



SOMMAIRE

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

«Statut des baux commerciaux & immobilier de bureaux : quelle adéquation?»
Pilotée par Michel Grossi **P.2**

INTERVIEWS

Grand Expert
par Philippe PELLETIER **P.4**

Point de vue d'un preneur
par Emmanuel DUNAND **P.6**

Point de vue de bailleur
par Marion BARBRET **P.7**

L'œil du broker :
par Sophie ROZEN et Faustine LE BOURG **P.8**

Quels enjeux financiers ?
par Jean-Louis TORRES **P.9**

Benchmark des pratiques européennes
par Eric MAJOU **P.10**

VIE DE L'OBSERVATOIRE

Les études thématiques réalisées depuis 2001 **P.11**

Retour sur les publications de 2016 **P.12**

Programme d'études **P.13**

Membres du Conseil d'Administration de l'ORIE – 2016 **P.14**

Les membres de l'ORIE **P.15**

Adhésions **P.16**

EDITORIAL



DOMINIQUE DUDAN
PRÉSIDENTE DE L'ORIE

En 2016, l'ORIE a passé le cap des 30 ans et poursuit avec toujours autant d'énergie la réalisation de ses missions d'accompagnement des professionnels privés et publics de l'immobilier et de l'aménagement.

Ces derniers mois, l'ORIE a répondu à plusieurs sollicitations d'instances publiques.

Pour faire suite aux annonces du Premier Ministre qui avait

désigné l'ORIE comme partenaire d'évaluation de la réforme de la RCBC, une contribution aux textes d'application a été transmise aux services de l'État.

Suite à la demande du Ministre des Finances et de l'Economie par ailleurs, l'ORIE a émis un avis sur les conclusions du Haut Conseil de stabilité financière portant sur l'analyse du marché de l'immobilier commercial en France.

Enfin, la Région Ile-de-France a consulté l'ORIE en vue de l'élaboration du Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII).

Outre ces contributions ponctuelles destinées à accompagner les politiques publiques, le programme d'études déterminé en conseil d'administration, a donné lieu au premier semestre 2016 à deux publications : l'une sur la réversibilité des bâtiments, l'autre sur le statut des baux commerciaux pilotés

respectivement par Hervé Manet et Michel Grossi.

Alors que les acteurs publics aspirent à « ré-inventer » le territoire francilien et ses institutions, cette dynamique de concertation publique-privée est primordiale. Après l'appel à projets urbains Réinventer Paris, pour lequel nos membres ont été nombreux à se mobiliser, les concours Inventons la métropole et Les hubs du Grand Paris seront autant de moteurs pour favoriser l'investissement en Ile-de-France et innover dans les modes de production.

L'ORIE sera donc bien évidemment au rendez-vous, à la fois pour observer les premiers effets sur l'immobilier tertiaire de ce grand chantier, mais aussi pour favoriser l'adéquation des politiques publiques instaurées avec les besoins du marché de l'immobilier d'entreprise.

Dominique DUDAN
Présidente de l'ORIE



ESTIMATION DU PARC DE BUREAUX FRANCILIEN

En Ile-de-France, au 31/12/2015

L'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise publie depuis 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.



le fichier de la taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France, pour les bureaux de plus de 100 m²



une estimation des surfaces de moins de 100 m² par l'emploi (INSEE)



le suivi de la construction (base de données sur les livraisons transmises par les conseils)



le suivi des démolitions (Ville de Paris)

01 SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE



MICHEL GROSSI,

RESPONSABLE DE LA GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE BNP PARIBAS, ET ADMINISTRATEUR DE L'ORIE REPRÉSENTANT LE COLLÈGE UTILISATEURS.

Un statut qui s'applique sans pertinence à une diversité de locaux

Le régime des baux commerciaux a un large champ d'application et concerne aujourd'hui l'ensemble des acteurs économiques, artisans, commerçants, PME, multinationales..., et autant de catégories de locaux, boutiques, centres commerciaux, bureaux, usines, entrepôts, hôtels, cliniques... C'est un statut qui s'applique donc sans cohérence à des acteurs et locaux dont les logiques financières et opérationnelles sont très éloignées.

La législation en matière de baux commerciaux trouve son origine au début du XX^e siècle, mais c'est véritablement **le Décret du 30 septembre 1953¹, adopté dans un contexte de pénurie de locaux commerciaux et d'hyperinflation, qui pose les fondements juridiques du bail commercial.**

La clef de voûte de ce statut est l'existence d'un droit au renouvellement pour le preneur, qui lui assure le maintien de ses conditions d'exploitation (protection du fonds de commerce et du droit au bail). Ce droit peut être refusé par le bailleur, qui doit alors compenser le préjudice subi par le versement d'une indemnité d'éviction, permettant ainsi

1. Décret n°53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal

«STATUT DES BAUX COMMERCIAUX & IMMOBILIER DE BUREAUX : QUELLE ADÉQUATION?»

Etude pilotée par Michel Grossi

au preneur de retrouver des locaux équivalents.

Le statut des baux commerciaux se caractérise aussi par :

- l'encadrement de la durée (neuf ans minimum) ;
- des possibilités de sortie anticipée inégales pour les co-contractants : si le preneur peut, sans justification, résilier le bail tous les 3 ans (principe de cadencement 3/6/9 ans), les possibilités offertes au bailleur sont limitées et strictement encadrées ;
- en outre, l'évolution du loyer en cours de bail est réglementée par des dispositions légales et conventionnelles (modification du loyer dans le cadre de révisions triennales, évolution automatique et annuelle avec des clauses d'indexation, révision des 25 %...). En revanche, pour les bureaux, le loyer renouvelé est fixé librement, en fonction de la valeur locative.

Ce statut, qui protège les preneurs a été pensé avant tout pour le petit commerce et non pour l'immobilier de bureaux, qui est venu « utiliser », à son corps défendant, un statut existant. Le régime du bail commercial a connu des évolutions, au gré des modifications législatives et jurisprudentielles, sans que jamais ne soient questionnées ni la pertinence d'un statut unique pour l'ensemble des classes d'actifs et ni son applicabilité à l'immobilier de bureaux, pour lequel il est source de nombreuses contraintes, pas toujours en adéquation avec les réalités du marché.

Une inadaptation aux transformations majeures des modes d'occupation des bureaux

Pendant des décennies, les acteurs de l'immobilier de bureaux ont su s'adapter, profiter ou subir ce régime statutaire, mais celui-ci est-il toujours pertinent alors que l'immobilier de bureaux a profondément évolué et que la récente loi Pinel, négligeant totalement la question des bureaux, a introduit de nouvelles rigidités ?

Déséquilibres et tensions dans les relations contractuelles, obstacles à la fluidité du marché, manque de compétitivité sur la scène internationale dans un monde toujours plus globalisé... Ces constats, déjà formulés par l'ORIE, au début des années 2000, sont toujours d'actualité.

Mais si la question se pose avec une acuité particulière, c'est que le statut, tel qu'il est défini actuellement et malgré les marges de manœuvre existantes, est inadapté aux évolutions sociétales (développement de l'économie collaborative, ubérisation...).

Face à la réalité de l'immobilier de bureaux du XXI^e siècle et à l'évolution des modes d'utilisation, l'encadrement et le cadre protecteur des baux commerciaux constituent finalement plus un frein qu'un avantage, même pour l'occupant.

Trois propositions de l'ORIE pour réformer le statut

Tenant compte des principaux points bloquants, mais aussi d'un certain réalisme socio-économique et juridique, l'ORIE propose une adaptation du statut actuel aux locaux à usage exclusif de bureaux seulement, d'une part pour offrir plus de flexibilité au preneur, d'autre part pour faciliter la rénovation de leur parc par les bailleurs, dans l'intérêt général.

En revanche, son application au commerce et aux petits entrepreneurs n'est pas remise en cause. Ainsi, les propositions formulées ne s'appliquent qu'aux bureaux et uniquement au-delà d'un certain seuil (qui pourrait être fixé à 2 000 m², sur le modèle de l'annexe environnementale²).

1^{ère} PROPOSITION UNE PLUS GRANDE LIBERTÉ DANS LA FIXATION DE LA DURÉE

➤ **Opter pour un principe de libre durée des baux (qui pourrait être revue à la baisse comme à la hausse).** Cette mesure permettrait de s'aligner sur les pratiques européennes qui privilégient la liberté contractuelle pour les bureaux, pour accroître notre attractivité auprès des investisseurs internationaux et faciliter l'implantation de sièges de sociétés étrangères.

➤ **Porter de 12 à 18 ans la durée des baux soumis à publicité foncière et donc lourdement taxés,** ce qui devrait être sans conséquence sur les recettes fiscales compte tenu du faible nombre de baux conclus pour plus de 12 ans à ce jour. En effet, cette mesure fiscale, principal frein à la conclusion de baux longs, a été conçue initialement pour éviter les cessions déguisées, crainte infondée pour les locaux de bureaux et devenue sans objet.

2. Depuis le 14 juillet 2013, tous les baux portant sur des commerces ou bureaux de plus de 2 000 m² doivent comporter une annexe environnementale qui organise notamment la communication entre les parties d'informations sur les consommations d'énergie.

➤ **Inciter les acteurs à la sous-location en supprimant tout droit direct du sous-locataire.** Cela

permettrait d'avoir un effet correcteur sur le marché et offrirait plus de souplesse pour les preneurs (contrepartie aux baux longs), pour tenir compte des fluctuations économiques qu'ils subissent.

En effet, les propriétaires craignent que les sous-locataires ne se prévalent d'un droit direct au renouvellement, risque avéré en cas de sous-location totale et en l'absence de clause d'indivisibilité en cas de sous-location partielle.

Il conviendrait aussi de réfléchir à une incitation d'ordre financier :

en dehors de tout comportement spéculatif, le locataire principal devrait pouvoir répercuter au sous-locataire les éventuelles prestations offertes (locaux meublés, services, frais d'aménagement et d'équipement des lieux).

2^{ème} PROPOSITION UNE EVOLUTION LIBRE DES LOYERS

➤ **Déroger pour les bureaux à l'encadrement et à la fixation judiciaire lors des révisions et renouvellements.**

Aujourd'hui le caractère d'ordre public des dispositions concernant le loyer révisé est à l'origine d'un manque de fluidité du marché. Il peut y avoir une déconnexion avec les valeurs locatives de marché, qui est d'autant plus importante que la durée du bail est longue.

Par ailleurs, les fixations judiciaires, en cours ou fin de bail sont toujours très inférieures au marché (- 25 %).

3^{ème} PROPOSITION UNE LIMITATION DU DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

➤ **Etendre les conditions de résiliation triennale du bailleur aux cas de rénovation lourde ou de restructuration visant à améliorer les performances énergétiques du parc.**

Cette possibilité ne pourrait s'appliquer qu'à partir de la 6^e année du bail initial ou renouvelé.

➤ **En cas de congé en cours de bail ainsi motivé, de même qu'en cas de refus de renouvellement moyennant indemnité d'éviction, limiter à deux ans le droit au maintien dans les lieux du preneur.**

Une première indemnité provisionnelle serait versée à la signature du protocole d'accord et ensuite complétée par l'indemnité définitive.

Cette mesure vise à permettre aux bailleurs de répondre aux obligations légales de diminution de la consommation d'énergie des bâtiments tertiaires à horizon 2020 et 2050 (loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, projet de décret relatif aux obligations de travaux d'amélioration de la performance énergétique).

En effet, aujourd'hui les bailleurs se retrouvent bloqués avec des immeubles « mités » par un ou deux locataires récalcitrants. Les bailleurs renoncent la plupart du temps à leurs facultés de résiliation triennale (qui sont déjà très restreintes) et au refus de renouvellement pour réaliser ces travaux, ce qui est contraire à l'intérêt général. Dans certains cas, ils optent pour la réalisation de ces travaux en sites occupés, ce qui crée de grands désagréments aux preneurs et génère des contentieux.

Le rapport développe aussi des préconisations relevant des bonnes pratiques pour améliorer les relations bailleurs-preneurs, comme par exemple une définition claire et équitable de la répartition de la charge des travaux patrimoniaux.

Réformer les baux commerciaux passe par l'oubli de quelques certitudes, le changement d'habitudes et l'audace de sortir d'une certaine zone de confort. L'ORIE y invite ses adhérents mais aussi et surtout, l'ensemble des praticiens des baux commerciaux, investisseurs, promoteurs, financeurs, asset et property managers, juristes, les utilisateurs et leurs conseils respectifs.



GRAND EXPERT BILAN DU « RAPPORT PELLETIER » DE 2004

Par Philippe PELLETIER

PHILIPPE PELLETIER EST L'AUTEUR D'UN RAPPORT INTITULÉ « PROPOSITIONS POUR UNE MODERNISATION DU RÉGIME JURIDIQUE DES BAUX COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS », PUBLIÉ EN AVRIL 2004. LE RAPPORT RAPPELLE LE RÉGIME JURIDIQUE DES BAUX COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS, SON HISTOIRE, SES ASPECTS ÉCONOMIQUES ET SOCIAUX, LE CONTENTIEUX ET LE COMPARE À CEUX DE NOMBREUX PAYS ÉTRANGERS. IL ESTIME NÉCESSAIRE DE MODERNISER CE RÉGIME AFIN DE PERMETTRE UNE MEILLEURE ADÉQUATION DU DROIT ET DES PRATIQUES. IL ÉVOQUE LE PROBLÈME DES LOCAUX D'HABITATION DEMEURÉS VACANTS, CEUX DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET DES LOCAUX PROFESSIONNELS ET SOUHAITE UNE DÉJUDICIARISATION DES DIFFÉRENDS. 40 PROPOSITIONS SONT ÉNONCÉES PAR LE GROUPE DE TRAVAIL.

PHILIPPE PELLETIER,

FELLOW DE LA RICS, AVOCAT ASSOCIÉ AU BARREAU DE PARIS (LEFÈVRE PELLETIER ET ASSOCIÉS) EST ACTUELLEMENT PRÉSIDENT DU PLAN BÂTIMENT DURABLE. IL A PRÉSIDÉ LE COMITÉ OPÉRATIONNEL DU GRENNELLE, CONSACRÉ À LA RÉNOVATION DES BÂTIMENTS EXISTANTS ; DE 2009 À 2012, IL A ÉTÉ PRÉSIDENT DU COMITÉ STRATÉGIQUE DU PLAN BÂTIMENT GRENNELLE.

IL A ÉTÉ PRÉSIDENT DE L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH) DE 1998 À 2008. CHARGÉ D'ENSEIGNEMENT À L'UNIVERSITÉ DE PARIS-2 (MASTER-2 DE DROIT IMMOBILIER), IL EST L'AUTEUR DEPUIS 2003 DE PLUSIEURS RAPPORTS PUBLICS RELATIFS AU LOGEMENT, AU COMMERCE ET À L'URBANISME.

IL VIENT D'ÉCRIRE UN OUVRAGE :
LES BAUX D'HABITATION APRÈS LA LOI ALUR AUX ÉDITIONS LEXIS.

Quel était le contexte de votre mission en 2004 et les objectifs poursuivis ?

Le 17 juin 2003, Dominique Perben, garde des sceaux, annonce la constitution d'un groupe de travail chargé d'élaborer des propositions de réforme du statut des baux commerciaux et professionnels, pour un droit plus efficace et une économie plus performante. J'en ai été désigné le Président par une lettre de mission, le 22 septembre 2003.

Nous avons alors constitué un groupe de travail composé de juristes et de partenaires de la relation locative, tout en y associant les administrations centrales. Le tour de table réunissait des intérêts très divergents et nous avons mené un important travail de concertation pendant 7 mois, dans le cadre de rencontres quasi-hebdomadaires et d'auditions, qui ont permis de recevoir toutes les grandes « maisons » (Unibail, Gecina, Hammerson...), de rencontrer les entreprises et les fédérations.

Au terme de cette large consultation, nous avons réussi à recueillir l'adhésion de l'ensemble des participants, qui ont signé le rapport sans réserve, en dépit de leurs divergences initiales. Nous avons abouti alors à un véritable consensus de place.

Vous aviez envisagé, en 2004, de créer un régime spécifique pour les bureaux. Pour quelle raison cette idée a-t-elle finalement été abandonnée ?

La création d'un régime juridique spécifique

pour l'immobilier d'entreprise a été une des hypothèses de travail, finalement écartée.

Dans le contexte de l'époque, cela nous semblait juridiquement et politiquement faisable ; mais au gré des consultations, nous avons fait le constat de l'absence de réelle demande de la part des acteurs, et notamment des sociétés foncières et immobilières qui étaient les plus susceptibles d'être intéressées par cette mesure.

Il a donc été finalement préconisé de proposer un peu plus de latitude contractuelle pour les baux de bureaux appelés à demeurer dans le cadre statutaire.

Quelle a été la réception de vos propositions en 2004 ? Quels ont été selon vous les facteurs de blocage ?

Les réflexions du groupe de travail ont reçu un écho favorable, même si le calendrier politique a pu retarder leur prise en compte sur le plan juridique. Quarante propositions ont été élaborées, dont vingt normatives et vingt recommandations. Au final, **près de la moitié des vingt propositions normatives ont été reprises par le législateur**, essentiellement par voie d'amendements parlementaires à la Loi de modernisation de l'économie en 2008.

Parmi les plus importantes, citons la naissance de l'ILC (indice des loyers commerciaux) et la possibilité pour les personnes soumises au statut des baux professionnels d'opter pour une soumission conventionnelle exclusive au statut des baux commerciaux.

Néanmoins, on ne peut que regretter

que les vingt recommandations n'aient pas été suivies d'effet.

Elles auraient pu être contractualisées, expérimentées et contribuer à améliorer les pratiques professionnelles, mais les acteurs ont raté l'occasion de traiter par des techniques de « droit souple », ce qui l'a été plus tard par l'effet de la loi. Pourquoi une telle incapacité collective à améliorer, apaiser, par le contrat individuel et collectif, les relations bailleur/preneur? Sans doute principalement pour des raisons culturelles : **il y a, en France, une « addiction à la règle »** qui rend le contrat subalterne, alors même que le mouvement naturel devrait être l'inverse. Dans d'autres pays, comme en Angleterre ou aux Pays-Bas, il y a au contraire une capacité contractuelle à transformer et enrichir collectivement les pratiques.

Les réformes engagées depuis 2008 ont-elles permis d'améliorer le statut, d'y apporter plus de fluidité?

La loi Pinel reste pour moi une occasion manquée : adoptée dans le cadre d'une procédure accélérée, elle n'a donnée lieu ni à une étude d'impact approfondie, ni à une véritable concertation préalable, susceptibles d'éclairer sérieusement la discussion. En posant un « objectif premier de protection des commerçants indépendants de centres villes », la loi a tout simplement omis le large champ d'application des baux, qui régit tout aussi bien la tour de bureaux, les entrepôts ou les centres commerciaux péri-urbains.

Des dispositions contestables (interdiction d'une durée ferme supérieure à trois ans, fin du loyer triple net, ICC écarté...) ont été aussi adoptées dans l'urgence, sans recueillir l'adhésion de l'ensemble des partenaires.

Il reste que nous avons approuvé l'extension du rôle des commissions départementales de conciliation, l'instauration d'un droit de préemption, au contour et au régime cependant trop flous, ainsi que l'extension de la durée du bail dérogatoire,

qui n'avait pas eu la faveur des locataires en 2004. Il faut aussi se féliciter de la plus grande transparence apportée aux relations locatives. Ces évolutions rejoignent largement nos propositions de 2004.

Néanmoins, le texte a apporté des rigidités que je crois inutiles, et la loi Macron n'a pas contribué à redresser les dispositifs les plus contestables, comme elle a pu le faire à l'égard de la loi ALUR relative au bail d'habitation.

Quels sont aujourd'hui les points bloquants majeurs pour les bureaux et les pistes d'évolution possible ?

Quand bien même des mesures légitimes et raisonnables seraient aujourd'hui proposées, il convient, avant toute chose, de vérifier la réceptivité du corps politique. Or, le sujet est aujourd'hui plus compliqué à traiter qu'en 2004 et de ce fait, il me semble plus réaliste de **rechercher des ajustements plutôt que d'imaginer de grands bouleversements.**

On pourrait ainsi réaffirmer ce qui avait déjà été proposé en 2004, à savoir **le principe d'une durée libre pour les locaux à usage exclusif de bureaux.** Cette mesure pourrait être accompagnée d'un ajustement du préavis, qui gagnerait à être proportionnel à la longueur du bail.

Un autre point mérite d'être réformé : **la question de l'indice de référence.** Si la création de l'ILC est à saluer, il paraît nécessaire aujourd'hui d'aller plus loin. Pourquoi ne pas envisager une fusion de l'ILC et de l'ILAT ? Un indice propre à l'immobilier bâti, déconnecté de la construction, serait pertinent. Une telle initiative aurait le mérite de mettre fin aux hésitations des acteurs à l'égard des baux portant sur des immeubles à usage mixte. L'encadrement actuel apparaît donc excessif pour les bureaux et il serait envisageable d'engager un travail d'ajustement du statut à la particularité de ces actifs : **l'ORIE pourrait être le déclencheur d'une telle action.**



EMMANUEL DUNAND, MRICS, EST DEPUIS 2015 DIRECTEUR IMMOBILIER ÎLE-DE-FRANCE AU SEIN DE SNCF IMMOBILIER, OÙ IL A EN CHARGE LA VALORISATION FONCIÈRE, DES CESSIONS / ACQUISITIONS, DES PRISES À BAIL, ET DE LA GESTION DU PARC. IL ÉTAIT DEPUIS 2006 DIRECTEUR VALORISATION TRANSACTIONS GESTION À LA DIRECTION DE L'IMMOBILIER À LA SNCF, APRÈS AVOIR PASSÉ 13 ANS AU CRÉDIT FONCIER ET SA FILIALE FONCIER CONSULTANTS.



LESLIE AUGUGLIARO, EST EN CHARGE DES PROJETS TERTIAIRES AU SEIN DE SNCF IMMOBILIER ET AUPARAVANT AU SEIN DE LA DIRECTION VALORISATION TRANSACTIONS GESTION À LA DIRECTION DE L'IMMOBILIER À LA SNCF.

POINT DE VUE D'UN PRENEUR SNCF IMMO

Par Emmanuel DUNAND & LESLIE AUGUGLIARO

CET ARTICLE PRÉSENTE LE POINT DE VUE D'UN GRAND UTILISATEUR AU POSITIONNEMENT SINGULIER : LA SNCF.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SNCF SE COMPOSE D'ENVIRON 1,2 MILLION DE M² DE BUREAUX RÉPARTIS SUR 400 SITES. PLUS DE 60% DE CES IMMEUBLES SONT EN PRISES À BAIL EXTERNES POUR LE COMPTE D'INSTITUTIONNELS ET DE GRANDES ENTREPRISES DE L'IMMOBILIER. FAIT NOTABLE, EN ÎLE-DE-FRANCE, OÙ PLUS DE LA MOITIÉ DE CE PARC EST LOCALISÉ, ET À LYON ÉGALEMENT, LA SNCF SE POSITIONNE SUR DES SURFACES DE PLUS DE 5000 M². LA GESTION DE CE PATRIMOINE ET LA CONDUITE DE PROJET SONT DIRECTEMENT RÉALISÉES PAR LES ÉQUIPES DE SNCF IMMO.

D'après vous, quels sont les points bloquants dans le statut actuel ?

SNCF Immo compose avec le statut des baux commerciaux, qui est le support juridique habituellement utilisés par les bailleurs. Dans la majorité de nos prises à bail, nous nous soumettons d'ailleurs volontairement au statut, de manière conventionnelle. Néanmoins, il nous semble que deux freins importants sont apparus ces dernières années dans les discussions à l'initiative des bailleurs :

- **Une durée d'engagement ferme de 6 ans et souvent 9 ans pour les bureaux.** Cela ne facilite pas la flexibilité en matière d'évolution organisationnelle, en particulier pour les surfaces de moins de 5 000 m² ;
- **De nombreuses dérogations aux dispositions du Code Civil**, et tout particulièrement sur l'obligation de délivrance, la charge financière (vétusté/mise aux normes répercutées sur le preneur) et les éventuelles conditions de jouissance.

La SNCF offre à fois la signature d'un grand utilisateur et la qualité d'établissement public industriel et commercial. Cette spécificité, mais aussi la stabilité de notre engagement et le dimensionnement de notre groupe constituent une garantie pour les bailleurs institutionnels, qui recherchent un rendement maîtrisé sur la durée.

Le statut est plutôt pour nous un levier de négociation, et au final, nous sommes dans un rapport globalement équilibré, surtout pour les actifs immobiliers importants et avec les grands acteurs du marché.

Quels sont les enjeux du droit au renouvellement ?

C'est un droit essentiel pour les preneurs. La « signature » SNCF fait que nous

sommes rarement confrontés à des refus de renouvellement de la part des bailleurs. En revanche, il peut arriver que certaines conditions du renouvellement nous soient défavorables et qu'elles aient un impact financier important.

Compte tenu des contraintes avec lesquelles nous devons composer (importance du dialogue interne : utilisateurs et social, stratégies d'implantation à proximité des transports ferrés...), nous avons besoin d'anticipation, lorsque les conditions de renouvellement ne sont pas acceptables. C'est donc plutôt une question de délai de préavis et de calendrier que de refus de renouvellement.

Quels sont vos attentes en termes de réforme ?

Nous avons besoin de plus de souplesse dans la durée d'engagement, qui doit être adaptée sans dénaturer l'équilibre financier des parties. Plus de souplesse aussi dans la délivrance des congés pour assurer une certaine flexibilité (résiliation partielle par exemple pour mieux accompagner l'évolution des besoins des utilisateurs, sous-location facilitée pour plus de flexibilité...)

Le dialogue contractuel avec les bailleurs nous avait conduit à favoriser une application du 606 « étendu », qui permettait, de notre point de vue, de clarifier les responsabilités du bailleur. Avec la loi Pinel on revient à une rédaction classique, moins compatible avec nos pratiques.

Il faudrait aussi limiter les dérogations à certaines dispositions au Code Civil, qui sont aujourd'hui trop systématiques et vont parfois jusqu'à remettre en question l'obligation de délivrance du bailleur. La simple application, sans dérogation, des dispositions du Code Civil ne suffirait-elle pas à régir les relations bailleurs/preneurs ?



MARION BARBRET, EST, DEPUIS 2006, RESPONSABLE JURIDIQUE CHEZ SFL. SPÉCIALISTE DU BAIL COMMERCIAL, ELLE A EXERCÉ DES FONCTIONS JURIDIQUES AU SEIN DE DIVERSES FONCIÈRES BLEECKER, UNIBAIL RODAMCO ET AU SEIN DE GROUPES BANCAIRES, LA SOCIÉTÉ GÉNÉRALE ET BNP PARIBAS.

POINT DE VUE DE BAILLEUR SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SFL)

Par Marion BARBRET

CRÉÉE EN 1879, SFL EST POSITIONNÉE DEPUIS 1995 SUR LE TERTIAIRE PARISIEN HAUT DE GAMME DU QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES. ELLE MAINTIEN AVEC SUCCÈS SA STRATÉGIE DE CRÉATION DE VALEUR ET DE FOCALISATION SUR LES BUREAUX ET LES COMMERCES DANS LE QCA VIA L'ACQUISITION ET LA RESTRUCTURATION D'IMMEUBLES PRESTIGIEUX : « WASHINGTON PLAZA », « CÉZANNE SAINT-HONORÉ »... DEPUIS 2011, SFL BÉNÉFICIE D'UNE NOUVELLE IMPULSION STRATÉGIQUE, RÉSOLUMENT Tournée VERS LE TERTIAIRE IMMOBILIER « PRIME » PARISIEN ET LA CULTURE CLIENTS.

Quelles sont les difficultés rencontrées par SFL dans la gestion des baux ?

Nous sommes confrontés à deux difficultés majeures : 1/ libérer nos immeubles afin de procéder à des travaux de rénovation ; 2/ répondre à la demande de flexibilité de nos clients dans la gestion des surfaces louées.

1/ Nos clients s'engagent pour des durées longues afin de bénéficier de conditions locatives plus favorables mais ont une exigence de souplesse dans la gestion des surfaces louées. Il faut que surfaces « collent » à la stratégie d'entreprise. La durée des baux commerciaux 3/6/9 est un véritable obstacle à cette flexibilité, un frein au développement. Afin de satisfaire à ce besoin de flexibilité, nous autorisons les sous-locations (partielles), pratique sûre pour le bailleur dès lors qu'elle est encadrée juridiquement. Cette faculté de sous-louer rassure les preneurs ; elle les conforte dans la décision de louer des surfaces de bureaux supérieures à leurs besoins à court terme. Ainsi, certains de nos clients anticipant leur croissance à 3 ans louent des surfaces de l'ordre de 10 000 m² mais n'en occupent à ce jour que 50 %, le solde étant sous-loué. Mais attention la sous-location n'est qu'un palliatif, SFL appelle de ses vœux un statut du bail bureaux qui réponde aux besoins des utilisateurs et des bailleurs.

2/ Nous sommes également confrontés à des difficultés pour rénover nos actifs. Certains travaux nécessitent de vider l'immeuble de ses occupants. Le statut des baux commerciaux ne nous permet pas de donner congé en cours de bail. Le congé « démolir pour reconstruire » (L145-18 du Code de Commerce) n'est pas applicable à ce type de travaux. Outre le fait que le bailleur doit attendre la fin du bail pour donner congé,

il devra attendre l'issue incertaine et longue de la procédure de fixation de l'indemnité d'éviction pour reprendre possession des locaux. Un vrai « casse-tête » pour les bailleurs. Ces délais sont en complète inadéquation avec les obligations de mises aux normes de nos immeubles.

Quelle stratégie de rénovation de votre patrimoine avez-vous ?

Nous repensons nos actifs afin de répondre aux besoins de nos clients. Nous avons transformé plusieurs immeubles en centres d'affaires, offrant services et espaces communs. Nous créons des plateaux de grande taille et y apportons design et luminosité. Nous venons d'inaugurer le centre d'affaires #CLOUD PARIS qui propose des espaces communs propices aux échanges et de nombreux services : elounge, restauration, salle de sport, conciergerie. Cet immeuble est loué à BLABLACAR, FACEBOOK, EXANE et COTY. A Boulogne-Billancourt, nous avons transformé un immeuble industriel en un campus tertiaire dénommé IN OUT entièrement loué à l'OCDE.

Comment envisagez-vous l'ubérisation de l'immobilier et la digitalisation ?

Nos clients notamment ceux issus de la net économie nous ont conduits à mener ces réflexions. **Nous réfléchissons à une mixité bureaux/coworking qui insufflerait un dynamisme et une créativité supplémentaires à nos centres d'affaires.**

SFL a créé une application facilitant le quotidien des utilisateurs de nos immeubles (servicesbySFL). Nous travaillons à la faire évoluer afin de répondre aux besoins de ses usagers.



SOPHIE ROZEN A PRIS EN 2015 LA RESPONSABILITÉ DE CLIENT RESEARCH AU SEIN DE JLL QUI A POUR VOCATION DE RÉALISER DES ÉTUDES SUR-MESURE, ADAPTÉES AUX PROBLÉMATIQUES IMMOBILIÈRES DES ACTEURS PRIVÉS OU PUBLICS.



FAUSTINE LE BOURG A REJOINT JLL EN 2015 EN TANT QUE CONSULTANTE SENIOR AU SEIN DU PÔLE CLIENT RESEARCH. ELLE EST EN CHARGE DE L'ÉLABORATION D'ÉTUDES AD-HOC POUR LE COMPTE D'INVESTISSEURS, ENTREPRISES, COLLECTIVITÉS LOCALES, ET AUTRES ACTEURS DE L'IMMOBILIER DANS L'OBJECTIF D'ACCOMPAGNER LEURS RÉFLEXIONS STRATÉGIQUES.

L'ŒIL DU BROKER : POINT SUR LES TRANSACTIONS

Par Sophie ROZEN et Faustine LE BOURG

UN ATELIER ANIMÉ PAR SOPHIE ROZEN ET FAUSTINE LE BOURG S'EST INTERROGÉ SUR LES CONTRAINTES COMMERCIALES QUE REPRÉSENTE LE STATUT ET SUR LES CARACTÉRISTIQUES DES TRANSACTIONS.

Quelles marges de manœuvre permet le statut des baux commerciaux en termes de durée ?

Le bail commercial permet aujourd'hui une certaine flexibilité dans la durée et dans les options de sortie. Presque tout peut être imaginé.

En contrepartie, des concessions sont alors à faire sur le loyer, et c'est là que les choses peuvent bloquer. Ces situations de négociation sont bien connues et pratiquées par nombre d'acteurs majeurs de la place, qui ont des services juridiques et immobiliers dédiés, experts de ces questions.

Le problème se pose davantage pour les petites structures (SCI familiales, TPE, start-ups, etc.) qui n'ont pas la même connaissance technique du sujet et dont le manque de visibilité à moyen/long terme de leur activité n'offre pas de garanties financières suffisamment pérennes pour le bailleur, qui cherche avant tout à sécuriser son investissement. En conséquence, les transactions peuvent être ralenties, voire n'aboutissent pas ou conduisent à un accord inadéquat.

Quelles sont les tendances observées en termes de transactions ?

De manière générale, il faut retenir deux choses :

1 / Plus la surface prise à bail est importante, plus la durée ferme d'engagement est longue: depuis 5 ans, la durée ferme d'engagement des grandes entreprises (> 5 000 m²) s'établit en moyenne autour de 8 ans et entre 3 et 4 ans pour les plus petites (< 5 000 m²).

Décider de regrouper en un site plusieurs implantations est un choix mûrement réfléchi correspondant à une stratégie d'entreprise, et qui n'a donc pas vocation à se répéter fréquemment. Sans compter les coûts économiques et sociaux induits .

2 / Plus la durée d'engagement ferme est longue, plus des avantages commerciaux peuvent être consentis aux locataires. Ils prennent des formes diverses : franchises de loyers, prise en charge des frais de déménagement/travaux d'aménagement, loyers progressifs, etc. Ainsi, et notamment depuis la crise économique et financière de 2008, les mesures d'accompagnement se sont multipliées. Au 1^{er} trimestre 2016, en Ile-de-France, elles représentent en moyenne 22% de la valeur locative, et près de 24% pour les transactions de plus de 5 000 m².

Compte tenu de ces éléments, on n'observe pas d'évolution marquée de la durée des baux commerciaux au fil des années. Les baux dérogatoires restent mineurs. Quant aux baux de plus de 12 ans, on en n'observe pas du fait du poids de la fiscalité.

Pourquoi faudrait-il faire évoluer le dispositif existant ?

Aujourd'hui, dans un contexte de mouvance législative constante, le bail commercial semble constituer un repère, notamment du fait d'une jurisprudence importante. Pour autant **des ajustements pourraient être mis en place, pour répondre aux objectifs du Plan Bâtiment Durable**, pour accompagner le besoin de flexibilité des entreprises et laisser plus de fluidité aux relations bailleurs/locataires.

A l'heure du Choc de Simplification des entreprises, il est essentiel de proposer des mesures pour faciliter la vie des investisseurs et des entreprises locataires et renforcer ainsi la compétitivité et l'attractivité économique de la Région-Capitale.



JEAN-LOUIS TORRES, PRÉSIDENT AJSL PARTNERS, A UNE LARGE EXPÉRIENCE EN IMMOBILIER DANS LES SECTEURS PUBLIC, PARAPUBLIC ET PRIVÉ. IL A OCCUPÉ NOTAMMENT DES FONCTIONS FINANCIÈRES ET ORGANISATIONNELLES À LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CHEZ KAUFMAN & BROAD, DE PROMOTEUR DANS LE GROUPE UNIBAIL-RODAMCO ET DE DIRECTEUR ASSET MANAGEMENT CHEZ GE REAL ESTATE FRANCE. DEPUIS 2014, IL OFFRE DES PRESTATIONS DE COACHING POUR LES DIRIGEANTS ET LEURS ÉQUIPES AINSI QUE DES PRESTATIONS DE COACHING INDIVIDUALISÉES POUR LEURS COLLABORATEURS.

QUELS ENJEUX FINANCIERS ?

par Jean-Louis TORRES

UNE DES PISTES DE RÉFLEXION DU GROUPE DE TRAVAIL DE L'ORIE EST DE MIEUX CONNAÎTRE LES IMPACTS DU STATUT SUR LE PLAN FINANCIER POUR FLUIDIFIER LES RELATIONS CONTRACTUELLES. CES QUESTIONS ONT FAIT L'OBJET D'UN ATELIER, PILOTÉ PAR JEAN-LOUIS TORRES.

Quels principaux points bloquants du statut des baux commerciaux avez-vous identifiés sur le plan financier ?

Bien que les tensions autour des questions financières soient réelles, nos discussions ont été menées dans un grand esprit d'écoute et nous avons constaté chez grands Preneurs et Bailleurs, le souhait commun d'une réflexion pour sortir de la situation actuelle de contrainte législative et réglementaire, et de la complexité entretenue par la jurisprudence.

Nous avons également envisagé plusieurs pistes de travail dans le cadre législatif actuel, telles que la différence entre loyer facial et économique, la répartition des charges et travaux, ou encore les coûts de remise en état. Au final, nous avons donc fait le choix de ne faire que des recommandations avec par exemple, une proposition de définition des travaux patrimoniaux et non patrimoniaux.

Pourquoi ne pas avoir choisi de supprimer la différence entre loyer facial et économique, inconvénient souvent mentionné par les acteurs ?

On constate aujourd'hui en France de grandes différences entre loyer facial et économique, et nous sommes très loin de l'Angleterre, pourtant marché de référence européen en volume d'investissement annuel, avec ses loyers de marché «intermédiés» et élaborés par les spécialistes reconnus par les parties que sont les brokers.

Cependant, côté des Bailleurs comme côté des Preneurs, il y a une forte réticence à la transparence sur les loyers économiques et les inconvénients de ce hiatus sont finalement limités par le lissage sur le plan comptable.

Constatons simplement que pour le Bailleur et son besoin de sécuriser ses données financières que sont le loyer et la valeur estimée de son bien, ce hiatus est le résultat

de l'intervention du juge dans ce qui pourrait être laissé à la liberté contractuelle : l'estimation du loyer de marché.

Est-il nécessaire de réformer le statut des baux commerciaux ?

Notre législation est complexe et difficile d'application, avec un élément aléatoire et constamment évolutif : la jurisprudence.

Nous avons aussi besoin d'« assouplir le carcan », trop contraignant du droit au renouvellement du locataire dans les lieux qui freinent le renouvellement du parc et l'amélioration des performances énergétiques.

Aujourd'hui, les grands Bailleurs ont une véritable démarche environnementale - ils y sont d'ailleurs tenus depuis la loi Grenelle -, tandis que pour un preneur l'économie réalisée en matière de consommation d'énergie reste très faible par rapport à son loyer dans les grandes métropoles (de l'ordre de 5-10 €/m², dans un contexte d'énergie peu chère). Les Preneurs ont donc naturellement tendance à préférer un vieux bâtiment bien situé en centre-ville, mais peu performant en matière énergétique, avec ses loyers réduits par rapport au neuf/bien rénové...

Il est donc très important de faciliter, par un assouplissement du statut, les interventions des bailleurs sur leurs « passoires énergétiques », non seulement dans une optique de développement durable et de bien collectif, mais aussi pour la compétitivité internationale de notre immobilier.



ERIC MAJOU, CBRE EST DIRECTEUR DE L'ÉQUIPE ACCOUNT MANAGEMENT ET DIRECTEUR DE COMPTES AU SEIN DU DÉPARTEMENT GLOBAL WORKPLACE SOLUTIONS DE CBRE À PARIS. IL ASSURE LA GESTION DES CONTRATS GLOBAUX ET LA RELATION AVEC LES CLIENTS UTILISATEURS FRANÇAIS EN FRANCE ET À L'ÉTRANGER (ACCOUNT MANAGEMENT), ENCADRE DES MISSIONS DE CONSEIL ET DE TRANSACTION ET EST EN CHARGE DU DÉVELOPPEMENT DES GRANDS COMPTES. AVANT DE REJOINDRE CBRE EN JANVIER 1999, ERIC MAJOU A OCCUPÉ PLUSIEURS FONCTIONS CHEZ DES UTILISATEURS ET DANS DES CABINETS DE CONSEIL : OCDE, SFICA, BOUYGUES OFFSHORE.

BENCHMARK DES PRATIQUES EUROPÉENNES

Par Eric MAJOU

LE GROUPE DE TRAVAIL S'EST RÉUNI EN COMITÉ RESTREINT, DANS LE CADRE D'UN ATELIER ANIMÉ PAR ERIC MAJOU POUR APPROFONDIR LA QUESTION DES PRATIQUES EUROPÉENNES EN MATIÈRE DE BAUX COMMERCIAUX ET DÉTERMINER LEURS IMPACTS SUR LES MARCHÉS TERTIAIRES, EN TERMES DE FLUIDITÉ ET D'ÉQUILIBRE CONTRACTUEL.

NB : LE RÉGIME DU BAIL COMMERCIAL FRANÇAIS REGROUPE LES BUREAUX ET LES COMMERCES, CE QUI N'EST PAS LE CAS DANS TOUS LES PAYS ET COMPLEXIFIE LA COMPARAISON.

Existe-t-il un cadre légal fixant la durée du bail dans d'autres pays ?

Sur les 8 pays européens comparés¹, l'Italie est le seul où la durée est encadrée (6 ans minimum), mais une loi récente (parue fin 2014) autorise les parties à décider librement de la durée du bail au-dessus d'un loyer de 250.000 €. **Dans tous les autres pays, la durée est négociable.**

Bien qu'il n'y ait pas d'encadrement juridique, les pratiques de marché constituent souvent des standards, et on observe un alignement des durées (par ex. 10-15 ans au UK). Ces pratiques peuvent même introduire des rigidités, surtout de la part des petits bailleurs.

La sous-location est un autre facteur de flexibilité pour les preneurs : généralement acceptée dans les autres pays, tout en étant soumise à l'accord du bailleur, elle est couramment pratiquée en Espagne, en Belgique, aux Pays-Bas et au UK.

Le droit au renouvellement est-il une spécificité française ?

Généralement, le renouvellement n'est pas un droit mais une simple option, négociable et prévue dès l'origine. Seules les pratiques de trois pays se rapprochent de notre droit au renouvellement.

1) Au Royaume-Uni, le droit au renouvellement n'existe que pour les baux « *inside the Act* », de moins en moins fréquents. En effet, ces baux n'ont pas vraiment de plus-value : étant donné le caractère moins stratégique de la localisation pour un immeuble de bureaux que pour du *retail*, les preneurs préfèrent opter pour plus de flexibilité avec des baux « *outside the Act* ».

1. Allemagne, Royaume-Uni (UK), Espagne, Italie, Norvège, Belgique, Pays-Bas, Suisse.

2) En Belgique, les locataires ont en théorie droit au renouvellement mais les parties y renoncent dans la plupart des baux de bureaux.

3) Enfin, en Italie, une tacite reconduction du bail a lieu après les 6 premières années (pour 6 ans, la durée totale ne pouvant excéder 30 ans).

Cette spécificité française explique d'ailleurs les blocages autour de la sous-location par peur d'un droit au renouvellement du sous-locataire : refus du bailleur, sous-location partielle uniquement, contrat de sous-location plus complexe que le bail d'origine...

Comment les investisseurs et utilisateurs étrangers perçoivent-ils le statut des baux commerciaux français ?

Les différentes caractéristiques du bail commercial en font un « objet juridique » spécifique et inédit en Europe. Le fait que le locataire puisse partir au bout de 3, 6 ou 9 ans rend les investisseurs étrangers plus vigilants aux caractéristiques intrinsèques du bien, en particulier sa localisation. Ils sont ainsi plus portés sur la profondeur locative que sur les obligations de durée et de renouvellement.

Le droit au renouvellement peut freiner l'amélioration des performances énergétiques du parc de bureaux. La promotion d'une offre certifiée, aux standards internationaux, est un enjeu de compétitivité : **il faut éviter une perte d'attractivité et réfléchir à un assouplissement du cadre, car au-delà des investisseurs et utilisateurs internationaux, c'est aussi un enjeu pour les acteurs nationaux.**

03 VIE DE L'OBSERVATOIRE

LES ÉTUDES THÉMATIQUES RÉALISÉES DEPUIS 2001

- 2016** | **FÉVR** L'IMMOBILIER **RÉVERSIBLE** ET LES NOUVEAUX MODES DE PRODUCTION,
JUIL VERS UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DES PARCS DE **LOCAUX D'ACTIVITÉS, D'ENTREPÔTS ET DE COMMERCES**, RAPPORT D'ÉTAPE,
- 2015** | **JUIN** IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET **FISCALITÉ EN RÉGION ÎLE-DE-FRANCE** : VERS UNE SIMPLIFICATION ÉCONOMIQUEMENT OPÉRATIONNELLE,
JUIN ÉTAT DES LIEUX SUR LA **SIMPLIFICATION ADMINISTRATIVE**,
FÉVR **TRAVAIL À DISTANCE** : QUELS IMPACTS SUR LE PARC DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE ?,
NOV ACTUALISATION- LA **TRANSFORMATION** ET LA MUTATION DES IMMEUBLES DE BUREAUX,
- 2014** | **JUIL** MOINS DE **RÈGLES**, PLUS D'ATTRACTIVITÉ EN ÎLE-DE-FRANCE,
FÉVR PÔLES TERTIAIRES EN ÎLE-DE-FRANCE : QUELLES PERSPECTIVES DANS LE PROJET DU **GRAND PARIS**,
JUIN LES IMPACTS DE LA **RCBCE** EN ÎLE-DE-FRANCE,
FÉVR LA LOI **PINEL**,
NOV **EXONÉRATION DE RCB** POUR LES OPÉRATIONS DE RESTRUCTURATION ET DE DÉMOLITION-RECONSTRUCTION - ART L520-8 DU CODE DE L'URBANISME,
- 2013** | **NOV** LES **LEVIERS COMPTABLES ET FISCAUX** EN FAVEUR DE L'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC DE BUREAUX FRANCILIEN,
FÉVR LA **TRANSFORMATION** ET LA MUTATION DES IMMEUBLES DE BUREAUX,
- 2012** | **SEPT** **TAXE ANNUELLE** SUR LES BUREAUX, ENTREPÔTS ET COMMERCES EN ÎLE-DE-FRANCE,
FÉVR LE **GRENELLE** ET L'OBSOLESCENCE,
- 2011** | **OCT** LES **EXTERNALISATIONS D'ACTIFS** IMMOBILIERS : SOURCE DE FINANCEMENT POUR LES ENTREPRISES ?
FÉVR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DANS L'**ÉCONOMIE NATIONALE ET FRANCILIENNE** : RAPPORT D'ÉTAPE,
- 2010** | **JUIL** LA **FISCALITÉ** DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE : RAPPORT D'ÉTAPE,
FÉVR LES ENJEUX DE LA **LOGISTIQUE** EN ÎLE-DE-FRANCE,
- 2009** | **FÉVR** LES **PÔLES TERTIAIRES** EN ÎLE-DE-FRANCE : SITUATION ET PERSPECTIVES,
- 2008** | **JANV** VERS UNE POLITIQUE ACTIVE DE **TRAITEMENT DE L'OBSOLESCENCE** DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE ?,
JANV LES **MÉTIERS** DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE FRANCILIENS,
- 2007** | **JUIN** LES **EXTERNALISATIONS DE PATRIMOINE** IMMOBILIER DES UTILISATEURS PUBLICS ET PRIVÉS,
- 2006** | **JANV** LA **TERTIARISATION** DE L'ÉCONOMIE FRANCILIENNE : COMBIEN DE BUREAUX NEUFS EN ÎLE-DE-FRANCE D'ICI 2015 ?,
- 2005** | **OCT** UN QUARTIER EN QUÊTE DE RENOUVEAU - L'AVENIR DE **PARIS QCA OPÉRA**,
- 2004** | **DÉC** LE **RENOUVELLEMENT** DU PARC DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE : NOUVELLE APPROCHE,
AVR LA RÉALITÉ DES **BAUX DE BUREAUX**,
- 2003** | **DÉC** LA **COTATION** DES IMMEUBLES D'ENTREPÔTS LOGISTIQUES,
DÉC LES **CONFLITS LOCATIFS** EN IMMOBILIER DE BUREAU : UNE APPROCHE PRAGMATIQUE DE LEUR RÉOLUTION EXTRAJUDICIAIRE,
DÉC L'**OFFRE DE BUREAUX** À MOYEN TERME EN ÎLE-DE-FRANCE : RÉACTUALISATION 2003,
MAR LES **CHOIX DE LOCALISATION** DES BUREAUX DES GRANDES ENTREPRISES EN ÎLE-DE-FRANCE,
- 2002** | **DÉC** LE RÉGIME JURIDIQUE DES **BUREAUX ADMINISTRATIFS** À PARIS : UN ÉTAT DES LIEUX,
RÉAC L'**OFFRE DE BUREAUX** À MOYEN TERME EN ÎLE-DE-FRANCE : RÉACTUALISATION 2002
DÉC LE **DÉCRET DE 1953** ET LES FREINS À LA FLUIDITÉ DU MARCHÉ DES BUREAUX,
- 2001** | **DÉC** L'**OFFRE DE BUREAUX** À MOYEN TERME EN ÎLE-DE-FRANCE,
DÉC LE **RÉGIME DU BAIL COMMERCIAL** ET LES FREINS À LA FLUIDITÉ DU MARCHÉ DES BUREAUX : RAPPORT D'ÉTAPE,

RETOUR SUR LES PUBLICATIONS DE 2016

COLLOQUE DE FÉVRIER 2016 « RÉVERSIBILITÉ DES IMMEUBLES » PILOTÉ PAR HERVÉ MANET

Dans la continuité de ses travaux sur la transformation des immeubles de bureaux en logements, l'ORIE a présenté dans le cadre de son 30^e colloque anniversaire une étude pilotée par Hervé Manet sur le développement de la réversibilité des immeubles. A l'heure du Nouveau Grand Paris, le contexte de crise et d'incertitude du marché a poussé les opérateurs à imaginer un nouveau mode de production des bureaux qui permet une transformation en logements à moindres coûts. Des propositions pour lever les freins au développement de cette innovation ont été proposées, comme la création d'un permis de construire mixte avec un usage alternatif, des ajustements fiscaux portant sur la TVA, ou encore le relèvement du seuil des IGH de bureaux de 28 à 50 mètres.

PETIT DÉJEUNER DE JUIN 2016 « RÉFORME DE LA RCBCE » PILOTÉ PAR DOMINIQUE DUDAN ET ALAIN BÉCHADE

Suite à la réforme de RCBCE, introduite par la LFR 2015, le groupe de travail piloté par Alain Béchade et Dominique Dudan a communiqué aux services de l'Etat une contribution aux textes d'application avec une attention particulière accordée à la mise en place du plafonnement de la taxe. Parmi les propositions fortes :

- Le maintien du plafonnement de la TCBCCE $\leq 30\%$ de la part des coûts imputables à l'aménagement et à l'acquisition (CAAT) de l'opération par exclusion de la TCBCCE du mode de calcul (voir schéma ci-dessous) ;
- Le déplacement de la date d'exigibilité du paiement à la date de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier (DROC) pour permettre aux opérateurs d'avoir un délai objectif et plus cohérent avec la réalité du lancement des opérations de construction et de leur financement.

LE CALCUL DU PLAFONNEMENT DE LA TCBCCE : UN CASSE-TÊTE ?



NB : La TCBCCE est ici considérée comme un élément du prix de revient du terrain alors que la taxe porte sur la construction.



NB : La taxe porte sur la construction et ne doit donc pas être incluse dans coûts de l'opération imputable à l'acquisition et à l'aménagement du terrain.

PARTENARIATS

L'ORIE souhaite témoigner toute sa reconnaissance à ses partenaires pour l'année 2016.

A l'occasion des 30 ans, fêtés lors du traditionnel colloque de février, l'ORIE a élaboré un hors-série sur la réversibilité avec toute la rédaction de **Business Immo**, partenaire privilégié qui avait déjà accompagné l'Observatoire pour ses 25 ans. Ce numéro spécial, d'une très belle qualité, a été largement diffusé et a permis de faire connaître nos travaux auprès des nombreux abonnés de cette revue incontournable.

**BUSINESS
IMMO**

L'ORIE remercie la généreuse contribution de la **SMA BTP** pour son accueil et pour son soutien à l'organisation de la soirée estivale 2016, consacrée aux baux commerciaux.

SMA

L'ORIE participera activement cette année à la 2^e édition du **Sommet Infrastructures, Aménagement du territoire & Immobilier (SIATI)**. L'événement organisé par Décideurs Magazine aura lieu le 9 novembre 2016 au Pavillon d'Armenonville à Paris.

Le SIATI met à l'honneur les acteurs les plus éminents des secteurs de l'immobilier, des infrastructures et de l'aménagement du territoire. Composé d'une après-midi de conférences, lors de laquelle l'ORIE interviendra, et d'une soirée de remise de prix, cet événement, créé pour promouvoir l'interdisciplinarité entre les acteurs privés et publics, s'affirme comme la manifestation où penser ensemble les défis de la ville de demain.

**DÉCIDEURS
MAGAZINE**

SIATI
Sommet Infrastructures,
Aménagement du Territoire
& Immobilier

03 VIE DE L'OBSERVATOIRE

PROGRAMME D'ÉTUDES

Le programme de travail annuel de l'ORIE est adopté en milieu d'année, en Conseil d'administration.

Son élaboration est le fruit d'un travail collectif et partagé entre toutes les forces vives de l'Observatoire : le Conseil d'administration, les membres et l'équipe de permanents.

L'enjeu consiste à organiser le programme d'études de manière équilibrée et articulée entre les différentes vocations de l'association : rôles d'observatoire (estimation des parcs, données socio-économiques...) et de « think tank » (réalisation d'études thématiques aboutissant à des préconisations).

Il s'agit à la fois d'intéresser le maximum d'acteurs de l'immobilier d'entreprise et d'apporter des éléments de réflexion et d'expertise sur des thématiques diverses (aménagement, économie, droit, fiscalité...).

Le contenu de ce programme de travail doit répondre aux missions premières de l'Observatoire, à savoir :



Observer et analyser l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France



Maintenir une concertation permanente entre administration et professionnels



Développer un mode d'information réciproque



Réaliser les études ou recherches nécessaires.

LES ÉTUDES EN COURS



ÉTUDE SUR LES LOCAUX HÔTELIERS EN ÎLE-DE-FRANCE

Animateurs : Dominique Dudan, Présidente de l'ORIE (2016) et Senior Advisor LBO, Christine Turquet de Beauregard, responsable du pôle immobilier et services aux entreprises, CA Saint-Quentin-en-Yvelines.

Coordination ORIE : Marine Carpentier-Daubresse

Dans la continuité du groupe de travail de l'ORIE sur les autres parcs que les bureaux, ce groupe de travail vise une meilleure connaissance des locaux hôteliers en termes de coûts de construction et de location, de règlements d'urbanisme, de modes de détention, d'investissement ... Le groupe de travail s'interrogera sur le devenir de l'hôtellerie économique en Ile-de-France qui apparaît aujourd'hui en difficulté, et plus généralement sur le développement hôtelier francilien dans le cadre de l'aménagement du Grand Paris.



ÉTUDE SUR LES COMPARAISONS INTERNATIONALES

Animateurs : Cécile de Guillebon, Directeur de l'immobilier et des services généraux Renault SAS et Aurélie Lemoine, Directrice Etudes et Recherche CBRE France

Coordination ORIE : Marion Vion-Dury

Dans un contexte de compétition des grandes villes mondiales et de comparaison de leurs atouts respectifs, cette étude souhaite faire le point sur l'attractivité de Paris Ile-de-France sur la scène internationale, en choisissant pour angle d'attaque les stratégies et localisations des sièges sociaux internationaux et quartiers généraux continentaux des grands utilisateurs.



ÉTUDE SUR LA CONNAISSANCE QUALITATIVE DU PARC DE BUREAUX FRANCILIEN

Animateur : Christian de Kerangal, directeur général adjoint, IEIF

Coordination ORIE : Marine Carpentier-Daubresse

Dans la continuité des travaux menés en 2012-2013 sur l'estimation quantitative du parc des bureaux et des études relatives à l'obsolescence et au renouvellement 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 fixé comme objectifs de travailler à mesurer l'âge du parc, la segmentation par la taille des immeubles, la typologie des propriétaires, le statut d'occupation, l'accessibilité, etc.

LE PROGRAMME DE TRAVAIL 2017-2018

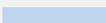
Le programme de travail 2017-2018 est en cours d'élaboration et sera adopté en septembre 2017. Les thèmes de prédilection de l'ORIE sont les suivants :

- Connaissance du parc de bureaux et des autres parcs
- Fiscalité de l'immobilier en Ile-de-France
- Grilles de cotation des immeubles tertiaires (CIBE) et logistiques (CELOG)
- Transition énergétique et immobilier
- Simplification des normes
- Normes IFRS et externalisations d'actifs immobiliers

03 VIE DE L'OBSERVATOIRE

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORIE – 2016

| | PRÉSIDENT | VICE-PRÉSIDENTS | ADMINISTRATEURS | |
|---------------------------------|---|--|--|---|
| COLLECTIVITÉS VILLE DE PARIS | | | C. PRALIAUD Directeur de l'Urbanisme Ville de Paris représenté par P. SOUVENT <i>adm. depuis 2009</i> | C. TURQUET DE BEAUREGARD Responsable du Pôle Immobilier et Services aux Entreprises CA Saint Quentin en Yvelines <i>adm. depuis 2014 renouvelé en 2016</i> |
| RÉGION | | V. PÉCRESSE Présidente Région Ile-de-France <i>adm. depuis 2012</i> | | |
| ETAT | | Etat représenté par G. LEBLANC Directeur DRIEA représenté par I. DERVILLE <i>adm. depuis 2013</i> | Etat représenté par L. VILBOEUF Directeur DIRECCTE représenté par F. TARRIER <i>adm. depuis 2014</i> | |
| INVESTISSEURS | D. DUDAN Senior Advisor LBO France <i>adm. depuis 2014 renouvelé en 2016 Présidente en 2016</i> | | P. LEMOINE Directeur Général Société de la Tour Eiffel <i>adm. depuis 2006 renouvelé en 2015 Président 2008</i> | |
| PROMOTEURS | | H. MANET Président Icade Promotion <i>adm. depuis 2014 renouvelé en 2015</i> | | O. DE LA ROUSSIÈRE Président Vinci Immobilier Icade Promotion <i>adm. depuis 2008 renouvelé en 2014 Président en 2015</i> |
| UTILISATEURS | | C. DE GUILLEBON Directeur de l'Immobilier et des Services Généraux Renault SAS <i>adm. depuis 2009 renouvelé en 2016</i> | M. GROSSI Responsable gestion patrimoine BNP Paribas <i>adm. depuis 2007 renouvelé en 2015 Président en 2010</i> | |
| AMÉNAGEURS | | C. CANU Directeur des Études, de l'Ingénierie et du Patrimoine Grand Paris Aménagement <i>adm. depuis 2013 renouvelé en 2015</i> | M-A. BELIN Conseillère auprès du Président Initiatives Foncières <i>adm. depuis 2004 renouvelé en 2016 Présidente en 2013</i> | |
| INTÉRÊTS COLLECTIFS | | | J-C. GINISTY Notaire représentant la Chambre des Notaires de Paris <i>adm. depuis 2006</i> | C. DE KERANGAL Directeur Général Adjoint IEIF <i>adm. depuis 2006 renouvelé en 2015 Président en 2014</i> |
| CONSEILS TRANSACTIONNELS | | A. DERVILLE Président CUSHMAN & WAKEFIELD <i>adm. depuis 2013 renouvelé en 2015</i> | F. ALLOUCHE Président - CBRE France Suppléante A. LEMOINE <i>adm. depuis 2015 renouvelé en 2016</i> | |
| EXPERTS | | | TRÉSORIER J-C. DUBOIS Président BNP Paribas Real Estate Expertise <i>adm. depuis 2014 renouvelé en 2016</i> | |
| CONSEILS CONSULTANTS | | | Y. BONAMY Executive Director MSCI <i>adm. depuis 2011 renouvelé en 2015</i> | |
| ENSEIGNANTS CHERCHEURS | | | A. BÉCHADE Directeur ICH-CNAM <i>adm. depuis 2003 renouvelé en 2015 Président en 2004</i> | |

 Administrateur de droit
 Administrateur de droit

Administrateurs élus lors de
l'assemblée générale du 16 février 2016

03 VIE DE L'OBSERVATOIRE

LES MEMBRES DE L'ORIE

AMÉNAGEURS

EPA ORSA
EPA PARIS SACLAY
EPA PLAINE DE FRANCE
EPA SENART
EPADESA
EPAMARNE
EPF ILE-DE-FRANCE
ESPACE FERROVIAIRES
FEDERATION DES EPL IDF
GRAND PARIS AMENAGEMENT
INITIATIVES FONCIERES
PARIS NORD 2
SEM GENOPOLE
SEMAPA
SEQUANO AMÉNAGEMENT
SOCIÉTÉ D'ECONOMIE MIXTE DE NANTERRE
SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS
SPLA PARIS BATIGNOLLES AMÉNAGEMENT

COLLECTIVITÉS

CA CERGY PONTOISE
CA VERSAILLES GRAND PARC
CA EST ENSEMBLE
CA ST QUENTIN EN YVELINES
CA SEINE AMONT
CONSEIL DEPARTEMENTAL DES YVELINES
CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL-DE-MARNE
CONSEIL RÉGIONAL D'ILE-DE-FRANCE
MAIRIE DE PARIS
PLAINE-COMMUNE
SEINE ET MARNE DÉVELOPPEMENT

CONSEILS CONSULTANTS

BATIR TECHNOLOGIE
BTP CONSULTANTS
COFIROUTE-VINCI AUTOROUTES
COLLIERS INTERNATIONAL FRANCE
DALKIA GROUPE EDF
DS AVOCATS
ELAN - MANAGEMENT DE PROJETS
ENGIE COFELY
EXPLORE
GENIE DES LIEUX
GRECAM
HBS RESEARCH
LOISELET & DAIGREMONT
MBE CONSEIL
MSCI
OFFICIA CONSEILS
PICARD SAS
SERARL GOMBERT-ROULET SOCIÉTÉ D'AVOCATS
SINTEO

UTILISATEURS

BNP PARIBAS
EDF
ORANGE
POSTE IMMO
RENAULT SAS
SANOFI
SNCF IMMO

CONSEILS TRANSACTIONNELS

ADVENIS CONSEIL
ADYAL PROPERTY MANAGEMENT
BNP PARIBAS RE
CBRE
CREDIT FONCIER IMMOBILIER
CUSHMAN & WAKEFIELD
JLL
KNIGHT FRANK SNC
LE PATRIMOINE INDUSTRIEL
NEXITY CONSEIL & TRANSACTION
SAVILLS

EXPERTS

1768 NOTAIRES
APUR
BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE
CATELLA VALUATION
CBRE VALUATION
CREDIT FONCIER EXPERTISE
CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION
DELOITTE & ASSOCIES
GALTIER EXPERTISES IMMOBILIERES ET FINANCIERES
IAU IDF
JLL EXPERTISE

GROUPE INTÉRÊTS COLLECTIFS

ASPIM
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
CCI PARIS ILE-DE-FRANCE
CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS
CLUB DES DÉVELOPPEURS IMMOBILIERS ET FONCIERS
FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS D'IDF
IEIF
PARIS & CO
ACTEP

ENSEIGNANTS-CHERCHEURS

CAMPUS CONDORCET
CNAM
CONSEIL EN EVALUATION ET GESTION DE PATRIMOINE
DTZ
ESPI
ESSEC BUSINESS SCHOOL
FINANCIA BUSINESS SCHOOL
FONDATION PALLADIO
IEAM
INSTITUT URBANISME DE PARIS
KEDGE BUSINESS SCHOOL
LP INNOVATION
PLATEAU URBAIN
UNIVERSITE PARIS EST MLV
UNIVERSITE PARIS-DAUPHINE
UPEC

INVESTISSEURS

AÉROPORTS DE PARIS
AMUNDI IMMOBILIER
AXA REM FRANCE
BNP PARIBAS REIM FRANCE
FONCIERE ATLAND
FONCIÈRE DES RÉGIONS
GECINA
GENERALI REAL ESTATE
GIE AVVA FRANCE
HERTEL INVESTISSEMENT
HSBC REIM
ICADE FONCIERE
IVANHOE CAMBRIDGE EUROPE
KLEPIERRE
LA MONDIALE GROUPE
LBO FRANCE
MACIFMO-GROUPE MACIF
ORION CAPITAL MANAGERS (FRANCE)
RREEF INVESTMENT GMBH
SCOR GLOBAL INVESTMENT
SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
SOFIDY
SOGARIS
UNION INVESTMENT
ZUBLIN IMMOBILIERE FRANCE

PROMOTEURS

ALTAREA-COGEDIM ENTREPRISE
BNP PARIBAS REAL ESTATE
BOUYGUES BATIMENT IDF
BOUYGUES BATIMENT ILE DE FRANCE
BOUYGUES IMMOBILIER D'ENTREPRISE
BPD MARGNAN
CODIC
GROUPE PANHARD
HINES
HRO FRANCE
ICADE
INTER CONSTRUCTION
KAUFMAN & BROAD REAL ESTATE
LINKCITY IDF
NACARAT
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE
NOVAXIA
PARELLA
PITCH PROMOTION
SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES
SEROIB
SOFERIM
SOGEPROM
SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER
SPIRIT
VINCI IMMOBILIER

ETAT

DIRECCTE
DRIEA

03 VIE DE L'OBSERVATOIRE

ADHÉSIONS

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES

En 2016, l'ORIE est ravi d'accueillir les nouveaux membres suivants :

| NOM | PRENOM | SOCIETE | COLLEGE |
|---------------------|---------------|--------------------------------------|--------------------|
| BELIN | Marie-Anne | INITIATIVES FONCIERES | AMENAGEUR |
| DROUETS | Jean-François | CATELLA VALUATION | EXPERT |
| DUMAS | Laurence | MACIFIMO-GROUPE MACIF | INVESTISSEUR |
| KORSAKOFF | Michel | BATIR TECHNOLOGIE | CONSEIL CONSULTANT |
| LAURENT | David | KAUFMAN & BROAD REAL ESTATE | PROMOTEUR |
| LOEVENBRUCK | Jean-Paul | ESSEC BUSINESS SCHOOL | CHERCHEURS |
| PASTRE-BOYER | Anne-Laure | DS AVOCATS | CONSEIL CONSULTANT |
| PETER | Jean-Marc | SOFIDY | INVESTISSEUR |
| PEZET | Sébastien | GENERALI REAL ESTATE - FRENCH BRANCH | INVESTISSEUR |
| SIROT | Christophe | CODIC | PROMOTEUR |
| VILLAND | Marc | INTER CONSTRUCTION | PROMOTEUR |
| VOLLET | Caroline | FEDERATION DES EPL IDF | AMENAGEUR |

NOUVEAUX ADMINISTRATEURS :

- **F. ALLOUCHE**, Président CBRE France, adm. représentant le collège « Conseils transactionnels ». Suppléante **A. LEMOINE**, Directrice des Etudes CBRE France.
- **Y. BONAMY**, Executive Director MSCI, adm. représentant le collège « Conseils consultants ».
- **I. DERVILLE**, Directrice régionale et interdépartementale adjointe de l'équipement et de l'aménagement de la région Ile-de-France, représentante de **G. LEBLANC**, Directeur DRIEA-IF.

DEVENIR MEMBRE

L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE) est une instance d'échanges, de concertation et d'études, réunissant près de 140 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 :



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



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



- Valider les orientations budgétaires



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



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

L'ÉQUIPE DES PERMANENTS

Smaïn AOUADJ, Délégué de l'Etat, smain.aouadj@developpement-durable.gouv.fr / 01.40.61.86.38

Pascale BEHARY, Assistante, pascale.behary@i-carre.net / 01 40 61 86 58

Marine CARPENTIER-DAUBRESSE, Chargée d'études, marine.carpentier-daubresse@i-carre.net / 01.40.61.86.47

Marion VION-DURY, Chargée d'études, marion.vion-dury@i-carre.net / 01.40.61.86.92

www.orie.asso.fr

 01 40 61 86 58