

# Note de l'ORIE n°34

Juillet 2015



OBERVATOIRE REGIONAL DE L'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE

## SOMMAIRE

**Synthèse de l'étude « Vers une meilleure connaissance des parcs de locaux d'activités, d'entrepôts et de commerces »**

2

**Les ambitions de la Métropole du Grand Paris en matière de développement économique**

4

• **Point de vue de François LUCAS, directeur de la Mission de Préfiguration de la Métropole du Grand Paris**

4

**Commerces, entrepôts, locaux d'activités : quels rendements, quelles performances ?**

6

• **Point de vue de Stéphanie GALIEGUE, Executive Director, Head of Client Coverage France & Southern Europe, MSCI**

6

**Centres commerciaux, entrepôts et locaux d'activités : quels développements, quelles stratégies ?**

8

• **Point de vue de Laurent MOREL, président du directoire, Klépierre**

8

• **Point de vue de Christophe Le CORRE, président, Proudreed France**

10

• **Point de vue de Christophe BOUTHORS, directeur général, Groupe Panhard**

12

• **Point de vue d'Hervé CHASTAGNOL, directeur général, Paris Nord 2**

15

**Hommage de Jean-Pierre DUPORT à Christian BOUVIER**

17

**Estimation du parc de bureaux francilien**

17

**Zoom sur les études en cours à l'ORIE**

18

**Retour sur les travaux de l'ORIE sur la fiscalité**

20

**Les études thématiques réalisées depuis 2001**

21

**Modalités d'adhésion à l'ORIE**

22

**Le conseil d'administration et l'équipe des permanents**

23

## ÉDITORIAL

Ainsi que nous l'avons rappelé dans un rapport publié en février 2011, l'immobilier d'entreprise contribue de façon importante à l'économie de notre région, notamment en termes de création de richesses et d'emplois. La qualité de l'offre est un facteur majeur pour maintenir et accroître l'attractivité de la place francilienne en matière d'accueil des capitaux dans un contexte de compétition internationale accrue.

Cette situation impose que nous disposions d'une information précise et d'une compréhension claire de notre marché, pour mieux anticiper ses enjeux et ses perspectives de développement.

En réunissant depuis près de trente ans de façon transversale l'ensemble des acteurs de l'industrie immobilière aussi bien pouvoirs publics, que professionnels privés, l'ORIE constitue ce lieu de débats, d'études et d'analyses, nécessaire à l'ensemble des parties prenantes.



En ce début d'année 2015, l'Observatoire a centré son programme de travail sur trois thèmes majeurs : la réforme territoriale, la simplification administrative et fiscale, et l'amélioration de la connaissance des parcs de commerces, d'entrepôts et de locaux d'activités.

L'actualité francilienne est riche ! La création de la Métropole du Grand Paris et la constitution des EPCI en grande couronne interrogent les acteurs. C'est pourquoi l'ORIE s'est penché sur ce sujet et a élaboré en début d'année une note de contribution visant à alerter les pouvoirs publics sur les risques induits par la réforme de la gouvernance. C'est dans ce cadre que nous avons pu rencontrer M. Le Préfet Lucas, directeur de la Mission de Préfiguration de la Métropole du Grand Paris ainsi que les équipes de Madame La Ministre Marylise Lebranchu.

L'actualité est également marquée par le Chantier de la Simplification, tel qu'initié par le gouvernement depuis 2010. Dans la continuité des réflexions publiées en juillet 2014 par l'ORIE, une deuxième note de contribution a été élaborée afin de maintenir le dialogue entre les pouvoirs publics et les professionnels.

Cette publication relative à la simplification normative a été accompagnée d'une étude sur l'impact de la fiscalité appliquée à l'immobilier de bureaux, d'entrepôts, de commerces et d'hôtels. L'immobilier d'entreprise participe de longue date au financement des grands projets d'aménagement en Ile-de-France au travers de 19 taxes, telles qu'identifiées en 2011. Depuis, on a assisté à une inflation (28 taxes) et à une instabilité des dispositifs fiscaux sans précédent qui nuit particulièrement au développement de projets. Il paraissait alors incontournable de réaliser une analyse d'ensemble du coût fiscal supporté par l'immobilier d'entreprise, lors de la construction, l'acquisition, la détention, ou encore la cession des biens. Les conclusions de ces travaux portant sur la simplification administrative et fiscale ont été présentées en juin dernier lors d'un petit déjeuner. Ces réflexions feront l'objet d'une mise à jour régulière.

A l'heure où les débats sur le développement des surfaces commerciales sont de plus en plus intenses, des travaux approfondis sur le parc immobilier de commerces, mais également d'entrepôts et de locaux d'activités ont été réalisés sous l'égide de Corinne Lamarque, déléguée au plan de mobilisation pour le logement à l'AFTRP et Christine Turquet de Beauregard, responsable de l'immobilier d'entreprise pour la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Les résultats de ces travaux de fonds, essentiels à l'Observatoire seront présentés ce soir lors de notre traditionnelle soirée estivale. Sans dévoiler les conclusions, cet atelier est encore une fois l'illustration parfaite de la capacité de l'Observatoire à traiter de sujets d'actualité de manière transversale. Je me félicite du partenariat inédit réalisé avec BNP Paribas Real Estate, CBRE Consulting, la Chambre de Commerce et d'Industrie Paris Ile-de-France, le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC), Cushman & Wakefield, et l'IAU-IDF, sur l'approfondissement de la connaissance quantitative du parc des sites commerciaux en Ile-de-France.

De nouvelles études sont également en cours, en particulier sur l'immobilier réversible et les nouveaux modes de production de bureaux, et la connaissance qualitative du parc de bureaux.

Je tiens particulièrement à remercier l'ensemble des acteurs pour leur implication, et vous donne rendez-vous en février 2016 pour les trente ans de l'Observatoire !

Olivier de la Roussière  
Président de l'ORIE



## Synthèse de l'étude

### « Vers une meilleure connaissance des parcs de locaux d'activités, d'entrepôts et de commerces »

Alors que la région connaît de nombreux remaniements tant en termes de gouvernance (mise en place de la Métropole du Grand Paris, et des intercommunalités de grande couronne) que d'aménagement du territoire, à l'aune de la mise en service du réseau de transports du Nouveau Grand Paris, les professionnels de l'immobilier constatent qu'il existe un déficit de connaissance quantitative de l'ensemble des parcs immobiliers destinés à accueillir des activités économiques. Si le parc de bureaux qui est estimé à près de 53 millions de m<sup>2</sup> utiles fin 2014, est aujourd'hui mesuré notamment grâce aux données relatives à la taxe annuelle sur les bureaux, commerces, et entrepôts, il n'en va pas de même pour les autres classes d'actif.

Or, cette connaissance semble indispensable pour favoriser d'une part un développement équilibré des activités économiques tant en quantité qu'en qualité, et mettre en œuvre d'autre part une politique économique, fiscale et urbanistique efficiente en Ile-de-France, à l'heure où les professionnels de l'immobilier et les élus locaux, affichent volontiers une appétence pour les bureaux. 48 % des programmations économiques dans les CDT entre 2012 et 2030 sont des locaux tertiaires<sup>1</sup>.

Pour pouvoir comparer les différents parcs immobiliers, l'Observatoire, a élargi son spectre d'analyse, et a essayé de mesurer quantitativement les parcs de locaux d'activités, de commerces, et d'entrepôts en se basant sur des sources existantes ou en mettant en place, lorsque c'est nécessaire, une méthodologie d'estimation.

Il ressort de ces analyses quantitatives que le parc de locaux d'activités est difficilement mesurable à l'échelle francilienne en l'absence de contours juridiques clairs.

A l'instar des surfaces de bureaux, les entrepôts peuvent être quantifiés grâce aux données relatives à la taxe annuelle sur les bureaux, commerces, et entrepôts. Le parc d'entrepôts de plus de 5 000 m<sup>2</sup> qui a progressé de 42 % entre 2002 et 2012 est estimé au 31 décembre 2012 à près de 16,3 millions de m<sup>2</sup> utiles. Il est principalement localisé sur les territoires de Roissy (22 %), Sénart Centre Essonne (21 %), Seine Amont Nord Essonne (16 %), et de Plaine de France Boucle Nord (17 %).

En dépit de la multitude de données en immobilier de commerces, il est difficile de mesurer de façon exhaustive l'ensemble des surfaces commerciales qui existent en Ile-de-France. L'ORIE a alors entrepris de croiser des données statistiques appartenant à BNP Real Estate, CBRE, Cushman & Wakefield, la CCI Paris-Ile-de-France, le CNCC, et l'IAU-Ile-de-France pour estimer le parc des ensembles commerciaux (c'est-à-dire tout ensemble commercial, à l'exception des pieds d'immeubles, doté d'au moins deux magasins et géré comme une entité). Le parc des ensembles commerciaux est estimé au 31 décembre 2014 à 7,2 millions de m<sup>2</sup> GLA et 44 % des équipements commerciaux sont situés dans le département des Yvelines et de la Seine-Saint-Denis.

#### ► **Un travail de quantification qui nécessite d'être poursuivi**

Les travaux réalisés ont mis en évidence que le niveau d'information était totalement disparate entre les différents actifs, bien que les professionnels de l'immobilier soient obligés de fournir un nombre pléthorique de renseignements précis à l'administration tout au long de la chaîne immobilière. Le travail de quantification doit donc être poursuivi et approfondi.

#### ► **Une nécessité d'avoir une approche administrative basée sur l'usage**

Les locaux d'activités sont aujourd'hui affectés à une destination qui n'est pas en concordance avec l'usage des locaux. Ils peuvent être classés en bureaux, locaux industriels, ou encore entrepôts. Cet état de fait peut avoir des conséquences fiscales non négligeables pour des locaux, qui sont loués à 47 euros par m<sup>2</sup> en 3<sup>e</sup> couronne au 1<sup>er</sup> trimestre 2015 et dont les valeurs en 3<sup>e</sup> couronne sont presque identiques depuis plus de 10 ans.

#### ► **Des parcs immobiliers en grande couronne**

Les travaux réalisés sur les parcs immobiliers invitent à s'interroger sur l'équilibre des activités économiques en zone centrale dans un contexte où les pouvoirs publics prônent depuis plusieurs décennies un modèle de développement urbain reposant sur la mixité et une limitation de l'étalement. Depuis 2008, la construction de bureaux se polarise davantage en première couronne, alors que les autres classes d'actifs, pour des raisons notamment économiques, de disponibilité du foncier, de durcissement des normes de construction, d'étalement des appareils de production, sont relayées en grande couronne voire très grande couronne. Entre 2008 et 2013, 64 % des constructions de bureaux ont été réalisées en première couronne, alors que 66 % des dossiers de CDAC autorisés, et 81 % des entrepôts de plus de 5 000 m<sup>2</sup> mis en chantier sont en deuxième couronne.

En raison d'un besoin de foncier à prix maîtrisé, le desserrement se poursuit à la périphérie des pôles existants. 26 % des surfaces d'entrepôts agréées entre 2012 et 2014 ne sont pas dans une commune appartenant à un territoire / pôle logistique.

#### ► **Des locaux d'activités économiques et industrielles qui continuent d'occuper des entreprises foncières non négligeables en proche couronne**

Malgré une dissémination progressive des locaux d'activités en proche couronne en raison de la pression foncière, les investigations menées à partir du croisement des données sur les codes NAF et les matrices cadastrales ont permis de mettre en évidence que les locaux d'activités continuent d'occuper une part non négligeable des entreprises foncières des communes. 617 parcelles cadastrales occupées par des locaux d'activités ont été identifiées sur les communes de Saint-Denis, Montigny-le-Bretonneux, Gennevilliers, et Vitry-sur-Seine.

<sup>1</sup> DRIEA, Territoires du Grand Paris, programmation économique dans les CDT, novembre 2013



A Vitry-sur-Seine et Saint-Denis, 25 % du foncier urbanisé est occupé par des activités économiques dont 80 % par des locaux d'activités économiques et industrielles (c'est-à-dire hors bureaux, commerces, et entrepôts).

### ► Des projets immobiliers qui sont localisés dans le nord de l'Île-de-France

Les données sur les programmations économiques montrent par ailleurs que 54 % des programmations économiques dans les CDT sont localisées dans le pôle de Roissy<sup>2</sup> et Territoire du Grand Roissy<sup>3</sup>, alors qu'en parallèle les modélisations sur l'évolution du trafic routier mettent en évidence que si toutes les programmations se réalisent, et sans changement radical et rapide des pratiques de mobilité sur le

secteur, il pourrait y avoir une croissance du temps de parcours par les autoroutes entre Roissy-Charles de Gaulle et Paris, pouvant aller jusqu'à 50 % à horizon 2030.

### ► Le devenir des locaux existants

Au même titre que pour le parc de bureaux, qui est l'un des plus importants au monde et qui est arrivé à maturité, le devenir des entrepôts devenus obsolètes pose également question. 50 % des surfaces d'entrepôts ont été construites durant les 15 dernières années<sup>4</sup>. La rupture technologique et de format immobilier amorcés au début des années 2000 en raison du besoin de massification, a conduit au déclassement d'une partie des locaux qui sont les moins bien localisés. ■



Source : Sirius

<sup>2</sup> Comprend les CDT de Val-de-France Gonesse, Bonneuil-en-France, et Cœur économique Roissy Terres de France

<sup>3</sup> Comprend les CDT d'Est Seine-Saint-Denis, et le Bourget

<sup>4</sup> Constructions durant la période 1978-2014

# Les ambitions de la Métropole du Grand Paris en matière de développement économique

Créée par la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM), la Métropole du Grand Paris verra le jour au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Ce nouvel échelon territorial regroupera Paris et les 124 communes des trois départements de petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), soit près de 7 millions d'habitants. Elle se substituera aux 19 EPCI à fiscalité propre qui préexistent dans le périmètre de la petite couronne. La métropole sera organisée en territoires d'un seul tenant et sans enclave d'au moins 300 000 habitants, comprenant chacun un conseil de Territoire.

L'ORIE s'est entretenu avec François LUCAS, directeur de la Mission de Préfiguration de la Métropole du Grand Paris, pour en savoir plus sur la stratégie immobilière et économique de la future métropole.

## « Avec une gouvernance métropolitaine, on pourra mettre en œuvre un développement économique de façon plus collective »



François LUCAS  
Directeur de la Mission de  
Préfiguration de la Métropole  
du Grand Paris

Pourriez-vous nous rappeler le rôle et les missions de la Mission de préfiguration de la Métropole du Grand Paris (MGP) ?

La mission de préfiguration de la Métropole du Grand Paris a été créée dans le cadre de la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM). Le Préfet de région,

Jean-François Carenco et le Président du Syndicat mixte Paris métropole, Patrick Devedjian en assurent la présidence.

L'objectif de notre mission de préfiguration est double : il s'agit d'une part, en concertation avec les élus de proposer des modifications à la loi, et de préparer d'autre part, les conditions de création de la Métropole du Grand Paris au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

La structure de la métropole a évolué à la demande des élus : un échelon intermédiaire, le conseil de territoire, a été instauré entre la commune et la métropole. Les modifications des dispositions relatives à la Métropole du Grand Paris s'inscrivent dans l'examen de la Loi NOTRe, actuellement en deuxième lecture au Sénat. Pour mener à bien ces objectifs, la mission s'organise autour de deux conseils et d'une direction : le conseil des élus de 225 membres, chargé d'impulser, d'orienter et de valider les travaux ; le conseil des partenaires socio-économiques de 60 membres, chargé de proposer des orientations pour le diagnostic et d'enrichir le projet métropolitain ; enfin, la direction assure un rôle technique, administratif et de coordination de la mission.

Dans cette mission vous inspirez-vous des autres métropoles françaises ?

La comparaison est difficile, car la métropole parisienne connaît une situation administrative très particulière avec 6,7 millions d'habitants,

124 communes, dont 41 communes isolées qui n'appartiennent pas à un EPCI, et une densité importante de grosses communes : 2/3 des communes comptent plus de 25 000 habitants.

Nous avons donc dû aboutir à certains compromis dans la création de la métropole. Premièrement, cette construction sera progressive. Pendant deux ans, la métropole ne fera que de la stratégie, en travaillant à l'élaboration d'un projet métropolitain et de documents de planification : Schéma de Cohérence Territoriale Métropolitain (SCOT), Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH), Plan Climat-Énergie Métropolitain (PCAEM). L'opérationnel interviendra plus tard, une fois installés les « territoires », nouvelles structures intercommunales, devront élaborer leur plan local d'urbanisme (PLU). Ensuite, selon le principe de subsidiarité, nous nous sommes engagés dans la réalisation d'un partage des compétences entre les trois échelons : communes, territoires et métropole.

Cela ne va-t-il pas être compliqué de gérer le développement économique à une échelle métropolitaine ?

L'idée que la métropole puisse casser les dynamiques territoriales en cours a pu faire peur aux élus. Je pense au contraire qu'avec une gouvernance métropolitaine, on pourra mettre en œuvre un développement économique de façon plus collective. Il faudra chercher à développer la mixité fonctionnelle, car je ne crois pas à une spécialisation des territoires.

En matière économique, les principales compétences de la Métropole seront soumises à la définition de l'intérêt métropolitain. Les opérations les plus importantes pourront donc être qualifiées d'intérêt métropolitain. Mais cet intérêt métropolitain se traduira-t-il en termes de prise en charge des dettes ? de maîtrise d'ouvrage ? de subventions plus importantes ? Nous ne le savons pas encore.

Une disposition réglera l'articulation de l'exercice de ses compétences avec celles de la Région. Il est déjà inscrit dans la Loi NOTRe que la Région aura l'exclusivité de l'attribution des aides directes aux entreprises.

Quels sont les objectifs que la métropole souhaite mettre en œuvre en direction de l'immobilier d'entreprise ?

Les travaux sont en cours, mais nous avons commencé à réfléchir à

certaines pistes : proposer un plan d'action visant à remédier aux faiblesses en matière d'offre hôtelière, d'obsolescence naissante de certaines infrastructures du tourisme d'affaire, d'accessibilité commerciale ; assurer le maintien des emplois des PME et PMI en conservant un tissu de petites entreprises et d'artisans sur le territoire métropolitain, à travers une offre immobilière adaptée et financièrement accessible...

De façon plus particulière, on pourrait considérer la logistique comme une filière économique à part entière. La métropole en lien avec les territoires et la région pourrait élaborer un schéma d'orientation logistique, identifier les sites logistiques métropolitains stratégiques à conserver, soutenir les expérimentations logistiques durables.

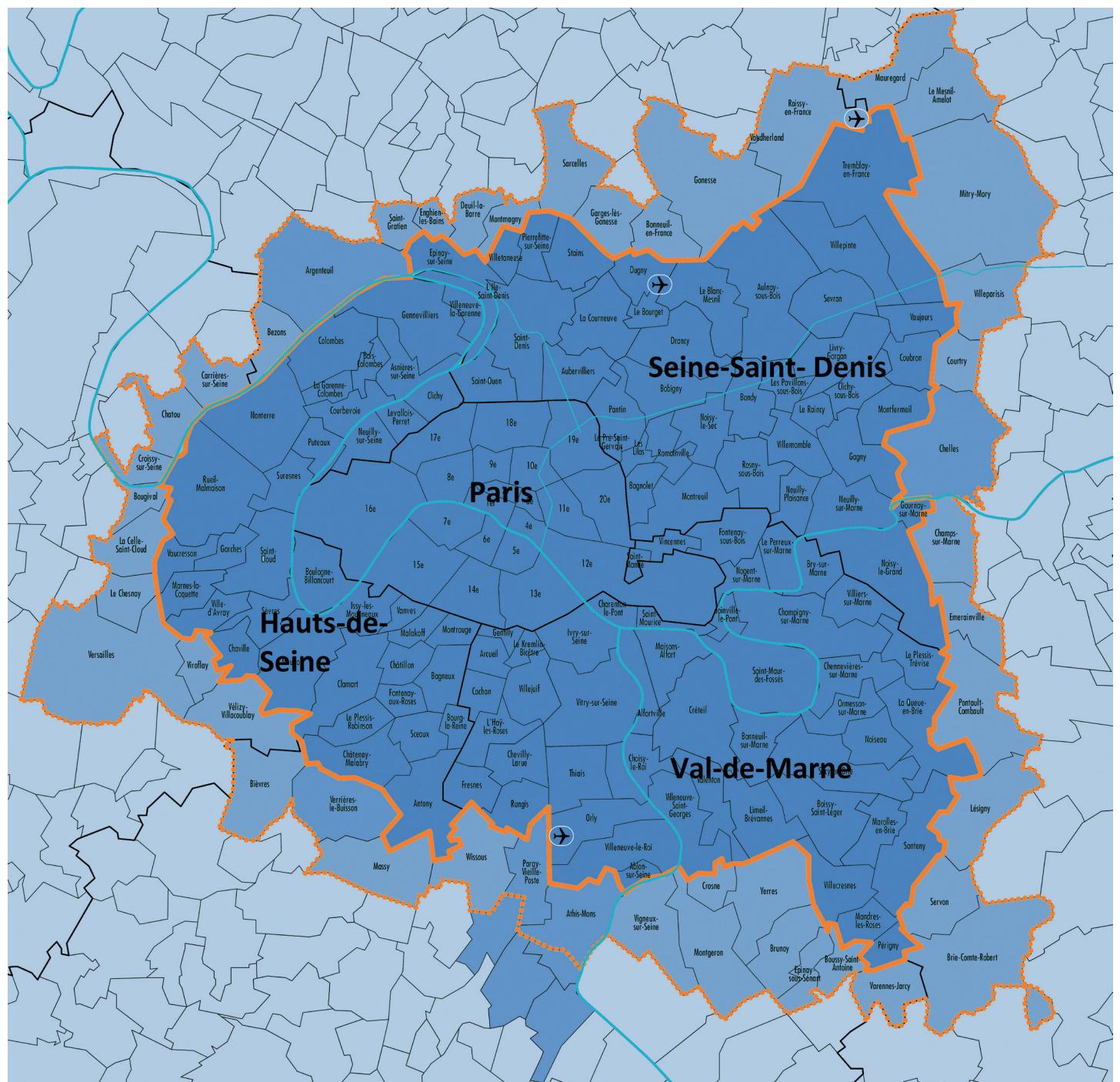
En tout cas, ce n'est pas aux fonctionnaires de décider seuls sur les objectifs de développement économique. Une piste à l'étude est d'associer plus étroitement les acteurs de terrain à la mise en œuvre du projet métropolitain.

## Qu'en est-il en termes de fiscalité d'entreprise ?

La loi a instauré une répartition équilibrée pour le lancement du processus métropolitain : la CVAE (au taux national) revient à la métropole ; la CFE (taux et système de cotisation minimale) revient aux territoires, et devrait remonter dans cinq ans à la métropole.

## Quelles sont vos prochaines échéances ?

Nous devons transmettre deux rendus à l'exécutif début 2016 : le pré-diagnostic, et le pré-projet sur l'intérêt métropolitain dont la réflexion est en cours avec les élus et l'AIGP notamment. La mission de préfiguration de la MGP prendra fin en juin 2016. ■



Périmètre de la Métropole du Grand Paris, source : MGP

# Commerces, entrepôts, locaux d'activités : quels rendements, quelles performances ?

*L'étude de l'ORIE : « Vers une meilleure connaissance des parcs de locaux d'activités, d'entrepôts et de commerces » a été publiée dans l'objectif de proposer aux professionnels de l'immobilier d'entreprise une vision plus exhaustive des autres parcs immobiliers que les bureaux, qui ont vocation à accueillir des activités économiques.*

*En prolongement de cet état des lieux, l'ORIE a souhaité présenter un cadrage du marché de l'investissement immobilier pour ces types d'actifs, en interrogeant Stéphanie GALIEGUE, Executive Director, Head of Client Coverage France & Southern Europe, MSCI.*

## « Les performances passées ne préjugent en rien des performances à venir »



Stéphanie GALIEGUE  
Executive Director, Head of Client Coverage France & Southern Europe, MSCI

### Pourriez-vous nous présenter votre société et vos activités ?

IPD, racheté récemment par MSCI, est une structure indépendante qui met à disposition des acteurs institutionnels un certain nombre d'indicateurs pour accompagner la prise de décision. Nous ne sommes pas une structure de conseil, mais produisons, au même

titre qu'un observatoire, des tableaux de bord sur la performance et le risque en immobilier d'investissement à partir du croisement de multiples critères, tels que le taux de rendement, le niveau de charges, le loyer de marché, la vacance, etc. Ces indicateurs sont établis à partir des informations collectées sur le patrimoine de nos clients/membres ; investisseurs institutionnels (foncières, assurances, OPCI, etc.) ce qui représente 6 000 actifs, soit environ 106 milliards d'euros en valeur. Les analyses produites visent à expliquer les niveaux de performance et de risque passés et permettent la comparaison des résultats en groupes homogènes (foncières, compagnies d'assurance, SCPI...). Nous sommes présents aujourd'hui dans 32 pays : Grande Bretagne et Europe continentale, et depuis quelques années en Amérique du Nord, en Asie, et en Océanie.

### Quel regard portez-vous sur le marché de commerces, entrepôts et locaux d'activités ?

En matière financière, la performance s'exprime par deux ratios, le rendement en capital et le rendement locatif, qui s'additionnent et expriment alors le rendement global. En 2014, le rendement global tous actifs confondus s'établit à 6,3 % contre 5,1 % en 2013, le rendement locatif s'élevant à 5,2 % et le rendement en capital à 1,1 %. Cela signifie que la valeur des actifs immobiliers a progressé de 1,1 % entre le début et la fin d'année 2014 et que la performance locative moyenne délivrée par les immeubles analysés est de 5,2 % en 2014.

Cette performance est toutefois à mettre au regard de la moyenne observée depuis 1998 (année de référence de l'indice IPD en France,

tous produits confondus), qui enregistre une performance moyenne globale de 9,1 %. Derrière cette moyenne, se cachent d'importantes disparités avec notamment une période faste avant la crise (2005-2006-2007) où les performances s'exprimaient à deux chiffres (15% en 2006 par exemple), puis après 2008, une chute de la performance liée au contexte macro-économique de crise.

En 2014, le rendement global du commerce est de 7,4 % (dont 7,2 % pour les centres commerciaux et 7,7 % pour les autres formes de commerce). Par ordre décroissant, on retrouve ensuite les bureaux qui ont délivré en moyenne une performance de 6,6 %, et le résidentiel avec 3,7 %. Les locaux logistiques et d'activités affichent des performances similaires aux commerces en 2014 avec un taux de rendement global de 7,4 %, ce qui en fait une année très particulière.

En termes d'allocation, en moyenne les institutionnels en France sont exposés majoritairement sur les bureaux (57% de la valeur totale des patrimoines couverts par les indices IPD). Viennent ensuite les commerces (21 %), puis le résidentiel (13 %), l'activité (6 %), logistique et locaux d'activité, et le reste, hôtels, résidences médicalisées, résidences étudiantes etc.

### Au regard des chiffres de 2014, on pourrait naturellement penser que les investisseurs se tournent davantage vers les locaux d'activités et de logistique ? Quels sont les actifs recherchés par les investisseurs ?

Derrière le rendement global de 7,4 %, il faut savoir qu'en logistique-activités, le rendement locatif est de 7,3 % et le rendement en capital de 0,1 %. Cela signifie que le niveau de loyer perçu au regard de la valeur du bien est assez élevé.

2014 constitue une année charnière pour la logistique et les locaux d'activités, avec un niveau de rendement élevé après une longue période de chute. En baisse cumulée de valeur, l'actif a perdu 27 % depuis 2008. A-t-on atteint un point bas et est-on en phase de retournement définitif ? Il est trop tôt pour le dire ! Sur longue période, la logistique et les locaux d'activités enregistrent des niveaux de performance globale faibles, par rapport aux autres produits, notamment les commerces.

Le commerce est un actif recherché par les investisseurs, encore faut-il qu'il y ait des produits disponibles et une profondeur de marché

suffisante. Depuis 1998, sur 17 ans, les centres commerciaux ont délivré chaque année en moyenne une performance totale de 13 % et les autres commerces en moyenne 11 %. Malgré une plus grande volatilité, le bureau est en matière d'intention d'achat le produit privilégié par les investisseurs institutionnels, en raison de sa liquidité, par rapport notamment aux centres commerciaux. Les investisseurs cherchent à acquérir des bureaux dans le segment Paris Quartier Central des Affaires, et pas nécessairement en métropole régionale.

### Dans un contexte de timide reprise quel est l'avenir pour les commerces, les locaux d'activités et les entrepôts ?

Lorsque nous analysons les performances passées, nous regardons dans le rétroviseur, et tous, nous savons que les performances passées ne préjugent en rien des performances à venir, mais qu'il est essentiel d'identifier les points de vigilance pour les corriger et les atouts pour les consolider.

Concernant les commerces, on sait que les performances historiques ont été très élevées. On sait que les produits les plus performants, les centres commerciaux, sont particulièrement rares par rapport à d'autres produits immobiliers. On sait aussi que le contexte économique morose

d'aujourd'hui a un impact fort sur les niveaux de consommation des ménages et de fait, sur la fréquentation des sites commerciaux et leurs chiffres d'affaires, entraînant une contraction des niveaux de performance, tant parce que les loyers se contractent que parce que les valeurs augmentent moins vite. Sont-elles montées trop vite ? tous les opérateurs s'accordent pour dire que retrouver ces niveaux prendra du temps.

Ce que l'on constate aussi, c'est que l'encours des OPCI professionnels tend à augmenter régulièrement, illustrant, en dehors des sujets fiscaux, le choix de certains acteurs de s'exposer sur certaines classes d'actifs de manière indirecte, parce qu'affaire de spécialistes. Par exemple sur le total du patrimoine des OPCI que nous analysons aujourd'hui (16 Milliards d'€), 2,3 milliards d'euros sont logés dans des OPCI spécialisés Activité ou par exemple 2 milliards dans des OPCI spécialisés Hôtels.

Par grandes catégories d'acteurs, on remarque des mouvements de fonds, un recentrage des foncières vers une plus grandes spécialisations, un désengagement du résidentiel qui continue pour les compagnies d'assurances... ces tendances, les résultats de ces choix s'apprécieront sur longue période. ■

L'indice annuel IPD de l'immobilier d'investissement en France

	Rendement global indice déc. 2013	Rendement global indice déc. 2014	Rendement global (%)	Rendement locatif (%)	Rendement en capital (%)	Rendement global annualisé (%)		
	déc. 1997 = 100	déc. 1997 = 100	1 an	1 an	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
Ensemble des actifs	415,8	442,1	6,3	5,2	1,1	5,9	7,2	8,6
Commerces	737,5	791,9	7,4	5,4	1,9	7,5	8,6	11,4
Bureaux	412,4	439,7	6,6	5,4	1,2	5,5	6,7	8,0
Logistique-Activités	371,6	399,0	7,4	7,3	0,1	5,1	5,7	6,9
Résidentiel	356,4	369,5	3,7	2,8	0,8	4,8	7,1	8,5
Autres	443,2	465,3	5,0	5,7	-0,7	7,9	9,1	10,0

source : MSCI

# Centres commerciaux, entrepôts, locaux d'activités : quels développements, quelles stratégies ?

L'ORIE a recueilli les points de vue opérationnels de quatre acteurs majeurs du marché francilien pour connaître les évolutions de leurs stratégies de développement au regard du nouveau contexte économique.

Laurent MOREL, président du directoire de Klepierre présentera sa vision des tendances de l'immobilier des centres commerciaux en Ile-de-France en comparaison avec le marché international ; Christophe Le Corre, président de Proureed France, Christophe BOUTHORS, directeur général du groupe Panhard et Hervé CHASTAGNOL, directeur général Paris Nord 2, feront part de la gestion de leurs activités à différentes échelles.

« Il ne faut pas raisonner en quantité mais en qualité »



Laurent MOREL  
Président du directoire  
de Klepierre

Pourriez-vous présenter votre société et vos activités ?

Klepierre est un des leaders européens de l'industrie des centres commerciaux qui a vocation à entretenir et à louer ses centres. Nous sommes présents dans 57 métropoles et 16 pays - en région parisienne, à Toulouse, Marseille, Lyon, Bordeaux... en Italie, en Espagne, en Allemagne, en Hollande ou encore en Scandinavie.

Nous avons pour particularité de nous concentrer dans les villes en croissance démographique, concernées par le développement d'infrastructures et d'équipements. Nous nous intéressons à la ville en mouvement comme en attestent certaines de nos plus grandes réalisations : Les Passages de l'Hôtel de Ville à Boulogne-Billancourt qui a accompagné le développement du centre-ville ; Val d'Europe, principal centre commercial de l'Est parisien, qui a contribué à la création de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée ; le Millénaire, réalisé en partenariat avec Icade, implanté dans une zone en devenir au Nord-Est de Paris, ou encore la gare Saint-Lazare, pour les réalisations les plus récentes. Notre objectif est bien d'accompagner le développement et la redynamisation des villes. Nous ne construisons pas au gré des opportunités foncières, mais parce que cela a du sens en termes d'aménagement urbain.

**Quelles sont les évolutions des modes de consommation ? Ont-elles des conséquences sur les produits immobiliers ? Le e-commerce va-t-il changer la donne ?**

Le centre commercial est un produit immobilier extrêmement vivant. Les concepts changent comme dans de nombreux domaines. Nous sommes successivement passés des grands magasins au profit des hypermarchés, à l'arrivée de formes de commerce spécialisé. Nous sommes très attentifs à comprendre la révolution technologique et les conséquences induites pour nos clients, et faisons évoluer les



formats de nos produits immobiliers au regard des évolutions sociales, sociétales, économiques et technologiques. Les nouvelles technologies font partie intégrante des magasins et on voit de plus en plus de digitalisation : les panneaux publicitaires numériques sont appréciés des consommateurs, tout comme les applications mobiles. Notre rôle est d'accompagner nos clients dans ces évolutions technologiques.

Nous ne pouvons pas nier que le e-commerce a profondément modifié la donne. Pour autant, aucune des grandes enseignes avec lesquelles nous travaillons n'entend renoncer au magasin physique, en raison de la valeur ajoutée, et des chiffres d'affaires importants que génèrent certains emplacements commerciaux. Cela fait 10 ans que des enseignes de l'équipement comme Zara, Uniqlo, Mango, structurent les grands centres commerciaux.

On voit également apparaître de plus en plus de loisirs dans les centres commerciaux, comme les aires de jeu pour les enfants. Toutefois la réussite d'un centre commercial dépend avant tout de la qualité de l'offre commerciale proposée même si le sentiment de bien-être concourt à créer une ambiance de plaisir.

**Existe-t-il un excès de construction de commerces en Ile-de-France ? Avons-nous atteint, comme en immobilier de bureaux, un palier ?**

Il faut avant tout raisonner à long terme, et non de façon conjoncturelle. Il nous a fallu 20 ans pour réaliser le programme de la gare Saint-Lazare, 10 ans pour Les Passages de l'Hôtel de Ville à Boulogne-Billancourt. Nous considérons qu'il n'y a de centre commercial pertinent que celui



qui favorise le développement et la croissance des villes. Comme je le disais à l'instant, nous ne nous implantons pas dans des sites dans une logique d'opportunités foncières.

Par ailleurs, il ne faut pas raisonner en quantité, mais en qualité de produits immobiliers. L'emplacement du centre commercial reste primordial. Nous avons construits Val d'Europe il y a quinze ans pour accompagner le développement de la ville nouvelle, tout comme Belle épine et Créteil soleil, et aujourd'hui, c'est un centre commercial qui fonctionne très bien : tous les ans le chiffre d'affaire est en hausse.

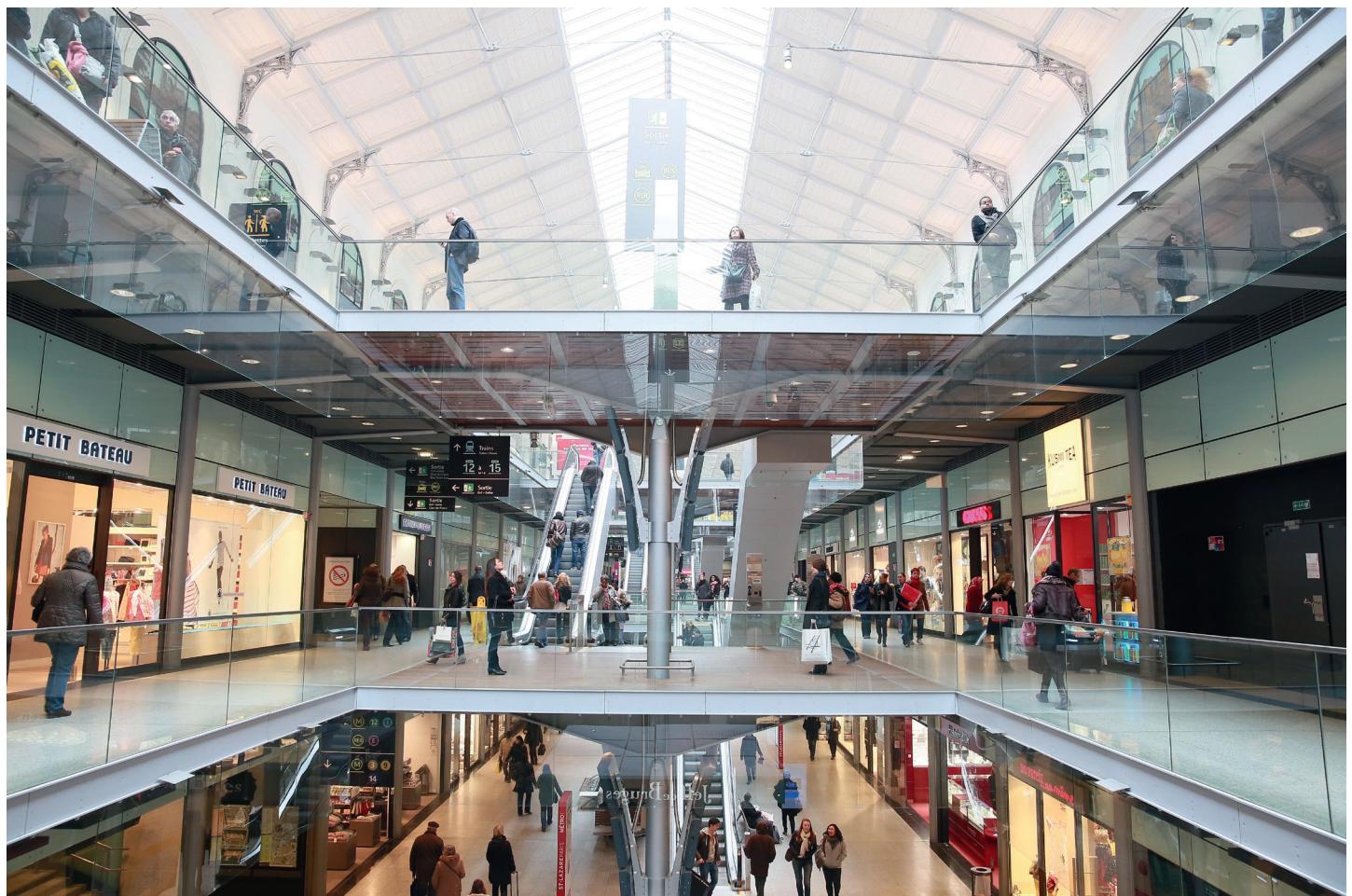
### **Comment se situe la métropole francilienne par rapport aux autres métropoles nationales et internationales ? Quels sont les atouts et les faiblesses de l'Ile-de-France ?**

La région parisienne fait partie des trois premières villes d'Europe, derrière Londres et devant Moscou. En termes de demande et de produits immobiliers, je dirais que l'agglomération parisienne est

semblable aux autres métropoles. Les spécificités viennent plutôt de l'urbanisme. Nous avons un train de retard par rapport à Londres notamment. Avec peu de projets urbanistiques en marche, la métropole francilienne semble à l'arrêt comparativement à Londres. Le développement d'infrastructures de transports en commun en radiale, manque également en Ile-de-France, et la mise en service du Grand Paris prévue entre 2020 et 2030 paraît trop éloignée. Les autres villes avancent plus vite !

### **La Loi Pinel a entraîné des bouleversements sur les baux commerciaux ? Qu'en pensez-vous ? Cette loi a-t-elle entraîné une modification des relations entre bailleurs et preneurs ?**

Je pense que la Loi Pinel est une mauvaise loi improvisée qui a fait perdre un temps considérable aux acteurs, mais n'a nullement changé les relations et la valeur des biens. Les bons emplacements commerciaux restent de bons emplacements ! ■



Source : Klepierre

## « En Ile-de-France, la multiplicité des acteurs complexifie les projets »



Christophe LE CORRE  
Président de Proureed France

### Pourriez-vous présenter votre société et vos activités ?

Proureed est devenue en quatorze ans, la première foncière privée française avec 2 milliards d'euros d'actifs. Cette forte croissance est le résultat d'une stratégie patrimoniale à long terme, avec des actifs les plus granulaires, et les plus diversifiés

en termes de zoning, avec des entrées de villes dédiées aux commerces, des parcs d'activités économiques non organisés et à l'écart.

Au total, nous avons investi 350 millions d'euros dans les parcs d'activités. La mixité d'usage et la qualité des bâtiments composant nos parcs en font aussi leur succès. En tant qu'investisseur long terme et gestionnaire, nous attachons une attention toute particulière à la qualité de nos réalisations dont les composantes techniques et énergétiques sont conçues pour durer. C'est pourquoi nous sommes aujourd'hui devenus un partenaire reconnu et apprécié des entreprises et des pouvoirs publics. Dans ce domaine, nos *track records* et *flagships* sont très importants, à Strasbourg avec la transformation du Parc des Forges, et à Lyon avec celle du multiparc de Parilly notamment.

### Les niveaux de valeurs en immobilier logistique et en locaux d'activités sont-ils satisfaisants pour une foncière comme la vôtre ? Etes-vous confrontés à des problèmes d'obsolescence ?

Il n'y a pas eu de progression des valeurs locatives en immobilier logistique. Autrefois, les loyers primés s'élevaient à 350 francs du m<sup>2</sup>. Aujourd'hui il faut compter en moyenne 50 euros du m<sup>2</sup>, ce qui reste dans le même ordre de prix. Cette stabilité des valeurs locatives est également un des éléments qui nous a conduit à réduire notre exposition en immobilier logistique, dans un contexte d'obsolescence du parc accélérée par des contraintes réglementaires et techniques fortes. Il y a quinze ans, un bâtiment logistique ne mesurait pas plus de 3 mètres de haut. Aujourd'hui ces standards sont révolus. Maurice Gauchot, avait publié un ouvrage mettant en lumière les prérequis pour avoir un bon immeuble logistique. Excepté la qualité de l'emplacement, ces prérequis ne sont plus aujourd'hui d'actualité. Nous pensons qu'il n'y aura pas d'évolution des valeurs, tant que les chargeurs continueront à réduire les coûts logistiques.

A contrario, les locaux d'activités peuvent atteindre des niveaux de valeurs plus élevés. Dans certains parcs développés par des foncières comme Inea par exemple, les prix dépassent les 100 €/m<sup>2</sup>, soit des prix similaires à ceux des bureaux en 2<sup>e</sup> couronne. Dès lors que les parcs d'activités sont de qualité, avec une offre de service (restauration, services publics, crèche d'entreprise, services bancaires et postaux, parking, services à la personne etc.) les PME et PMI et les ETI sont capables d'accepter un prix plus élevé. Une PME recherche des bâtiments modulables et architecturalement attractifs. Contrairement aux années précédentes, elle ne se satisfait plus uniquement d'un outil de production, elle a vocation notamment à croître, et raisonne désormais de façon *corporate* et développement durable.

Nous observons également une mutation des parcs d'activités qui sont de plus en plus tertiaires dès lors qu'ils sont en proximité immédiate des villes. Sur le parc d'activités du Parc des Forges, à Strasbourg, par exemple lorsque nous l'avons lancé il y a 6 ans, l'activité pure prédominait. Aujourd'hui les entreprises sont quasiment toutes tertiaires. Je pense que dans les prochaines années le développement des parcs

possibles, en termes de localisation et de secteurs d'activités. Nous avons poursuivi en 2014, la consolidation des fondamentaux de notre modèle patrimonial en tournant toujours plus notre organisation et nos actions vers nos clients, notre seul véritable actif.

Foncièrement partenaire et innovante, 65% de notre patrimoine se situe aujourd'hui en région au travers de nos 8 délégations régionales. Ces marchés souffrant moins des cycles erratiques que la région francilienne.

### Quels arbitrages avez-vous effectués ces dernières années ?

Entre 2000 et 2006-2007, Proureed a pu être qualifié d'investisseur « opportuniste » en logistique. Aujourd'hui, nos actifs « logistique » et « distribution urbaine » représentent 32 à 33 % de notre portefeuille, alors que par le passé ils ont pu atteindre 55%. Cette baisse volontaire a plusieurs raisons : actif trop spéculatif du point de vue du coût d'acquisition ; une rapide obsolescence des bâtiments, accélérée par des contraintes réglementaires qui s'accumulent. Certaines de ces contraintes pourraient être supportées par les clients si ces derniers s'engayaient sur le long terme, or les chargeurs et les logisticiens sont de plus en plus dans une optique de court terme. Ils adossent l'engagement immobilier sur l'engagement opérationnel. Compte tenu de cette situation, nous nous sommes désengagés des actifs logistiques, et avons effectué des arbitrages en les vendant à des utilisateurs qui sont moins soumis que les investisseurs à des contraintes réglementaires lourdes.

Certains de nos actifs en logistique ont fait l'objet de changement de destination et ont été transformés en parcs d'activités ou en commerces, à l'image de ce qui a été réalisé à la Croix Blanche à Sainte-Geneviève-des-Bois. Nous transformons actuellement aux Ulis un bâtiment loué autrefois au Groupe Carrefour pour en faire un centre de bricolage.

Par ailleurs, depuis 2000, et de façon plus significative depuis 2007, le développement des parcs d'activités fait partie intégrante de notre métier d'investisseur-partenaire. Un certain nombre de parcs sont complètement obsolètes et en inadéquation avec les besoins des PME-PMI. Les collectivités ont désormais compris l'intérêt de créer une mixité fonctionnelle dans les villes et de ne plus uniquement raisonner



d'activités en Île-de-France va être repoussé au-delà de l'A 86, et que les parcs localisés à l'intérieur de l'A 86 vont attirer de nombreux investisseurs.

**Vous avez un patrimoine important en région. Quelles sont les différences entre la place francilienne et les régions ? Quels sont leurs atouts et leurs faiblesses ? Y-a-t-il des différences en termes de produits ?**

En région parisienne j'ai tendance à croire que la plus petite unité est la meilleure. Faire des locaux de 100 m<sup>2</sup> permet d'atteindre un spectre de clients potentiels très large : artisan, PME, ETI, mais cela renvoie souvent à une problématique de coût de construction élevé. Aujourd'hui, la moyenne francilienne se situe autour de 300 m<sup>2</sup>. En région les standards sont légèrement différents. Les unités sont un peu plus petites, et 50 % du marché est à l'acquisition. Il s'agit alors pour les propriétaires occupants d'un moyen de constituer un patrimoine qui pourra être revendu ; éventuellement, lors du départ en retraite. En Île-de-France, la part des propriétaires occupants est assez faible, en raison notamment des prix élevés et sans doute d'une plus faible proximité avec le milieu bancaire. Les atouts indéniables de la place francilienne sont : le bassin d'emploi et la qualité des infrastructures.

En régions, les marchés sont moins spéculatifs. Ces territoires bénéficient d'une forte implication des collectivités locales, plus

accessibles, fonctionnant avec des arcanes administratifs plus souples, et une véritable maîtrise du pouvoir urbanistique. Des développements immobiliers dans les métropoles de Bordeaux, Lyon, Nantes, Strasbourg ont pu se faire grâce à des volontés politiques fortes, suivies par des actes. En Île-de-France, la multiplicité des acteurs complexifie les projets. Les élus d'une manière générale ont la volonté de valoriser leur foncier, mais raisonnent peut-être un peu moins à long terme.

**Quelles sont vos perspectives de développement ? Quels territoires ciblez-vous ?**

En Île-de-France, je pense que les territoires situés entre l'A 104 et l'A 86, deviendront dans 10 ou 20 ans des territoires intéressants car ce sont des axes entrants.

Nous regardons aussi beaucoup les régions : Rhône-Alpes, PACA. Nous mettons notamment un accent très fort sur Bordeaux. En effet, Bordeaux bénéficie d'une unité politique forte, de l'arrivée de la future ligne à grande vitesse qui reliera Paris en 2h05 à l'horizon 2017, et d'une importante dynamique de PME et PMI. Nantes est également une ville intéressante, mais son développement économique est lié au projet d'aéroport qui fait actuellement débat. Ce nouvel aéroport pourrait permettre de créer une grande zone d'activité dans l'Ouest. Enfin, nous investissons également à Strasbourg qui est un point d'entrée sur l'Allemagne. Le Parc des Forges représentera à terme 100 000 m<sup>2</sup>. Ce parc réunit à la fois les principes de mixité et d'écologie. ■



Source : Proudereed



## « Les produits logistiques dans leurs formats et dans leurs conceptions sont aujourd’hui des produits stabilisés et pérennes... »



Christophe BOUTHORS  
Directeur général  
du groupe Panhard

### Pourriez-vous nous rappeler les activités du Groupe Panhard ?

Nous sommes un groupe indépendant qui intervient sur trois des principaux métiers de l’industrie immobilière :

- la **promotion** au travers de Panhard Développement. Nous sommes connus pour nos opérations logistiques mais nous développons également des opérations en parcs d’activité, en bureaux et, depuis quelques mois, en résidentiel ;
- la **construction** au travers de Panhard Réalisations qui nous permet de réaliser nous-mêmes nos opérations. Nous commençons également à concevoir et réaliser des opérations pour compte de tiers ;
- et, l'**investissement** pour compte propre et pour compte de tiers. Nous sommes présents en bureaux et commerces à Paris et en première couronne (OPCI Découverte), dans l’hôtellerie (groupe Oletis) et sur le segment des parcs d’activités. Société de Gestion de Portefeuilles agréée en 2014, nous venons d’ailleurs de réaliser le premier *closing* de la Foncière 86, OPCI dédiée aux parcs d’activités en Ile-de-France, auprès d’institutionnels et de Family offices prestigieux.

**La crise de 2008 a fortement perturbé les marchés de bureaux. Les prévisions parlent aujourd’hui d’une légère reprise. Constate-t-on la même chose pour le marché logistique ?**

Il faut distinguer deux aspects. Coté « utilisateurs », le marché est relativement stable avec une demande placée d’un peu moins de 2 millions de m<sup>2</sup> en 2014, en légère baisse par rapport à 2013 (-8 %) mais en ligne avec la moyenne sur 10 ans. Les taux de vacance se réduisent légèrement, actuellement autour de 8 % en Ile-de-France.

Coté « investisseurs », on observe une dynamique très positive. Il y a une véritable recherche de produits qualitatifs : bien localisés, bien conçus, et surtout, bien loués. Dans ce cadre, et sur ce type de produits, les valeurs constatées sont nettement à la hausse. Le déséquilibre entre l’afflux de capitaux et une offre à la vente d’actifs de qualité limitée en volume entraîne une forte compression des taux de capitalisation. Ils ont baissé de 100 à 150 points de base pour les produits prime sur les 18 derniers mois ce qui est assez significatif. Les négociations en cours sur des immeubles *prime* Ile-de-France se font sur la base de taux de capitalisation qui tangentent les 6,25 %. Cet afflux de capitaux est lié bien sûr à la politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne (BCE) mais aussi au redémarrage économique dans les pays anglo-saxons. Cette reprise a engendré une très bonne dynamique sur les marchés locatifs américains et britanniques, avec à la clé une remontée très sensible des taux d’occupation et des loyers sur

les 3 dernières années. Les valorisations ont suivi, et les grands acteurs de l’investissement anglo-saxons, spécialisés sur cette classe d’actifs, voient aujourd’hui la France comme un marché peu cher qui devrait profiter d’un cycle économique favorable sur les prochaines années.

### Est-ce que cette situation conduit à l’émergence de nouvelles polarités ? de nouveaux produits ? Pour quelles raisons ?

Les produits logistiques, dans leur format et dans leur conception, sont aujourd’hui des produits stabilisés, et ce, depuis plusieurs années. Le début des années 2000 a marqué une véritable rupture dans l’évolution de la taille moyenne des bâtiments et des modes constructifs. Les principaux enjeux aujourd’hui concernent, l’optimisation des coûts de maintenance et d’exploitation, l’amélioration des performances techniques et opérationnelles, ainsi que la sécurité et le bien-être du personnel. Des progrès importants sont faits en matière de consommation d’énergie par exemple ; avec des évolutions sensibles en matière d’isolation des bâtiments et, plus récemment, la mise en œuvre de plus en plus systématique d’installation éclairage LED.

Le segment des messageries est lui, en revanche, en profonde mutation, que ce soit sur les formats ou la conception même des bâtiments. Le parc historique est constitué de bâtiments de 1 000 à 3 000 m<sup>2</sup>. Développés il y a quelques années par les grands groupes de messagerie, ils avaient vocation à leur offrir un maillage fin de l’ensemble du territoire. Sur-capacitaires, ces réseaux se sont livrés une concurrence acharnée avec, à la clé, de profondes restructurations et quelques failles retentissantes. Ce parc est aujourd’hui vieillissant et pour partie vacant. En parallèle, l’émergence du e-commerce et les besoins croissants de traitement et de massification de gros volumes de colis sur le dernier kilomètre, poussent les acteurs du secteur à réinventer leur outil immobilier avec des formats pouvant aller jusqu’à 12 000 voire 15 000 m<sup>2</sup>.

En dehors des aspects macro-économiques, la demande en matière d’immobilier logistique s’exprime à travers trois grands critères : offrir une proximité des grands bassins de consommation ; permettre une optimisation des délais de livraison pour garantir une réactivité client optimale ; et garantir une équation économique maîtrisée. L’immobilier n’est qu’un des éléments de la *supply chain*, mais il a un impact important sur l’ensemble. La capacité à massifier des flux entrants et sortants sur un emplacement optimum du point de vue du schéma logistique global du chargeur ou du logisticien aura des répercussions significatives et de long terme sur sa maîtrise des coûts de transport. Le secteur nord de l’Ile-de-France est à ce titre un très bon exemple. C’est un secteur particulièrement dynamique compte tenu de son positionnement géographique : au cœur de l’Ile-de-France et très proche de Paris intramuros ; le long d’un des axes autoroutiers les plus fréquentés et à proximité de la plateforme aéroportuaire de Roissy-Charles de Gaulle. Beaucoup de projets sont en cours actuellement et vont s’y développer dans les années à venir. Malgré cela, la rareté et l’inflation foncière devraient entretenir le déséquilibre entre l’offre



et la demande et pousser les loyers à la hausse. Certaines entreprises accepteront ces hausses pour pouvoir maintenir leur activité sur le territoire, d'autres choisiront de s'implanter plus loin.

### **Vous parlez de rupture entre les constructions ante et post 2000. Observe-t-on une obsolescence importante voire accrue des produits logistiques ?**

Effectivement, les années 2000, et notamment l'arrêté du 5 août 2002 au titre des ICPE, ont marqué une rupture en termes de mode de construction et de forme immobilière. Les nouvelles normes de sécurité incendie ont imposé de nouvelles règles de retrait par rapport aux limites de propriété (20 mètres), limité la taille maximum de chaque cellule de stockage et systématisé la mise en place de murs coupe-feu, ... Les hauteurs sous plafond ont été relevées à 10 mètres, on est passé d'une charpente métallique à une charpente en béton et de gros progrès ont également été faits sur la qualité des dallages et l'isolation thermique des bâtiments. Enfin, le format des bâtiments a sensiblement évolué avec une taille qui oscille aujourd'hui entre 30 000 m<sup>2</sup> et 100 000 m<sup>2</sup> en moyenne alors qu'avant 2000 un immeuble de 20 000 m<sup>2</sup> était considéré comme très grand. Toutes ces évolutions ont accéléré l'obsolescence des bâtiments construits avant cette période.

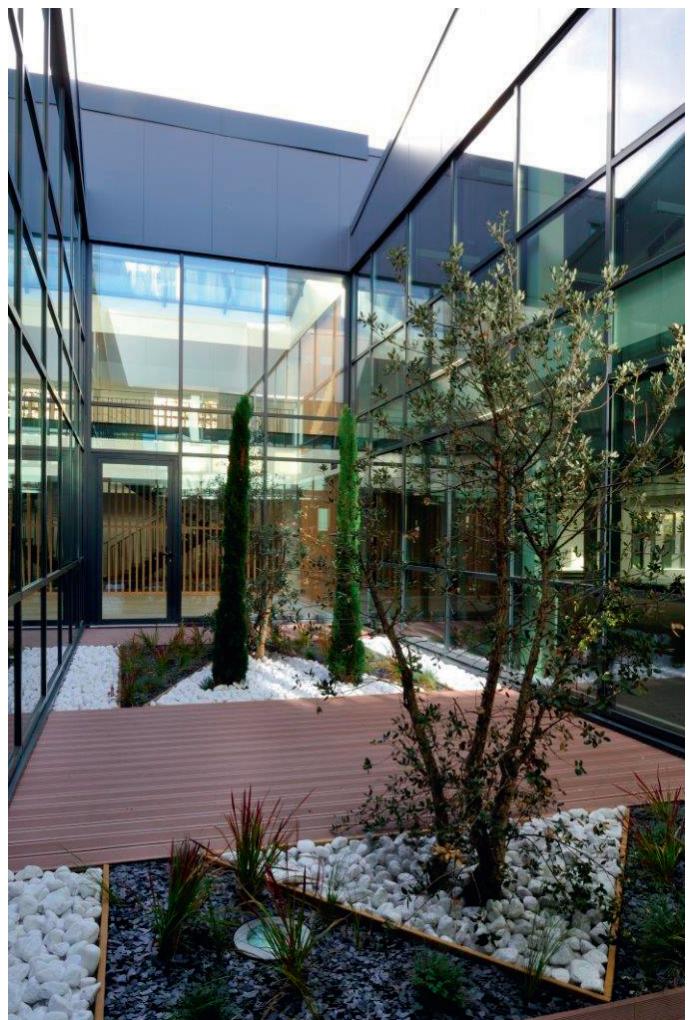
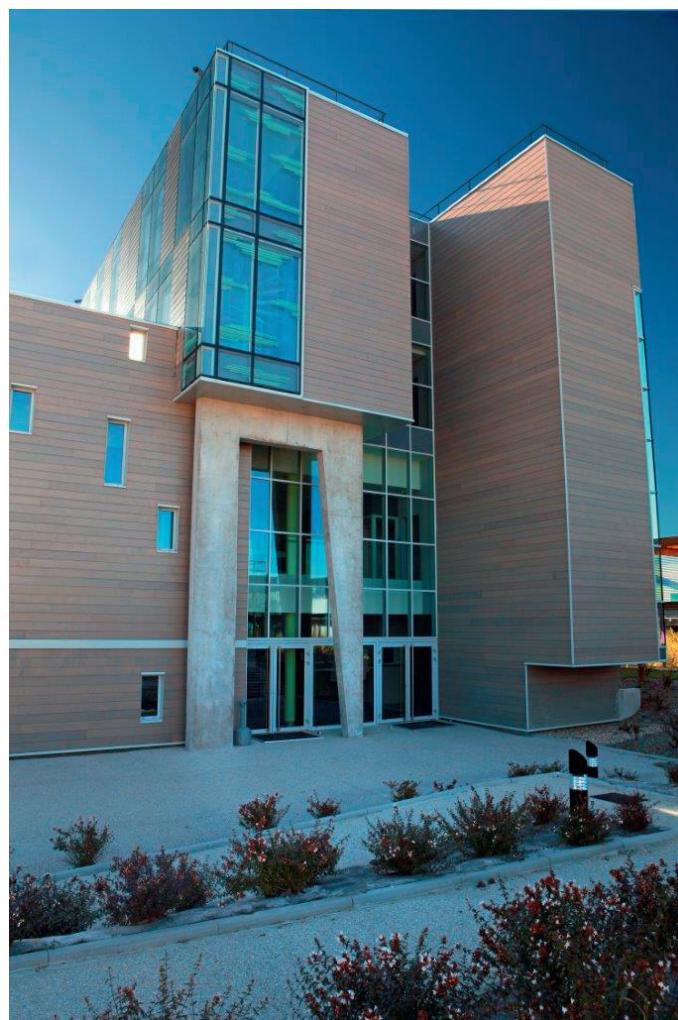
Contrairement aux idées reçues, les immeubles logistiques n'ont pas une durée de vie inférieure aux immeubles de bureaux. Les bâtiments logistiques construits récemment peuvent avoir une durée

de vie de quarante ans, voire plus, s'ils sont correctement entretenus. Et, contrairement aux immeubles de bureaux, ils nécessitent un niveau de réinvestissement relativement limité entre deux locataires. Il serait intéressant d'étudier et de comparer plus finement la rentabilité nette sur longue période des deux classes d'actifs pour des locaux prime. Je pense que nous aurions des surprises...

Comme pour tout produit immobilier, la localisation fera toujours la différence. A l'instar du marché des bureaux, un entrepôt logistique qui ne répond pas aux standards actuels trouvera malgré tout preneur s'il est bien placé. Ces propriétaires seront donc d'autant plus enclins à réinvestir dans l'actif pour le remettre aux normes.

Pour les immeubles définitivement hors marché, là encore l'emplacement sera déterminant. Une transformation pourra être envisagée en fonction de son environnement urbain. Beaucoup de bâtiments en fin de vie sont progressivement rattrapés par l'extension urbaine. Leurs propriétaires réalisent alors de belles opérations de reconversion en logements, en commerces, etc. Certaines zones d'activités, à l'instar de la Croix-Blanche à Sainte-Geneviève-des-Bois, ont muté en parcs ou zones commerciales, d'abord de façon graduelle et par mitage, jusqu'à une transformation complète.

Toutefois, la mutation d'une zone d'activités est souvent complexe. On est souvent confronté à de grandes zones avec beaucoup de bâti et de nombreux propriétaires. Les grands aménageurs ont des difficultés à trouver des solutions et organiser des mutations sur ces secteurs qui regroupent un nombre très important d'acteurs, propriétaires-



occupants, locataires, investisseurs, et dont les attentes et les enjeux sont différents.

**La fiscalité a beaucoup évolué ces dernières années. Le marché des entrepôts a été particulièrement impacté par la réforme de la Redevance pour création de bureaux, entrepôts et commerces (RCBCE) au 1<sup>er</sup> janvier 2011. La Loi de Finances rectificative (LFR) de 2014 a apporté des ajustements. Le gouvernement a annoncé une réforme plus profonde de cette taxe. Qu'en pensez-vous ? Etes-vous satisfaits de ces évolutions ?**

En 2011, l'extension de la RCBCE à la logistique a rendu difficile pour ne pas dire impossible la sortie de nouvelles opérations sur une grande partie du territoire francilien. Dans un contexte économique morose et un marché locatif équilibré, les opérateurs n'avaient pas de marge de manœuvre pour absorber ces surcoûts. Les ajustements de la LFR 2014 ont entraîné une amélioration sensible sur les projets en zone 2, mais la RCBCE reste problématique pour le marché logistique et ce, pour au moins trois raisons. Cette nouvelle fiscalité appliquée à l'immobilier logistique depuis début 2011 s'inscrit dans un contexte d'augmentation générale de la fiscalité assise sur les opérations de développement (taxe d'aménagement, etc.). Elle pèse sur le développement de nouvelles plateformes sur le territoire francilien au profit de territoires situés aux limites de l'Ile-de-France qui n'ont pas à supporter cette fiscalité. Nombre d'opérateurs n'hésiteront pas à développer des opérations hors de l'Ile-de-France en faisant le pari qu'ils compenseront le surcoût transport par un foncier moins cher et une fiscalité plus douce. Avec les conséquences que l'on imagine en termes de flux de transport et d'empreinte environnementale.

Enfin, la RCBCE s'entend par type de produit : bureau ; entrepôt, commerce. La Loi de finances rectificative 2014 a introduit un seul tarif pour les entrepôts, quel que soit leur localisation. Or, la logistique à forte valeur ajoutée ne contient pas que des surfaces d'entrepôts mais a également du bureau, dont les tarifs de redevance peuvent être quinze fois supérieurs à ceux de la partie entrepôt. La part de la RCBCE, due au titre des surfaces de bureaux, reste un problème pour l'équilibre global de l'opération en question. Idéalement, il conviendrait de ne plus réfléchir par type de produit immobilier, mais plutôt à l'échelle globale de l'opération.

A cela s'ajoute, une accumulation d'autres taxes et d'autres réformes actuellement en cours qui pénalisent les acteurs. Par exemple, l'administration fiscale adopte, depuis quelques années, une doctrine de plus en plus restrictive concernant l'appréciation du niveau d'équipement d'exploitation à l'intérieur des bâtiments qui conduit à une classification en locaux industriels. Il en résulte une augmentation significative de la fiscalité dans certaines zones géographiques. C'est sûrement très positif pour les deniers de l'Etat et des collectivités, mais moins pour la compétitivité de notre industrie logistique vis à vis de nos voisins européens.

Ces évolutions fiscales sont sûrement nécessaires. Il me paraît néanmoins indispensable qu'elles puissent se faire à partir d'une analyse globale et partagée de l'évolution de la pression fiscale qui s'exerce sur chacun des acteurs de la chaîne : Etat, collectivités, développeurs, investisseurs, exploitants. Dans le cas contraire, nous revivrons des expériences malheureuses telles que celles que nous avons vécues au cours des 3 dernières années avec la RCBCE. ■



©Thierry Arensma

## « C'est la demande qui entraînera le devenir du parc »



**Hervé CHASTAGNOL**  
Directeur général de  
Paris Nord 2

et cinq communes, Aulnay-sous-Bois, Tremblay-en-France, Villepinte, Gonesse et Roissy-en-France.

C'est un parc qui compte 1 million de m<sup>2</sup> de locaux d'entreprises, à dominante tertiaire, répartis sur 300 hectares. Ce parc est représentatif par sa diversité à plusieurs niveaux : en matière de typologie de locaux avec 50 % de bureaux, 10 % de locaux de commerce, 20% de locaux d'activités, et 20 % d'entrepôts et de logistique ; en matière d'occupation avec 50 % de propriétaires-occupants et 50 % de locataires ; et en matière de typologies d'entreprises avec 50 % d'entreprises étrangères implantées et 50 % d'entreprises nationales et locales des secteurs de la formation, de la recherche et du développement, de l'aéronautique, de l'électronique, etc. C'est aussi un parc qui bénéficie de la proximité de l'aéroport puisque la moitié des sociétés ont un intérêt direct avec Paris-Charles de Gaulle. Nous souhaitons amplifier cette dynamique dans les années à venir pour que Paris Nord 2 s'impose comme un véritable parc d'affaires international. Actuellement, Paris Nord 2 est davantage vu comme un parc de seconde couronne. La proximité avec l'aéroport n'est pas assez mise en valeur. L'association « Aerotropolis Europe » a d'ailleurs été créée pour faire valoir les attentes des entreprises de la place aéroportuaire (telles que ADP, Fedex...) auprès des pouvoirs publics et promouvoir l'implantation de sociétés étrangères à proximité de la plateforme aéroportuaire, en raison d'une demande placée locale relativement faible.

Pour assurer la gestion de ce parc, un Groupement d'Intérêt Economique (GIE) a été créé et est en charge de la gestion des espaces collectifs (voies, espaces verts, etc.) qui représentent une centaine d'hectares. Nous nous occupons également d'accompagner le développement de services à destination des entreprises présentes sur le parc, et à destination de leurs salariés et assurons la promotion du parc d'affaires. Les propriétaires de leur côté, ont la responsabilité de leurs parcelles qu'ils gèrent librement. Notre rôle est de veiller à ce que les propriétaires respectent la charte du parc.

### Quelles sont les attentes des utilisateurs ? Est-ce que l'offre proposée répond à la demande ? Quel est le taux de vacance ?

Le taux de vacance du parc s'élève à 10 %, mais le fait de disposer d'une

### Pourriez-vous présenter Paris Nord 2 et vos activités en tant que Directeur ?

Paris Nord 2 est aujourd'hui le premier parc d'affaires privé européen. Situé à proximité de la plate-forme aéroportuaire de Paris-Charles de Gaulle, il s'inscrit dans plusieurs territoires administratifs du Grand Roissy : deux départements, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise ;

masse critique de locaux à vocation économique (1 Mm<sup>2</sup>) permet d'offrir un choix important de locaux, de 200 m<sup>2</sup> à 20 000 m<sup>2</sup>, au sein même du parc et ainsi de répondre aux besoins des entreprises, de quelque filière qu'elles soient.

En parallèle, les propriétaires continuent de développer et de construire des locaux en fonction de la demande exprimée. Les règles d'urbanisme du parc peuvent impacter le renouvellement de l'existant.

Nous avons d'ailleurs engagé une étude avec l'AFTRP (toujours aménageur du parc même si Paris Nord 2 a trente ans d'existence), et en étroite collaboration avec les collectivités, pour réfléchir au potentiel de valorisation et de densification de Paris Nord 2 dans le cadre du Nouveau Grand Paris. 1Mm<sup>2</sup> de locaux sur 300 hectares, c'est peu. L'objectif de l'étude est de montrer que l'on peut encore développer 1 million de m<sup>2</sup> supplémentaires sur le site, sans changer les dimensions du parc. Cela suppose nécessairement de nouvelles règles d'urbanisme pour pouvoir densifier sans augmenter les emprises au sol. Les règles qui émaneront de l'étude seront ensuite proposées aux collectivités pour qu'elles les inscrivent dans leurs documents d'urbanisme (PLU, PLUi, etc.).

### Quels types d'actifs seront privilégiés dans le cadre de cette densification ? Quelles sont les attentes des utilisateurs ?

La tendance que l'on observe est qu'un filtre agit naturellement dès que vous avez des transports en commun à proximité immédiate d'un site. Aujourd'hui, c'est le tertiaire qui domine aux pieds de la gare de RER B. Plus on s'éloigne des réseaux de transports en commun, et plus on retrouve les locaux d'activité, les entrepôts, la logistique. Notre site bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun, qui sera encore améliorée avec la réalisation de projets de transports tels que le bus à haut niveau service reliant le RER D au RER B, la ligne 17 du futur réseau du Grand Paris et du train CDG Express qui doit relier la Gare de l'Est à Roissy en seulement 20 minutes. Ainsi, une nouvelle gare sera créée, celle du Grand Paris et par ailleurs nous soutenons la création d'une nouvelle gare RER entre Paris Nord 2 et l'aéroport dans le cadre du développement économique du territoire.

### Quel est l'état du parc ?

Le premier immeuble de notre parc a été construit en 1982. De nombreuses constructions sont apparues par la suite tout au long des 30 dernières années. Après une période de rénovation, nous sommes aujourd'hui dans un cycle de déconstruction/reconstruction tiré par la demande. Il y a dix ans, on pouvait lancer des opérations de restructuration en blanc, alors qu'aujourd'hui c'est la demande qui induit le renouvellement. Il est à noter que Paris Nord 2 dispose de quelques réserves foncières dont les propriétaires attendent des demandes qualitatives pour en faire usage.

Certains locaux sur le parc peuvent paraître obsolètes, mais attention à la définition de l'obsolescence. Sur notre site, l'obsolescence dépend



principalement de l'implantation géographique des locaux et de leur typologie. A Paris Nord 2, les immeubles ont trente ans mais ils restent prisés compte tenu de la qualité de leur construction et de leur entretien régulier. Par ailleurs, l'architecture de ces bâtiments reste d'actualité. Il faut également noter que la localisation en deuxième couronne confère au parc une certaine attractivité économique.

En revanche, pour la logistique ou l'entrepôt, des rénovations plus profondes sont à réaliser.

Elles s'engagent en fonction de la demande des propriétaires. Il faudrait trouver un modèle économique qui donne satisfaction à la fois aux propriétaires et aux utilisateurs. Pour l'heure, les propriétaires sont dans une position attentiste.

### **La fiscalité a-t-elle ou constitue-t-elle un frein aux projets sur votre site ? Avez-vous constaté un report des projets sur les franges franciliennes ?**

Une harmonisation fiscale est nécessaire particulièrement autour de l'aéroport compte tenu de son positionnement géographique sur trois départements, deux EPCI, cinq communes, etc. Le parc d'affaires est lui-même concerné par ces divergences de tarifs fiscaux : certains locaux sont assujettis au tarif de Redevance pour création de bureaux de 92€ tandis que d'autres avoisinent les 230€. A 200 mètres près, on passe du simple au triple en matière de fiscalité ! Or dans les esprits, la plateforme aéroportuaire est localisée en partie en zones 2 et 3, ce qui bloque inévitablement le développement de projets. Certains entrepreneurs se tournent alors vers l'étranger puisqu'ils ne trouvent pas de conditions favorables à leur implantation en France.

En matière de logistique, Paris Nord 2 n'a pas subi de report de projets sur les franges franciliennes, à l'extérieur de l'Ile-de-France. La dynamique de projets est stable. Le contexte économique conduit les entreprises à opérer des regroupements. C'est l'une des raisons pour lesquelles nous constatons une légère croissance des salariés sur le parc.

Comme je le rappelais en introduction, l'aéroport Paris-Charles de Gaulle constitue une véritable porte d'entrée qu'il faut valoriser de manière collective pour attirer les entreprises. Paris Nord 2 en est une composante. Notre objectif est de renforcer notre positionnement à

l'international dans un contexte de concurrence accrue entre les places aéroportuaires européennes. On perd des marchés vis-à-vis de Londres. C'est aussi parce qu'il n'y a pas les mêmes lois. La fiscalité doit être plus claire, ce sera positif pour tous, car la fiscalité peut tuer les opérations, la Redevance pour création de bureaux, entrepôts et commerces (RCBCE) en tête.

Nous avons par ailleurs en Ile-de-France un problème de gouvernance. A Londres, la situation paraît plus simple.

### **La mise en œuvre de la Métropole du Grand Paris va-t-elle contribuer à stimuler l'attractivité de Paris Nord 2 ?**

Paris Nord 2 et l'aéroport vont être découplés en deux administrativement. Cela ne changera rien si ce n'est d'instaurer plus de lourdeur. Aujourd'hui nous connaissons déjà cette situation en étant à cheval entre plusieurs territoires. Nous sommes par ailleurs en faveur d'une gouvernance unifiée autour d'une unité territoriale qui à ce jour malheureusement n'a pas été en faveur des arbitrages que l'on connaît.

### **Comment la typologie de locaux est-elle amenée à évoluer ?**

Ce sera en fonction de la demande. Par exemple, il n'y a pas d'habitation principalement à cause de la structure même du parc mais également du PEB induit par la proximité de l'aéroport, mais il est intéressant d'initier une réflexion sur le sujet. Cependant, ce sont les demandes exprimées qui pourront entraîner cette mutation sachant que notre masse critique nous permet de suivre les tendances du marché en termes de produits immobiliers.

### **Quel modèle de développement souhaitez-vous pour Paris Nord 2 dans les prochaines années ?**

On espère un développement qui soit dans l'esprit de Paris Nord 2 avec une orientation tertiaire. En tant que gestionnaire du parc, nous sommes là pour accompagner les propriétaires, mais ce sont eux qui ont la main sur l'évolution urbaine du parc. L'AFTRP pourra également orienter ce développement en définissant les règles d'urbanisme idoines. Aujourd'hui, nous n'en sommes pas là. Nous y réfléchissons. ■



Source : Sirius

## Hommage de Jean-Pierre DUPORT à Christian BOUVIER



Christian Bouvier © DR

Christian Bouvier vient de nous quitter après un combat exemplaire contre la maladie au cours duquel il a montré jusqu'au bout son courage, sa discrétion et son sens des responsabilités. Nous nous étions connus lorsqu'il était au cabinet de Michel d'Ornano, un grand Ministre de l'Environnement et du Cadre de vie. Nous nous sommes retrouvés lorsqu'il a dirigé l'Etablissement Public d'Aménagement de La Défense. Il le fut pendant une douzaine d'années, avec un sens de l'intérêt général, une autorité et une diplomatie remarquables. Il manifestait les mêmes qualités comme Président de l'Institut Paul Delouvrier, Paul Delouvrier auprès duquel il avait commencé sa carrière.

Ce fut un plaisir de travailler avec lui à Domaxis société d'HLM, où il a su favoriser les transitions nécessaires, et dont il présidait la filiale d'accession à la propriété Minerve.

Christian Bouvier était un Grand Monsieur aux compétences exceptionnelles, associée à une grande simplicité et à un sens de l'humour solide.

Jean-Pierre Duport / Préfet de Région

## Estimation du parc de bureaux francilien

L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise publie depuis près de 30 ans l'estimation annuelle du parc de bureaux en Ile-de-France. Cette estimation est le fruit d'une méthodologie consensuelle élaborée avec l'ensemble des acteurs publics et privés de la place francilienne.

Elle s'appuie sur :

- les données issues du fichier de la taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France pour les surfaces de bureaux de plus de 100 m<sup>2</sup>, fichier transmis par les autorités compétentes via une convention de partenariat entre l'ORIE, la DGFiP et la DRIEA ;
- une estimation des surfaces de bureaux de moins de 100 m<sup>2</sup> par l'emploi, via une grille d'analyse mise au point spécialement avec l'INSEE.

A ces données s'ajoutent le suivi de la construction, qui se fait au travers de l'établissement d'une base de données à l'adresse des immeubles de bureaux livrés avec les principaux conseils en immobilier de la place francilienne, et le suivi des démolitions, notamment via les données de la Ville de Paris.

Ces données sont exprimées en surface utile. Elles ne s'opposent en rien aux données publiées dernièrement par l'APUR et HBS Research – La Place de L'Immobilier, qui sont exprimées en surface de plancher puisqu'elles sont issues d'un autre fichier fiscal, celui des matrices cadastrales. Ce fichier a fait l'objet d'investigations antérieures par l'ORIE lors de la révision de la méthodologie d'estimation du parc de bureaux en Ile-de-France en 2012-2013, toutefois compte tenu, notamment, de la difficulté à identifier les immeubles de bureaux à une échelle régionale, cette option n'a pas été retenue.

## Zoom sur les études en cours à l'ORIE

### Connaissance qualitative du parc de bureaux francilien

Animateur : *Christian de Kerangal, directeur général adjoint, IEIF*

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. Les résultats de cette étude seront présentés en 2016.



### Immobilier réversible et nouveaux modes de production de bureaux

Animateur : *Hervé Manet, président, Icade Promotion*

Alors que le cycle de vie des immeubles se raccourcit de plus en plus, que le foncier est de plus rare, ne faudrait-il pas revoir la façon de produire des immeubles de bureaux ? La construction d'immeubles réversibles est-elle la solution idoine ? Les outils réglementaires sont-ils adaptés ? Existent-ils des contraintes techniques et économiques ? Les investisseurs sont-ils prêts à acquérir des locaux dont l'usage pourra évoluer au gré des besoins ? Le groupe de travail tentera de répondre à ces différentes interrogations. Les résultats seront publiés en février 2016.



### « Les locaux hôteliers en Ile-de-France »

Animateurs : *Dominique Dudan, présidente, Union Investment, et Christine Turquet de Beauregard, responsable du pôle Immobilier et services aux entreprises, CA Saint-Quentin-en-Yvelines*

Le marché de l'hôtellerie économique (1 étoile) et milieu de gamme (2 et 3 étoiles) apparaît aujourd'hui en difficulté en Ile-de-France. Ces opérations ne peuvent pratiquement plus être développées, car elles ne sont pas rentables par rapport à d'autres produits immobiliers plus intéressants. Y a-t-il une hôtellerie autre que l'hôtellerie de luxe ? L'hôtellerie économique et milieu de gamme est-elle encore possible en Ile-de-France ? Ces questions seront discutées dans le cadre d'un groupe de travail lancé en septembre 2015 sous la direction de Dominique Dudan, présidente d'Union Investment, et Christine Turquet de Beauregard, responsable du Pôle Immobilier et Services aux Entreprises à la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.





*Michel Grossi*

## « Réforme des baux commerciaux »

*Animateur : Michel Grossi, responsable de la gestion du patrimoine, BNP Paribas*

Dans un contexte législatif en perpétuelle mutation l'ORIE lancera en septembre 2015 un groupe de travail qui a pour objectif de réfléchir aux avantages et inconvénients des dispositifs actuels relatifs aux baux commerciaux pour l'ensemble du secteur de l'immobilier et de s'interroger sur les éventuelles modifications à y apporter pour l'améliorer. Le groupe de travail sera piloté par Michel Grossi, responsable de la gestion du patrimoine chez BNP Paribas, et devrait rendre ses conclusions en juillet 2016.



*Cécile de Guillebon*

## Comparaisons internationales

*Animateurs : Cécile de Guillebon, directeur de l'immobilier et des services généraux, Renault SAS, et Laurent Lehmann, directeur général adjoint, CBRE*

Paris est souvent comparé à Londres en immobilier de bureaux. Les professionnels de l'immobilier considèrent que la « place Londienne » est plus attractive. Quelles sont les réalités ? Comment se situe la région Ile-de-France par rapport aux autres Métropoles ? Un groupe de travail tentera de répondre à ces questions sous la direction de Cécile de Guillebon, directeur de l'immobilier et des services généraux, Renault SAS, et Laurent Lehmann, directeur général adjoint, CBRE.



*Laurent Lehmann*

## Retour sur les travaux de l'ORIE sur la fiscalité

Sous l'égide d'Alain BECHADE, Professeur titulaire de la chaire au Conservatoire National des Arts et Métiers (CNAM) et directeur de l'Institut d'études juridiques et économiques appliquées à l'Immobilier, la Construction, et l'Habitat (ICH), l'Observatoire a réalisé une étude sur la simplification fiscale.

- ▶ **L'étude souligne d'abord une inflation de la fiscalité** s'appliquant à l'immobilier d'entreprise ces dernières années : 28 taxes ont été recensées en 2015, contre 19 en 2010, soit une augmentation de 50 % du nombre de taxes en cinq ans. 5 taxes concernent la construction des locaux d'entreprise, 14 l'exploitation, 4 s'appliquent directement aux opérations d'acquisition d'immeubles et 5 aux opérations de cession des immeubles. Les taxes additionnelles se sont multipliées : la taxe additionnelle à la taxe foncière et à la cotisation foncière sur les entreprises ; et la taxe additionnelle aux surfaces de stationnement sont entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2015.
- ▶ **L'étude met en évidence que le poids de la fiscalité freine, voire empêche, la livraison de certaines opérations** comme l'hôtellerie ou les bureaux, en deuxième couronne.
- ▶ **L'étude met également en lumière une dichotomie entre les politiques fiscales et celles sur l'aménagement du territoire.** La fiscalité est nettement plus conséquente sur les places de stationnement en souterrain, que celles qui sont en extérieures, ce qui va à l'encontre des objectifs de « limitation de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers », visés par les documents d'urbanisme.
- ▶ **Enfin, des pistes d'action sont formulées pour adapter la fiscalité aux contraintes économiques et en parallèle à la nécessité de trouver des recettes notamment pour financer le réseau de transports en commun du Nouveau Grand Paris.** Partant du constat que le marché ne repose plus sur la création de richesse, mais la création de valeur, une des pistes envisagée est de réduire, voire supprimer la RCBCE en la compensant par la création d'une part régionale aux droits de mutation à titre onéreux d'immeubles en Ile-de-France. ■

### Taxes appliquées à l'immobilier d'entreprise



Source : ORIE

## 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
- Pôles tertiaires en Ile-de-France : quelles perspectives dans le projet du Nouveau Grand Paris ?, février 2014
- Moins de règles, plus d'attractivité pour l'Île-de-France, juillet 2014
- Actualisation- la transformation et la mutation des immeubles de bureaux, novembre 2014
- Travail à distance : quels impacts sur le parc de bureaux en Ile-de-France ? février 2015
- Immobilier d'entreprise et fiscalité en région Ile-de-France : vers une simplification économiquement opérationnelle, juin 2015.

## Modalités d'adhésion 2015

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 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 les acteurs.

### Devenir membre de l'ORIE vous permet de :

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

*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 2015 :

moyennant le versement d'une cotisation annuelle de 2.300€ ;

#### Votre entreprise compte-t-elle moins de 5 salariés ?

Oui

Non

## Conseil d'Administration et permanents de l'ORIE

### Le Conseil d'Administration 2015

#### Président

**Olivier de la ROUSSIERE**, Président, Vinci Immobilier, collège Promoteurs

#### Vice-présidents

**Alain AMEDRO**, Vice-président en charge de l'Aménagement, Conseil régional d'Île-de-France

*(membre de droit représentant la Région)*

**Dominique DUDAN**, Présidente, Union Investment, collège Investisseurs

**Cécile de GUILLEBON**, Directeur de l'immobilier et des services généraux, Renault SAS, collège Utilisateurs

**Corinne LAMARQUE**, Déléguée au plan de mobilisation pour le logement, collège Aménageurs

**Gilles LEBLANC**, Directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement de la Région Île-de-France

*(membre de droit représentant l'Etat)*

#### Administrateurs

**Alain BECHADE**, Professeur titulaire de la Chaire au CNAM, et directeur de l'ICH-CNAM, collège Enseignants/Chercheurs

**Marie-Anne BELIN**, Directrice générale, SEMAVIP, collège Aménageurs

**Antoine DERVILLE**, Président directeur général, DTZ France, collège Conseils transactionnels

**Christian DE KERANGAL**, Directeur général adjoint, IEIF, collège Groupe d'Intérêt Collectif

**Jean-Claude DUBOIS**, Président, BNP Paribas Real Estate Expertise, collège Experts, collège Experts et Trésorier

**Stéphanie GALIEGUE**, Executive Director, Head of Client Coverage France & Southern Europe, MSCI, collège Conseils consultants

**Jean-Claude GINISTY**, Chambre des Notaires, collège Groupe d'Intérêt Collectif

*(membre de droit représentant la Chambre des Notaires de Paris)*

**Michel GROSSI**, Responsable de la gestion du patrimoine BNP Paribas, collège Utilisateurs

**Philippe LEMOINE**, Directeur général, Société de la Tour Eiffel, collège Investisseurs

**Laurent LEHMANN**, directeur général adjoint CBRE, collège Conseils transactionnels

**Hervé MANET**, Président, Icade Promotion, collège Promoteurs

**Claude PRALIAUD**, Directeur de l'urbanisme, Ville de Paris, collège Collectivités, *(membre de droit représentant la Ville de Paris)*

**Christine TURQUET DE BEAUREGARD**, Responsable du Pôle Immobilier et Services aux Entreprises, CA SQY, collège Collectivités

**Laurent Vilboeuf**, Directeur DIRECCTE, collège Etat (membre de droit représentant l'Etat)

#### L'équipe des permanents de l'ORIE

**Smaïn AOUADJ**, Délégué de l'Etat, [smain.aouadj@developpement-durable.gouv.fr](mailto:smain.aouadj@developpement-durable.gouv.fr) / 01.40.61.86.38

**Pascale BEHARY**, Assistante, [pascale.behary@i-carre.net](mailto:pascale.behary@i-carre.net) / 01.40.61.86.58

**Marine CARPENTIER-DAUBRESSE**, Chargée d'études, [marine.carpentier-daubresse@i-carre.net](mailto:marine.carpentier-daubresse@i-carre.net) / 01.40.61.86.47

**Aminata DIOP**, Chargée d'études, [aminata.diop@i-carre.net](mailto:aminata.diop@i-carre.net) / 01.40.61.86.92

## Les membres de l'ORIE

### AMENAGEUR

AFTRP  
EPA ORSA  
EPA PLAINE DE FRANCE  
EPA SENART  
EPADESA  
EPAMARNE  
EPF ILE-DE-FRANCE  
ESPACES FERROVIAIRES  
ETABLISSEMENT PUBLIC DE SACLAY  
PARIS NORD 2  
SEINE ET MARNE DEVELOPPEMENT  
SEM GENOPOLE  
SEMAPA  
SEMAVIP  
SEM-MASSY  
SEQUANO AMENAGEMENT  
SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE NANTERRE  
SOCIETE DU GRAND PARIS

### ETAT & COLLECTIVITE

CA CERGY-PONTOISE  
CA EST-ENSEMBLE  
CA PLAINE COMMUNE  
CA SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES  
CA SEINE-AMONT  
CA VERSAILLES GRAND PARC  
CONSEIL GENERAL DES HAUTS-DE-SEINE  
CONSEIL GENERAL DES YVELINES  
CONSEIL GENERAL DU VAL-DE-MARNE  
CONSEIL REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE  
DIRECCTE  
DRIEA  
MAIRIE DE PARIS

### CONSEIL CONSULTANT

BTP CONSULTANTS  
COFELY-GDF SUEZ ENERGIE SERVICES  
COFIROUTE-VINCI AUTOROUTES  
DALKIA  
ELAN- MANAGEMENT DE PROJETS  
GENIE DES LIEUX  
GRECAM  
HBS RESEARCH  
LOISELET & DAIGREMONT  
MBE CONSEIL  
MSCI  
PICARD SAS/ AUDITS&EXPERTISE  
GOMBERT-ROULET SOCIETE D'AVOCATS  
SINTEO  
COLLIERS INTERNATIONAL

### CONSEIL TRANSACTIONNEL

ADYAL PROPERTY MANAGEMENT  
BNP PARIBAS RE  
CBRE

CREDIT FONCIER IMMOBILIER  
DTZ FRANCE  
EOL - ENTREPOTONLINE  
JONES LANG LASALLE  
KEOPS  
KNIGHT FRANK SNC  
LE PATRIMOINE INDUSTRIEL (LPI)  
OFFICIA CONSEILS  
SAVILLS

### EXPERT

APUR  
BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE  
CBRE VALUATION  
CREDIT FONCIER EXPERTISE  
DELOTTE & ASSOCIES  
DTZ EUREXI  
EUROFLEMMING EXPERTISE  
GALTIER EXPERTISES  
IAU IDF  
IEIF  
JONES LANG LASALLE EXPERTISE  
1768 NOTAIRES

### GROUPE D'INTERET COLLECTIF

ASPIM  
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS  
CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS  
FEDERATION DES PROMOTEURS  
IMMOBILIERS D'ILE-DE-FRANCE  
CRCI PARIS ILE-DE-FRANCE  
PARIS DEVELOPPEMENT  
SYNDICAT MIXTE D'ETUDES ET DE PROJETS  
DE L'EST PARISIEN

### INVESTISSEUR

AEROPORTS DE PARIS  
AMUNDI IMMOBILIER  
AXA REAL ESTATE  
BNP PARIBAS REIM FRANCE  
DEUTSCHE BANK  
RREEF  
FONCIERE ATLAND  
FONCIERE DES REGIONS  
FRANCAISE FREAL ESTATE MANAGERS  
GENERALI  
GE REAL ESTATE FRANCE / INVESTMENT  
GECINA  
GIE AVIVA FRANCE  
GROUPE PANHARD  
HERTEL INVESTISSEMENT  
HSBC REIM  
ICADE FONCIERE  
IVANHOE CAMBRIDGE EUROPE  
KLEPIERRE  
LA MONDIALE GROUPE

ORION CAPITAL MANAGERS (FRANCE) S.A.R.L  
ROCKSPRING  
SCOR-GLOBAL INVESTMENT  
SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL  
SOGARIS  
UNION INVESTMENT  
ZUEBLIN IMMOBILIÈRE FRANCE

### PROMOTEUR

ALTAREA-CGEDIM ENTREPRISE  
BNP PARIBAS IMMOBILIER  
BOUYGUES BATIMENT  
BOUYGUES IMMOBILIER D'ENTREPRISE  
BPD MARIGNAN  
CAPITAL & CONTINENTAL  
GENERE  
HINES  
HRO  
ICADE PROMOTION  
NACARAT  
NEXITY  
NOVAXIA  
PARELLA  
PITCH PROMOTION  
SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES  
SERCIB  
SODEARIF  
SOFERIM  
SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER  
SPIRIT  
VINCI IMMOBILIER

### UTILISATEUR

BNP PARIBAS  
ORANGE  
POSTE IMMO  
RENAULT SAS  
SANOFI-AVENTIS GROUPE  
SOCIETE GENERALE

### ENSEIGNANT-CHERCHEUR

CAMPUS CONDORCET  
CNAME  
ECOLE D'URBANISME DE PARIS  
ESPI  
ESSEC BUSINESS SCHOOL  
FONDATION PALLADIO  
GLR CONSEIL  
IEAM PARIS  
KEDGE BUSINESS SCHOOL  
LP INNOVATION  
REIMS MANAGEMENT SCHOOL  
UNIVERSITE PARIS-DAUPHINE  
UVSQ-IUT MANTE EN YVELINES