

SOMMAIRE

Le marché des bureaux en Ile-de-France : un ralentissement durable ? 2

- Le ralentissement de la construction
de bureaux entre effets conjoncturels et
structurels 2
- Point de vue d'un investisseur :
Stéphane Theuriau 4

Reconstruire la ville sur la ville : quelle faisabilité ? 5

- D'abord se poser la question de ce qu'on
entend par " foncier "... et de son
processus de fabrication 5
- Point de vue de Pascal Dayre, EPFIF 6
- La véritable question est celle de la
mobilisation du foncier stocké 8
- Développer des montages juridiques
financiers plus complexes 10
- Point de vue d'un utilisateur :
Gérard Lagrave 11

Zoom sur les études en cours à l'ORIE 13

L'ORIE contribue aux réflexions relatives à la taxe annuelle bureaux 15

- Réforme de la fiscalité, questions à
Jean-Claude Ruyschaert 16

Les études thématiques réalisées depuis 2001 18

Modalités d'adhésion à l'ORIE 19

Le conseil d'administration et l'équipe des permanents 20

ÉDITORIAL

C'est avec un grand plaisir que j'ai l'honneur de présider depuis février 2012, l'observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (ORIE), qui depuis 25 ans constitue un lieu unique de concertation et de réflexion sur les sujets de fond et d'actualité du secteur de l'immobilier d'entreprise francilien, en rassemblant aussi bien les acteurs publics de l'aménagement et du développement de la région-capitale, que les acteurs privés.



La soirée estivale du 6 septembre sur la place de l'immobilier d'entreprise dans les politiques foncières est l'illustration parfaite de la capacité de l'observatoire à traiter de sujets d'actualité de manière transversale. Le ralentissement de la construction de bureaux et l'attitude attentiste des acteurs nécessitent de se poser des questions en matière de stratégies foncières, et de la place réservée à l'immobilier d'entreprise. Quelles stratégies, quels acteurs, quels outils ?

Avec un parc mature et polymorphe, 52 millions de m² utiles de bureaux selon les derniers recensements de l'ORIE, l'immobilier de bureaux se trouve désormais à un tournant à la fois environnemental avec les enjeux du Grenelle de l'environnement, les questions de performance énergétique, et économique avec le financement du Grand Paris et la modification des taxes et redevances pour création de bureaux, locaux commerciaux et entrepôts, qui d'ailleurs a suscité de nombreuses réactions.

Je me réjouis du travail collaboratif engagé, sur le sujet, à travers la mise en place d'un groupe de travail, piloté par la DRIEA, et de la possibilité offerte de contribuer à cette réflexion. L'ORIE a transmis courant juillet au Préfet de Région un avis sur ces travaux.

Le projet de métro du Grand Paris va contribuer à renforcer, voire redynamiser, certains territoires d'Île-de-France, mais risque malheureusement d'accentuer le « décrochage » d'autres. L'étude « Grenelle et Obsolescence », publiée en février 2012, a mis en évidence les problématiques relatives au vieillissement du parc tertiaire francilien, qui risquent d'être exacerbées dans les décennies à venir. Se pose alors la question de la mutation de ces espaces tertiaires et de leur reconversion vers d'autres usages : logement, hôtellerie, résidence service ... Le groupe de travail lancé cette année sur ce sujet et piloté par Olivier de la Roussière, président de Vinci Immobilier, et Philippe Lemoine, directeur général de la Silic, s'est fixé pour objectif d'analyser les leviers et les freins à cette mutabilité, et d'identifier le gisement potentiel en matière de transformation de bureaux obsolètes. Les résultats de cette étude seront diffusés lors du colloque de février 2013.

En parallèle de ces travaux, l'ORIE a lancé sous l'égide de Christian de Kerangal, directeur général délégué Crédit Foncier Immobilier et d'Hervé Dupont, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts au Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable, des réflexions relatives à la connaissance des parcs d'immobilier d'entreprise, et une réactualisation de l'étude sur les pôles tertiaires en Île-de-France, publiée en 2008. Les résultats de ces travaux seront publiés courant 2013.

Enfin, le jeudi 6 décembre 2012 au Simi, nous animerons une conférence aux cotés de la RICS et de la Fondation Palladio, deux partenaires précieux en matière de réflexions sur le secteur de l'immobilier, de l'aménagement et de la politique de la ville.

Nous comptons sur votre présence à ces différentes manifestations.

Le marché des bureaux en Île-de-France : un ralentissement durable ?

« Maturité du parc, normes environnementales, fragilité économique, et ralentissement du marché de la construction de bureaux » sont autant de critères à prendre en compte à l'heure actuelle. Promoteurs et investisseurs témoignent.

« Le ralentissement de la construction de bureaux entre effets conjoncturels et structurels »

Quelle est la situation actuelle du marché des bureaux en Île-de-France ?



Olivier de la Roussière,
président de Vinci
Immobilier

Olivier de la Roussière : La crise financière et bancaire continue de produire ses effets sur le marché de la construction de bureaux. En 2009 et 2010, la construction de bureaux a accusé un net repli : un peu de plus de 500 000 m² SHON ont en moyenne été mis en chantier pour la période contre 1 million de m² en 2008.

En 2011, la production de bureaux neufs et restructurés a été multipliée par 2,5 par rapport à 2010,

frôlant le million de m². Selon le CAPEM-observatoires de la FPI-IDF, les mises en chantier dans le neuf sont estimées à plus de 740 000 m² en 2011 contre près de 340 000 m² l'année précédente. Les mises en chantier de bureaux restructurés, quant à elles, ont été multipliées par 3,7 pour dépasser les 250 000 m², contre un peu plus de 200 000 m² en moyenne sur la période 2003-2010.

Les estimations du premier trimestre 2012, semblent faire état d'un ralentissement à nouveau de l'activité.

Depuis 2009, nous observons globalement un attentisme des utilisateurs et surtout des investisseurs sur les produits neufs, ce qui consécutivement, nous a obligé, en tant que promoteur, à ralentir l'acquisition de terrains et la construction de bureaux. Dans une situation économique incertaine, les entreprises sont davantage attentives à leurs postes de dépenses et n'hésitent plus à renégocier leurs baux commerciaux (actifs de seconde main notamment).

En dehors des réalisations en compte propre, seules 12 opérations de tailles significatives ont été commercialisées en VEFA pour les actifs de bureaux en 2011.

Alexis Perret : Les chiffres cités par Olivier de la Roussière sont éloquentes. Nous



Alexis Perret,
directeur général délégué
du pôle tertiaire, Nexity.

observons depuis l'automne 2008 une baisse desancements de programme de bureaux malgré une légère reprise au second semestre 2011.

Cette situation est issue de l'aversion au risque des banques et surtout à la situation macro-économique très incertaine. Les promoteurs et les investisseurs ne peuvent ou ne veulent lancer des programmes en blanc à l'exception de quelques opérations dans Paris QCA et en première couronne dans des pôles tertiaires sous-offreurs.

Pour lancer une opération, il est désormais indispensable qu'un utilisateur soit identifié en amont sur tout ou partie des surfaces développées, un minimum de 50% est un pré-requis.

La baisse constatée de la construction de bureaux est-elle générale à l'ensemble des actifs immobiliers ?

OR : Le contexte économique freine effectivement l'ensemble des marchés immobiliers. Nous observons cependant une augmentation de la production d'hôtels.

AP : La baisse de réservation de logements qui se traduira par une baisse de la construction s'explique aussi par la difficulté que nous avons à produire à des prix raisonnables pour les primo accédants en particulier, mais pour les seconds accédants aussi.

L'arrêt du dispositif Scellier, et l'absence de dispositif susceptible de prendre le relais à brève échéance pour les investisseurs particuliers participe très fortement à cette baisse des réservations, les effets sont plus forts en province qu'en Ile de France.

Il est urgent de mettre en place des dispositifs incitatifs pour les investisseurs institutionnels et les investisseurs particuliers pour relancer au plus vite la production de logements.

Concernant les locaux d'activités, la baisse s'explique principalement par une baisse de la demande du fait du contexte économique qui n'incite pas les PMI – PME à investir, l'attentisme est de mise devant la faible visibilité des carnets de commande.

Quant aux commerces et à la logistique, la baisse s'explique par la surproduction que nous avons connu ces dernières années et par les craintes en terme de consommation des Français. Là aussi l'attentisme est de mise.

Ce ralentissement de l'activité de production de bureaux en Île-de-France résulte-t-il de phénomènes conjoncturels (crise, fiscalité...) ou structurels (maturité du parc, normes environnementales...)?



OR : Si la crise financière a véritablement impacté le rythme de construction, en rendant notamment plus difficile le financement de produits à risque, elle n'explique cependant pas à elle seule la tendance à la baisse de construction, qui au-delà des aspects conjoncturels, est liée à des paramètres structurels.

Avec 52 millions de m² utiles recensés, l'Île-de-France enregistre le volume le plus important de bureaux en Europe, et est l'un des plus importants au monde. En admettant que la tertiarisation de l'économie ne soit pas achevée, il faut néanmoins reconnaître qu'elle a atteint un pallier. A mon sens, la production de bureaux à moyen et long terme correspondra sans doute à un besoin de locaux « nouvelle génération », répondant aux exigences environnementales, aux évolutions de l'organisation et des modes de travail, plus qu'à un réel besoin de bureaux. Remarque que je nuancerais pour le croissant ouest (Paris QCA, la Défense) où l'effet d'adresse et la proximité directe aux centres de décision prévalent.

Avec un taux de renouvellement du parc qui avoisine les 3 % (en incluant les rénovations et les restructurations d'immeubles) le véritable défi dans les années à venir pour les acteurs de l'immobilier d'entreprise sera la rénovation ou la restructuration de l'existant.

AP : Le ralentissement de la production de bureaux en Île-de-France est essentiellement lié à des aspects conjoncturels et non à des aspects structurels tels que la maturité du parc.

La crise financière et la crise économique ont entraîné une baisse de la production mais le take-up est resté satisfaisant à plus de 2 millions de m² faisant la part belle à l'immobilier neuf, c'est la preuve que le besoin est réel et significatif.

L'immobilier neuf est, dans un environnement macro économique incertain et de plus en plus concurrentiel, une source majeure d'économie de charge pour les entreprises par la rationalisation de leur occupation et l'amélioration des conditions de travail, j'en veux pour preuve le développement des campus tertiaires en première couronne : SFR, Thales, FT Orange, LCL, Véolia et Crédit Agricole... ont fait ce choix. C'est à un mouvement de fond auquel nous assistons.

La vétusté du parc et la nécessité de le verdir seront les deux autres moteurs de la production future d'un immobilier adapté aux exigences croissantes des entreprises.

Quelles seraient les conditions de la relance de la construction de bureaux en Île-de-France ? Le foncier est-il en cause ?

OR : D'une manière globale, il existe du foncier en Île-de-France, la condition à la relance est éminemment économique. C'est l'économie qui donne le tempo de façon générale et qui guide la production de bureaux.

En zone dense et dans les pôles tertiaires, s'ajoute au contexte macro-économique, le volontarisme politique. Les SEM et aménageurs ont la possibilité de faire du foncier, tout dépend ensuite de l'affectation qui est privilégiée.

AP : Je rejoins le point de vue d'Olivier de la Roussière. Le foncier existe en Île-de-France mais il ne fait que se renchérir du fait de l'augmentation des taxes notamment la redevance pour la création de bureaux.

Cette augmentation très conséquente va mettre nombre de communes et leurs aménageurs en grandes difficultés pour mettre en œuvre les opérations d'aménagement qu'elles avaient projetées. Une réflexion de fond s'impose sur la fiscalité de l'urbanisme applicable aux bureaux afin qu'elle ne soit pas contre productive. De même il faut inventer des dispositifs de partenariat public / privé pour permettre le développement de grandes opérations d'urbanisme afin de produire du foncier pour le tertiaire comme pour le logement à l'instar du dispositif qui a permis le développement du Trapèze à Boulogne.

Plus généralement, l'évolution de la situation macro-économique conditionne la reprise de la production de bureaux, de même que l'ambiance générale. Non à la sinistrose, oui au retour d'un optimisme mesuré !

Le take-up est satisfaisant, malgré les mauvaises nouvelles, soyons optimiste. Pour ma part, j'ai foi en l'avenir car le marché est sain en Île-de-France et en province, c'est la raison pour laquelle nous produisons du foncier, et nous investissons dans des permis de construire pour préparer les développements urbains de demain tant en tertiaire qu'en logement.

Quelles sont les solutions pour le parc existant ? Pensez-vous qu'il y aura un volume plus important de bureaux transformés en logements ou en d'autres locaux ?

AP : Nous nous intéressons beaucoup à ces questions de recyclage de l'existant, à la transformation des bureaux en logement, cependant, les différences réglementaires et morphologiques, les épaisseurs et la trame notamment, entre les bureaux et les logements sont très fortes.

La transformation restera anecdotique dans les années à venir car seuls les immeubles de bureaux anciens de type Haussmanniens, qui à l'origine étaient des logements, pourront être aisément transformés en logement, sauf à ce que nous butions sur des problématiques de valeur et surtout sur des contraintes réglementaires.

Les immeubles des années 70 – 80 sont plus complexes à transformer, dans la plupart des cas il faudra vraisemblablement envisager des réhabilitations ou des démolitions / reconstruction plutôt que des transformations en logement.

Point de vue d'investisseur : Stéphane Theuriau, président d'Altarea Cogedim Entreprise



La baisse de la production de bureaux en Île-de-France trouve à mon avis, simultanément son origine dans des phénomènes conjoncturels et structurels.

Si la conjoncture économique a, depuis 2008, été un frein important à la production de bureaux après la période faste 2005-2006-2007, je pense qu'elle n'explique pas à elle seule le ralentissement de la construction d'immeubles

neufs. De toute évidence, le parc de bureaux francilien, qui est l'un des plus importants au monde, est arrivé à maturité. L'Île-de-France est passée en l'espace de deux décennies de 40 millions de m² utiles de bureaux à près de 52 millions de m². Or, en face de ces surfaces de bureaux il faut des emplois, et je ne suis pas certain que la progression de l'emploi tertiaire continue sur cette tendance haussière.

En dépit de la maturité du parc, on continue de raisonner en termes de manque de bureaux neufs et modernes. A titre personnel, je nuancerais ces dires, car s'il existe un besoin de bureaux neufs, il n'est pas à n'importe quel prix. Or, les coûts de construction ne cessent de croître, alors que les loyers moyens en euros constants n'ont cessé de baisser depuis ces quinze dernières années. Sans compter les franchises de loyers de plus en plus généralisées.

Depuis 2007, on estime que les loyers faciaux ont en moyenne baissé de 15 à 20 % et que les mesures d'accompagnement supplémentaires portent la baisse réelle de 30 à 35 %. L'évolution à la baisse des loyers s'explique en partie par la situation de sur-offre. Selon les estimations du marché, le taux de vacance est de 7%, cependant, la dureté des négociations avec les preneurs nous incite à penser que la vacance réelle est supérieure. Il me semble d'ailleurs nécessaire de raisonner en valeur absolue plutôt que sur des taux. On parle alors de 4 à 5 millions de m² vacants sur un parc de 52 millions de m².

Cette situation de suroffre contribue, non seulement à déséquilibrer le marché, mais accélère l'obsolescence du parc existant. Un immeuble de bureau peut en l'espace de dix ou vingt ans être déclassé alors que ce ne sera pas le cas pour les logements. En immobilier de bureau, le raisonnement d'amortissement comptable s'opère sur vingt ou trente ans alors que du côté des revenus (loyers) le raisonnement est à court terme (3-6-9) La remise en concurrence des immeubles tous les 12 ans en moyenne, à la fin des baux commerciaux, rend plus difficile l'établissement d'une performance financière à long terme.

30 ans après les lois de décentralisation de 1982 et le transfert des compétences en matière d'urbanisme aux collectivités locales, force est de constater que le foncier à destination du bureau n'est pas rare en Île-de-France. Or, augmenter la production de bureaux

sans tenir compte de l'existant, ne fera que renforcer les déséquilibres entre offre et demande, et baisser les niveaux de loyers.

Nous sommes dans une situation que je qualifierais de précaire, et je suis en tant qu'investisseur plutôt inquiet. Nous ne pourrions pas continuer à produire des bureaux sans qu'une partie du stock obsolète soit sortie du marché, c'est à dire, démolie ou transformée.

Vous parlez de transformation, transformer des bureaux en logements vous paraît-il pertinent ?

Environ 5 millions de m² de bureaux qui ne trouveront pas preneur ou dans des conditions très difficiles, devraient sortir du marché. La transformation des bureaux obsolètes en d'autres locaux et notamment en logements est une solution. Cependant, les conditions réglementaires et urbanistiques actuelles sont beaucoup trop contraignantes. Les pouvoirs publics ont certes mis en place des dispositifs incitatifs, je pense notamment au taux réduit d'impôt sur les sociétés en cas de transformation de bureaux ou locaux commerciaux en logements (210F), mais elles restent trop timides.

Afin d'accroître le volume d'immeubles transformés en logements, on pourrait imaginer, à l'instar du secteur automobile, une « prime à la casse » appliquée à l'immobilier tertiaire !

Vous évoquez une situation précaire du marché de bureaux francilien, cela signifie-t-il plus aucune opération en blanc ?

Le lancement d'opérations en blanc peut être envisagé mais de manière très sélective. Autrement dit, il faut que les immeubles soient dans des secteurs où il y a une rareté du foncier. Lorsqu'il y a une vacance en dessous de 5%, on peut envisager une croissance locative à même de récompenser la prise de risque. Produire en blanc nécessite un produit remarquable, en termes de qualité du bâti et des services mis en place (performance énergétique, service, etc.), sur un emplacement d'exception.

Bien que l'Île-de-France reste une place de premier choix pour les investisseurs étrangers, la situation de sur-offre ; le volume important d'immeubles disponibles, et la baisse des loyers, inquiètent et poussent à un certain attentisme.

Est-il raisonnable d'opposer étalement et densification ?

N'étant pas urbaniste mais promoteur-investisseur, je vois la traduction de cette opposition au travers des immeubles de grande hauteur contre « les campus tertiaires ». Force est de constater que depuis 5 à 7 ans la préférence des utilisateurs, en recherche d'économie, est allée vers le modèle « campus » au détriment notamment du site de la Défense, qui souffre à l'heure actuelle d'un déficit d'attractivité.

L'étalement pose à l'évidence le problème du coût des infrastructures de transport qui doivent desservir ces nouveaux sites tertiaires. Dans le cadre d'un marché cyclique, se pose en cas de baisse des valeurs locatives de sites bien desservis (croissant ouest notamment) la question du devenir des campus excentrés.

Reconstruire la ville sur la ville : quelle faisabilité ?

« D'abord se poser la question de ce qu'on entend par " foncier "... et de son processus de fabrication »

Pouvez-vous présenter le rôle et les missions de l'Observatoire Régional Foncier ?



Dominique Figeat
Président de l'O.R.F.

L'O.R.F a été créé en 1987. C'est une association loi 1901 à but non lucratif, réunissant acteurs politiques (État, Région, collectivités territoriales) et professionnels du monde de l'aménagement et de l'immobilier (chambre des notaires, établissements publics, aménageurs publics et privés, promoteurs/construc-teurs, organismes HLM, etc.)

L'objectif premier de l'O.R.F est d'observer la situation et l'évolution des marchés fonciers, grâce aux données dont nos partenaires disposent ou produisent. En confrontant et en analysant de manière transversale ces données, nous réalisons des études permettant d'offrir une meilleure compréhension des marchés fonciers.

Par ailleurs nous animons des groupes de travail sur des réflexions de fond autour de la problématique du foncier, et produisons tout comme l'O.R.I.E, une à deux fois par an, des rapports qui sont présentés au cours de nos colloques. Par exemple, nous avons publié en 2011 une étude sur les enjeux de la valorisation foncière autour des pôles de transports. La réalisation d'infrastructures de transports en commun, génère pour certains un effet positif, avec la création de pôles d'activités, mais contribue pour d'autres à une hausse des valeurs autour des gares, ce qui accroît les risques d'exclusion et de ségrégation pour certaines zones urbaines intermédiaires. Plus précisément, nous avons axé nos travaux autour de la question suivante : comment réaliser le projet de transport du Grand Paris tout en régulant la formation des prix fonciers ?

Cette année, nous avons engagé deux études complémentaires. La première porte sur la création de droits à construire en zone dense, dans un contexte de renouvellement urbain, et sur les outils d'intervention sur ces espaces centraux. La seconde traite de la mobilisation du foncier dans le périurbain. Dans un premier temps, cela nécessite de se poser la question de ce qu'on entend par « foncier ». S'agit-il de terrains disponibles ou s'agit-il davantage d'un processus de production qui se traduit, soit par la transformation d'espaces agricoles ou naturels en terrains constructibles, soit par la récupération d'espaces bâtis à recycler, à transformer ?

Comment arriver aux objectifs de production de logement fixés par le Grand Paris et le S.D.R.I.F sans pour autant détériorer l'équilibre des espaces péri-urbains, et maîtriser l'étalement urbain ? Comment mener une politique de rénovation urbaine et créer du fon-

cier dans les quartiers déjà urbanisés ?

Par ailleurs, cela pose également la question des outils permettant le recyclage de ces espaces, et par voie de conséquence des problématiques de gouvernance en matière de politique foncière.

Les conclusions de ces travaux seront restituées lors du prochain colloque de l'O.R.F, le 27 novembre 2012.

Vous évoquiez la question des enjeux en matière de politiques foncières compte tenu des problématiques actuelles de renouvellement urbain. Quel bilan faites-vous des stratégies foncières en Île-de-France ?

Jusqu'en 1982, l'État a eu un rôle prépondérant en matière de production foncière et d'aménagement. A titre d'exemple on peut citer les procédures de Z.A.D (zone d'aménagement différé) ou encore la fabrication des villes nouvelles. La décentralisation a conduit à donner la main aux collectivités territoriales en matière de planification urbaine et de foncier, malheureusement sans leur mettre à disposition les outils nécessaires à une application correcte des documents d'urbanisme (schéma directeur, POS/PLU). Cela a entraîné une période où nous avons une carence d'outils fonciers et surtout de gouvernance en matière d'urbanisme sans qu'il y ait pour autant une libéralisation complète des politiques foncières. La question de la gouvernance revient d'ailleurs sur le devant de la scène avec notamment les problématiques de recyclage de l'existant et de densification, dans une Région, Île-de-France, en retard en matière d'autorité intercommunale notamment face aux grandes agglomérations françaises (Rennes, Lyon, Toulouse, Strasbourg entre autres...).

En 2006, les établissements publics fonciers (E.P.F) sont créés en Île-de-France et constituent alors un véritable outil d'accompagnement des politiques foncières des collectivités territoriales. Même si beaucoup de choses restent encore à construire, la création des E.P.F constitue véritablement une nouvelle étape positive en matière de politique foncière

Est-il nécessaire de développer de nouveaux outils pour promouvoir la production de foncier ?

En tout état de cause, je pense que nous n'avons pas besoin d'outils techniques supplémentaires, mais que ces outils soient redéployés et bien qualifiés pour traiter les questions prioritaires de recyclage et d'aménagement de l'existant. Durant les trente dernières années l'aménagement urbain et foncier a été réalisé au travers des Z.A.C, réalisées par les SEM et certains établissements publics. Mais depuis 10 ans la production de foncier à bâtir par les S.E.M a fortement baissé, et elles sont aujourd'hui principalement appelées à interve-

nir sur du foncier bâti qu'il faut acquérir, remembrer, dépolluer parfois, et réaffecter à d'autres usages. Ce sera peut-être aussi demain le cas des bureaux devenus obsolètes et qu'il faudra réaffecter à d'autres usages à dominante résidentielle.

Dans le langage commun, on assimile souvent immobilier avec logement. Quelle est la place de l'immobilier d'entreprise dans les stratégies foncières en Île-de-France ?

De façon générale, lorsque que l'on parle de rareté foncière tout le monde a à l'esprit le problème du logement, qui est à la fois une réalité sociale, politique, et économique. Le manque de logement est aujourd'hui un constat indéniable qui handicape directement la performance économique francilienne et soulève des difficultés sociales considérables. C'est certainement la priorité à traiter du point de vue des stratégies foncières à mettre en œuvre.

Mais il est vrai que le développement équilibré de l'Île-de-France repose aussi sur la capacité à accueillir les activités économiques. De ce point de vue, il ne s'agit pas seulement d'accueillir du bureau mais également de pouvoir répondre aux besoins des entreprises qui peinent à recruter des salariés qualifiés, compte tenu de leurs difficultés à se loger. L'O.R.F s'intéresse à tous les marchés fonciers : logement social, logement privé, logement collectif, mais aussi bureaux, commerces, locaux artisanaux, locaux d'activité PME-PMI Sans oublier la logistique qui se pose au travers d'un foncier important en seconde couronne pour accueillir les grandes plateformes, et en zone urbaine dense pour accueillir la logistique dite du dernier kilomètre. Le maintien de l'activité, au sens PME-PMI, artisanat voire logistique urbaine en zone centrale repose aussi sur des choix politiques.

Après une année 2011 plutôt rassurante, on constate actuellement une baisse de la construction de bureaux en Île-de-France ? Qu'en est-il ? Ces constats sont-ils les mêmes pour l'immobilier résidentiel ?

Le premier trimestre 2012 fait état d'un tassement de la production de bureaux mais il nous est difficile de prévoir si ce sera durable. A la lecture de la presse quotidienne sur ces sujets, il convient de noter une certaine opacité du marché des bureaux aujourd'hui. La construction neuve se justifie notamment par les nouveaux critères de construction liés à l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires, mais elle entraîne d'autant une obsolescence et une déqualification des autres actifs. Les données en la matière manquent aujourd'hui, d'où l'intérêt pour l'O.R.F et l'O.R.I.E de travailler en partenariat à une meilleure transparence et connaissance des marchés.

En ce qui concerne le résidentiel, en raison de la crise financière et bancaire, nous avons observé une baisse de la construction de logements en 2008 et 2009. En 2010 et 2011, un redémarrage des activités tant au niveau des volumes que des valeurs des transactions s'est opéré. Au premier trimestre 2012, il semble y avoir à nouveau un fléchissement des volumes et des prix (faible hausse dans Paris intra-muros, et stabilisation en secteur périurbain), malgré des taux d'intérêt faibles. La disparition programmée du dispositif fiscal Scellier a certainement un impact important sur la production neuve : environ 40% de la production neuve de logements en Île-de-France était liée à ce dispositif d'incitation. Certaines entreprises réalisaient 60 à 70% de leur production annuelle via ce dispositif. Cette baisse est toutefois compensée par la croissance de la construction de logements sociaux.

Point de vue de Pascal Dayre, directeur général adjoint de l'Établissement Public Foncier Île-de-France (EPFIF)



Les premiers Etablissements Publics Fonciers (EPF) d'État ont vu le jour à la fin des années 1960, dans un contexte de reconversion lourde de bassins industriels en fort déclin économique, tels que : la Basse-Normandie (1968), l'ouest Rhône-Alpes (1968), la Lorraine (1973) ou encore le Nord-Pas-de-Calais (1990). Ces établissements avaient pour vocation d'accompagner les collectivités dans leurs projets de reconquête de secteurs dégradés ou désaffectés.

Au début des années 2000, dans le cadre d'une mobilisation en faveur de la construction de logements, une seconde génération d'EPF d'État a été initiée et la vocation initiale des EPF « historiques » a été élargie.

Ainsi, le décret du 13 septembre 2006, créait l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), habilité à intervenir sur un territoire constitué des départements de Paris, de la Seine-et-Marne, de l'Essonne, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, à l'exception des communes de Bièvres, Wissous et Verrière-sous-Buisson. Dans le même temps, un EPF d'État étaient institués pour chacun des trois autres départements franciliens : les Yvelines, les Hauts-de-Seine, le Val d'Oise.

L'EPFIF est un outil opérationnel qui a vocation à produire du foncier « prêt à l'emploi » pour le compte des collectivités, afin d'augmenter l'offre de logements et d'accompagner le développement économique des territoires. Il intervient dans le cadre de conventions, sur tout type de territoires et à toutes les échelles de temps, afin de préparer en amont les projets urbains portés par les collectivités. Pour ce faire, l'EPFIF procède à l'acquisition et au portage temporaire de fonciers, à leur traitement le cas échéant (démolition, dépollution, remembrement...) et contribue à accélérer la remise sur le marché de terrains tout en régulant leur coût. Le foncier « fabriqué » par l'EPFIF répond à ses deux priorités d'intervention que sont le logement (notamment le logement locatif social) et l'emploi des franciliens.

Pour mettre en place son action, l'EPFIF intervient à travers des périmètres de maîtrise ou de veille foncière, préalablement arrêtés avec la collectivité. En fonction du type d'intervention, la collectivité délègue totalement ou au cas par cas à l'EPFIF son droit de préemption sur le secteur défini, selon qu'il s'agisse de la mise en œuvre d'une opération ou d'une acquisition par anticipation, dans l'attente de la finalisation du projet.

In fine, le foncier acquis et porté par l'EPFIF est revendu à la collectivité ou bien à l'opérateur désigné par celle-ci, en vue de réaliser une opération. La revente se fait à « prix coûtant », c'est-à-dire au prix d'acquisition auquel sont ajoutés les coûts de gestion (taxes, gardiennage...), ainsi que les coûts de transformations éventuelles (dépollution, démolition...), moins les revenus locatifs qui viennent quant à eux en abattement de charges. Le prix de vente n'est donc pas un critère de sélection de l'opérateur. Le choix porte uniquement sur des critères qualitatifs (qualité architecturale, environnementale, sociale...).

Les capacités financières de l'EPFIF reposent au départ sur la perception du produit de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE). A cela s'ajoute le revenu des cessions de fonciers et depuis 2010, la mobilisation d'emprunts annuels. Aujourd'hui l'EPFIF perçoit une TSE qui représente une somme de 10 € par habitant. Cette taxe prélevée à travers les « 4 vieilles » (Taxe d'Habitation, Taxes Foncières pour propriété bâtie et non bâtie, Contribution Économique Territoriale) repose sur l'ensemble des contribuables (personnes physiques ou morales) de son territoire de pleine compétence.

S'il est difficile de faire un bilan de l'action des EPF en Île-de-France, leur création restant relativement récente, la mise en place d'outils fonciers a représenté une première étape de la construction d'une politique foncière à l'échelle régionale. Pour sa part, l'EPFIF, par sa capacité d'intervention (technique et financière), a accéléré la sortie d'opérations d'aménagement (par exemple, le long de la RN.3 et du canal de l'Ourcq) et de

nombreux projets immobiliers, dans un contexte budgétaire et économique instable pour les collectivités territoriales (réforme de la taxe professionnelle, changements de régime de calcul des dotations de l'Etat...).

Par ailleurs, en se positionnant très en amont sur les sites à forts enjeux, comme ceux concernés notamment par l'implantation des gares du réseau de transport du « Grand Paris Express », l'EPFIF contribue à réguler les valeurs foncières et veille ainsi à la captation de la rente foncière, afin que celle-ci participe aux investissements publics.

Depuis la fin des années 1990, les valeurs foncières n'ont pas cessé de grimper en Île-de-France. Ceci s'explique en grande partie par un double « effet ciseaux » lié d'une part à un « manque chronique » de logements et d'autre part à l'approche malthusienne de certaines communes. En effet, l'offre nouvelle ne pouvant que partiellement satisfaire la demande restée soutenue, les valeurs immobilières ont augmenté provoquant de fait un « accroissement mécanique » des valeurs foncières. Ainsi, des évolutions non-maîtrisées, la surenchère pratiquée par les opérateurs pour la maîtrise de fonciers et des réformes fiscales contre-productrices, conduisent aujourd'hui à une surestimation des valeurs foncières. Cette situation a pour conséquence de complexifier la programmation des opérations, voire de bloquer certains programmes d'aménagement, l'équilibre économique de ces derniers ne pouvant être atteint.

Dans ce contexte, l'EPFIF contribue à faire émerger et à conforter des politiques foncières à l'échelle des communes et des intercommunalités, mais aussi à l'échelle de grands territoires. Intervenant en anticipation et en régulation, l'EPFIF accompagne les collectivités pour lesquelles il agit, dans la définition d'une stratégie d'intervention foncière en articulation avec les outils de l'urbanisme et de l'aménagement, et s'inscrit dans une vision de long terme.

Cependant, fort est de constater qu'il existe de vraies disparités entre collectivités en matière de politique foncière, certaines optant pour une « posture volontariste » et d'autres pour un « laisser faire » et une régulation du marché par le marché.

La mise en œuvre de stratégies antagonistes, la multiplication des outils fonciers à l'échelle régionale procurent le sentiment d'une absence de coordination et posent la question d'une stratégie foncière régionale, notamment lorsqu'il est évoqué le rééquilibrage est/ouest de l'Île-de-France.

Si les politiques d'aménagement et celles liées au foncier sont de la compétence des collectivités locales, les « contreparties » exigées par les EPF, quant à leur intervention, sont votées par

le Conseil d'Administration de chacun d'eux et inscrites dans leur Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI). Ainsi, outre des exigences en terme de développement durable, l'EPPFIF impose la production minimale d'au moins 30% de logements sociaux dans les programmations auxquelles il contribue, voire 50 % lorsque la commune possède moins de 20 % de logements sociaux sur son territoire. Aussi, l'harmonisation des règles d'intervention des EPF franciliens marquerait une étape supplémentaire dans la construction d'une politique foncière régionale.

Si la production de logements et notamment de logements locatifs sociaux reste une priorité pour l'EPPFIF, il ne constitue pas le seul axe prioritaire. En effet, pour traduire la recherche d'un équilibre entre habitat et développement économique, son PPI fixe à 65/35 le ratio de ses interventions. Ainsi, l'EPPFIF participe pour 2/3 à la production de logements et pour 1/3 à la construction de locaux d'activités économiques. De part son action, l'établissement a donc pour objectifs de contribuer annuellement à la réalisation de 8 000 logements par an et 350 000 m² de SHON d'activités.

L'EPPFIF est un acteur stratégique du renouvellement urbain. A ce titre, il participe à l'animation de la question foncière à l'échelle métropolitaine. La mobilisation et le recyclage du foncier sont au cœur de ses préoccupations. Dans ce cadre, il entend mettre en œuvre des montages innovants pour répondre à ces problématiques. L'EPPFIF s'apprête à tester des dispositifs minimisant le poids du foncier dans le coût des opérations de logements locatifs sociaux ou de type coopératif, dans les zones dites « tendues ».

Par ailleurs, le montage envisagé pour la mise en œuvre de ces opérations pouvant apporter une réponse au traitement des questions relatives à l'obsolescence des programmes de bu-

reaux ou à la réversibilité fonctionnelle de certains bâtiments, ces sujets seront mis à l'étude en vue d'une application opérationnelle.

Enfin, l'EPPFIF intervenant fréquemment dans des périmètres comprenant des zones d'activités anciennes, constituées généralement des locaux vétustes et sous-occupés, insérées dans un tissu urbain déjà constitué, l'Etablissement réfléchit à la mise en place de dispositifs susceptibles d'accompagner les collectivités dans leurs projets, tout en maîtrisant les effets du renouvellement urbain sur les activités économiques déjà en place. Malgré leur aspect dégradé, ces sites occupent une place importante dans l'armature et l'organisation urbaine de la métropole parisienne. En effet, leur localisation géographique et leur desserte, les caractéristiques techniques et le prix de location des fonciers qu'ils renferment, permettent à la région capitale de conserver, encore aujourd'hui, des activités économiques diversifiées au cœur de la « zone dense » et offrent ainsi une large gamme d'emplois en adéquation avec la demande locale.

Aussi, toute intervention sur ces « emprises économiques » peut fragiliser l'équilibre de ces secteurs en créant non seulement une raréfaction de l'offre de locaux, mais également en favorisant l'émergence d'une programmation immobilière en inadéquation avec les besoins des entreprises déjà présentes, empêchant celles-ci de se maintenir sur place.

Conscient de ces risques (départs d'entreprises, disparition d'emplois...), l'EPPFIF créera très prochainement une première « foncière publique » sur le secteur « Pleyel » à Saint-Denis et étudie la mise en place de structures de « Maîtrise d'œuvre Urbaine et Economique » pour accompagner la restructuration de ces territoires.

« La véritable question est celle de la mobilisation du foncier stocké »

Vous intervenez lors de la soirée estivale de l'ORIE en qualité d'expert en politique foncière, pourriez vous revenir en quelques mots sur votre parcours ?



Thierry Vilmin
enseignant-chercheur
et directeur LogiVille

Je dirige une société d'études et de conseil, spécialisée dans les secteurs de l'aménagement et des politiques foncières, LogiVille, et suis également enseignant-chercheur sur ces mêmes sujets. Je mène actuellement une réflexion en collaboration avec le C.S.T.B sur la meilleure organisation possible en fonction du type d'opération.

L'objectif de cette étude, est, au travers de l'observation de cas concrets, de nous aider à déterminer la forme organisationnelle la plus adaptée à l'opération d'aménagement en question. Dans notre recherche, notre hypothèse consiste à aligner les attributs des transactions (spécificité des actifs ; niveau d'incertitude ; fréquence des transactions), sur la base de la théorie des coûts de transactions de Williamson, prix Nobel d'économie en 2009, de l'école de la NEI, avec les différentes formes d'organisation (marché ; hybride ; hiérarchique).

Plus précisément, ces attributs sont les suivants : la spécificité des actifs (niveau de complexité de l'opération dans son intégralité) ; le niveau d'incertitude (durée et envergure de l'opération) ; fréquence des transactions (qui peut générer des relations de confiance et des effets de réputation).

Quant aux différentes formes d'organisation, que nous qualifions de « filières d'aménagement », elles sont de la plus décentralisée à la plus intégrée : le marché (« libéralisation » encadrée par les documents réglementaires), la forme hybride (le plus souvent sur la base de contrats de longue durée) et la hiérarchie (aménagement porté par le secteur public).

Nous travaillons actuellement avec le CSTB et le PUCA sur six opérations réparties sur le territoire national : le quartier d'affaires Euro-méditerranée à Marseille, le quartier des Bassins à flots à Bordeaux, un projet sur la commune de La Riche près de Tours, un projet sur la commune de Voiron près de Grenoble, et enfin deux opérations en Ile-de-France. Le premier dans le Val d'Oise et le second à Joinville-le-Pont dans le Val-de-Marne. Les résultats des travaux seront publiés d'ici fin 2012.

Vous parlez de foncier rare, or ce constat n'apparaît pas partagé par tous. Qu'en est-il réellement ? Qu'entendez-vous par foncier dans ce cas ?

Sur le plan quantitatif, le foncier existe, notamment au regard des documents d'urbanisme, sauf cas exceptionnel. La véritable question est celle de la mobilisation du foncier stocké par les propriétaires, qui ne coûtant rien conduit à une non-utilisation jusqu'à ce qu'ils aient besoin de fonds. Mobiliser ce foncier suppose une acceptation de la densité par les politiques et les habitants, et en conséquence la mise en œuvre de mesures de la part des élus visant à générer des droits à construire permettant d'absorber les coûts du renouvellement urbain.

En zone dense, trouver du foncier est plus complexe et coûteux, car cela implique l'acquisition du foncier (avec des problèmes de dépollution) et du bâti qui entraîne des coûts d'éviction, de démolition, de remise en état des sols.

Vous parlez de volonté politique, pourrions nous revenir sur les politiques foncières qui ont eu cours en Île-de-France ces dernières décennies ? Peut-on faire une distinction selon les actifs concernés ?

Depuis les années 60-70, l'intervention publique en matière d'aménagement a fortement diminué, compte tenu de son coût élevé, et a laissé place à des interventions beaucoup plus négociées, voire uniquement encadrées par les documents réglementaires (le cas échéant, très précis). Par exemple, on peut citer le cas, dans les années 2000, de la production de logements sociaux, incitée par les dispositions des documents d'urbanisme, notamment P.O.S et P.L.U.

En matière d'immobilier d'entreprise, la situation est différente. Elle dépend également de la typologie des actifs. Le marché des bureaux fonctionne seul, souvent dans le diffus. La plupart du

temps, eu égard à leur rentabilité, les bureaux supportent mieux les valeurs foncières élevées en zone dense à la différence des logements, mais dont le marché est plus stable. En ce qui concerne, les locaux d'activités et les entrepôts, le plus souvent leur développement est contraint dans des zones créées à cet effet.

Il semble qu'en matière de politiques foncières, on ait assisté à un « changement d'époque », qu'en est-il des outils ? Y a-t-il des créations, des évolutions ?

Les Z.A.C restent l'outil le plus intégré en matière d'aménagement à l'heure actuelle, et on en aura toujours besoin. Mais la procédure de Z.A.C, bien qu'ancienne (introduite en 1967), a évolué dans les années 2000 et a perdu de nombreux avantages. La disparition du régime dérogoire aux documents d'urbanisme de type P.O.S/PL.U et la mise en concurrence des aménageurs ont contribué à rallonger les procédures.

La création du projet urbain partenarial (P.U.P) en 2009 ne change pas fondamentalement les choses, il ne s'agit finalement que d'une formalisation d'une pratique relativement courante.

Les outils qui ont véritablement fait évoluer les pratiques en matière de politiques foncières sont principalement les établissements publics fonciers (E.P.F), créés récemment en Ile-de-France. Leurs pratiques sont en cours de mise au point, mais les moyens financiers et institutionnels dont disposent ces structures leur permettent une certaine régulation du marché via l'acquisition par anticipation de la ressource foncière, limitant ainsi l'inflation des valeurs. À la différence des acteurs privés les EPF ont la capacité de faire du remembrement de tissus complexes, de travailler sur des temps longs, avec une garantie de la collectivité que les terrains seront constructibles. Il faut signaler également le rôle des volets fonciers dans les plans locaux de l'habitat (PLH), obligatoires depuis 2004. Bien que l'Île-de-France reste en retard en matière de coopération intercommunale mais des progrès sensibles y ont cependant été réalisés grâce à ces volets fonciers.

Dans un contexte de renouvellement urbain, quels problèmes cela pose t'il en matière d'outils ?

Aujourd'hui les outils ne sont pas encore tout-à-fait adaptés à cette problématique. Il conviendrait de faire évoluer les PUP en les rapprochant des contrats de concession des ZAC qui comprennent des éléments, certes de répartition des coûts des équipements, mais aussi de programmation, un échancier, des éléments relatifs aux prix de sortie, en matière de qualité du bâti... On rejoindrait alors le modèle anglais des « planning agreement », sorte de contrats d'aménagement qui se concluent entre une personne privée et une personne publique, sans mise en concurrence.

« Développer des montages juridiques financiers plus complexes »

On assimile souvent dans le langage, politique foncière et logement. Quelle est la place de l'immobilier d'entreprise dans vos politiques foncières ? Y-a-t-il une opposition entre logements et bureaux ?



Marie-Anne Belin
Directrice générale,
Semavip

En tant qu'aménageur et opérateur de la Ville de Paris, nous réalisons des programmations diversifiées en termes de logements et d'emplois. Nous n'opposons pas logements, bureaux et activités. Notre ambition première est de répondre à l'ensemble des besoins et de faire vivre des quartiers en équilibre

et harmonie, en offrant aussi bien du résidentiel, des espaces publics que de l'activité et de manière générale une grande diversité de programmes immobiliers. Sur nos opérations, situées dans le nord et l'est de Paris, 40 % du foncier est généralement affecté aux logements dont la moitié au logement social, le solde étant affecté aux emplois et équipements (scolaires, sportifs, culturels, espaces verts etc.). Par emploi, nous entendons l'ensemble des actifs d'immobilier d'entreprise : du tertiaire mono utilisateur aux petites surfaces d'activités et de services à destination des PMI/PME, de commerce, d'hôtellerie...

L'amélioration du cadre urbain passe par une prise en compte de l'organisation spatiale des activités et de l'habitation en favorisant le cadre de vie et en tenant compte de l'impact sur l'environnement. Il s'agit par exemple, dans des secteurs à proximité immédiate du périphérique d'implanter des bureaux près de celui-ci pour qu'ils offrent une bonne visibilité aux entreprises tout en faisant office d'écran phonique aux logements.

Notre objectif n'est pas de créer des quartiers mono fonctionnels, mais d'apporter une diversité d'activités et une bonne utilisation des espaces construits pour favoriser l'animation de futurs quartiers, offrir un bien être et le maximum de services aux habitants qu'ils résident dans le quartier ou qu'ils y travaillent. Nous recherchons systématiquement la complémentarité des usages dans les futures constructions et le partage de l'espace public : parkings mutualisés entre utilisateurs en semaine et ceux en soirée ou le weekend, ouverture d'activité sur le quartier dans des programmes privés (lieu de restauration dans une auberge de jeunesse ou un programme hôtelier, etc...). De manière générale, l'espace est rare à Paris et il faut le partager.

Cela nous conduit en matière foncière lorsque nous commer-

cialisons les terrains à des montages de plus en plus complexes pour garantir dès l'arrivée des premiers employés ou habitants l'installation d'activités et de services : choix d'une enseigne alimentaire en pied d'immeuble en amont de la commercialisation du terrain avec un cahier des charges et un montant de VEFA imposés lors de la vente du foncier, bail emphytéotique à un opérateur unique garant de la commercialisation et de l'ouverture au public de l'ensemble des surfaces artisanales ou commerciales en pied d'immeubles, conception urbaine et architecturales en workshop sur un macro lot pour garantir une bonne prise en compte des « conflits d'usage » en terme d'accès, une gestion des flux internes au macro lot et au sein d'un immeuble etc.

On parle souvent d'un manque de foncier, est-ce réellement le cas en Île-de-France ? Ne s'agit-il pas d'un problème de faisabilité ?

Nous entrons dans une période où il faut savoir construire la ville sur la ville pour limiter la consommation de l'espace. Il s'agit désormais de densifier les emprises déjà largement bâties. Cela implique de nouvelles pratiques à inventer. L'appropriation et le portage foncier d'un bâti à transformer ne se réalisent pas comme ceux d'un terrain nu. La temporalité, le coût de financement sont différents. Il subsiste un manque indéniable de méthodes pour intervenir sur des espaces déjà bâtis. Le temps est long pour prendre possession des immeubles et les transformer ; des financements long terme sont nécessaires. Il conviendra sans doute de mener une réflexion plus importante sur ce sujet.

Pour un aménageur, cela implique de savoir développer des montages juridiques financiers plus complexes, un nouveau savoir faire en matière de définition et de planification des constructions à réaliser. La nature des produits immobiliers en zone dense doit évoluer pour assurer la diversité des usages attendus par la population. Les investisseurs ne sont pas encore vraiment prêts à cette diversité au sein d'un immeuble.

A titre illustratif, la logistique urbaine nécessaire à l'approvisionnement de la zone dense est un sujet très peu abordé aujourd'hui dans les opérations en zone dense. Il faudra sans aucun doute y attacher un intérêt plus grand dans les années à venir. Nous devons inventer l'intégration d'espaces dévolus à cette fonction dans les constructions et les faire accepter en traitant les nuisances qu'elles peuvent apporter à l'environnement.

Il n'y a pas de manque de foncier en Île-de-France, c'est vrai, y compris dans la zone dense de l'agglomération. Les terrains existent mais c'est leur mobilisation et leurs règles de constructibilité qu'il faut revoir. La densification n'est pas encore acceptée

par les habitants, un grand effort de pédagogie est nécessaire comme la volonté des élus locaux qui ont la main pour rendre le foncier aménageable. Entre Paris et certaines zones de première couronne, il existe des différences de densité de 1 à 4. C'est dire le potentiel qui existe. Mais densifier, c'est aussi soutenir les « maires bâtisseurs », réfléchir à des équipements partagés entre collectivités, revoir la gouvernance en matière d'urbanisme et hiérarchiser au niveau du territoire régional les développements urbains.

Cela justifie-t-il la cherté des opérations ?

Peut-on aller contre l'offre et la demande ? Comment les orienter de manière à répondre mieux aux besoins des franciliens ? Ces dix dernières années, les investisseurs ont largement investis des fonds sur le tertiaire de manière très sélective en nature de produits, en localisation des implantations et dans le cadre d'une concurrence avec d'autres villes monde. La concentration de la demande sur un nombre ciblé de produits est un facteur de cherté. Il faut intéresser les investisseurs à de nouveaux territoires en Île-de-France et favoriser la reconversion du tertiaire obsolète, l'ORIE travaille sur ce sujet, même si l'évolution du parc immobilier de bureaux à venir en Île-de-France devrait plus être tournée sur l'adaptation du parc que sur une augmentation importante.

Par rapport au positionnement des investisseurs, on constate que la mobilité intra-régionale est forte puisqu'à peu près la moitié des personnes travaillent dans un département autre

que celui de leur domicile. Le taux d'activité des ménages en Île-de-France est largement supérieur à celui observé en province et pourtant l'attractivité de notre région pour les ménages recule pour des raisons de cadre de vie. La recherche d'une complémentarité logement, emplois et transports est indispensable. Le rééquilibrage de l'aménagement urbain de la région est vital. Nous ne pouvons pas continuer à vouloir tous vivre et travailler au centre. Un développement territorial équilibré est une réponse à la question de la cherté du foncier en fixant des priorités de développement sur le long terme donnant de la visibilité à l'action publique. Le développement urbain de la région métropolitaine de manière multipolaire paraît de plus en plus une nécessité pour un meilleur équilibre territorial ; l'hyper congestion du centre ne peut se poursuivre indéfiniment. Cela passe par un développement urbain polycentrique renforcé, hiérarchisant les développements urbains. Cette question relève de l'échelle du schéma directeur d'Île-de-France en cours de révision.

En tant qu'aménageur public, nous travaillons à une échelle locale. Nous sommes en mesure d'identifier les besoins. Nous connaissons notre territoire. La péréquation entre les programmes immobiliers au sein d'une même opération d'aménagement est une réponse à l'adaptation du coût du foncier en fonction de la nature des programmes immobiliers à construire. Elle doit toutefois assurer l'équilibre des dépenses de l'opération urbaine c'est-à-dire le financement des travaux d'aménagement et d'équipements (voirie, réseaux, dépollution, expropriation, démolition, équipements) réalisés par l'aménageur.

Point de vue d'un utilisateur sur les politiques foncières en Île-de-France

Gérard Lagrave, directeur immobilier, Renault SA



Parmi les grands propriétaires fonciers en site urbain, il est assez facile d'identifier les groupes industriels anciens ou les logisticiens de la première heure. Faute de financements spécialisés avant la fin des années 60, ces sociétés n'ont pas eu d'autres choix, que de devenir propriétaire de leurs actifs immobiliers d'exploitation.

Compte tenu de l'urbanisation croissante, ces entreprises se retrouvent aujourd'hui propriétaires de larges emprises en zone dense, ce qui peut poser de nombreux problèmes liés à l'exploitation de leurs locaux, au respect de l'environnement

ou encore à l'acheminement de matières premières.

Aujourd'hui, ces entreprises, qui ont su tirer profit de la phase d'expansion des 30 Glorieuses, se trouvent confrontées à une concurrence internationale forte. La réalisation de leurs actifs immobiliers devenus obsolètes, voire inutiles, en raison de contraintes croissantes, est, pour un grand nombre d'entre elles, une source conséquente de leurs financements et aussi de leur survie. Comme pour faire une « Lapalissade », il convient de souligner que la politique foncière des grands industriels est lisible, à savoir qu'un actif devenu inutile est à vendre.

La complémentarité de l'offre de logements à proximité des locaux d'exploitation de plus en plus tertiaires en zone dense est une constante de l'aménagement urbain et doit le rester. Face au déficit actuel de l'offre en logements qui s'est creusé



ces dernières années, en grande partie en raison de l'évolution des modes de vie, les questions foncières et les moyens de mobiliser du foncier à un prix abordable sont revenus au cœur des préoccupations des pouvoirs publics et des politiques. Le manque de logements en accession ou en social, particulièrement dans la catégorie du logement intermédiaire, pousse les pouvoirs publics à identifier ces emprises industrielles comme foncier potentiellement mobilisable, sans pour autant tenir compte des véritables problématiques des industriels. Dans la pratique, il est relativement courant que la collectivité tire de l'opportunité d'une libération foncière, l'occasion de combler un déficit ancien (notamment en matière de logements, musée,...) ou de répondre à de nouvelles demandes de ses administrés (terrains de sport,...). Ces mêmes collectivités mettant l'accent sur la meilleure valorisation économique de leurs « fonciers ». Dans un autre registre, malgré la bonne volonté des acteurs privés et publics, il convient de souligner les difficultés connues à faire évoluer les documents d'urbanisme avec des procédures qui peuvent se dérouler sur plusieurs années, sans être certain de les voir aboutir. Le temps des collectivités n'est pas celui des entreprises du privé, ces périodes de latence laissent perplexes le propriétaire foncier sur ses choix stratégiques d'évolution de ses sites d'exploitation.

La question du foncier n'est pas figée mais nécessite qu'on lui donne plus de fluidité afin de le mobiliser. Pour ce faire, il conviendrait de pouvoir afficher le plus tôt possible la volonté du propriétaire foncier de vendre son bien, puis de mettre en place une période de dialogue réel avec la collectivité locale. Si à l'issue de ce travail collaboratif et itératif, qui ne devrait pas durer plus de 2 à 6 mois pour définir à l'initiative de la collectivité le projet urbain, un échec est constaté, un recours auprès du préfet de région pourrait être mis en œuvre, pour imposer une modification des outils d'urbanisme locaux (POS/PLU). Le préfet aurait alors l'autorité

d'imposer la réalisation de programmes en accord avec les objectifs de densification et, notamment de production de logements, tout en restant dans les coefficients de densité déjà existants au niveau de la commune ou de la communauté d'agglomération.

Ce sujet des procédures trop longues et à la main de quelques élus locaux qui n'ont pas toujours les compétences nécessaires est au cœur de discussions entre directeurs immobiliers. Il apparaît en synthèse que la libération d'emprises foncières, qui n'ont plus d'utilité pour l'entreprise considérée, pourrait être accélérée si une concertation en amont avec les pouvoirs publics locaux ou au niveau des services de l'Etat s'organisait réellement, dans le cadre d'une application des règles générales d'urbanisme (zonage, COS...) déjà existantes, c'est-à-dire appliquer aux terrains potentiellement disponibles les mêmes règles générales que dans le reste de la ville. En ce qui concerne le prix des charges foncières, celles-ci sont généralement vendues en raison des règles de transparence selon des procédures proches de celles du public, à savoir par appel d'offres. En fait, ce sont les acheteurs qui fixent la valeur du foncier, en fonction du programme projeté, et non le vendeur. La variable d'ajustement de la valeur économique globale du terrain à redévelopper restera toujours liée à la programmation définie par la collectivité.

Enfin, pour conclure cette interview, je ne peux que vous rappeler le fruit de l'analyse des groupes de travail de l'ORIE, à savoir qu'avec un parc de bureau de l'ordre de 52 millions de m² en région parisienne, nous sommes entrés dans une nouvelle économie immobilière qui dès à présent met l'accent sur la restructuration d'immeubles existants ou des démolitions/reconstructions d'épaves immobilières. Sans être iconoclaste, il paraît relativement simple de mettre à disposition des entreprises les immeubles dont elles ont besoin.

Zoom sur les études en cours à l'ORIE

La transformation des bureaux en d'autres locaux

Animateurs : Philippe Lemoine, directeur général de la Silic, et Olivier de la Roussière, président de Vinci Immobilier



Philippe Lemoine

C'est dans la continuité des travaux sur le Grenelle et l'obsolescence, dont les résultats ont été présentés lors du dernier colloque de l'ORIE que le conseil d'administration de l'observatoire a lancé en novembre 2011 le groupe de travail sur la transformation des bureaux. En effet, face à un immobilier de bureau mature, devenu parfois obsolète, il paraissait tout à fait naturel de s'interroger sur le sujet. Si la question de la transformation des immeubles de bureaux n'est pas un phénomène nouveau, de nombreuses réflexions y ont été consacrées dans le milieu des années 1990, au lendemain de la crise immobilière liée notamment à la surproduction de bureaux, le sujet connaît ces dernières années un engouement des pouvoirs publics qui y voient par un jeu de vases communicants une manière d'accroître la production de logements.

Le rapprochement des valeurs voire l'inversement de la hiérarchie des valeurs nous a conduit à relancer les réflexions sur le sujet. Nous observons actuellement un double mouvement, à la fois une baisse des valeurs pour les actifs de bureaux et une croissance du prix des logements.

Il est clair que la transformation des bureaux obsolètes en logements ne permettra pas de résoudre la crise du logement et d'atteindre les objectifs fixés par la loi du Grand Paris (70 000 logements par an). En effet, moins de 35 000 m² par an de bureaux ont été transformés en logements en moyenne durant ces vingt dernières années à Paris, et 80 % des surfaces transformées ont une superficie inférieure à 500 m².

Nous avons donc pris le parti dans le cadre de ces travaux d'appréhender toutes les transformations possibles (hôtels, commerces, résidences étudiantes, services etc.) pour les immeubles de bureaux obsolètes. Par obsolète, nous entendons les immeubles qui dans leur affectation « bureau » n'ont plus une utilité économique et sont inoccupés depuis une certaine durée.

Le groupe de travail a pour ambition d'identifier grâce à une analyse de cas pratiques, les leviers et les freins aux transformations de bureaux en d'autres locaux, d'appréhender les conditions nécessaires aux transformations et surtout de voir le gisement potentiel de mutation des immeubles de bureaux hors marché, à l'échelle de l'Île-de-France. Les conclusions des travaux seront présentées lors du prochain colloque de l'ORIE, en février 2013.



Olivier de la Roussière

Connaissance des parcs et pôles tertiaires

Animateurs : Hervé Dupont, Ingénieur général des ponts, des eaux, et des forêts au Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), et Christian de Kerangal, Directeur général délégué, Crédit Foncier Immobilier



Hervé Dupont

La connaissance du parc de bureaux en Île-de-France est un des apports majeurs de l'ORIE à l'industrie immobilière. Depuis la fin des années 80, l'ORIE publie chaque année une estimation du parc de bureaux à l'échelle régionale, départementale et communale en partenariat avec la DRIEA et la DGFIP. Cette estimation est le fruit d'un travail collaboratif et consensuel entre acteurs publics et privés qui ont élaboré ensemble la méthodologie utilisée.

Depuis 2009, l'ORIE a préféré ne pas publier une nouvelle estimation du parc de bureaux eu égard à des difficultés en termes de fiabilité et de disponibilité des données jusqu'ici utilisées pour cette mesure. Face à cette situation, l'ORIE a initié en mars 2012 un groupe de travail portant sur la « connaissance des parcs d'immobilier d'entreprise », piloté par Christian de Kerangal, qui vise à recenser et expertiser l'ensemble des sources existantes et disponibles pour mesurer les surfaces de bureaux en Île-de-France, et ce, de manière fiable. Ce groupe de travail s'est également fixé comme objectif d'approcher le parc de bureaux sur des aspects plus qualitatifs (âge des bâtiments, gabarit, structure de propriété...) et de

tenter de mesurer les parcs d'autres actifs d'immobilier d'entreprise (entrepôts, locaux d'activités, commerces, hôtels...). Les résultats de cette étude sont attendus pour le premier semestre 2013.

En parallèle, et dans la continuité, l'ORIE a souhaité réactualiser l'étude « Pôles tertiaires » publiée en 2008. Ce groupe de travail a été lancé en mars dernier sous l'égide d'Hervé Dupont et s'est fixé comme objectif de dresser le profil des pôles identifiés comme tertiaires par l'ORIE sur la base de données immobilières, de données foncières, d'urbanisme, de données socio-économiques et, sur la base du recensement des projets à court et moyen terme. Outre cet aspect descriptif des pôles, une analyse prospective va être réalisée tenant compte des impacts du projet de réseau de transport en commun du Grand Paris, du plan de mobilisation des transports du STIF, et par conséquent, des impacts en matière de fiscalité liée au Grand Paris (redevance, taxe d'aménagement, taxe annuelle). Ces monographies seront présentées au groupe de travail de septembre à mai 2013, et les résultats définitifs seront publiés en juillet 2013, lors de notre traditionnelle soirée estivale.



Christian de Kerangal

L'ORIE CONTRIBUE ...

Aux réflexions du groupe de travail relatif à la réforme de la redevance et de la taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux et entrepôts localisés en Île-de-France.

En 2009, l'ORIE publiait une étude « Fiscalité de l'immobilier d'entreprise » qui mettait en évidence la participation des acteurs économiques au titre de leur immobilier d'exploitation à l'aménagement de la Région Île-de-France.

Depuis, la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 relative au Grand Paris a apporté quelques modifications, notamment en matière de redevance et de taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux et entrepôts localisés en Île-de-France non sans conséquence : modification des zonages ; hausse des tarifications et indexation sur l'Indice du Coût de la Construction (ICC) ; inclusion des surfaces de stationnement.

Face à la mobilisation des acteurs privés et publics franciliens, certains amendements ont été votés depuis, plus particulièrement

sur la redevance (exclusion des surfaces de stationnement et lissage des hausses de tarifs).

En 2012, à l'initiative du préfet de région, un groupe de travail piloté par la DRIEA a été chargé de conduire une étude relative aux « impacts des réformes de la redevance et de la taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux et entrepôts », auquel l'ORIE s'est naturellement associé en participant aux diverses séances, et en élaborant une note de sur le sujet plus particulier de la taxe annuelle.

Cette note est le fruit du travail de membres de l'ORIE et de l'ADI, qui a souhaité nous accompagner dans cette démarche, et a été transmise en juillet dernier au préfet de région.

Depuis 2011, les mesures relatives à la réforme de la taxe annuelle sur les bureaux ont introduites des hausses fiscales allant jusqu'à 430% dans certains cas, pesant lourdement sur les coûts d'exploitation des entreprises, et plus particulièrement celles implantées en première et seconde couronne. Ce déséquilibre repose principalement sur le découpage en trois zones, ne tenant pas compte des réalités en matière de valeurs locatives, particulièrement dispersées notamment au sein de la deuxième circonscription. Par ailleurs, l'indexation des tarifs de la taxe annuelle sur l'ICC, indice particulièrement volatil aux dires des professionnels de l'immobilier, qui a justifié l'instauration de l'Indice de Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) en 2010, suscite des interrogations au sein de la profession. Rappelons qu'entre 2011 et 2012, l'ICC a cru de 6%. Enfin, il conviendrait de mettre en cohérence la redevance et la taxe annuelle en matière de surfaces de stationnement, toujours incluses dans la seconde.

En matière de logistique, la situation est totalement différente. La fourchette des loyers est très réduite, tournant autour de 50€/m²/an H.T. H.C., fonction de la proximité du site avec les grands axes autoroutiers et routiers, et laissant une marge de manœuvre très faible aux logisticiens ou aux chargeurs. Le marché de la logistique se situe donc principalement à l'extérieur des zones urbaines denses, donc en général loin des transports en commun (mis à part le marché très spécifique de la logistique urbaine). Par conséquent, se pose, d'une part la question de la pertinence d'inclure les entrepôts dans la taxe annuelle, d'autre part la pertinence de tarifs différenciés

fonction des zones puisque la fourchette des loyers est très réduite. Si l'on considère la première circonscription, les tarifs de la taxe sont quasiment rédhitoires. Sans compter l'inclusion des surfaces de stationnement, imposée dans les règlements d'urbanisme, et le plus souvent trop importantes par rapport aux réels besoins et les réglementations de type ICPE qui contraignent l'implantation des locaux sur les parcelles. En ce qui concerne l'indexation des tarifs de la taxe annuelle sur l'ICC, le problème est le même que celui posé dans le cadre du bureau.

Face à ces constats, l'ORIE et l'ADI suggèrent une participation de tous les acteurs du territoire en matière de transports collectifs, notamment des usagers au travers d'une hausse du prix du transport ; une révision des zonages de la taxe tenant compte des valeurs locatives des immeubles de bureaux. Il s'agirait de plafonner le montant de la taxe annuelle sur les bureaux à un pourcentage du loyer de référence de la commune ; d'exclure les surfaces de stationnement de l'assiette de la taxe sur les bureaux dans la mesure où il n'existe pas d'offre de transport collectif à proximité ; l'indexation des tarifs de la taxe annuelle basée sur l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) plafonné à +/- 2,5% ; le lissage de l'actualisation des tarifs de la taxe sur la base de ce qui a été fait en matière de redevance (soit pour les communes ayant changé de deux zones tarifaires, un lissage sur 5 ans ; soit pour les communes ayant changé d'une zone tarifaire, un lissage sur 3 ans) ; un tarif unique pour les locaux à usage d'entrepôts.

Questions à Jean-Claude Ruyschaert, directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement de la région Île-de-France.



L'ORIE a remis une note de contribution au préfet de région en juillet dernier, répondant ainsi à une demande du groupe de travail relative aux impacts de la réforme de la redevance et de la taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux et entrepôts localisés en Île-de-France. Pourriez-vous nous rappeler

dans quel cadre s'inscrit le groupe de travail piloté par la DRIEA ?

La région Île-de-France bénéficie depuis longtemps d'une redevance pour création de bureaux et d'une taxe annuelle sur les bureaux. Pour rappel, elles ont été instaurées respectivement en 1960 et 1989, et la taxe a été étendue en 1999 aux locaux commerciaux et entrepôts.

La loi du 29 décembre 2010 est venue modifier ces dispositions dans le but d'améliorer le rendement de ces taxes et de rediriger les ressources vers le financement du projet de transport du Grand Paris et du plan de mobilisation des transports du STIF. Les nouvelles mesures applicables dès le 1^{er} janvier 2011, portant notamment sur l'actualisation des tarifs et la modification des périmètres des trois circonscriptions, ont suscité de nombreuses réactions de la part des professionnels de l'immobilier d'entreprises, des élus et des aménageurs. Il ressortait notamment un impact négatif sur l'équilibre des opérations d'aménagement, voire le blocage de certaines projets, qui plus est, dans des secteurs faisant normalement l'objet d'une intervention prioritaire de redynamisation (ZUS notamment). Gilles Carrez, alors rapporteur du budget à l'Assemblée nationale, a déposé un amendement au Parlement pour lisser la hausse des tarifs de la redevance pour création de

bureaux, locaux commerciaux et entrepôts, et a demandé au préfet de région, qui s'est alors appuyé sur la DRIEA, de conduire une étude plus approfondie sur les impacts des réformes de la redevance et de la taxe annuelle, et d'élaborer des propositions en la matière.

Quelle a été la démarche adoptée par la DRIEA pour conduire cette étude ?

Un comité de pilotage, présidé par le préfet de région, et composé d'une quinzaine de membres regroupant des élus, des représentants d'entreprises, des services de l'Etat et des établissements publics a été mis en place. L'objet de ce comité de pilotage était de fixer les éléments de cadrage des travaux à mener, de les valider et de donner son avis sur les propositions émises par le comité technique, composé de représentants des membres du comité de pilotage et s'appuyant notamment sur les travaux conduits par les services de la DRIEA. Des auditions et des entretiens ont complété ces travaux. La première demande de ce comité de pilotage a été de présenter des propositions garantissant le maintien de la ressource fiscale, et limitant l'impact sur certains secteurs, notamment ceux identifiés comme stratégiques.

Les résultats des travaux ont été présentés sous forme d'un rapport transmis au préfet de région en juillet dernier.

Quelles sont justement les conclusions de ce rapport ?

En matière de bureaux, le groupe de travail s'est particulièrement penché sur les questions de zonage. Pour la redevance, le comité de pilotage a souhaité conserver sa portée vis à vis de l'aménagement régional. Le groupe de travail a présenté plusieurs scénarios dont un favorise le dynamisme de territoires dits stratégiques (OIN et CDT) au sein du projet régional porté par le SDRIF en abaissant les tarifs des communes concernées au seuil le plus bas (3^{ème} circonscription). Pour la taxe, il propose une approche basée sur les valeurs locatives plutôt que sur un zonage qui reflète peu les réalités et les dynamiques du



marché. Toute modification des périmètres supposerait de plus de repasser en assemblée, et l'obtention d'un consensus rapide semble compliqué dans ces conditions. Par ailleurs, rappelons que des travaux relatifs à la refonte des valeurs locatives sont actuellement en cours, et les résultats devraient être présentés courant 2013.

En matière de locaux de stockage, un tarif unique a été proposé pour ne pas inciter les entreprises à s'implanter à l'extérieur des zones centrales. A l'heure où l'on parle de la nécessité de conserver des espaces pour la « logistique du dernier kilomètre », il convient de ne pas contraindre davantage leur implantation en taxant fortement la création d'entrepôts en zone dense. On aboutirait alors à toujours plus de desserrement, ce qui n'est pas cohérent avec les objectifs du SDRIF, ni d'ailleurs avec les orientations du DOS fret porté par l'Etat.

En matière de locaux commerciaux, enfin, le manque de données n'a pas permis d'approfondir les travaux, qui se seraient révélés peu fiables.

Enfin, la DRIEA a souhaité faire figurer dans le rapport la proposition, non débattue en comité de pilotage mais recueillie dans le cadre des auditions menées, de retenir comme indice l'IPC en lieu et place de l'ICC, beaucoup moins volatil, comme indice d'indexation des tarifs de la redevance et de la taxe annuelle.

Quelles sont les prochaines étapes ?

Des propositions d'évolution du dispositif devaient être présentées au parlement d'ici fin 2012. Certains parlementaires et sénateurs, ainsi que le conseil régional, ont émis le souhait de se donner un peu plus le temps pour mesurer les impacts de ces réformes afin de ne pas réaliser des modifications qui ne seraient pas justifiées avec le recul. En tout état de cause, le préfet de région transmettra aux parlementaires ce rapport.

Quel est l'apport de l'ORIE à ces réflexions ?

L'ORIE a joué son rôle en participant physiquement au groupe de travail, et en apportant sa contribution au travers d'une note. Par sa transversalité et son mode de fonctionnement, l'ORIE constitue un véritable lieu de confrontation, de débats autour des enjeux relatifs à l'aménagement et au développement de la Région Île-de-France. La diversité des points de vue est une grande richesse pour l'ORIE, et permet des échanges constructifs et de qualité avec l'ensemble de ses membres, dont la DRIEA pour un partenariat gagnant-gagnant.

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

Modalités d'adhésion 2012

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

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

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

Devenir membre de l'ORIE vous permet de :

MEMBRE ACTIF

MEMBRE CORRESPONDANT

Vie de l'observatoire

- Participer aux assemblées générales
- Elire le président et le conseil d'administration
- Devenir administrateur de l'observatoire

Programme d'études

- Proposer et valider le programme annuel d'études
- Participer aux groupes de travail

Budget

- Valider les orientations budgétaires

Publications

- Etre destinataire de l'ensemble des publications et travaux de l'observatoire : études, notes de conjoncture, newsletters, articles, veilles thématiques ...
- Avoir un accès privilégié aux bases de données de l'observatoire : parc de bureaux ; rythme de construction des bureaux, locaux industriels, entrepôts, commerces.

- Etre destinataire des publications et travaux de l'observatoire : études, notes de conjoncture, newsletters.
- Avoir un accès privilégié aux bases de données de l'observatoire : parc de bureaux ; rythme de construction des bureaux, locaux industriels, entrepôts, commerces.

Manifestations

- Participer à l'ensemble des manifestations de l'observatoire en recevant les invitations en avant-première : colloque, soirée estivale, petits déjeuners thématiques ...
- Participer aux manifestations de l'observatoire : colloque, soirée estivale.

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

Pour adhérer :

Nom

Prénom

Fonction

Société

Adresse.....

.....

Téléphone.....

Fax

Email.....

Je souhaite adhérer à l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'entreprise pour l'année 2012 au titre de :

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

Pour tout renseignement complémentaire :

Sophie Nicolas-Nelson

01.40.61.86.06

sophie.nicolas-nelson@developpement-durable.gouv.fr.

www.orie.asso.fr

Conseil d'administration et les permanents de l'ORIE

Le conseil d'administration Président

Méka BRUNEL, Vice-présidente exécutive Europe, Ivanhoé-Cambridge Europe, collège Investisseurs

1^{er} Vice-président

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

Vice-présidents

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

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

Christian de KERANGAL, Directeur général délégué, Crédit Foncier Immobilier, collège Conseils transactionnels

Gérard LAGRAVE, Directeur immobilier Renault, collège Utilisateurs

Olivier DE LA ROUSIERE, Président, Vinci Immobilier, collège Promoteurs

Administrateurs

Elisabeth BORNE, Directrice Urbanisme, Ville de Paris, collège Collectivités, (*membre de droit représentant la Ville de Paris*)

Jean-Claude GINISTY, Chambre des Notaires, collège groupe d'intérêt collectif (*membre de droit représentant la Chambre des Notaires de Paris*)

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

Antoine DERVILLE, Président, CBRE Capital Markets France, collège Conseils transactionnels

Hervé DUPONT, Directeur général, EPA Plaine de France, collège Aménageurs

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

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

Philippe LEMOINE, Directeur général, Silic, collège Investisseurs

Jacques JP MARTIN, 1^{er} Vice-président, Paris Métropole, collège Collectivités

Alexis PERRET, Directeur général délégué, Nexity Entreprises, collège Promoteurs.

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

L'équipe des permanents de l'ORIE

Serge Sadler, Délégué de l'Etat	01.40.61.86.38
Aminata Diop, Chargée d'études	01.40.61.86.92
Faustine Le Bourg, Chargée d'études	01.40.61.86.47
Sophie Nicolas-Nelson, Assistante	01.40.61.86.06

Bienvenue aux nouveaux membres

En cette année 2012, l'ORIE est ravi d'accueillir 13 nouveaux membres :

Bruno Amsellem, Directeur associé PARELLA, *collège Promoteurs (membre correspondant)*

Nicolas Beuvaden, Directeur associé SINTEO, *collège Conseils Consultants (membre correspondant)*

Romain Danou, Dirigeant TERRE & CONSTRUCTION, *collège Investisseurs (membre actif)*

Michel De Soyres, Directeur délégué SODEARIF, *collège Promoteurs (membre actif)*

Patricia Dupont-Levens, Directrice générale HSBC REIM, *collège Investisseurs (membre actif)*

Pierre Essig, Président ZUBLIN IMMOBILIERE FRANCE, *collège Investisseurs (membre correspondant)*

Lauric Leclerc, Président BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT, *collège Conseils Consultants (membre correspondant)*

Arnaud Le Mintier, Directeur général France ROCKSPRING, *collège Investisseurs (membre correspondant)*

Laurent Leprevost, Directeur GALTIER EXPERTISES IMMOBILIERES ET FINANCIERES, *collège Experts (membre actif)*

Clément Morlat, Enseignant-chercheur ATER / UVSQ-IUT Mantes en Yvelines, *collège Enseignants-chercheurs*

Pierre-Emmanuel Sauvage, Président ALIUTA, *collège Conseils Consultants (membre actif)*

Jean-Louis Torres, Directeur des affaires spéciales GE REIM France, *collège Investisseurs (membre actif)*

Jean-Claude Waquet, Président CAMPUS CONDORCET, *collège Enseignants-chercheurs*