

Éditorial

Créé depuis plus de vingt ans, dans le but d'obtenir une meilleure connaissance des marchés, l'ORIE est devenu au cours des décennies un lieu incontournable pour les acteurs de l'industrie immobilière. Comme par le passé, en 2010 l'observatoire a démontré la qualité de ses travaux, son dynamisme, et sa réactivité au travers de nombreuses contributions.

Deux études majeures portant sur l'organisation des activités logistiques en Île-de-France, et la fiscalité au regard des besoins de financement liés à la création du réseau de transport public prévu par la loi relative au Grand Paris ont été publiées au cours de l'année.

Dans le cadre du débat public sur le projet de réseau de transport public du Grand Paris et le projet Arc Express, l'observatoire a par ailleurs élaboré en novembre dernier une contribution écrite, exprimant ainsi le point de vue des acteurs de l'immobilier sur un projet qui impactera de façon importante le développement de la « région capitale ». Je me réjouis d'ailleurs que les recommandations émises dans notre Cahier d'Acteurs se retrouvent partiellement dans l'accord en cours de finalisation entre l'État et la Région pour un projet commun de transports, même si le financement reste toujours une question épineuse.

L'année 2010 aura également été l'occasion de lancer de nouvelles études. Sous la direction de Gérard Lagrave (Directeur immobilier, Renault SA), un groupe de travail se penche actuellement sur les stratégies d'externalisation immobilière et d'investissement eu égard au contexte économique et réglementaire en cours et à venir. Le groupe a d'ores et déjà démontré sa force de proposition en rédigeant une lettre de commentaires, en réponse à « l'Exposition Draft Leases » élaboré par l'IASB, qui propose une nouvelle normalisation comptable des contrats de location. Au lendemain de la promulgation de la loi portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle II », le conseil d'administration a souhaité relancer l'étude sur l'obsolescence des bureaux publiée en 2008, afin de l'enrichir à la lumière des nouveaux dispositifs législatifs. Méka Brunel (Directrice générale Europe, SITQ), et son groupe poursuivent actuellement les recherches.

Au terme d'une année riche en réflexions et en événements, je quitte mes fonctions de Président après l'organisation du 24ème colloque de l'ORIE où j'ai le plaisir de vous accueillir sur les thèmes de l'immobilier d'entreprise, du Grand Paris et des leviers de développement pour la métropole francilienne. A cette occasion, les conclusions des travaux sur les apports de l'immobilier d'entreprise à l'économie seront présentées. Sous l'égide de Christian de Kérangal (Directeur général délégué, Crédit Foncier Immobilier), l'observatoire a évalué le poids de l'immobilier d'entreprise dans l'économie francilienne.

Au moment où je transmets le flambeau à mon successeur Louis-Baudouin Decaix (Président, Promotion Immobilier d'Entreprises, BNP Paribas Immobilier), je souhaiterais adresser mes remerciements à l'ensemble des intervenants qui par leur engagement, leur disponibilité, leur implication, ont contribué à enrichir les recherches et à procurer aux acteurs une meilleure connaissance du marché.

Je salue particulièrement le travail de l'équipe des permanents de l'ORIE ainsi que Jean-Claude Ruyschaert, Directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement de la région Île-de-France, pour le support qu'il nous apporte avec les ressources et l'expertise de la DRIEA.

Le Président
Michel Grossi

Sommaire

page 2 : Questions à Rémy Prud'homme

page 3 : Le parc de bureaux francilien en 2009

page 5 : Point d'étape du groupe de travail Externalisations de patrimoine et normes IFRS

page 6 : Point d'étape du groupe de travail Obsolescence et Grenelle II

Trois questions à Rémy Prud'homme

Rémy Prud'homme est professeur d'économie. Il a accepté de répondre à nos questions en lien avec le thème du colloque : immobilier d'entreprise dans le Grand Paris, quels leviers pour la dynamique métropolitaine ?

- 1 / Quelles sont, selon vous, les trois grandes caractéristiques économiques de la région Île-de-France ?
- 2 / Quels sont les leviers de son développement équilibré ?
- 3 / A quelles conditions le futur réseau de transports publics du Grand Paris peut-il être un de ces leviers ?

I – Caractéristiques de l'Île-de-France

La première caractéristique de la région Île-de-France est son poids économique considérable. On en parle souvent comme de « l'une des principales agglomérations européennes ». C'est trop de modestie. En réalité, l'Île-de-France, qui est pratiquement la même chose que l'agglomération parisienne, est, en termes de PIB, la troisième agglomération du globe. Après Tokyo et New York, à égalité avec Los Angeles et Londres, loin devant toutes les autres agglomérations du monde, comme le montre le tableau 1 ci-après.

Tableau 1- Les plus grandes agglomérations du monde, en PIB, 2007

| | En Mds \$ |
|-----------------------------------|-----------|
| Tokyo (4 prefectures) | 1,490 |
| New York (SMA) | 1,210 |
| Trois agglomérations comparables: | |
| Paris (IdF) | 725 |
| Los Angeles (SMA) | 700 |
| London (GLC & GLC+Southeast) | 580-980 |
| Chicago(SMA) | 510 |

Sources & Notes : Pour Tokyo : Statistical Yearbook of Japan, avec des yens convertis en dollars sur la base de 1\$=110Yen ; les chiffres sont pour 2005. Pour l'Europe : Eurostat, avec des euros convertis en dollars sur la base de 1€=1.35 \$. Pour les Etats-Unis : Bureau of Economic Analysis, Department of Commerce.

Ce rang enviable provient évidemment de l'importance de la population, mais aussi, et surtout, d'une extraordinaire productivité. La production par habitant, par travailleur, par unité de capital y est l'une des plus élevée du monde. Elle est (ou elle était il n'y a pas si longtemps) 50% plus élevée que dans le reste de la France, ou qu'aux Pays-Bas, qui n'est pas un pays à faible productivité.

Cependant, troisième caractéristique, l'agglomération parisienne connaît un déclin relatif important et indiscutable. Son avantage de productivité diminue depuis une vingtaine d'années, comme l'illustre le tableau ci-après.

Tableau 2- Productivité comparée de Paris et des Pays-Bas, 1980-2007

| | Paris (idF) Prod./pop (€) | Pays-Bas Prod./pop (€) | Surproductivité Paris (%) |
|------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| 1980 | 24 872 | 14 940 | +66% |
| 1996 | 31 800 | 21 200 | +50% |
| 2000 | 37 200 | 26 300 | +41% |
| 2007 | 46 200 | 34 700 | +33% |

Source : Eurostat. Note : les valeurs absolues sont en écus ou en euros courants.

II – Leviers du développement de l'Île-de-France

Le développement de l'Île-de-France bénéficie/souffre d'abord des forces et des faiblesses de l'économie et de la société française toute entière (fiscalité, enseignement, conflictualité, etc.). Si l'on s'en tient aux « leviers » spécifiques à l'Île-de-France, on en soulignera trois.

Le premier est la qualité du système de transport, qui alliait les trains et métros de Tokyo aux autoroutes de Los Angeles, et qui contribuait à faire de l'agglomération parisienne l'un des plus grands marchés effectifs de l'emploi du globe. Le niveau dérisoirement faible d'investissements dans les transports publics et dans les routes au cours des vingt dernières années a sérieusement dégradé l'efficacité de ce levier.

Le deuxième concerne la formation et la recherche. Paris a longtemps été un phare intellectuel (peu d'agglomérations dans le monde ont produit autant de prix Nobel). Cela n'est plus le cas. A la fois parce que la recherche a été systématiquement décentralisée

en France, que le système d'enseignement et de recherche français fonctionne mal, et que d'autres pays progressent plus rapidement que nous. Je n'ai pas de chiffres, mais je ne serais pas surpris d'apprendre que la balance des brevets est maintenant défavorable à l'agglomération parisienne.

Le troisième est la dichotomie croissante entre Paris intra-muros et la banlieue. Paris intra-muros se protège de la production, gaspille ses atouts, se concentre sur la qualité de la vie de ses résidents, et suit le chemin de Venise. Un beau décor dans lequel de riches étrangers viennent passer leurs vacances dans des palaces possédés par des étrangers et servis par des femmes de chambres étrangères.

III - Réseau de transports publics du Grand Paris

L'amélioration de l'efficacité du réseau de transports de l'agglomération est certainement un levier de son développement. A quelles conditions ?

La première est que « transport » cesse d'être réduit à « transport public ». Dans l'agglomération, les transports routiers assurent, et continueront d'assurer l'essentiel de la mobilité, parce qu'ils sont plus rapides (en moyenne de porte-à-porte presque deux fois plus rapides) et plus confortables. Le politiquement correct empêche de voir cette évidence - mais il n'empêche pas ceux qui le prêchent de se déplacer en voiture : prenez 100 décideurs (maires, directeurs d'administrations centrales ou régionales, chefs d'entreprise, etc.) et interrogez-les sur leur mode de transport dans l'agglomération, surtout en dehors de Paris intra-muros, au cours de la semaine écoulée. L'amélioration de la mobilité dans l'agglomération implique aussi des investissements routiers. On ne règle pas un problème en ignorant les deux-tiers de ce problème.

La deuxième est que le réseau de transports publics, dont l'amélioration et l'agrandissement sont très nécessaires, soit géré efficacement. Les investissements prévus se chiffrent en dizaines de milliards : l'absence d'évaluations économiques présentées (il y en a peut-être, qui restent soigneusement cachées) est franchement inquiétante. Moins de jolis dessins d'architectes, davantage de grises analyses coûts-bénéfices. Il faut faire ce qui est socialement justifié, et commencer par ce qui l'est le plus. On trouvera peut-être, par exemple, qu'il vaut mieux améliorer de vieilles lignes très fréquentées plutôt que de créer de magnifiques lignes à moitié vides.

Le parc de bureaux francilien en 2009

Répartition et évolution départementale entre 2000 et 2009

Avec 50,4 millions de m² utiles estimés au 31 décembre 2009, le parc de bureaux francilien a progressé de 16,4 % depuis 2000, ce qui représente 7,1 millions de m² supplémentaires pour l'ensemble de la région. Depuis 2008, le parc a globalement progressé de 1.2 %, correspondant à près de 600 000 m² en plus.

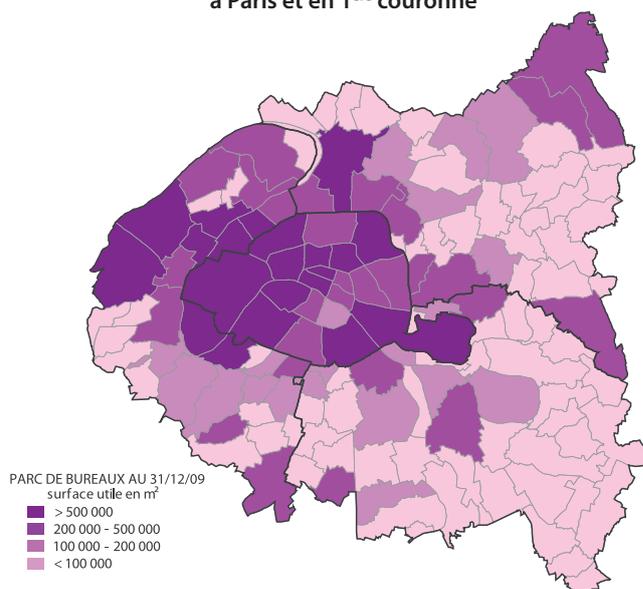
| Département | 31/12/2000 | 31/12/2009 | Parc 2009 (%) | Variation 2000/2009 (%) |
|----------------------------|-------------|-------------|---------------|-------------------------|
| Paris | 14,9 | 16,3 | 32,3 | 9,2 |
| Hauts-de-Seine | 10,6 | 12,1 | 24,0 | 13,8 |
| Seine-Saint-Denis | 3,6 | 4,9 | 9,7 | 34,7 |
| Val-de-Marne | 3,1 | 3,5 | 6,9 | 14,6 |
| Total 1ère couronne | 17,3 | 20,5 | 40,7 | 18,3 |
| Seine-et-Marne | 2,4 | 2,8 | 5,6 | 14,5 |
| Yvelines | 3,8 | 4,6 | 9,1 | 19,7 |
| Essonne | 2,8 | 3,7 | 7,3 | 34,0 |
| Val-d'Oise | 2,0 | 2,5 | 5,0 | 25,6 |
| Total 2nde couronne | 11,0 | 13,6 | 27,0 | 23,2 |
| Total Île-de-France | 43,3 | 50,4 | 100,0 | 16,4 |

Source : DGI, ORIE, millions de m² utiles

Paris représente toujours une part significative du parc francilien (32.3 %), mais il faut signaler que depuis 1994, les trois départements de première couronne totalisent davantage de surfaces de bureaux que la capitale. La zone dense (Paris et la pre-

mière couronne) représente presque les trois-quarts du parc total. La répartition des bureaux dans la zone dense, ci-contre, laisse toujours apparaître la prédominance de Paris et des Hauts-de-Seine dans le volume de bureaux mais leurs poids respectifs ne cessent de se réduire. Sur les 23 communes qui comptent plus de 500 000 m² de bureaux, se trouvent douze arrondissements de Paris, neuf communes des Hauts-de-Seine, une commune de Seine-Saint-Denis et une commune des Yvelines. Par ailleurs, l'évolution du parc entre 2000 et 2009 confirme la tendance du parc à s'éloigner de Paris au profit de la première couronne (18,3 % de bureaux en plus en 9 ans) et de la seconde couronne (23,2 % de croissance).

Répartition géographique du parc de bureaux à Paris et en 1^{ère} couronne



En s'affranchissant des limites départementales, on constate que près de 64 % du parc de bureaux se situe de part et d'autre de Paris c'est-à-dire localisé dans 2,3 % des communes de la région. En effet, les 29 communes limitrophes de la capitale totalisent presque 10 millions de m². Au sein de cette ceinture, le parc est largement concentré dans plusieurs communes dépassant le million de m² de bureaux : Courbevoie (1,6 M m²), Puteaux (1,4 M m²), Nanterre (1,1 M m²) et Boulogne-Billancourt (1 M m²). Puis viennent les communes de Saint-Denis (0,9 M m²), Levallois-Perret (0,8 M m²) et Issy-les-Moulineaux (0,7 M m²).

Le flux de construction en immobilier d'entreprise banalisé depuis 1999

Les données 2009 et 2010 sont provisoires (date de prise en compte) et donc susceptibles de varier de manière non négligeable par rapport aux données définitives (date réelle).

En 10 ans, l'industrie immobilière a produit près de 202 millions de m² de bâtiments, toutes catégories d'immobilier d'entreprise banalisé confondus en France. La région Île-de-France a capté 14 % de ce flux, c'est-à-dire 28,4 millions de m².

| Type d'actif | Cumul des mises en chantier sur 10 ans période 1999-2008 | | 2009 | 2010 ¹ |
|--------------|---|---------------|---------------|-------------------|
| | France | Île-de-France | Île-de-France | Île-de-France |
| Bureaux | 39,9 | 11,7 | 0,72 | 0,61 |
| Commerces | 43,9 | 5,0 | 0,36 | 0,30 |
| Entrepôts | 31,3 | 6,3 | 0,42 | 0,26 |
| Industrie | 86,8 | 5,5 | 0,40 | 0,17 |
| Total | 201,8 | 28,4 | 1,89 | 1,38 |

Source : Sit@del2, millions de m² SHON - Valeurs 1999-2008 définitives, 2009-2010 provisoires.

Au niveau national, commerces et locaux industriels sont les deux types de bâtiments dont les surfaces construites en 10 ans sont les plus importantes. Ils représentent près de 65 % de la construction totale en immobilier d'entreprise banalisé. Le phénomène inverse est observé en Île-de-France : c'est le volume de bureaux et d'entrepôts construits en 10 ans qui atteint 63 % de la construction totale.

En Île-de-France, ont été essentiellement produits des bureaux qui représentent 41 % de la construction totale dans la région et près de 30 % de l'ensemble des surfaces de bureaux construites en France. La somme des surfaces de bureaux construites dans les trois plus grandes régions de province (Nord-Pas de Calais, Rhône-Alpes et PACA) atteint 8,6 millions de m² sur 10 ans soit 73 % du volume construit en Île-de-France. Cela s'explique essentiellement par le niveau de tertiairisation élevé de la région. En Île-de-France, les emplois salariés privés du secteur tertiaire (hors commerce, transport, hébergement et restauration) représentent 54 % de l'emploi total. En régions, ces emplois ne représentent que 38 % de l'emploi global. Par ailleurs, la construction de bureaux dans la région depuis 1999 représente un peu plus de 23 % du parc.

La construction cumulée de surfaces de commerces, entrepôts et locaux industriels est essentiellement localisée en régions. L'Île-de-France ne polarise que 10 % de ce flux depuis 10 ans.

¹ Pour l'année 2010, les surfaces lancées au mois de décembre ne sont pas comptabilisées

Après une année 2008 qui affichait un ralentissement des mises en chantiers de bureaux (-17 % par rapport à 2007), 2009 poursuit la tendance avec un niveau de construction (0,72 million de m² mis en chantiers) qui n'avait pas été aussi bas depuis 1999. 2010 ne semble pas marquer de redémarrage. Sur les 11 premiers mois de l'année, 0,6 million de m² de bureaux ont été lancés. Tous les autres produits voient également diminuer leurs surfaces mises en chantiers par rapport à 2009 sans que cela ne puisse seulement s'expliquer par l'absence des chiffres pour le mois de décembre.

A noter que l'unité de mesure de la construction est la SHON pour tous les produits immobiliers. De ce fait, tout rapprochement direct du flux de construction avec le parc de bureaux est à proscrire. En effet, outre le passage de la SHON à la surface utile (85 % à 95 % selon l'âge du bâtiment et le type de produit), il faudrait également ôter les surfaces correspondant aux changements de destination et les surfaces démolies. Or ces données ne sont pas connues.

Externalisations de patrimoine et normes IFRS : point d'étape du groupe de travail animé par Gérard Lagrave (Renault SA)

En 2007, l'ORIE publiait une étude mettant en évidence les facteurs de la grande vague d'opération d'externalisation du début de la décennie 2000 : importants besoins de désendettement de grands groupes industriels (notamment les ex-entreprises publiques) et conjoncture immobilière favorable avec la reprise des marchés européens à la fin des années 1990.

Compte tenu de la crise économique qui a actuellement cours sur les marchés internationaux, et de ses impacts en matière d'accès au crédit, de besoin de liquidités et de régulation, comment vont réagir les entreprises face à la gestion de leurs actifs immobiliers ? Quelles seront les conséquences sur la filière immobilière ?

Rappel de l'étude précédente

L'étude de 2007 a porté son attention sur les principales opérations réalisées au cours de la période 2000-2005, en France, par des utilisateurs, et a fait apparaître diverses motivations : stratégie de recentrage sur les activités cœur de métier ; besoin de refinancement ; volonté d'exploitation du cycle immobilier. En parallèle, l'abondance de capitaux à investir dans l'immobilier et les nouvelles dispositions fiscales offertes ont permis le développement et la structuration d'une filière immobilière au travers des métiers liés à l'asset management, le property management ou encore le facility management ou le space planning.

Malgré l'arrivée de nouveaux véhicules d'investissement (SIIC, OPCI...), le rythme d'externalisation reste faible (en moyenne 1 à 2 milliards €/an) et reste concentré sur de petites opérations (autour de 10 millions €). Bien que la « mode du tout locatif » semble avoir atteint ses limites, compte tenu des difficultés réelles du processus d'externalisation et des réels avantages économiques attendus, on peut se demander dans quelle mesure la crise économique va impacter les stratégies immobilières des entreprises ?

Quels impacts sur les externalisations au vu du contexte économique et réglementaire ?

Par conséquent, il convient de poursuivre les travaux engagés en 2007. Le groupe de travail, composé d'investisseurs, d'utilisateurs, de conseils, d'enseignants-chercheurs et d'experts, piloté par Gérard Lagrave, Directeur Immobilier Renault, revient sur les motivations et les solutions d'externalisation offertes aux acteurs de la filière immobilière. L'analyse de l'évolution du marché de l'investissement et du contexte réglementaire en cours et à venir (directives du G20 – Bâle III, Solvency II, AIFM, ... ; normes IFRS ; réforme de la taxe professionnelle ; nouvelles lois de finance ; fiscalité des véhicules d'investissement...) permettra de mieux appréhender et comprendre les mécanismes de ce phénomène qui reste complexe et mouvant/fluctuant.

En 2007, les ventes utilisateurs s'élevaient à 4,2 Mds € soit 14% du montant total des investissements en France. Depuis, les ventes utilisateurs ont enregistré une baisse de 30 à près de 60% par an pour atteindre un montant de 528 millions € en 2010, soit 4% du montant total des investissements français en immobilier d'entreprise.

Quelles sont les motivations des entreprises ? De quels outils d'investissement disposent-elles ? Dans quelle mesure les lois de finances vont-elles impacter les choix en matière de gestion d'actifs immobiliers ? En quoi les nouvelles réglementations du G20 vont bouleverser les stratégies d'investissement et pourquoi ?

Zoom sur les IFRS

Dans le cadre de l'étude et, compte tenu du calendrier propre au projet de réforme des normes IFRS, et plus particulièrement du projet de comptabilisation des contrats de location (IAS 17 – FAS 13), le groupe de travail s'est concentré sur les impacts attendus par ce projet de réforme sur les stratégies d'externalisation des entreprises.

Contexte du projet de réforme de la comptabilisation des contrats de location

Afin de promouvoir la transparence et la comparabilité des états financiers des entreprises cotées, les organismes normalisateurs ont souhaité faire converger les modèles comptables. Faute d'un accord avec le FASB² notamment sur les modèles comptables relatifs aux droits et obligations découlant des contrats de location, l'IASB³ a publié ses propositions en Août 2010 au travers de l'Exposure Draft Leases laissant la possibilité aux acteurs économiques de participer à leurs réflexions jusqu'au 15 Décembre 2010. La validation des nouvelles dispositions comptables est attendue pour Juin 2011 pour une mise en application à compter du 1er janvier 2013.

Principe général du droit d'utilisation

Un modèle unique est proposé chez le preneur qui inscrit dès lors un « droit d'utilisation » en contrepartie d'une dette correspondant à la somme des loyers prévus au titre du contrat de location au bilan.

En parallèle, deux approches sont proposées au bailleur, soit le modèle de la décomptabilisation partielle, soit le modèle de l'obligation de performance. Les deux requièrent l'inscription à l'actif d'un droit à percevoir des loyers au titre du présent contrat de location. La différence repose sur le lien de « solidarité » qui reste établi ou non entre le bailleur et le bien concerné.

Contribution de l'ORIE

Les contributions des participants au groupe de travail ont permis de mettre en exergue l'inadéquation des propositions faites par l'IASB avec les objectifs fixés. Par conséquent, l'ORIE ne peut soutenir un tel projet. En voici quelques éléments :

Du côté locataire/preneur, la mise hors champ d'application des contrats de type crédit-bail (au titre qu'ils sont assimilables à des achats/ventes), le traitement indifférencié des contrats de location de biens ne contribuant pas aux activités cœur de métier, et ceux y contribuant, ainsi que la consolidation au bilan des engagements locatifs déforment les résultats de l'entreprise et ne reflètent en rien les performances réelles des entreprises.

Du côté bailleur, la mise hors champ d'application des contrats de location de bien sous la méthode de la juste valeur et l'option permise entre deux approches décomptabilisation partielle et obligation de performance, entraîne une dissymétrie qui ne participe pas aux efforts de simplicité et de comparabilité des états financiers de sociétés qui obéissent aux mêmes modèles économiques.

Par ailleurs, les méthodes d'estimation et de calcul permettant la détermination des « loyers prévus au contrat » restent encore floues (définition des loyers, prise en compte des charges...) et reposent sur une subjectivité nuisant aux principes de transparence et de fiabilité recherchés à l'origine du projet de réforme. La mise en place des propositions de l'IASB va nécessiter la mise en place de systèmes d'information et de procédure coûteux pour des résultats aléatoires.

De ce constat, il ressort que les propositions de l'IASB introduisent une vision statique qui nuit aux modèles économiques et aux besoins de flexibilité des entreprises. En outre, elles ont un impact non négligeable sur la négociation des baux, la valorisation des immeubles ou encore sur le revenu des bailleurs notamment.

Obsolescence et Grenelle II : point d'étape du groupe de travail animé par Méka Brunel (SITQ)

Le Grenelle de l'environnement : épiphénomène ou tsunami pour l'obsolescence des immeubles de bureaux ?

En 2008, l'ORIE publiait une étude sur l'obsolescence des immeubles de bureaux, et dans les conclusions du rapport, les critères environnementaux et le développement durable avaient été identifiés comme des indicateurs futurs d'obsolescence. Au lendemain de la promulgation de la loi portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle 2 », le conseil d'administration a décidé en juillet dernier de relancer ces travaux afin de les enrichir à la lumière des nouveaux dispositifs législatifs.

² Financial Accounting Standard Board – US GAAP

³ International Accounting Standard Board - IFRS

Le Grenelle, des exigences accrues en matière de performance énergétique

Avec près de 43 % de l'énergie consommée et 23 % des émissions nationales de CO₂, le secteur du bâtiment est considéré comme le plus gros consommateur d'énergie en France. Il est aussi placé par le Grenelle de l'environnement comme le chantier numéro un dans la lutte contre le réchauffement climatique et les émissions de gaz à effet de serre. Pour rattraper le retard du pays et préparer l'avenir des générations futures, trois objectifs majeurs ont été fixés dans le secteur tertiaire privé : réduire de 38 % la consommation énergétique des bâtiments existants d'ici à 2020 ; appliquer la norme « basse consommation » pour les constructions neuves dès 2012, et adopter à partir de 2020 la norme « bâtiment à énergie positive ».

Pour ce faire, le législateur rend obligatoire à compter de novembre 2011, l'application de la réglementation thermique 2012 pour toutes les constructions neuves tertiaires. Ainsi, tous les bâtiments à usage tertiaire devront présenter une consommation d'énergie primaire inférieure à 50 kWh/m²/an, ce qui correspond au niveau de consommation requis pour obtenir un label BBC-Effinergie. Le respect de la réglementation thermique sera contrôlé par le biais d'attestations qui devront être fournies par le maître d'ouvrage au moment du dépôt du permis de construire et à l'achèvement des travaux.

Par ailleurs, la rénovation énergétique des immeubles tertiaires existants est rendue obligatoire et ce dans un délai de huit ans à compter du premier janvier 2012. La communication autour des immeubles verts sera également renforcée au travers notamment de l'affichage de la performance énergétique des bâtiments dans les annonces immobilières, et via les annexes environnementales qui dès le 1^{er} janvier 2012, seront requises pour les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de bureaux ou de commerces de plus de 2000 m².

Premiers constats réalisés dans le cadre du Plan Bâtiment Grenelle

Afin d'accompagner la mise en œuvre et le déploiement des mesures du programme de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre dans le secteur du bâtiment, le gouvernement a lancé en 2009 le Plan Bâtiment Grenelle. Dans ce cadre, les groupes « valeur verte » et « parc tertiaire privé » qui respectivement étaient chargés d'évaluer les effets des données environnementales sur la valeur des actifs, et d'acquérir une meilleure connaissance énergétique du parc tertiaire, ont mis en exergue un certain nombre de renseignements.

Parc tertiaire privé

Le groupe parc tertiaire privé a fait les constats suivants :

- Au 31 décembre 2007, le parc de bureaux français est estimé entre 165 et 197 millions de m² utiles

En ce qui concerne la consommation énergétique des immeubles tertiaires, le groupe a pointé le manque de données statistiques. Néanmoins, à partir des évaluations CIREN et IPD, il a estimé à 500 kWh/m²/an la consommation moyenne en énergie primaire des immeubles de bureaux. Selon le type d'actif concerné, la consommation énergétique peut fluctuer ; à titre d'illustration certaines tours de la défense ont une consommation qui avoisine parfois 1 000 kWh/m²/an.

Valeur verte

Dans le rapport publié en novembre dernier, le groupe « valeur verte » a mis en évidence les éléments suivants :

- Par manque de retour d'expérience il est difficile d'estimer à l'heure actuelle la valorisation créée par un immeuble vert, néanmoins, il a été prouvé à de multiples reprises que les aspects environnementaux constituaient des facteurs clés de succès d'un actif immobilier.
- Pour atteindre les objectifs BBC, les propriétaires investissant en moyenne 427 € / m², doivent escompter un retour sur investissement de 38, 8 ans. (Ces données ont été obtenues grâce à l'audit réalisé par le cabinet Sintéo sur la base d'un portefeuille de 108 000 m² SHON)

Questionnements et perspectives

Au vu des premiers constats réalisés par les groupes « tertiaire privé » et « valeur verte », un certain nombre de questions se posent :

Sur la faisabilité technique et financière des normes Grenelle

Comment atteindre les objectifs de réduction de 38 % des consommations d'énergie dans le tertiaire privé alors que la consommation moyenne des immeubles est évaluée à 500 kWh/m²/an ? Comment réaliser des travaux, alors que 90% du parc de bureaux est occupé ? Comment mettre aux normes des bâtiments énergivores ou des immeubles de grandes hauteurs qui peuvent avoir des consommations d'énergie primaire allant jusqu'à 1000 kWh/m² ? Qui supportera le coût des travaux de rénovation énergétique ?

Sur les impacts de ces nouvelles normes sur l'obsolescence des actifs de bureaux

Quelle sera la stratégie adoptée par les détenteurs d'actifs face aux normes Grenelle ? Sur le long terme, les actifs exclus d'un marché vert seront-ils obsolètes ? L'obsolescence des immeubles de bureaux sera-t-elle liée aux critères de performance énergétique ?

Perspectives

Véritable boîte à outil juridique, le Grenelle de l'environnement risque d'impacter de manière conséquente le marché de l'immobilier, et l'obsolescence des immeubles de bureaux. Partant de l'hypothèse que les nouvelles exigences énergétiques pourraient s'imposer comme des critères pour qualifier l'obsolescence des immeubles de bureaux, le groupe piloté par Méka Brunel (Directrice Générale Europe SITQ), s'attachera durant les mois à venir à analyser les effets des « normes Grenelle » sur la désuétude des actifs de bureaux.



L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise a été créé en 1986 à l'initiative de M. Le Préfet de la région Île-de-France et de M. Le Président de la Chambre des Promoteurs Constructeurs. Il a pour objet d'observer et d'analyser l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise, de maintenir une concertation permanente entre administration et professionnels, de réaliser les études ou recherches qu'il juge nécessaire, d'être un lieu d'échange et de réflexion, de faire connaître et de publier des études réalisées à l'extérieur.

Association loi 1901 à but non lucratif, l'ORIE ne vend aucun produit ou prestation et n'a pas vocation à dégager de profit. Les adhésions permettent à l'association, forte de 115 membres professionnels de l'immobilier d'entreprise et représentants des instances administratives ou consulaires, de poursuivre ses travaux. Organisme totalement autonome, l'observatoire ne touche aucune subvention. **Seules les cotisations de ses adhérents permettent de financer les études, les publications et les manifestations publiques** qui contribuent à une meilleure connaissance du marché francilien, et profitent à tous ses acteurs.

Vous souhaitez vous impliquer dans la vie de l'association :

- **participer aux groupes de travail ;**
- **voter aux assemblées générales** qui élisent le Président, le conseil d'administration, et décident des orientations budgétaires et du programme de travail de l'année.
- Avoir accès à nos bases de données sur la construction d'immobilier d'entreprise et sur le parc de bureaux
- Participer aux colloques de l'ORIE.

⇒ **Devenez membre actif**

Le montant de la cotisation s'élève à 2 100 euros.

Pour toute demande d'adhésion, contactez le secrétariat de l'ORIE.

SITE INTERNET

Dans le souci de renforcer les liens avec nos adhérents, nous procédons à des mises à jour régulières du site Internet de l'ORIE. La plupart des publications et résultats d'étude de l'Observatoire sont téléchargeables sur le nouveau site Internet de l'association : www.orie.asso.fr. Un espace privatif est réservé aux membres, qui peuvent obtenir leur code d'accès auprès du secrétariat de l'ORIE. Ils peuvent y consulter les données de construction et de parc, les compte rendus des Conseils d'Administration, des Assemblées Générales et suivre l'avancée des groupes de travail.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORIE

Président

M. Michel GROSSI, BNP Paribas, collège Utilisateurs

1^{er} Vice-Président

Louis-Baudouin DECAIX, BNP Paribas, Promotion Immobilier d'Entreprises, collège Promoteurs

Vice-Présidents

Jean-Claude RUYSSCHAERT, Directeur Régional et Interdépartemental de l'Équipement et de l'Aménagement de la région Île-de-France

M. Jean-Paul HUCHON, Conseil Régional d'Île-de-France

Mme Marie-Anne BELIN, SEMAVIP, collège Aménageurs

Mme Méka BRUNEL, Europe SITQ, collège Investisseurs

M. Benoît du PASSAGE, Jones Lang LaSalle, collège Conseils transactionnels

Trésorière

Mme France de CASTRIES, FCC Expert, collège Experts

Membres associés

M. Alain BÉCHADE, ICH, collège Enseignants-chercheurs

Mme Elisabeth BORNE, représentant la Ville de Paris

M. Olivier de la ROUSSIÈRE, Vinci Immobilier, collège Promoteurs

M. Hervé DUPONT, EPA Plaine de France, collège Aménageurs

M. Jean-Claude GINISTY, représentant la Chambre des Notaires de Paris

M. Christian de KERANGAL, Crédit Foncier Immobilier, collège Conseils consultants

M. Gérard LAGRAVE, Renault SAS, collège Utilisateurs

M. Philippe LEIGNIEL, Iceberg Finance, Président sortant

M. Philippe LEMOINE, SILIC, collège Investisseurs

M. Max le ROUX, BNP Paribas Real Estate, collège Conseils transactionnels

L'équipe de l'ORIE

Serge Sadler

Délégué de l'État

01 40 61 86 38

Faustine le Bourg

Chargée d'études

Tél. : 01 40 61 86 47

Aminata Diop

Chargée d'études

Tél. : 01 40 61 86 92

Julien Fontaine

Chargé d'études

Tél. : 01 40 61 81 09

Sophie Nicolas-Nelson

Secrétariat

Tél. : 01 40 61 86 06

ORIE 21-23, rue Miollis 75732 PARIS CEDEX 15 **Tél.** 01 40 61 86 06

Site Internet : www.orie.asso.fr **E-mail :** sophie.nicolas-nelson@developpement-durable.gouv.fr