncturel fragile, nous avons interrogé les acteurs de l'immobilier pour analyser le marché immobilier tertiaire francilien et comprendre les enjeux liés à l'attractivité et à la compétitivité de la place francilienne.

« L'homme s'adapte à son environnement, le marché également... encore faut-il créer cet environnement »



Éric Mazoyer
Directeur général délégué -
Bouygues Immobilier

Pouvez-vous nous dire comment se porte à l'heure actuelle le marché de la construction de bureaux en Île-de-France ? Comment se place-t-il par rapport aux autres métropoles françaises et internationales ?

Nous observons deux constantes depuis quelques années en Île-de-France :

d'une part une baisse de la construction neuve de bureaux, et d'autre part une croissance de la rénovation des immeubles, compte tenu de la maturité du parc, (52 millions de m²). Nous sommes entrés dans une ère de renouvellement du marché de l'immobilier de bureaux plutôt que dans une phase d'expansion à proprement parler.

Le renouvellement tertiaire n'exclut cependant pas la construction neuve. Au travers Rehagreen®, marque dédiée pour la rénovation des immeubles de bureaux, Bouygues Immobilier constate qu'une opération sur deux concerne la démolition / reconstruction (avec parfois un sur COS), les utilisateurs, recherchant de plus en plus des immeubles de bureaux très performants d'un point de vue énergétique et répondant aux standards internationaux.

Au-delà des secteurs où le parc croît encore (Nanterre, Plaine Commune, Paris Rive Gauche), de nombreux pôles vont nécessiter la mise en œuvre de réflexions autour de leur restructuration. C'est notamment le cas du pôle de Gare de Lyon. Les secteurs de Reuilly et de la Défense, quant à eux, continuent de croître malgré un marché ralenti. La Défense pour sa part, souffre d'une culture latine qui ne favorise pas l'émergence d'immeubles de grande hauteur.

En régions, nous avons remarqué la montée en puissance du marché du Grand Lyon, qui a connu une croissance importante de son parc, mais également de Bordeaux et Toulouse, avec un marché lié aux besoins des grands industriels (Airbus, EADS). C'est un marché qui a beaucoup vécu depuis une dizaine d'années avec la demande publique (regroupement de grands groupes comme EDF, GDF, agence régionale de Santé, etc.). Aujourd'hui, ce mouvement s'enclenche dans le secteur

banque-assurance pour lequel nous développons des immeubles clés en main, opérations sur mesure répondant au plus près aux besoins de l'utilisateur comme nous venons de le faire par exemple pour la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes à Bordeaux ou le nouveau siège de la Banque Populaire Provence-Alpes-Côte-D'azur à Marseille.

À l'international, Varsovie avec ses 4 millions de m² de bureaux est un marché en pleine expansion et encore peu adapté à la demande internationale. Nous venons d'y réaliser le siège d'Orange Polska. En Europe du Sud à Madrid et Lisbonne, le contexte économique nous a contraints à réduire nos activités. Nous sommes en revanche présents au Maroc où le marché du tertiaire commence à se développer.

Dans ce contexte, comment réagissent les investisseurs ? Quelles sont leurs attentes ? Quelle(s) recette(s) pour favoriser les investissements en immobilier de bureau ?

Du côté des investisseurs nous observons une aversion au risque de plus en plus importante dans leur analyse des taux de capitalisation. Plus un immeuble est sécurisé (qualité de la signature, bail de longue durée, etc.), plus le prix de vente est élevé. Cette aversion au risque est principalement liée au contexte macro-économique incertain, auquel s'ajoute une fiscalité étouffante et instable. Eu égard à la réforme de la redevance pour création de bureaux, commerces et entrepôts au 1er janvier 2011, la valeur foncière dans des secteurs comme Vélizy ou Meudon a été divisée par trois. La fiscalité liée aux OPCI et aux foncières a également des impacts notoires. Dans ce contexte, il y a eu très peu d'opérations de bureaux en blanc en Île-de-France.

Pour favoriser les investissements, il faudrait qu'il y ait un contexte économique favorable, une stabilité de l'appareil législatif, mais également une offre de produits à haute valeur ajoutée, qui répondent aux prérogatives environnementales, et permettent de réduire les coûts d'exploitation.

D'un marché tiré par les investisseurs, nous basculons dans un marché d'utilisateurs. Quels sont leurs besoins ?

Bouygues Immobilier s'est lancé dans l'expérimentation de live office, sorte d'incubateurs, qui mêlent repère de la vie quotidienne et espace professionnel. La demande des utilisateurs a clairement évolué. Elle s'oriente vers un marché d'hôtellerie d'entreprise, et privilégie



Source : DRIEA/GOBRY - Immeuble de bureaux - Paris 13e

le rendement de surface, les garanties de charges, la performance énergétique, et la réduction du coût au poste de travail. Les utilisateurs souhaitent de plus en plus un loyer net tout compris.

En Île-de-France, la problématique des migrations pendulaires nuit à la productivité globale des entreprises. Regrouper l'ensemble des salariés dans un seul lieu n'est pas optimal. On aboutit alors à la conservation d'un siège social en zone centrale, et au développement d'espaces de travail partagé, localisés à proximité des axes de communication et des secteurs d'affaires.

Il est nécessaire de modifier la façon de concevoir l'intérieur des immeubles de bureaux, qui doivent être modulables en fonction des tâches et des activités des employés. Dans une journée de travail, l'employé peut avoir besoin de trois lieux différents :

- 1) un espace administratif, avec des ordinateurs ;
- 2) un espace réunion, qui permet de partager de l'information avec ses collaborateurs ou encore de recevoir des clients ;
- 3) et enfin un espace collaboratif, qui est plus informel et permet aux équipes de travailler ensemble sur des projets.

Je ne crois pas au développement du télétravail qui doit faire face à différents écueils : la désocialisation des employés ; un parc de logement qui n'est pas adapté à des activités de télétravail à domicile ; un coût de travail qui peut vite devenir élevé. Le développement d'espaces partagés, d'hôtels d'entreprises est sans doute une piste qui me paraît raisonnable.

Et le Grand Paris dans tout ça ? Pensez-vous que le Grand Paris va modifier les polarités tertiaires ? Anticipez-vous l'arrivée de ce nouveau réseau de transports ? Pensez-vous que les

bureaux programmés dans le cadre des CDT sont-ils trop importants au regard des besoins de marché ?

Si l'initiative de ce nouveau réseau de transports en commun est saluée par l'ensemble des acteurs, on constate cependant qu'il existe un problème de gouvernance au sein de ce Grand Paris. Quatre ans après les premières annonces, rien n'est fait ! Au vu des réflexions actuelles, les objectifs de production de logements ne seront pas atteints en raison notamment de la complexité administrative française qui est terrifiante. Il faut revoir en urgence le millefeuille administratif français.

Quelle cohérence entre la gouvernance de la Métropole de Paris et celle de la Région ?

Avant de réfléchir à cette problématique, l'objectif initial du Grand Paris était de favoriser le développement de l'offre de logements, et le développement économique de notre région en renforçant les pôles existants. Or, lorsqu'on analyse les programmations dans les CDT, on observe un morcellement des pôles et un émiettement du parc de bureaux francilien. Chaque élu veut faire du bureau, il faudra sans doute coordonner tout cela.

Le développement territorial s'appuyait avant sur les Contrats de Plan, produits de l'administration et des acteurs publics, qui étaient certes arbitraires, mais avaient l'avantage de donner des directives. Avec la décentralisation, tout cela n'est plus très clair. Si l'idée initiale d'un Grand Paris, vitrine du développement urbain futur de la région d'Île-de-France, à l'instar des travaux d'Hausman, fait sens, elle est aujourd'hui vue au prisme du millefeuille administratif et des problèmes de gouvernance. L'homme s'adapte à son environnement, le marché également...encore faut-il créer cet environnement. ■



Source : DRIEA/GOBRY - Construction de bureaux à La Défense

« On va assister à une reprise lente dès 2014 qui va s'accélérer à partir de 2015 »



Thierry Laroue-Pont
Directeur général délégué –
Président Advisory Europe
BNP Paribas Real Estate
Transaction Consulting

Quel est l'état du marché de l'immobilier de bureaux aujourd'hui en Ile-de-France ?

L'année 2013 ne constitue pas le meilleur cru pour le marché tertiaire francilien. L'impact de la baisse du PIB, à 0,2%, a entraîné une contraction assez forte de la demande placée qui a atteint 1.844.000m². Par rapport à 2012, les volumes de transactions de bureaux auront enregistré un recul de 25 % en

2013, plus important qu'en 2008-2009, où on a constaté une réduction de la demande placée de 21%. Pour rappel, au moment de la bulle Internet, on a enregistré une baisse de 38% de la demande placée.

En 2013, la décélération est principalement liée à la diminution des transactions sur les grandes surfaces (près de -50% des transactions sur les surfaces de plus de 10.000m²) en lien direct avec le contexte économique. Les entreprises ont en effet préféré renégocier leurs baux et geler leur projet de déménagement. Les transactions sur les surfaces comprises entre 0 et 5.000m² restent stables.

Cette décélération du marché est-elle répartie uniformément ?

La répartition géographique de la demande placée en Ile-de-France est inégale. Nous observons un recentrage sur les valeurs sûres. Paris QCA, Neuilly-Levallois, Boucle Nord se sont bien comportés par rapport à 2012, contrairement aux réductions très importantes des transactions sur Péri-Défense notamment.

En termes de secteurs d'activités. L'industrie, les activités de banque-assurance et le service public et parapublic sont moteurs de la demande placée. Ils contribuent, respectivement, à 26%, 23% et 17% des transactions franciliennes en 2013. Ceci s'explique principalement par l'existence d'une offre de qualité, notamment dans les secteurs centraux, et par la reprise nette des transactions des entreprises de ces secteurs (par exemple, opération de Klépierre pour 6 500 m² dans Edouard VII à Paris et Groupama quartier Haussmann pour 6 400 m²).

La contraction du marché va-t-elle se poursuivre encore quelques années ?

Selon les perspectives de croissance, dans les trois prochaines années on va assister à une reprise, certes lente jusqu'à mi-2014, mais effective qui va s'accélérer en 2015. Les prévisions des économistes de BNP Paribas montrent qu'en 2014, la croissance s'élèvera à 0,7%, en 2015 à 1,3% et en 2016 à 1,6%. L'enquête « User Insight » réalisée en partenariat avec IPSOS en 2013 auprès de 200 directeurs immobiliers

publics et privés montre que 45% des entreprises interrogées estiment que leur activité est stable, 30% qu'elle est en croissance. Seulement 26% des entreprises interrogées parlent de réduire leurs effectifs dans les prochaines années. 52% des entreprises interrogées envisagent un déménagement à court ou moyen terme. En 2013, on atteint les 2,4Mm² de demandes exprimées par les utilisateurs, dont 58% sont des demandes actives et motivées. La taille moyenne recherchée par les utilisateurs oscille entre 15.000 et 17.000m². Nous sommes dans une « pause conjoncturelle », plutôt qu'une crise structurelle. Passée la vague de renégociation (49% des entreprises interrogées ont déjà renégocié leurs baux), les entreprises vont rechercher de nouveaux locaux pour regrouper leurs salariés et réduire leurs dépenses. La motivation principale des transferts de locaux restera une logique économique, tenant compte du fait que l'immobilier est le deuxième poste de dépense après les salaires, plutôt qu'un besoin d'extension.

Vous parlez de reprise, quelles seront les destinations privilégiées des entreprises ?

32% de la demande exprimée en 2013 provient d'utilisateurs industriels, 21% des secteurs banque-assurance et 12% du secteur public. Les localisations phares restent la première couronne ouest de Paris (45% de la demande exprimée), et Paris intra-muros (25%). La première couronne nord reste particulièrement attractive, toutefois, contrairement à 2012, elle va être confrontée à une absence d'offre neuve de plus de 5.000m² qui va contraindre le marché. La première couronne sud conserve son rythme de transactions.

La mise en service dès 2017 du projet de transport en commun du Nouveau Grand Paris va-t-il impacter les stratégies de localisation des entreprises ? En mesure-t-on déjà les effets ?

Le réseau du Nouveau Grand Paris constitue un véritable enjeu pour le foncier et le rééquilibrage du territoire francilien. 80% des transactions sont réalisées sur des opérations neuves aujourd'hui. Si on développe une offre neuve, de type campus, on peut contribuer à rééquilibrer la Région-Capitale. C'est une bonne chose face à l'hyper-concentration du marché dans la zone centrale. La desserte reste toutefois un élément fondamental d'attractivité du dit site. Mais cela pose la question du renouvellement de l'offre existante de seconde main.

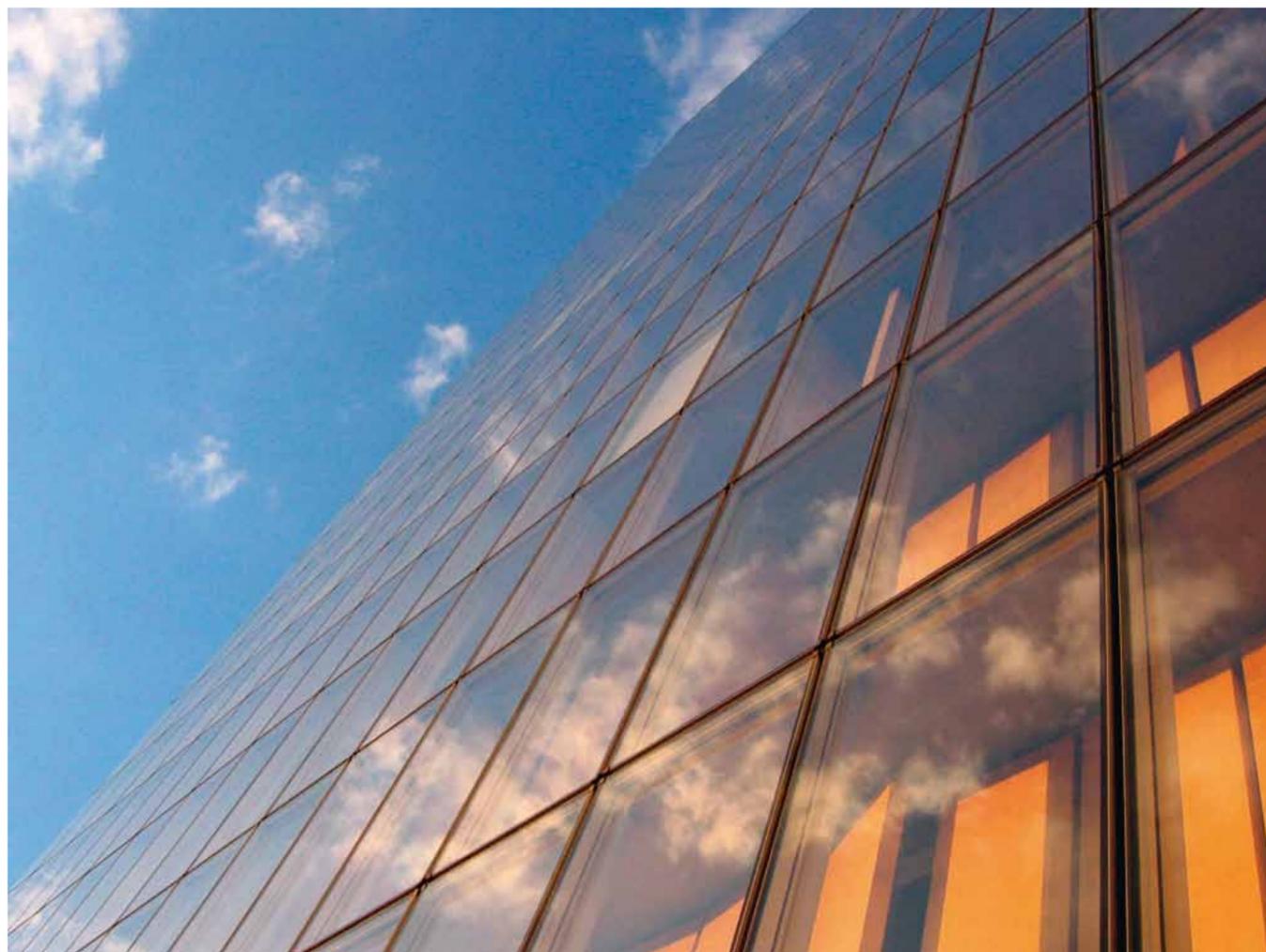
Nous sommes aujourd'hui encore très en amont de la réalisation du projet de transports collectifs pour véritablement impacter les utilisateurs. Pour l'instant, un besoin de pédagogie s'impose pour informer les acteurs des tracés, des échéances, des localisations de gares, ou encore des programmations immobilières à venir. Un accompagnement est nécessaire pour que les utilisateurs s'imprègnent de ces évolutions et prennent la mesure, par exemple, des stratégies de cluster, etc. mises en place dans le cadre de ce projet. Sur le plan financier, les impacts de la réforme de la taxe annuelle sur les bureaux ne sont pas encore pleinement intégrés par les acteurs.

Au-delà de la mise en œuvre de cette infrastructure, les évolutions sociétales et les exigences environnementales ont-elles un impact sur la demande ? Est-ce que ces tendances vont se renforcer dans les années à venir ?

Aujourd'hui, les entreprises sont encore dans une logique de réduction des coûts immobiliers, cost cutting. 40% des entreprises interrogées déclarent être prêtes à payer plus cher pour se loger dans des locaux labellisés. 83% déclarent vouloir sélectionner pour leur implantation future des locaux performants énergétiquement. La prise de conscience environnementale est présente, mais les logiques économiques prévalent encore.

En ce qui concerne le télétravail. Aujourd'hui 75% des entreprises

déclarent avoir recours au nomadisme. 3/4 des entreprises s'attendent à ce que ce phénomène évolue. 54% ont déjà des collaborateurs en télétravail. 80% estiment que les technologies de l'information et de la communication (TIC) modifieront les espaces de travail. Ces évolutions auront un moindre impact sur la demande de bureaux en tant que tel. Elles modifieront la conception des espaces de travail. La réduction des surfaces privatives de bureaux va rendre nécessaire une amélioration notable de la qualité des espaces et des services associés, qui vont être multipliés : restauration, salle de sport, crèche, salon de coiffure, etc.). Il faut intégrer la demande des générations Y et aller vers plus de diversité de services : moins de privatif, moins de quantitatif, plus de qualitatif et plus de collaboratif ! ■



« La solidité du locataire et ses qualités financières et morales, ainsi que la qualité du bâti (rénovation, labellisation, etc.) sont autant de critères qui priment pour les investisseurs »



Dominique Dudan
Présidente Union Investment

Comment se positionne aujourd'hui l'Ile-de-France en matière d'investissement immobilier dans le contexte européen et international ? Les classes d'actifs se positionnent-elles de la même manière sur le marché francilien ?

Paris reste en très bonne position, juste derrière Londres.

A la différence de Londres

monofonctionnel et spécialisé dans la finance, la place francilienne dispose d'atouts non négligeables par la profondeur de son marché et sa diversité, qui lui permettent de maintenir des prix élevés. Les grandes entreprises franciliennes affichent par ailleurs une relative bonne santé ce qui contribue à rassurer les marchés. Aujourd'hui, il est impossible d'acheter un immeuble de bureaux dans le QCA au-dessus de 5% de taux de capitalisation même si les loyers économiques sont plutôt eux, à la baisse. Si on n'accepte pas de prendre un risque (légèrement excentré, obsolescence technique, durée résiduelle de baux courte etc.), il faut disposer d'une capacité financière solide pour pouvoir investir aujourd'hui dans les beaux actifs de la place francilienne. Les investissements dits « patrimoniaux » se sont d'ailleurs multipliés à des prix très élevés. La place francilienne concentre d'importants capitaux. Solvency II pousse les compagnies d'assurance à investir dans l'immobilier commercial puisque le logement ne rapporte que 2,5% dans le meilleur des cas, pose des problèmes de gestion et de risque financier : non solvabilité des locataires, trêve hivernale, rotation rapide des locataires, travaux d'entretien réguliers. De surcroît, la mise en place de la Garantie Universelle Locative (GUL) ne va pas améliorer la situation.

En matière d'investissement, les actifs les plus recherchés aujourd'hui en Ile-de-France sont les bureaux et les commerces. L'hôtellerie reste un marché séduisant mais très complexe qui nécessite des investissements importants compte tenu de la raréfaction des contrats de bail où le bailleur ne prend aucun risque opérationnel contrairement aux contrats de management... Il y a énormément de capitaux et d'acheteurs potentiels sur le marché et il faut noter aussi le retour de fonds de capitaux américains opportunistes.

Chez UIR, outre la France nous sommes également très présents en Allemagne, mais aussi en Europe du Nord et aux Etats Unis mais regardons des dossiers dans le monde entier par exemple en Espagne, particulièrement Madrid, et les bons dossiers restent chers (autour de 6% de capitalisation). Les taux de capitalisation en Allemagne tournent autour de 5-6% alors que le marché se répartit sur 8 à 10 villes à la différence de la France (2 à 3). Les Etats-Unis sont à l'heure actuelle une

place privilégiée pour les investisseurs. La reprise de la croissance est un moteur indéniable des investissements dans l'immobilier. Union Investment a d'ailleurs acquis pour environ 500M€ d'actifs aux Etats-Unis en 2013, comme en 2012. Les investissements en Europe de l'Est, Amérique du Sud, au Japon, en Nouvelle-Zélande ou en Australie, en Inde ou encore en Asie font l'objet d'arbitrage entre les taux de capitalisation pratiqués et le risque encouru propre au pays concerné, bien que les loyers puissent y être élevés (en Inde, dans les grandes mégapoles, les loyers peuvent avoisiner les valeurs parisiennes).

Pensez-vous que l'Ile-de-France soit aujourd'hui en perte de vitesse ?

Le marché francilien se caractérise par un marché à double vitesse : d'une part les actifs situés dans Paris intra-muros, en périphérie immédiate et dans quelques nœuds en seconde couronne ; d'autre part tous les actifs d'ancienne génération, localisés à des endroits actuellement peu recherchés. L'immobilier devenant une denrée de plus en plus périssable, et plus rapidement, du fait de la multiplication des réglementations thermiques, les actifs rénovés et/ou labellisés en zone dense sont clairement plus attractifs que les actifs situés en seconde couronne, où leur réhabilitation est largement contrainte par les conditions de marché.

Par ailleurs, il faut également souligner que les locataires restent de moins en moins longtemps dans leurs locaux. Leurs déménagements s'organisent au fil des livraisons de bureaux et des évolutions répondants aux standards requis à l'instant T. C'est notamment le cas de certaines localisations bien desservies mais un peu éloignées de Paris, où de très belles ventes se font mais les locataires ne restent que 9 ans. Que faites-vous après avec votre immeuble ?

Pensez-vous que le projet du Nouveau Grand Paris va influencer de quelque manière sur l'attractivité de la place francilienne ?

A mon sens, le projet de transports collectifs du Nouveau Grand Paris constitue surtout un gain, en termes de temps de trajet et de confort, indéniable pour les salariés franciliens. Leur vie va être largement facilitée par l'amélioration de la desserte. Ils vont avoir accès à un bassin d'emploi élargi et les entreprises vont pouvoir se relocaliser dans cet espace en limitant les contraintes de déplacements quotidiens de leurs collaborateurs. Cela contribue globalement à une meilleure qualité de travail par un meilleur emplacement des bureaux, de meilleures conditions d'accès aux locaux, etc. D'autant plus que cette dimension de la qualité de vie au travail devient de plus en plus importante pour les entreprises qui ont parfois des difficultés à fidéliser leurs salariés. On ne peut plus en 2014 offrir des locaux en second jour à son personnel. La génération Y réclame une qualité de travail et de vie. Le réseau de transport du Nouveau Grand Paris répond, à mon sens, à ces préoccupations.

Mais pour autant ce projet ne va pas miraculeusement résoudre le problème des stocks de bureaux disponibles en périphérie parisienne. Avec le temps qui s'écoule, les stocks de bureaux déjà disponibles seront obsolètes à l'arrivée des gares du réseau du Nouveau Grand Paris. Le Nouveau Grand Paris, évidemment indispensable, ne constitue en rien une potion magique !

Au-delà de l'écoulement des stocks déjà disponibles, le réseau du Nouveau Grand Paris va-t-il permettre l'émergence de nouveaux secteurs tertiaires ? Vous positionnez-vous d'ores et déjà sur des secteurs à potentiel ?

Pour un investisseur institutionnel allemand tel qu'Union Investment, le maître mot est : valeur sûre. Par ailleurs, anticiper dès aujourd'hui sur l'acquisition d'un immeuble qui sera livré en 2020 est contre-productif pour notre rentabilité, puisque l'argent de cette acquisition devra règlementairement être bloqué dès l'engagement de faire. On ne peut pas immobiliser les capitaux des petits porteurs que nous représentons pendant x années en spéculant sur le développement potentiel d'un nouveau secteur, qui par définition présente des risques.

En revanche, je crois véritablement à un retour des utilisateurs dans l'acquisition de leurs murs. La faiblesse des taux d'emprunt leur permet actuellement de réaliser des opérations financières plutôt intéressantes face au niveau des taux de capitalisation. Par ailleurs, l'épée de Damoclès qui pend au dessus des utilisateurs depuis 2010, qu'est le projet de réforme de la comptabilisation des contrats de location dans les états financiers des entreprises, constituera, si le projet est adopté, un levier supplémentaire au retour des utilisateurs sur le marché de l'investissement. Il me semble également que ce sont d'abord les investisseurs/utilisateurs qui irons s'installer autour des pôles du Grand Paris.

Le contexte institutionnel et fiscal français et francilien subit de profondes modifications depuis quelques années. Cette tendance semble se poursuivre. Est-ce un frein pour les investisseurs ? Quels sont les critères d'investissement dans l'immobilier aujourd'hui ?

C'est sans doute l'absence de lisibilité et de visibilité de l'organisation institutionnelle française et francilienne qui est un frein considérable. Bien que la pierre confirme son rôle de valeur refuge en période de crise (4-5% de rentabilité contre 2% pour un plan d'épargne classique), l'instabilité qui a actuellement cours dans nos institutions contraint fortement les marchés. On est dans l'impossibilité de voir à x années. Le projet de loi de Finances 2014 en partie rejeté par le Conseil Constitutionnel est loin de rassurer les investisseurs étrangers qui ont du mal à rester confiants. Quant à la proposition du gouvernement de procéder par ordonnances plutôt que de passer par l'Assemblée Nationale, vue de l'étranger elle peut inquiéter en estompant le débat normal de la démocratie...

L'instabilité fiscale est également une contrainte très importante. La réforme de la taxe professionnelle en cotisation économique territoriale (CET) qui comprend d'une part la cotisation foncière des entreprises (CFE), et d'autre part la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) ne coûtait presque rien au début de sa mise en place. La revalorisation du taux chaque année pourrait à terme conduire la CVAE à représenter 1% des loyers d'une grosse foncière ! L'indexation de la CVAE sur la taille du patrimoine du bailleur et non sur la taille du bâtiment occupé constitue aussi un problème non négligeable pour les entreprises locataires qui arbitreront peut-être leurs implantations dans des locaux détenus par des petits propriétaires plutôt que par des investisseurs institutionnels ! Les réformes de la taxe annuelle sur les bureaux, commerces et entrepôts, qui incluent désormais les locaux à vélos et les parkings notamment, ainsi que celle de la redevance pour création de bureaux, commerces et entrepôts sont d'autres exemples de l'instabilité fiscale francilienne. On a un sentiment de réelle non maîtrise des taxes ! Il est encore une fois impossible de se projeter hardiment dans un tel contexte ! Sans compter le coût de l'application de la rétroactivité de ces taxes, principe unique en Europe.

Il faut remarquer que dans un contexte économique fragile et incertain tel qu'on le connaît aujourd'hui, la solidité du locataire et ses qualités financières et morales, ainsi que la qualité du bâti (rénovation, labellisation, etc.) sont autant de critères qui priment pour les investisseurs dans le choix des actifs qu'ils achètent. ■



Source : DRIEA/GOBRY - Docks de la Cité de la Mode, Paris 13e

« Un campus est plus avantageux dans la gestion des flux, qui peuvent être à la fois horizontaux et verticaux »



Eric Supplisson
Directeur immobilier Thales

Pouvez-vous nous rappeler quelques chiffres sur le patrimoine immobilier du groupe Thales ?

Thales est une société à vocation industrielle dans le domaine de l'aéronautique, de la défense, des systèmes de sécurité, des transports et du spatial.

Le parc immobilier du groupe Thales s'élève à 3,2 millions de

m² répartis dans 58 pays dont 50 % en France, soit environ 1,5 millions de m². La région Île-de-France concentre à elle seule un tiers de notre patrimoine immobilier français soit 490 000 m², et près de la moitié de nos effectifs.

Notre parc est essentiellement destiné à l'ingénierie. En Île-de-France, principalement des locaux tertiaires et d'ingénierie, en région principalement des centres d'ingénierie et de production.

Sauf erreur ma part, vous avez un immeuble qui est cours de construction à Vélizy ? Quels étaient les critères d'implantation ? Au moment de la recherche de nouveaux locaux, l'offre immobilière disponible sur le marché correspondait-elle à vos attentes ?

Effectivement, nous développons actuellement un programme immobilier de bureaux clé en main à Vélizy. L'emménagement sur le site est prévu fin 2014.

Nous avons étudié plusieurs scénarii d'implantation et avons au final retenu Vélizy. Cette localisation est conforme au schéma directeur immobilier du groupe Thales qui vise notamment à concentrer nos sites sur des plateformes urbaines desservies (ce qui va être le cas enfin à Vélizy avec l'arrivée du T6) ; reliées aux grands axes routiers et proches des lieux de résidence de nos salariés.

Pour retenir nos salariés très qualifiés et recruter de nouveaux collaborateurs, nous devons offrir des locaux de qualité (au travers de services divers : salles de sports, restauration diversifiée).

Pour quelles raisons avez-vous choisi la "formule campus tertiaire" ? Quelles sont les particularités de cette offre immobilière ? Est-elle davantage adaptée à vos activités et votre organisation ?

Nous avons volontairement choisi de développer un campus tertiaire qui correspond à l'organisation du travail Thales pour des sites de cette taille. Un campus est flexible et permet une meilleure gestion des flux, qui

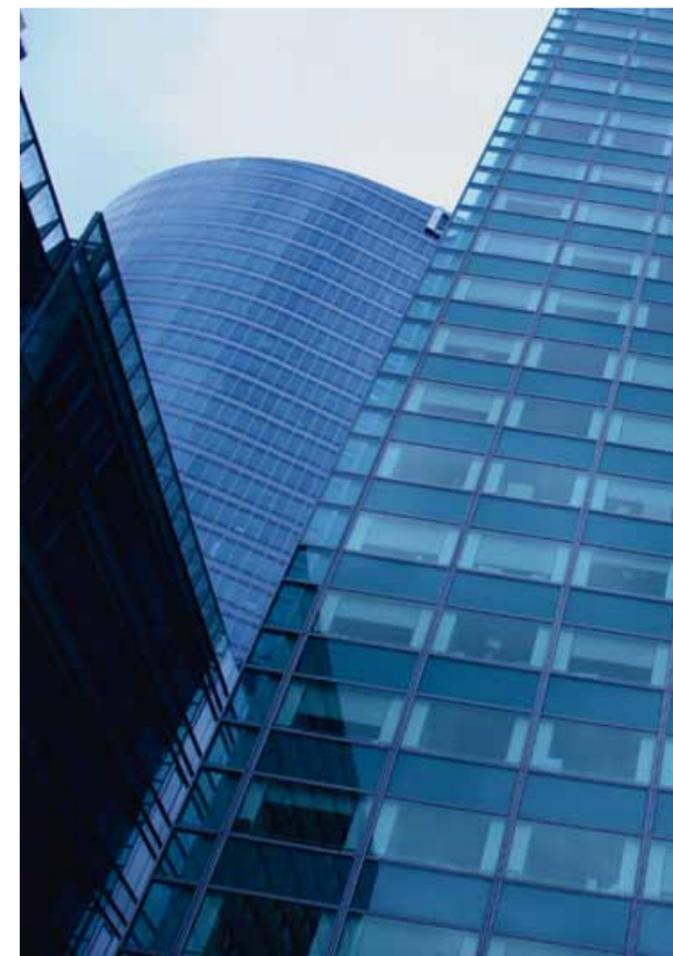
peuvent être à la fois horizontaux et verticaux.

Nos salariés bénéficieront avec le campus Vélizy d'un accès privilégié aux services urbains. Nous serons en face du centre commercial Vélizy 2. Thales Vélizy n'est pas fermé sur lui-même mais ouvert sur la ville.

Que représente pour vous le Grand Paris : Est-ce une opportunité ? Quelles sont vos attentes par rapport à ce réseau de transports attendus ? Quels impacts notamment en termes de stratégie patrimoniale ?

Le projet du Nouveau Grand Paris est cohérent avec nos choix d'implantation actuels. On bénéficiera de l'axe sud-ouest de Massy – Rungis – Palaiseau – Saint-Quentin-en-Yvelines qui aujourd'hui est relié par des lignes de bus dont la visibilité est moins importante. Le secteur de Gennevilliers n'est pas directement connecté mais sera raccordé au réseau.

Ayant nos activités à l'échelle internationale, nous regrettons cependant qu'il n'y ait pas que le projet de transport du Grand Paris une ligne directe reliant les plates-formes aériennes de Roissy-Charles de Gaulle Paris et Orly. L'accessibilité aux aéroports est très important pour une entreprise comme Thales. ■



Zoom sur les études en cours à l'ORIE

Empilement des normes et impacts sur le processus de production et d'exploitation des immeubles de bureaux

Animateurs : Antoine Derville, président DTZ et Alexis Perret, directeur général délégué Immobilier d'entreprise Nexity

Dans le cadre de la modernisation de l'action publique, le gouvernement s'est engagé à un « choc de simplification ». De nombreuses démarches de simplification normatives ont été lancées : deux projets de loi ont été adoptés en lien notamment avec la construction et l'immobilier d'entreprises. Au travers des sous-groupes de travail et d'une concertation des acteurs provenant d'horizons public et privé, des problématiques normatives, fiscales, de règlements d'urbanisme, ou encore de procédures ont été mises en évidence, qui pèsent sur le marché de la construction et ralentissent les process. La publication des résultats est attendue pour la prochaine soirée estivale en juillet 2014.



Elargissement de la connaissance des parcs

Animatrices : Corinne Debost, Responsable Pôle aménagement, politiques urbaines et mobilités, CCIR Paris-Ile-de-France et Corinne Lamarque, Directrice de l'Aménagement et du Développement, AFTRP



Le conseil d'administration de l'ORIE a souhaité élargir la connaissance des autres parcs d'immobilier d'entreprises afin d'accompagner les entreprises des filières structurantes d'Ile-de-France et de renforcer l'attractivité francilienne. Il s'agit dès lors d'identifier cet immobilier, de dresser un état des lieux de l'existant et des dynamiques afin de les mettre en regard des besoins et attentes des entreprises de ces secteurs d'activités.



Les résultats de cette étude seront présentés en juillet 2015.

Télétravail, flex offices, nomadisme, etc. : quel(s) impact(s) sur les bureaux ?

Animateurs : Gérard Lagrave, direction immobilier Renault et Alain Béchade, directeur ICH-CNAM

Le développement des TIC et les nouvelles données sociales entraînent des modifications de l'organisation des entreprises. L'ORIE souhaite au travers de ce groupe de travail mesurer l'ampleur des phénomènes que sont le nomadisme ou le télétravail, et déterminer ainsi leurs impacts potentiels sur le marché des bureaux franciliens. Va-t-on assister à une baisse de la demande de bureaux ? De quels bureaux parle-t-on ? Où vont-ils se localiser ? De nouvelles formes immobilières vont-elles apparaître ? Les résultats de l'étude sont attendus pour février 2015.



L'ORIE dans l'actualité

L'ORIE et le Simi 2013

Du 4 au 6 décembre 2013 au Palais des Congrès, Porte Maillot

L'ORIE a participé cette année à deux conférences, l'une sur le stand du Conseil Général des Yvelines, et l'autre sur le stand de l'Agence de Développement du Val-de-Marne. A cette occasion, les enjeux auxquels le parc de bureaux francilien est confronté ont été abordés.

L'ORIE et les leviers comptables et fiscaux

15 novembre 2013, Deloitte

Le 15 novembre dernier, l'ORIE a organisé un petit-déjeuner thématique sur le thème « Leviers comptables et fiscaux en faveur de l'amélioration de la performance énergétique du parc de bureaux » qui a réuni une centaine de personnes dans les locaux, gracieusement mis à disposition par Deloitte.

L'ORIE et la Transformation des bureaux obsolètes

Depuis la publication de l'étude « transformation et mutation des immeubles de bureaux obsolètes », l'ORIE a été sollicité à de nombreuses reprises par des médias divers pour contribuer à la réflexion : émissions télévisées, presse nationale et spécialisée. Au total, une vingtaine d'articles ont repris les conclusions de l'étude.

Le rapport a fait écho également au niveau du gouvernement qui a retenu un certain nombre de propositions notamment dans le domaine de l'urbanisme réglementaire.

L'ORIE a participé à de nombreuses interventions en Ile-de-France et en régions sur le thème de la transformation des bureaux : conférence à l'Institut d'Urbanisme de Paris (IUP), présentation des travaux à l'Agence d'urbanisme de Toulouse.

Zoom sur les études en cours à l'ORIE

Connaissance qualitative du parc de bureaux francilien

Animateur : Christian de Kerangal, directeur général délégué, Crédit Foncier Immobilier

Dans la continuité des travaux menés en 2012-2013 sur l'estimation quantitative du parc de bureaux et des études relatives à l'obsolescence et au renouvellement du tertiaire en Ile-de-France, le conseil d'administration a souhaité approfondir la connaissance qualitative du parc de bureaux francilien. Le groupe de travail s'est alors fixé comme objectifs de travailler à mesurer l'âge du parc, la segmentation par la taille des immeubles de bureaux, la typologie des propriétaires, etc. Un rapport d'étape sera présenté lors de la Soirée Estivale de juillet 2014. Les résultats finaux sont attendus pour juillet 2015.



Projet de loi « Pinel »

Animateur : Olivier de la Roussière, président, Vinci Immobilier



Le projet de Loi relatif à l'artisanat au commerce et aux très petites entreprises, dit le projet de Loi Pinel, qui vise à renforcer la compétitivité des entreprises a suscité de nombreuses interrogations auprès des professionnels de l'immobilier d'entreprise. En effet, le statut des baux commerciaux dans son ensemble serait largement bouleversé si le texte est publié en l'état.

L'ORIE en tant qu'organe de réflexion singulier rassemblant de manière transversale les acteurs publics et l'ensemble des acteurs privés de l'immobilier d'entreprise émettra un avis sur ce projet de réforme. Les résultats sont attendus au premier semestre 2014.

Impacts de la réforme de la redevance pour création de bureaux, commerces et entrepôts

Animatrice : Dominique Dudan, présidente, Union Investment

La réforme de 2011 de la redevance pour création de bureaux, commerces et entrepôts (RCBCE) a entraîné la refonte du zonage, une hausse de la tarification et son indexation sur l'Indice du Coût de la Construction (ICC). Depuis, de nombreux acteurs soulèvent les impacts de cette réforme sur les marchés immobiliers, notamment en périphérie de Paris où les valeurs locatives sont moins élevées, et par voie de conséquence sur le financement du projet de réseau du Nouveau Grand Paris.

Des premières simulations sur le bureau ont été réalisées dans le cadre de l'étude « Pôles tertiaires : quelles perspectives dans le projet du Nouveau Grand Paris ? » publiée en février 2014. Le groupe de travail se penche actuellement sur les impacts de cette redevance sur la logistique, le commerce et l'hôtellerie. Les résultats sont attendus au premier semestre 2014.



Retour sur les études de l'ORIE

Avec 52Mm² de bureaux fin 2012, le parc francilien est l'un des plus importants au monde. Les exigences environnementales conduisent cependant à une accélération notoire de l'obsolescence de ces immeubles. Dans ce contexte, et, compte tenu de la pénurie d'autres offres immobilières (logements, hôtels, résidences-services, etc.), de la rareté du foncier en secteur dense, il apparaît nécessaire de se pencher sur le recyclage de ces espaces et les moyens d'améliorer la performance énergétique du parc de bureaux.

En février 2013, l'ORIE a publié l'étude « Transformation et mutation des immeubles de bureaux obsolètes » pilotée par Olivier de la Roussière, président Vinci Immobilier et Philippe Lemoine, directeur général Silic. Point d'étape un an après.

Née de la coexistence d'un manque de logements et d'une suroffre de bureaux, l'idée de transformer les immeubles de bureaux a été abordée à reprises dans un contexte de crise conjoncturelle mais également structurelle.

Sous l'égide d'Olivier de la Roussière et Philippe Lemoine, l'ORIE a rendu en février 2013 une étude portant sur cette problématique qui pourrait entrer dans une ère nouvelle au regard de la maturité du parc, de l'obsolescence accélérée des immeubles, et d'un marché à trois vitesses «neuf», «restructuré», « ancien ». Si dans de nombreuses situations la seule alternative face à des immeubles de bureaux devenus des non-valeurs, est la démolition puis la reconstruction, il existe néanmoins un potentiel de transformation des immeubles en d'autres destinations.

Dans le rapport de février 2013, il est estimé qu'entre 2,8 et 4,8 millions de m² (estimation réalisée uniquement à partir des livraisons de bureaux entre 1981 et 2000) de bureaux pourraient être définitivement hors marché à horizon 2030. Afin d'exploiter pleinement le gisement de bureaux à transformer en logements un certain nombre de préconisations avait été

formulé notamment dans le domaine de l'urbanisme réglementaire :

- 1°) Appliquer pour toute opération de transformation de bureaux en logement un COS de fait et ou volumétrique,
- 2°) Autoriser des dépassements des droits à construire ;
- 3°) Abroger l'obligation de créer des parkings sur l'ensemble des communes franciliennes;
- 4°) Éviter les pertes de surfaces en favorisant les transferts des surfaces perdues en superstructure.

Consécutivement à la publication du rapport de l'ORIE sur la transformation et la mutation des immeubles de bureaux, le gouvernement habilité à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction a permis aux maires, de certaines communes, d'accorder des dérogations aux règles de gabarit, de densité ; notamment dans les zones denses. Des assouplissements sur l'obligation de créer des places de stationnement dans le cas d'une édification nouvelle sont également prévus.

L'étude « Transformation et mutation des immeubles de bureaux obsolètes » a mis en évidence le décalage entre la durée d'utilisation des immeubles de bureaux dans leur usage initial (20-30 en moyenne d'après les estimations de l'ORIE) et la durée d'amortissement comptable, qui varie selon la durée d'utilité de chaque composant de l'immeuble concerné. Pour faire la lumière sur cette problématique et réfléchir aux moyens de lever ces freins, Gérard Lagrave, pilote de l'étude, s'est entouré de professionnels experts comptables et fiscalistes et a présenté les résultats de cette étude le 15 février dernier dans les locaux de Deloitte à Neuilly-sur-Seine.

La prise de décision de restructurer ou de transformer son immeuble de bureau, non amorti, d'un point de vue comptable, nécessite un travail d'analyse important en amont, le plus souvent conjoint entre les directions immobilières et financières des entreprises, afin de raccourcir la durée d'utilité de chacun des composants concernés, ce qui n'est pas sans conséquences sur le bilan d'une entreprise. Au delà des coûts importants que représentent les travaux, ils ne trouvent pas réellement de contre-valeur à leur bilan en raison d'une comptabilisation de l'immeuble après travaux à sa valeur nette comptable pré-travaux, réduite des composants mis au rebut et majorée des travaux réalisés. Soit une valeur en général assez éloignée de la valeur réelle de l'immeuble après travaux.

Une enquête menée auprès des membres investisseurs et utilisateurs de l'ORIE (50% de retours), ainsi que les échanges avec les experts, Laure Silvestre-Siaz, associée et commissaire aux comptes, responsable du pôle

immobilier, Deloitte, Laurent Girard, senior manager Deloitte et Pierre Appremont, avocat fiscaliste associé chez Wragge&Co, ont mis en évidence deux problématiques majeures limitant les opérations de restructuration/transformation : les règles d'amortissement comptable par composants et les principes de réévaluation comptable des immeubles, occasionnés automatiquement lors de la révision de la durée d'amortissement d'un actif, qui s'applique à l'ensemble des actifs de même catégorie. Des propositions comptables et fiscales ont alors été émises par le groupe de travail le 15 novembre dernier, lors de la restitution des travaux visant à simplifier les procédures, et à annuler les effets négatifs de la réévaluation comptable, favorisant ainsi la relance d'un marché de la construction fragile, donc la création de richesses (TVA, etc.) et créant des emplois. Les propositions de cette étude ont été présentées à l'administration publique fiscale afin de travailler conjointement à l'élaboration de solutions favorable à la transition énergétique et au soutien du marché de l'immobilier francilien, un des principaux secteurs d'activités de la métropole.

Autre problématique fiscale, l'abrogation au 31 décembre 2013 du dispositif d'exonération des opérations de restructuration des immeubles de bureaux en Ile-de-France (article L520-8 du Code de l'urbanisme). Dans un contexte où l'un des principaux enjeux de l'attractivité et de la compétitivité francilienne est l'assainissement du parc de bureaux, la suppression de ce dispositif pose des questions. L'ORIE dresse un état des lieux des impacts de cette suppression.

La loi de finances rectificative n°2006-1771 du 30 décembre 2006 a institué un dispositif d'exonération de redevance pour les opérations de restructuration ou de reconstruction d'un immeuble à hauteur des surfaces existantes avant travaux. Seules les surfaces nouvellement créées sont assujetties à la redevance. Le dispositif est applicable aux opérations dont le permis de construire est délivré avant le 1er janvier 2014. Compte tenu des difficultés que le marché rencontre actuellement, de l'accélération de

l'obsolescence du parc de bureaux, des prérogatives environnementales, des impacts de la réforme de la redevance pour création de bureaux, la prorogation du dispositif L520-8 du Code de l'Urbanisme constituerait un levier supplémentaire à la réalisation des objectifs du Plan Bâtiment Durable tout en maintenant la construction, et donc en créant richesses et emplois, et contribuerait à renforcer l'attractivité économique francilienne au travers d'une offre immobilière en adéquation avec les besoins des entreprises.



Source : DRIEA/GOBRY - Travaux de reconversion de l'entrepôt Mac Donald en logements, bureaux et commerces, Paris 19e

Les études thématiques réalisées depuis 2001

- Le régime du bail commercial et les freins à la fluidité du marché des bureaux : rapport d'étape, décembre 2001
- L'offre de bureaux à moyen terme en Île-de-France, décembre 2001
- Le décret de 1953 et les freins à la fluidité du marché des bureaux, décembre 2002
- L'offre de bureaux à moyen terme en Île-de-France : réactualisation 2002
- Le régime juridique des bureaux administratifs à Paris : un état des lieux, décembre 2002
- Les choix de localisation des bureaux des grandes entreprises en Île-de-France, mars 2003
- L'offre de bureaux à moyen terme en Île-de-France : réactualisation 2003, décembre 2003
- Les conflits locatifs en immobilier de bureau : une approche pragmatique de leur résolution extrajudiciaire, décembre 2003
- La Cotation des Immeubles d'Entrepôts Logistiques, décembre 2003
- La réalité des baux de bureaux, avril 2004
- Le renouvellement du parc de bureaux en Île-de-France : nouvelle approche, décembre 2004
- La tertiarisation de l'économie francilienne et ses incidences sur le marché immobilier : point d'étape, décembre 2004
- Un quartier en quête de renouveau - l'avenir de Paris QCA Opéra, octobre 2005
- La tertiarisation de l'économie francilienne : combien de bureaux neufs en Île-de-France d'ici 2015 ?, janvier 2006
- Les externalisations de patrimoine immobilier des utilisateurs publics et privés, juin 2007
- Les métiers de l'immobilier d'entreprise franciliens, janvier 2008
- Vers une politique active de traitement de l'obsolescence des bureaux en Île-de-France ?, janvier 2008
- Les pôles tertiaires en Île-de-France : situation et perspectives, février 2009
- Les enjeux de la logistique en Île-de-France, février 2010
- La fiscalité de l'immobilier d'entreprise, rapport d'étape, juillet 2010
- L'immobilier d'entreprise dans l'économie nationale et francilienne, rapport d'étape, février 2011
- Les externalisations d'actifs immobiliers : source de financement des entreprises ?, octobre 2011
- Le Grenelle et l'obsolescence, février 2012
- La transformation et la mutation des immeubles de bureaux, février 2013
- Vers une meilleure connaissance du parc de bureaux en Ile-de-France, revue méthodologique, juillet 2013

Modalités d'adhésion 2014

L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE) est une instance d'échanges, de concertation et d'études, réunissant près de 130 acteurs privés et publics de l'industrie immobilière et de la recherche (aménageurs, promoteurs, investisseurs, utilisateurs, conseils, experts, enseignants-chercheurs, Etat et collectivités territoriales).

Créé en 1986 à l'initiative du préfet de région et du président de la Chambre des Promoteurs-Constructeurs, l'ORIE a pour objet d'observer et d'analyser l'évolution du parc d'immobilier d'entreprises, et ses dynamiques au travers d'études publiées à l'occasion de nos manifestations publiques. Par sa transversalité et son fonctionnement en collèges, l'ORIE a vocation à maintenir une concertation et des échanges permanents entre les acteurs privés et publics de l'immobilier d'entreprise et de l'aménagement.

Association loi 1901 à but non lucratif, organisme totalement autonome, l'observatoire ne touche aucune subvention. Seules les cotisations des adhérents permettent de financer les études, les publications et les manifestations publiques qui contribuent à une meilleure connaissance du marché des bureaux franciliens, profitant ainsi à tous ses acteurs.

Devenir membre de l'ORIE vous permet de :

	MEMBRE ACTIF	MEMBRE CORRESPONDANT
Vie de l'observatoire	<ul style="list-style-type: none"> - Participer aux assemblées générales - Elire le président et le conseil d'administration - Devenir administrateur de l'observatoire 	
Programme d'études	<ul style="list-style-type: none"> - Proposer et valider le programme annuel d'études - Participer aux groupes de travail 	<ul style="list-style-type: none"> - Participer aux groupes de travail
Budget	<ul style="list-style-type: none"> - Valider les orientations budgétaires 	
Publications	<ul style="list-style-type: none"> - Etre destinataire de l'ensemble des publications et travaux de l'observatoire : études, notes de conjoncture, newsletters, articles, veilles thématiques ... - Avoir un accès privilégié aux bases de données de l'observatoire : parc de bureaux ; rythme de construction des bureaux, locaux industriels, entrepôts, commerces. 	<ul style="list-style-type: none"> - Etre destinataire des publications et travaux de l'observatoire : études, notes de conjoncture, newsletters. - Avoir un accès privilégié aux bases de données de l'observatoire : parc de bureaux ; rythme de construction des bureaux, locaux industriels, entrepôts, commerces.
Manifestations	<ul style="list-style-type: none"> - Participer à l'ensemble des manifestations de l'observatoire en recevant les invitations en avant-première : colloque, soirée estivale, petits déjeuners thématiques ... 	<ul style="list-style-type: none"> - Participer aux manifestations de l'observatoire : colloque, soirée estivale.

Si vous êtes enseignant-chercheur, veuillez nous contacter pour plus d'informations.

Pour adhérer :

Nom

Prénom

Fonction

Société

Adresse

.....

Téléphone

Fax

Email

Je souhaite adhérer à l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'entreprise pour l'année 2014 au titre de :

- Membre actif, moyennant le versement d'une cotisation annuelle de 2.100€ ;
- Membre correspondant moyennant le versement d'une cotisation annuelle de 1.200€.

Pour tout renseignement complémentaire :

contact@orie.asso.fr

Conseil d'Administration et permanents de l'ORIE

Le Conseil d'Administration 2013

Président

Marie-Anne BELIN, Directrice générale, SEMAVIP, collègue Aménageurs

1^{er} Vice-président

Christian DE KERANGAL, Directeur général délégué, Crédit Foncier Immobilier, collègue Conseils transactionnels

Vice-présidents

Jean-Claude RUYSSCHAERT, Directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement de la région Île-de-France (*membre de droit représentant l'Etat*)

Alain AMEDRO, Vice-président en charge de l'Aménagement, Conseil régional d'Île-de-France (*membre de droit représentant la Région*)

Gérard LAGRAVE, Directeur immobilier Renault, collègue Utilisateurs

Olivier DE LA ROUSSE, Président, Vinci Immobilier, collègue Promoteurs

Philippe LEMOINE, Directeur général, Silic, collègue Investisseurs

Administrateurs

Corinne DEBOST, Directrice pôle aménagement et développement local, CCI Paris-Île-de-France, collègue Groupe d'Intérêt Collectif

Alain BECHADE, Directeur ICH-CNAM, collègue Enseignants/Chercheurs

Stéphanie GALIEGUE, Directrice générale, IPD France & Europe du Sud, collègue Conseils consultants

Jean-Claude GINISTY, Chambre des Notaires, collègue Groupe d'Intérêt Collectif (*membre de droit représentant la Chambre des Notaires de Paris*)

Michel GROSSI, Responsable immobilier d'exploitation, BNP Paribas, collègue Utilisateurs

Corinne LAMARQUE, Directrice aménagement et développement, AFTRP, collègue Aménageurs

Alexis PERRET, Directeur général délégué, Nexity Entreprises, collègue Promoteurs

Pierre SOUVENT, Direction Urbanisme, Ville de Paris, collègue Collectivités, (*membre de droit représentant la Ville de Paris*)

Philippe TARAVELLA, Directeur général, Crédit Foncier Expertise, collègue Experts et Trésorier

Christine TURQUET DE BEAUREGARD, Responsable Immobilier Entreprise, Direction aménagement, CA SQY, collègue Collectivités

L'équipe des permanents de l'ORIE

Smain Aouadj, Délégué de l'Etat	smain.aouadj@developpement-durable.gouv.fr	01.40.61.86.38
Aminata Diop, Chargée d'études	aminata.diop@i-carre.net	01.40.61.86.92
Faustine Le Bourg, Chargée d'études	faustine.le-bourg@i-carre.net	01.40.61.86.47
Yao Wu, Chargée d'études	yao.wu@i-carre.net	01.40.61.83.13

Bienvenue aux nouveaux membres

En 2013, l'ORIE est ravi d'accueillir 20 nouveaux membres :

Pascal Aujoux, Responsable Asset Management & Transactions Europe sud, AXA REAL ESTATE, *collège Investisseurs (membre actif)*

Pierre Bell-Loch, Conseiller général, CG VAL-DE-MARNE, *collège Collectivités (membre actif)*

Dominique Beghin, Président, ICADE FONCIERE TERTIAIRE, *collège Investisseurs (membre actif)*

David Cacciari, Chef de service BOUYGUES BATIMENT IDF SA, *collège Promoteurs (membre actif)*

Alain Castay, Directeur général ISS Facility Management, *collège Conseils Consultants (membre actif)*

Isabelle Chesneau, Enseignant-chercheur LABORATOIRE ACS - ECOLE NATIONALE SUPERIEURE ARCHITECTURE PARIS MALAQUAIS, *collège Enseignants-chercheurs*

Christian Cléret, Directeur général POSTE IMMO, *collège Utilisateurs (membre actif)*

Dominique Dudan, Présidente UNION INVESTMENT France, *collège Investisseurs (membre actif)*

Jacqueline Faisant, Présidente du directoire BNP PARIBAS REIM France, *collège Investisseurs (membre actif)*

Emmanuelle Gauthier, Expert immobilier EUROFLEMMING EXPERTISES, *collège Experts (membre correspondant)*

Christian Gérard, Expert énergétique EDF, *collège Conseils Consultants (membre actif)*

Isabelle Gillard, Responsable immobilier et développement économique, CA EST ENSEMBLE, *collège Collectivités (membre correspondant)*

Laurence Gonsard, Service économique, CA CERGY, *collège Collectivités (membre correspondant)*

Matthieu de Lapparent, Chargé de recherche INSTITUT FRANÇAIS DES SCIENCES ET TECHNOLOGIES DES TRANSPORTS, DE L'AMENAGEMENT ET DES RESEAUX - IFSTTAR, *collège Enseignants-chercheurs*

Richard Malle, Directeur Recherche France BNP PARIBAS REAL ESTATE, *collège Conseils Transactionnels (membre actif)*

Hervé Manet, Président, ICADE PROMOTION, *collège Promoteurs (membre actif)*

Renaud Roger, Chargé d'études, Département Economie et Développement Local IAU Ile-de-France, *collège Experts (membre correspondant)*

Didier Roux-Dessarps, Directeur commercial et marketing Groupe, GSE GROUP, *collège Promoteurs (membre actif)*

Gilles Stankoff, Directeur ELAN, *collège Conseils Consultants (membre actif)*

Nicolas Tarnaud, Titulaire de la chaire Immobilier et Société, REIMS MANAGEMENT SCHOOL, *collège Enseignants-Chercheurs*

Christian Terrassoux, Président directeur général PITCH PROMOTION, *collège Promoteurs (membre actif)*



Les membres de L'ORIE

