



HALTE AU FRENCH BASHING !

ÉTUDE DE L'ORIE « IMMOBILIER D'ENTREPRISE & ATTRACTIVITÉ INTERNATIONALE DE PARIS ILE-DE-FRANCE »

→ Contribution de l'industrie immobilière à la question de l'attractivité

L'immobilier d'entreprise est un levier pour l'attractivité des territoires et un outil de performance pour les entreprises. Dressant ce constat, l'ORIE a lancé un groupe de travail, piloté par Cécile de Guillebon (Renault-Nissan) et Aurélie Lemoine (CBRE France), et dont les résultats ont été présentés le 28 février 2017.

L'attractivité internationale est un sujet tout particulièrement d'actualité : la Région Ile-de-France vient d'adopter son Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII), le French Tech Ticket en est à sa deuxième édition et le Brexit soulève encore de nombreuses interrogations.

→ Un marché immobilier attractif et fortement internationalisé

Sur le plan immobilier, Paris Ile-de-France est un marché de bureaux mature, profond, transparent et liquide. Ces caractéristiques en font un marché attractif et fortement internationalisé.

En 2016, c'est le 5^e marché mondial de l'investissement en immobilier d'entreprise et le 2^e marché européen de l'investissement en immobilier de bureaux. Ses performances sont constantes et solides depuis dix ans.

Du côté des utilisateurs, Paris est la 4^e métropole mondiale la plus attractive pour l'implantation des entreprises d'après l'enquête du *Global Cities Investment Monitor* 2016. C'est un marché locatif avec une large palette d'utilisateurs de secteurs d'activité et une légère prédominance des services financiers/assurances et de l'industrie.

→ Un décalage entre attractivité réelle et perçue

Paris Ile-de-France a de solides atouts (bon niveau général de performance, niveau élevé d'investissements, récentes réformes en faveur de la compétitivité et de la simplification) mais il y a un décalage majeur et persistant entre la réalité de l'attractivité et les perceptions.

L'étude s'est attachée à faire la synthèse des classements existants, à les confronter pour en dégager les points de convergence et de divergence, et à les décrypter pour en identifier les biais. Des entretiens avec les directions immobilières de grands groupes internationaux ont également permis d'approfondir leur perception de notre attractivité et leurs stratégies d'implantation.

→ Les défis pour l'avenir

L'ORIE a identifié un certain nombre d'actions de communication à entreprendre et de bonnes pratiques à intensifier. En complément, des actions structurelles sont nécessaires : il s'agit notamment de favoriser le renouvellement du parc et de renforcer la production d'une offre immobilière de qualité, aux standards internationaux, pour attirer les grands utilisateurs.

La compétition entre villes globales est de plus en plus féroce. En effet, tout peut aller très vite (déclassement comme progression) et de nouvelles villes sont susceptibles d'intégrer le top 10 des classements. L'accroissement de l'attractivité des villes qui développent l'innovation, les technologies de l'information et de la communication est une tendance lourde. Pour rester compétitive, l'Ile-de-France doit miser sur la « net économie » et devenir une *tech city* incontournable. Sur le plan immobilier, cela passe par une offre cohérente, complète et lisible pour des start-up tech ainsi que par une plus grande flexibilité des statuts d'occupation.

A propos de l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France (ORIE)

Créé en 1986, l'ORIE est un organe privilégié de la concertation entre pouvoirs publics : c'est une instance d'échanges, de concertation et d'études, réunissant plus de 150 membres issus des différents métiers de l'industrie immobilière (aménageurs, promoteurs, investisseurs, utilisateurs, conseils, experts, enseignants-chercheurs, Etat et collectivités locales). En 2017, l'ORIE poursuit ses réflexions sur des thèmes de fond tels que l'estimation quantitative du parc de bureaux, le coworking, la simplification administrative, la logistique urbaine et la vacance structurelle.