

N°40
AVRIL 2019



Crédit photo © Société du Grand Paris / Agence Duthilleul



OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE EN ÎLE-DE-FRANCE

NOTE ——— SEMESTRIELLE

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

DOSSIERS

VIE DE L'OBSERVATOIRE



ESTIMATION DU PARC DE BUREAUX FRANCILIEN

L'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise publie depuis plus de 30 ans l'estimation annuelle du parc de bureaux en Île-de-France en surface utile. Cette estimation est le fruit d'une méthodologie consensuelle élaborée avec l'ensemble des acteurs, publics et privés, de la place francilienne. En 2017, les conventions de partenariat avec les conseils transactionnels associés et la DRIEA ont été renouvelées.



**MILLIONS DE M² DE
SURFACE UTILE
EN ÎLE-DE-FRANCE
AU 31/12/2017**



le fichier de la taxe
annuelle sur les bureaux
en Île-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)



OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE EN ÎLE-DE-FRANCE

SOMMAIRE

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

GRAND PARIS ET ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES : INCIDENCES SUR LES PÔLES ÉCONOMIQUES À L'HORIZON 2030

Étude pilotée par Fabrice ALLOUCHE,
Alain BECHADE & Christian DE KERANGAL,
réalisée par Romane RAVANEL &
Raphaëlle ZEPPA avec la contribution
du groupe de travail de L'ORIE

4-5

DOSSIERS

POINT DE VUE

de CAROLINE VAUBOURGOIN, LINKCITY

6-7

POINT DE VUE

de SABINE BRUNEL, AXA France

8-9

PRÉSENTATION

L'INNOVATION IMMOBILIÈRE A TRAVERS DEUX SOCIÉTÉS

10

PROJET BERCY-CHARENTON

11

VIE DE L'OBSERVATOIRE

LES ÉTUDES RÉALISÉES DEPUIS 2009

12

RETOUR SUR LES TRAVAUX DE 2018

13

PROGRAMME D'ÉTUDES 2019 / 2020

15

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORIE

16

LES MEMBRES DE L'ORIE

17

ADHÉSIONS

18

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES

19

ÉDITORIAL



Christophe CANU
Président de L'ORIE

Le deuxième semestre de l'année 2018 de L'ORIE, a été marqué par deux temps forts.

En juillet, la traditionnelle soirée estivale, où nous avons présenté notre étude sur la reconversion des actifs immobiliers en situation de vacance structurelle, organisée à la Fédération Française du Bâtiment.

En novembre, nous avons présenté l'actualisation d'une précédente étude sur les mesures de simplification administrative, lors d'un petit déjeuner organisé à la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement.

L'année 2019, sera l'occasion de poursuivre nos travaux prospectifs autour de l'immobilier tertiaire francilien. Le colloque du 4 avril 2019 est donc consacré à la présentation d'une étude sur la confrontation, entre le Grand Paris tertiaire et les évolutions sociétales, c'est-à-dire la rencontre entre un projet de gouvernance et d'aménagement, dont le Grand Paris Express est le socle de développement, et les phénomènes les plus récents, métropolisation, travail à distance, diminution de la part des salariés au sein des actifs, responsabilité sociétale ...

L'objectif était de revenir au fondement même du projet du Grand Paris, à savoir le rééquilibrage géographique, devant permettre de mieux répartir l'emploi et le résidentiel, tout en les rapprochant. L'ensemble est confronté également aux derniers attermoissements entre la mise en chantier des nouvelles lignes de transports et la rénovation du réseau existant.

A partir des échanges, le groupe de travail a proposé plusieurs scénarios et une série de préconisations.

Tourné vers l'avenir, L'ORIE travaillera sur quatre nouveaux sujets : présenté en juillet 2019, la réduction de l'empreinte écologique dans l'immobilier tertiaire, puis en octobre 2019, le petit déjeuner sera consacré à l'évolution de la fiscalité des entreprises franciliennes, notamment au regard des dernières mesures créées pour le financement du Grand Paris Express. Pour 2020, les deux événements majeurs porteront, en février, sur « les conséquences de l'évolution disruptive des usages des locaux au regard du Droit Public comme du Droit Privé : une obsolescence ignorée mais inexorable ? », en juillet, la soirée estivale, portera sur la présentation d'un petit manuel d'innovation à l'attention des acteurs de l'immobilier.

La réalisation de ces études n'est rendue possible que par la forte et constante mobilisation des administrateurs, des adhérents, toujours plus nombreux à nous rejoindre, ainsi que des permanents de notre association. Je tiens donc à les remercier pour ce travail, ainsi que pour la confiance qu'ils m'ont témoignée en proposant de renouveler mon mandat de Président pour une nouvelle et dernière année.

GRAND PARIS ET ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES : INCIDENCES SUR LES PÔLES ÉCONOMIQUES À L'HORIZON 2030

Etude pilotée par Fabrice Allouche, Président de CBRE France, Alain Béchade, Professeur émérite du CNAM-ICH et Christian de Kerangal, Directeur général de l'IEIF, rédigée par Romane Ravanel et Raphaëlle Zeppa, chargées d'études à l'ORIE.

Le projet du Grand Paris

La région Île-de-France concentre à elle seule 20 % de la population française et 30 % du PIB du pays. En son sein, le Grand Paris, inspiré du *Greater London*, initié en 2008, constitue un vaste projet d'aménagement, d'amélioration de la desserte en transports publics lourds et d'évolution de la gouvernance de la Métropole francilienne.

Ce projet, qui intègre 131 communes et 12 Établissements Publics Territoriaux rassemblés au sein de la Métropole du Grand Paris, vise à **rééquilibrer le territoire francilien** afin de corriger les inégalités territoriales et d'**améliorer la mobilité à l'intérieur de la région**.

Le projet phare du Grand Paris repose ainsi sur le **développement des transports publics**, selon deux axes complémentaires, le plan de mobilisation pour les transports et le Grand Paris Express. Ils visent respectivement à moderniser et optimiser les réseaux existants et répondre aux besoins de déplacement inter-banlieues.

Les politiques de développement et d'attractivité du Grand Paris peuvent en outre s'adosser à plusieurs outils existants, à géométrie variable : clusters, Contrats de Développement Territorial (CDT), Contrats d'Intérêt National (CIN) et Opérations d'Intérêt National (OIN) notamment.

20 %
DE LA POPULATION FRANÇAISE
EN RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

131
COMMUNES INTÉGRÉES DANS LE PROJET

⁽¹⁾ 16,7 % des salariés travaillent en dehors du bureau au moins une fois par semaine (Deloitte, 2017), 25 % des salariés pratiquent régulièrement le télétravail (Ilop pour Malakoff Médéric, 2018).

⁽²⁾ L'Accord de Paris vise à contenir le réchauffement mondial sous les 2°C voire 1,5°C par rapport à l'ère préindustrielle. Cela nécessite des transitions systémiques rapides et de grande envergure dans les systèmes énergétiques, urbains, industriels et liés à l'usage des sols, ainsi qu'une augmentation importante des investissements.

⁽³⁾ Institut des Morphologies Urbaines et des Systèmes complexes

Quels enjeux pour l'immobilier d'entreprise francilien ?

➤ S'adapter aux mutations des modes de travail

Le rapport des salariés à leur lieu de travail évolue profondément, à la fois en raison de l'évolution des outils digitaux qui permettent un travail délocalisé⁽¹⁾ - chez soi ou au sein de tiers-lieux -, mais également de la transformation des modes de management, de l'interpénétration croissante entre vie privée et professionnelle et des aspirations des jeunes générations à davantage d'autonomie et de sens. Par ailleurs, la croissance exponentielle des start-ups a entraîné le développement de travailleurs indépendants, portés par la révolution numérique ainsi que par un assouplissement des statuts juridiques. De leur côté, les grands groupes continuent à faire évoluer leurs implantations immobilières, dans un double souci de rationalisation des coûts et d'attraction des talents. Ainsi, grands groupes et entrepreneurs tendent à plébisciter des formes et structures de travail de plus en plus flexibles, voire alternatives, favorisant la montée en puissance de nouveaux modes d'aménagement et de gestion des espaces de travail et le recours aux tiers-lieux, espaces de co-working, incubateurs ou encore fablabs.

➤ Intégrer les enjeux environnementaux

La transition énergétique et écologique impacte l'ensemble des modes de production de la ville. La COP 24 en décembre 2018 a confirmé les objectifs de l'accord de Paris de 2015 quant aux impératifs de réductions des pollutions à incidence climatique⁽²⁾. Economie circulaire, matériaux biosourcés, maîtrise énergétique rejoignent les préoccupations en termes de biodiversité, avec de fortes injonctions d'optimisation environnementale du bâtiment. A l'échelle métropolitaine, limiter l'étalement urbain en privilégiant la zone dense semble être la réponse la plus efficiente.

➤ Anticiper les effets des nouveaux réseaux de transports et des extensions de ligne sur l'implantation de l'emploi

Le Grand Paris Express ainsi que les projets de modernisation et d'extension des lignes existantes modifieront sensiblement l'accessibilité des résidents à leurs emplois. La population ayant accès en trente minutes au centre de l'agglomération doublerait grâce au Grand Paris Express⁽³⁾. Dans ce contexte, les choix d'implantation des entreprises franciliennes seront nécessairement repensés, une fois les calendriers de réalisation plus avancés. La quête d'aménités urbaines a renforcé le phénomène de polarisation ces dernières années, mais de nouvelles opportunités s'esquissent par capillarité, en écho aux pôles existants.

DEUX THÈSES EN PRÉSENCE

Le groupe de travail a émis deux thèses, impliquant des facteurs d'évolution différenciés :

HYPOTHÈSE 1 : Massification des pôles existants

Variables/Faits déclencheurs :

- La croissance économique demeure **globalement stable** (à savoir 1-1.5 % / an), donc le besoin en mètres carrés de bureaux n'explosera pas ;
- Une **hausse de la mobilité** pourrait engendrer un étalement urbain. Or, l'étalement urbain rend les emplois centraux d'autant plus stratégiques.
A l'inverse, les enjeux écologiques devenant de plus en plus prégnants, les actions permettant de protéger l'environnement et de limiter l'étalement urbain seront de plus en plus nombreuses ;
- Le **travail nomade** se développerait, ce qui renforcera l'appétence des entreprises pour une **position centrale**, où tous les salariés pourraient facilement se retrouver sur des temps donnés ;
- L'intelligence artificielle entraînerait la **diminution des emplois de backoffice**, souvent localisés en périphérie ;
- Le développement des véhicules électriques et des usages alternatifs tels que covoiturage et autopartage inciteront à une gestion souple des mobilités et de la voirie, améliorant l'accessibilité entre les pôles déjà existants.

Scénario privilégié, efficient sur les plans économiques ou environnementaux, la massification des pôles existants engendrerait néanmoins un risque, réel, de ségrégation fonctionnelle et sociale sur les territoires diffus.

L'analyse de ces deux scénarios a amené le groupe de travail à considérer l'hypothèse de la massification des pôles existants comme étant la plus probable à horizon 2030. Pour autant, quelques pôles nouveaux pourraient émerger en nombre très limité.

HYPOTHÈSE 2 : Émergence de nouveaux pôles

Variables/Faits déclencheurs :

- Un **boom économique** suggérerait d'augmenter la demande en m² disponibles en dehors des pôles déjà existants ;
A contrario, une phase de décroissance privilégierait également la périphérie, aux valeurs locatives plus attractives ;
- La **saturation des logements et des services urbains en centre-ville** rendrait les territoires périphériques plus attractifs et encouragerait les salariés et travailleurs indépendants à rechercher une meilleure qualité de vie ;
- La **certification des nouveaux immeubles** constituerait un avantage comparatif par rapport à un certain nombre de territoires disposant de **bureaux de seconde main, voire obsolètes** ;
- Le développement des véhicules électriques permettra d'aller s'implanter plus loin des centres ;
- Les initiatives de préservation environnementale et touristique très fortement marquées à Paris, auront engendré de lourds dysfonctionnements de circulation dans le cœur métropolitain.

Perspective polycentrique intéressante, l'émergence de nouveaux pôles risquerait néanmoins de fragiliser l'équilibre des pôles matures existants et d'engendrer un étalement urbain non réversible.

LES PRÉCONISATIONS

A travers ses travaux, le groupe de travail préconise différentes mesures afin de ne pas entraver la massification des pôles existants tout en anticipant/limitant les externalités négatives :

- **Faciliter la densification de l'espace francilien :**
 - L'allègement des réglementations dans la construction ;
 - La mise en place d'incitations fiscales.
- **Garantir la modularité des projets en simplifiant de nombreuses mesures d'urbanismes telles que :**
 - Les catégories et changements de destination des permis de construire, pour accompagner flexibilité et porosité des usages ;
 - Les procédures de rénovation et de transformation des bâtiments. Encourager par exemple la réversibilité des immeubles, notamment tertiaires, afin qu'ils puissent s'adapter à des évolutions et/ou à une mixité d'usages ;
 - Les restrictions d'utilisation des voiries. Ces dernières ne seraient plus fondées dans le cas où la majorité du parc de véhicules serait électrique à l'horizon 2030.
- **Passer d'une politique de coercition à une politique d'attractivité** en mettant en place des incitations fiscales sur des territoires spécifiques ;
- **Simplifier la gouvernance du Grand Paris dans le but de gagner en lisibilité :**
 - À l'échelle métropolitaine : éclaircissement des champs et du calendrier de transfert des compétences ;
 - Locale : hétérogénéité des acteurs publics à l'échelle des pôles gares type EPT et villes voire EPA, SGP, Île-de-France Mobilités et RATP. Il est indispensable de mettre en place une structure offrant un seul interlocuteur identifié au sein du Grand Paris afin de bénéficier d'une gouvernance opérationnelle.

POINT DE VUE D'EXPERT

Perspectives d'avenir sur les territoires du Grand Paris

Par **Caroline VAUBOURGOIN**, Directrice générale adjointe, Linkcity Île-de-France



Linkcity regroupe les filiales de développement immobilier de Bouygues construction.

Leur priorité est de répondre efficacement aux nouveaux besoins des territoires, des villes, des quartiers et des entreprises pour contribuer au bien-être et au bien vivre ensemble.



Comment vous positionnez-vous sur les territoires du Grand Paris ?

Lorsque j'ai pris mes fonctions chez Linkcity Île-de-France il y a deux ans, j'ai mis en place une stratégie de développement tertiaire notamment basée autour de deux cibles : la première est celle des sites tertiaires matures et la seconde est à l'inverse, celle qui constitue aujourd'hui des pôles non matures, voire qui n'existent pas d'un point de vue tertiaire mais sur lesquels on a une réelle conviction à court-moyen et moyen-long terme.

Je pense également que Paris entouré de sa limite du périphérique n'est pas une fin en soi. La ville se dilue, s'étale... Par exemple, j'ai constaté qu'il y a une vraie légitimité, à l'Est de poursuivre du 12^{ème} arrondissement pour lequel on a l'impression que les investisseurs et les utilisateurs ont énormément d'appétence. La croissance naturelle de l'extension va bien dans la poursuite de la Seine vers cet Est ou Sud-Est parisien, qui, naturellement, après Ivry-sur-Seine, nous emmène à Vitry-sur-Seine.

C'est la même chose au nord de la capitale, secteur sur lequel nous sommes présents. Nous avons posé la première pierre de Chapelle International, dans le 18^e arrondissement de Paris où nous développons notamment 34 000 m² de bureaux pour le compte de fonds gérés par Blackstone.

Vous avez remporté nombre de consultations, pouvez-vous nous en parler ?

Effectivement ! Nous avons répondu à l'appel d'offres lancé par la Métropole : « Inventons la Métropole du Grand Paris » et avons remporté 7 projets.

Parmi eux, il y a l'opération Pôle Gare des Ardoines à Vitry-sur-Seine qui représente environ 140 000 m² de bureaux. Ce projet offrira des espaces de travail de nouvelle génération, du coworking, des FabLab... Il favorisera l'implantation d'entreprises de toute taille, au pied de la nouvelle gare de la ligne 15 du Grand Paris Express. C'est la présence de la future gare qui nous a permis de nous forger une conviction forte sur le caractère tertiaire du site à terme.

Il y a également l'opération Antonypôle à Antony qui, accueillera notamment un campus dédié à l'innovation. Ce projet fera de ce lieu un site innovant et attractif grâce à sa programmation mêlant cadre de vie agréable et dynamisme économique ; il contribuera ainsi au renouvellement de l'attractivité de la ville.

Nous répondons maintenant au nouvel appel d'offres « Inventons la Métropole II ».

Par rapport au cahier des charges voyez-vous des évolutions entre « Inventons la Métropole I et II » ?

Nous constatons le même niveau d'exigences. Pour la vague 2 d'« Inventons la Métropole », on notera que les workshops sont plus structurés et la formalisation des échanges par data room va dans le sens de davantage de formalisation.

On avait annoncé la communication des charges foncières attendues, mais pour l'instant, du moins sur les dossiers que nous étudions, nous ne l'avons pas constaté.

D'une manière générale, dans les projets privés, les compétitions sont plus rudes, par exemple, on voit de plus en plus d'opérations sans condition de permis de construire.

Comment voyez-vous l'avenir lorsque le Grand Paris Express sera terminé ?

Les transports en commun sont aujourd'hui la clé du développement. L'arrivée du Grand Paris Express va permettre à des villes de mettre en avant leur attractivité et leur qualité de vie. Grâce à cette nouvelle offre de mobilité, la Métropole va continuer de s'accroître et de nouveaux pôles tertiaires vont émerger, concurrençant des zones comme le secteur péri-Défense, de Nanterre et des Terrasses actuellement en pleine expansion mais avec des transports en commun saturés.

Quant à Paris, on remarque que des entreprises issues des nouvelles technologies s'installent et prennent des jeunes cadres qui privilégient les transports en commun et les modes de déplacement doux, laissant la voiture au parking. On voit bien pourquoi Blablacar vient s'y installer et pourquoi des entreprises qui veulent garder leurs talents cherchent et utilisent de nouveaux concepts comme le coworking, ou des implantations avec des services, des salles de sport, de la vie, finalement !

Quels sont les changements d'usages principaux que vous percevez ?

Les innovations technologiques sont prégnantes et prennent une part considérable dans l'évolution de nos fonctionnements et de nos modes de vie. Il est donc indispensable de concevoir nos futures réalisations en intégrant ces notions désormais essentielles et parties intégrantes de nos nouveaux besoins.

Le second changement majeur est, à mon avis, la nécessaire mixité des usages afin de proposer des programmes vivants et attractifs où il est possible d'échanger, de partager, de communiquer.

Car d'un côté, les salariés veulent du service, et souhaitent bénéficier d'une expérience-client unique avec la personnalisation de ce service. De l'autre, les usagers souhaitent des quartiers où il fait bon vivre et où il est possible d'y travailler.

Je pense donc qu'il faut aller beaucoup plus loin dans la mixité des usages avec par exemple, un immeuble où il y aurait du logement

et du bureau sans forcément que ce soit une tour. Sur le projet des anciennes imprimeries du Monde à Ivry-sur-Seine, nous proposons un ensemble immobilier mixte qui comprendra 365 logements diversifiés (en accession, intermédiaires, sociaux), une résidence pour étudiants, une résidence hôtelière et près de 3 000 m² de commerces ainsi qu'une plateforme logistique du dernier kilomètre. La structure des halles qui abritaient les rotatives du Monde sera mise à nue et structurera les venelles intérieures publiques piétonnes.

Aujourd'hui, dans vos réponses d'appel à projets, y a-t-il des programmes qui déjà intègrent cette question ?

Linkcity est spécialiste du multi-produits. Nous avons livré en octobre un ensemble immobilier sur la ZAC Clichy Batignolles qui illustre bien notre savoir-faire. Ce lot O8, est aussi le pôle « Culture et Loisirs » du nouveau quartier Clichy-Batignolles. C'est donc un projet complexe qui comprend : un cinéma de 7 salles, un centre d'animation (comportant notamment une salle de danse et une salle de concert), 350 logements, en accession, intermédiaires et sociaux, des commerces, et un parc de stationnement mutualisé avec les immeubles de bureaux voisins.

Nous poursuivons notre réflexion sur ces mélanges et partages d'usages et intégrons à cette base la réversibilité des immeubles avec par exemple des espaces de coworking, utilisés par des associations locales en dehors des heures d'exploitation. Nous sommes aussi sur tous les nouveaux concepts hôteliers, de résidences jeunesse. Par exemple, sur l'Ilôt Fertile - Eole Evangile à Paris, nous développons un nouveau concept avec Zoku un exploitant hôtelier, où nous mélangeons hôtel et coworking.

Pour finir, comment qualifierez-vous les attentes des collectivités ? Avez-vous des préconisations à formuler ?

Les collectivités souhaitent proposer à leurs usagers des lieux vivants et attractifs, où il fait bon vivre et travailler. Nous entendons leur message et notre offre est construite en ce sens. Lors de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris », nous avons démontré notre capacité à proposer des projets innovants tels que Terre d'Eaux à Sevrans où se déploiera autour d'un parc nautique de 9 hectares, une piscine à vagues indoor pour la pratique du surf. A l'extérieur, une vague dynamique, un étang et un plan d'eau prévus pour la baignade et la pratique d'activités nautiques complètent le projet. Un espace au centre du plan d'eau est dédié à l'agriculture urbaine.

Nous sommes conscients de la complexité des procédures d'urbanisme et de la constante administrative que cela implique au sein des services des collectivités. Parallèlement, nous exerçons un métier qui s'est également élargi dans l'étendue des études et analyses à produire. Or, nous avons cette capacité à prendre le risque d'avancer dans la conception des projets, de porter les frais d'études pour déposer le permis très rapidement.

POINT DE VUE D'EXPERT

Présentation d'une restructuration dans le Grand Paris

Par **Sabine BRUNEL**, Directeur Immobilier d'AXA France



AXA France a installé son siège social sur les Terrasses de Nanterre en 2006.



Pouvez-vous nous parler de la genèse de votre installation dans les locaux : Les Terrasses de Nanterre ?

Un projet de restructuration de la tour AXA (maintenant tour First) était à l'étude, qui nécessitait de reloger ailleurs nos activités hébergées à l'époque dans ce site.

Nous avons donc recherché une localisation proche de la Défense, présentant un potentiel d'accueil important pour y accueillir nos activités issues de cette tour, ainsi que pour y regrouper d'autres équipes.

Nous avons signé le bail très en amont de l'aménagement de la Seine Arche à l'époque. Il y avait encore l'autoroute A14 en superstructure (démolie depuis), et des terrains en friche industrielle.

Nous avons beaucoup travaillé en amont avec la Mairie de Nanterre et l'EPASA pour notre arrivée, ainsi qu'avec l'EPAD car nous étions très intéressés par la mise en œuvre d'une liaison à pied entre la Défense et Nanterre Seine Arche. Malgré le bon niveau d'écoute et de collaboration, nous avons attendu un an, au-delà de notre installation, qu'un accès à pied vers la Défense soit ouvert (escalier au bout de la jetée Chemetov). Cet escalier a perduré pendant plusieurs années avant l'ouverture de la liaison douce actuelle.

C'est motivant d'être précurseur et visionnaire ainsi que de défricher de nouveaux territoires, mais il faut être prêt à faire un effort pendant un certain temps.

En 2008, nous nous sommes implantés sur un site neuf à Val de Fontenay. Il n'y avait qu'une sortie au niveau de la Gare RER, côté Péripolis, et nous étions de l'autre côté, celui du Bois des Alouettes. Dès l'origine du projet, une sortie côté Bois des Alouettes nous avait

été promise et il a fallu attendre quelques semaines au-delà de notre installation pour qu'elle soit ouverte. C'est toujours un peu difficile d'expliquer à nos collaborateurs qu'il va falloir attendre, même si les sujets ont été pris très en amont ; l'accès est maintenant au pied de notre immeuble et c'est un vrai plus.

Qu'est-ce qui vous a fait opter pour cette organisation-là (à Nanterre) versus la Tour AXA ?

L'idée du campus nous séduisait. Les Terrasses offrent les avantages d'un campus (immeubles non IGH, circulation facilitée d'un immeuble à l'autre, la présence d'espaces verts -en devenir à l'époque- et commerces) mais sans en avoir les inconvénients (éloignement de la ville et accessibilité limitée).

Aujourd'hui, quelles sont les implantations d'AXA ?

Nous sommes à la Défense, à Nanterre, à Fontenay, à Marly et également dans le quartier de l'Opéra. L'objectif était d'être proche de la ligne A du RER pour que les collaborateurs puissent se déplacer en une demi-heure maximum d'un site à l'autre.

A Nanterre et à Fontenay-sous-Bois, il y a un mixage des activités implantées. Nous avons étudié les temps de transport pour privilégier le choix des activités à implanter. Il y a environ 6 000 personnes à Nanterre (c'est la plus grosse localisation d'AXA dans le monde) et 1 900 à Val de Fontenay.

Votre déménagement a donc été plus motivé par l'idée de campus que le rapport aux plateaux et à l'horizontalité ?

Nous savions que nous n'aurions pas les contraintes d'un ensemble IGH avec le gardiennage et les impératifs de sécurité incendie. Nous savions que nous aurions plus de souplesse dans l'aménagement des plateaux et pas de perte de place. Si c'était à refaire, nous le referions. La liaison douce vers la Défense est maintenant un atout. Puisque nous nous sommes installés très en amont sur Seine Arche, nous avons en quelque sorte contribué à l'émergence de ce nouveau quartier.

En interne avez-vous des services de restauration ?

Nous avons plusieurs solutions de restauration d'entreprise, avec plusieurs types de prestations, qui nous permettent chaque jour de la semaine une expérience de déjeuner différente.

Les salariés vont plutôt dans les services de restauration internes ou à l'extérieur sur les terrasses ?

Les restaurants d'entreprise sont très appréciés par les collaborateurs, ainsi que l'ouverture à l'extérieur. En plein été, c'est sympa de boire un café dehors.

Si j'avais une préconisation à proposer, c'est en même temps que la promotion de nouveaux territoires, de mettre en œuvres les premiers services rendant l'ensemble attractif (desserte transports en commun, commerces). La desserte en transports en commun, c'est le nerf de la guerre. C'est également le cas pour les passerelles et les liaisons douces qui peuvent paraître secondaires mais qui finalement, ne le sont pas.

Les modes de travail, ont-ils évolué depuis que vous êtes ici ?

Oui, nous sommes totalement inscrits dans des changements et transformations : notre programme « *Agile Working* » intègre uniquement des bureaux partagés (plus de bureaux attribués, plus de bureaux privatifs). Toutes les surfaces que nous récupérons dans ce cadre sont reversées aux espaces collaboratifs. Nous y avons créé à la place des salles de réunions et un lounge. Ce projet d'aménagement sert un programme plus large d'évolution de la culture d'entreprise. L'objectif est de donner la main aux collaborateurs sur le choix de leur lieu de travail et leur manière de s'installer.

Ce programme profite à 2 500 personnes, les premières à s'être manifestées, dans tous types de fonctions.

Toutefois, nous attribuons un étage à plusieurs équipes car le lien social est important et les collaborateurs aiment bien retrouver leurs collègues.

Nous avons également parfois recours au co-working lors de débords d'équipes de projets et pendant des travaux.

Avez-vous des problèmes de recrutement ?

Notre aménagement aide à l'attractivité des talents. En effet, au fur et à mesure, nous avons amélioré notre modèle d'aménagement. Nous avons maintenant ouvert à une certaine co-construction les futurs utilisateurs, qui choisissent certaines options d'aménagement, ainsi que le thème de décoration (Route 66, jazz, street art, voile, jungle, cinéma...).

Auriez-vous des revendications ?

Par nature, nous préférons les négociations aux revendications. Nous veillons par exemple à payer des loyers en cohérence avec l'offre du territoire dans lequel nous nous installons, sans présager de ce qui devrait exister demain. Les projets d'aménagement à venir éventuellement ne devraient pas être une justification aux loyers élevés. Attirer les utilisateurs avec des loyers plus attractifs est plus vertueux sur le long terme et permet de valoriser des localisations en devenir.

PRÉSENTATION

L'innovation immobilière à travers deux sociétés

Cap Digital

Entretien avec **Stéphane SINGIER**, Expert auprès du pôle de compétitivité Cap Digital et Secrétaire national du réseau thématique French Tech #EdTech #Entertainment

Son rôle dans les projets urbains du Grand Paris

En 2004, Christian BLANC, chargé du développement économique sous le gouvernement de Jean-Pierre Raffarin a rédigé un rapport, « Pour un écosystème de la croissance », qui avait pour but de trouver des solutions à la mise en relation entre la recherche publique et la recherche privée. L'étude préconisait la création de clusters associant sur un territoire donné, à savoir une région, la mise en relation par une entité des entreprises innovantes, des laboratoires de recherche publique et des établissements d'enseignement supérieur. Cap Digital a candidaté en février 2005 lors d'un appel à projet et a été retenu en juillet 2005. C'est en mars 2006 que cette délégation a commencé à fonctionner. Dans un premier temps, Cap Digital travaillait sur un pôle numérique et de la transformation numérique pour de nombreux secteurs industriels : le cinéma, la télévision, internet, la publicité, la robotique pour l'aide aux personnes, la e-santé, l'éducation, les datas, les objets communicants et l'éducation. Aujourd'hui, les pôles de compétitivité Advancity et Cap Digital ont fusionné, propulsant la nouvelle entité au 1er rang des collectifs d'innovation numérique en



Europe et ajoutant la thématique « Ville durable » dans son périmètre d'intervention.

Leurs quatre principales actions sont :

- La recherche et le développement dont le financement de l'innovation en labélisant des projets ;
- L'amélioration de la finance des entreprises ;
- L'accompagnement en ressources humaines : favoriser le recrutement et la formation tout au long de la vie professionnelle ;
- La coordination avec les services de l'État, les collectivités notamment sur le volet immobilier en étant présent dans les comités de pilotage de grands projets immobiliers.

Ils ont été impliqués, par exemple, dans le contrat de développement territorial de Plaine Commune. Ils ont également travaillé sur le grand projet de rénovation urbaine de la Porte de Montreuil. Enfin, Cap Digital participe à la réponse à des appels à projets. Ils ont notamment participé avec Le Grand Réservoir au projet du cluster des Univers Virtuels de Charenton-Bercy.

Le Grand Réservoir

Entretien avec **Emmanuel JAVAL**, Co-fondateur de Le Grand Réservoir

Son rôle sur les opérations immobilières

Le Grand Réservoir est né grâce au constat suivant : les acteurs publics réclament du sens et du contenu dans les grands projets urbains et les grands promoteurs doivent passer du statut de simple investisseur à celui de « partenaire ».

En effet, pour eux l'immobilier ne doit plus s'envisager seulement par les m² mais également par les usages. Le métier des promoteurs et constructeurs n'est pas de créer un bon écosystème capable de donner vie à un lieu.

Pour le Grand Réservoir, la définition des usages consiste à positionner les programmes immobiliers à partir des besoins sociétaux identifiés et des activités à inscrire sur le territoire. Elle est devenue le véritable



enjeu des projets d'aménagement au centre de la vie urbaine.

Le Grand Réservoir intervient aux côtés des grands promoteurs / constructeurs, tels que Vinci, Bouygues Immobilier, Linkcity, Icade, Altarea Cogedim, ou Nexity pour répondre aux appels à projets lancés par les pouvoirs publics.

Le Grand Réservoir s'associe également à des développements immobiliers très ambitieux dont il aide à définir le positionnement global tels que celui de Charenton-Bercy (360 000 m²), l'ancien campus à Chatenay-Malabry (250 000 m²) ou Le Partage de la Connaissance sur le campus de Saclay (350 000 m²).

PRÉSENTATION

Projet Charenton-Bercy

Le projet du cluster des univers virtuels de Charenton-Bercy est inscrit dans le cadre de l'appel à projets « Inventons la Métropole ». L'ambition est de créer des continuités urbaines entre Paris et Charenton-le-Pont ainsi qu'un lien entre le Bois de Vincennes et la Seine.



Crédit photo © SOM, Ateliers 2/3/4 et Arep

Le groupement UrbanEra, filiale du groupe Bouygues immobilier, avec les cabinets d'architecture Ateliers 2/3/4 et SOM ainsi que le Grand Réservoir ont été lauréats de ce projet.

Grand Paris Aménagement est l'aménageur choisi par la ville.

La programmation, réalisée sur 12 hectares de terrain enserrés entre le périphérique et l'autoroute A4, est mixte. Elle comprend 1 000 logements et résidences spécialisées (141 000 m² consacrés à l'offre résidentielle et hôtelière), 157 000 m² de bureaux, 43 000 m² de commerces et de loisirs ainsi que 6 000 m² d'équipements publics, et des espaces verts pour 3,6 hectares.

Le Grand Réservoir a proposé de créer une polarité autour des univers virtuels, à savoir les effets spéciaux, l'animation 3D et la réalité augmentée. En effet, une polarité sur le cinéma est déjà présente au Nord du Grand Paris à la Plaine Saint-Denis et un centre économique de production et de diffusion se situe à l'Ouest (Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux). Il paraissait donc intéressant de créer une polarité sur les univers virtuels à l'Est. L'ambition de ce projet est de devenir le plus grand cluster des univers virtuels d'Europe.

Ce cluster fédèrera les forces vives de la création virtuelle : grandes entreprises, startups, écoles et centres de recherche.



Crédit photo © SOM, Ateliers 2/3/4 et Arep



LES ÉTUDES THÉMATIQUES ET CONTRIBUTIONS RÉALISÉES DEPUIS 2009

- Les pôles tertiaires en Île-de-France : situation et perspectives - *Février*

- L'immobilier d'entreprise dans l'économie nationale et francilienne : rapport d'étape - *Février*
- Les externalisations d'actifs immobiliers : source de financement pour les entreprises ? - *Octobre*

- La transformation et la mutation des immeubles de bureaux - *Février*
- Exonération de la RCBE pour les opérations de restructuration et de démolition-reconstruction - art L520-8 du Code de l'Urbanisme - *Novembre*
- Les Leviers comptables et fiscaux en faveur de l'amélioration de la performance énergétique du parc de bureaux francilien - *Novembre*

- Travail à distance : quels impacts sur le parc de bureaux en Île-de-France ? - *Février*
- Immobilier d'entreprise et fiscalité en région Île-de-France : vers une simplification économiquement opérationnelle - *Juin*
- Etat des lieux sur la simplification administrative - *Juillet*
- Vers une meilleure connaissance des parcs de locaux d'activités, d'entrepôts et de commerces, rapport d'étape - *Juillet*

- Immobilier d'entreprise et attractivité internationale de Paris Île-de-France - *Février*
- Paris Île-de-France dans les classements internationaux de l'immobilier d'entreprise - *Mars*
- Coworking et immobilier en Île-de-France - *Juillet*

2009

2010

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

- Les enjeux de la logistique en Île-de-France - *Février*
- La fiscalité de l'immobilier d'entreprise : rapport d'étape - *Juillet*

- Le Grenelle et l'Obsolescence - *Février*
- Taxe annuelle sur les bureaux, entrepôts et commerces en Île-de-France - *Septembre*

- Pôles tertiaires en Île-de-France : quelles perspectives dans le projet du Grand Paris - *Février*

- La loi Pinel - *Février*
- Les impacts de la RCBE en Île-de-France - *Juin*

- Moins de règles, plus d'attractivité en Île-de-France - *Juillet*
- Actualisation- la transformation et la mutation des immeubles de bureaux - *Novembre*

- L'immobilier réversible et les nouveaux modes de production - *Février*
- Réforme fiscale : de la RCBE à la TCBE - *Juin*
- Statut des baux commerciaux et immobilier de bureaux : quelle adéquation ? - *Juillet*
- L'immobilier hôtelier en Île-de-France - *Octobre*

- La logistique urbaine : un enjeu stratégique pour les territoires franciliens - *Février*
- Comment accélérer la reconversion d'actifs immobiliers en situation de vacance structurelle ? - *Juillet*
- Moins de règles, plus d'attractivité en Île-de-France : 10 propositions de simplification - *Novembre*

RETOUR SUR LES DERNIÈRES PUBLICATIONS

COLLOQUE - FÉVRIER 2018

LOGISTIQUE URBAINE : UN ENJEU STRATÉGIQUE POUR LES TERRITOIRES FRANCILIENS

Pilotage : Jonathan SEBBANE et Philippe LEMOINE
Rédactrice : Romane RAVANEL

Fort de son statut, l'ORIE a pu réunir des acteurs publics tels que des collectivités territoriales et des acteurs privés comme des investisseurs, des experts et des conseils transactionnels dans ses groupes de travail sur la logistique urbaine. La logistique urbaine résultant de la croisée des enjeux économiques comme la progression du e-commerce et des exigences environnementales portées par les collectivités locales comme la lutte contre la pollution et contre le dérèglement climatique, cette confrontation de regards a été le fruit de cinq préconisations. Après avoir défini les différents actifs de la logistique urbaine et ses *drivers* de la logistique urbaine, l'étude fait ressortir trois enjeux essentiels aujourd'hui : considérer la logistique urbaine comme une fonction de la ville à part entière, la considérer comme une opportunité pour une action commune publique / privée et l'importance d'intégrer des sites à l'échelle du bassin logistique. Ces trois enjeux ont donné lieu à cinq préconisations : une de l'ordre réglementaire, deux autres sont urbanistiques et les deux dernières atraient à la professionnalisation du secteur de la logistique urbaine.

SOIRÉE ESTIVALE - JUILLET 2018

ACCÉLÉRER LA RECONVERSION D'ACTIFS IMMOBILIERS EN SITUATION DE VACANCE STRUCTURELLE

Pilotage : Christophe CANU
et Christine TURQUET DE BEAUREGARD
Rédacteur : Florian BESSAC

Au T3 2015, l'Île-de-France comptait près de 835 000 m² de surfaces de bureaux vacants depuis plus de quatre ans, ce qui représentait 26 % du volume des surfaces inoccupées.

À titre de comparaison, ces surfaces ne représentaient que 18 % en 2012. Cette tendance s'est poursuivie en 2017, avec près de 932 000 m² vacants depuis plus de 4 ans (définition de la vacance structurelle de l'ORIE) qui représentent 31 % du volume total⁽¹⁾. En tenant compte des programmations actuelles et des dynamiques de marché notamment autour du Grand Paris Express, ces immeubles ne se reconverteront pas, par le seul jeu du marché.

Pourtant, bien que ces chiffres interpellent depuis un certain nombre d'années, les moyens mis en œuvre sont restés inefficients et enjoignent à rechercher de nouvelles solutions. C'est pourquoi l'ORIE s'est intéressé aux leviers potentiels pouvant accélérer « la remise sur le marché » des actifs faisant l'objet d'une vacance prolongée, notamment à travers l'étude des marchés de reconversion possibles, proposant une série de préconisations fiscales, réglementaires et administratives.

PETIT DÉJEUNER - NOVEMBRE 2018

10 MESURES DE SIMPLIFICATION RELATIVE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Pilotage : Olivier DE LA ROUSSE
et Olivier WIGNIOLLE
Rédactrice : Romane RAVANEL

En 2014, l'ORIE a publié l'étude « Moins de règles, plus d'attractivité pour l'Île-de-France ». En 2018, l'association a souhaité actualiser cette étude : faire l'inventaire des propositions mises en œuvre partiellement ou entièrement par le gouvernement, hiérarchiser les autres et les reformuler pour les rendre plus actuelles. Cette actualisation a permis de mettre en valeur dix propositions répondant à quatre enjeux principaux : rendre la fiscalité plus opérationnelle, alléger les procédures d'autorisation, améliorer les conditions d'instruction des permis de construire et favoriser la modernisation du parc.

Cette étude a semblé à l'ORIE d'autant plus importante au vu du contexte d'évolution des usages dans le monde de l'immobilier d'entreprise et des opportunités qu'offrent le Grand Paris, le Brexit et les prochains Jeux Olympiques et Paralympique 2024.

⁽¹⁾ BNP PRE



PARTENARIATS 2018

////////////////////

L'ORIE souhaite témoigner sa reconnaissance à ses partenaires pour l'année 2018

L'ORIE remercie **Groupama Immobilier**, la **Fédération Française du Bâtiment** et la **DRIEA** pour leur accueil et leur soutien dans l'organisation de leurs événements en 2018

Groupama
à l'occasion du colloque
de février



La Fédération Française du
Bâtiment
lors de la Soirée estivale
en juillet



La DRIEA
à l'occasion de son petit
déjeuner thématique
en novembre.



L'ORIE est également
partenaire du **Sommet
Infrastructures,
Aménagement du territoire
& Immobilier (SIATI)** organisé
par Décideurs Magazine
le 13 juin au Pavillon
d'Armenonville.



PROGRAMME D'ÉTUDES

Le programme de travail annuel de l'ORIE est adopté en cours d'année par le 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 des 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

LE PROGRAMME DE TRAVAIL 2019-2020



ÉTUDE

EMPREINTE CARBONE DANS L'IMMOBILIER TERTIAIRE : QUELS MODÈLES ?

Animateurs : Cécile de GUILLEBON, VP Real Estate & Facility Management, Renault Nissan, Isabelle DERVILLE, Directrice adjointe chargée de l'aménagement et du développement durable, DRIEA.

Coordination ORIE : Florian BESSAC, chargé d'études.

Dans un contexte de changement climatique, l'ensemble des acteurs cherchent à réduire leur empreinte écologique. L'ORIE souhaite réfléchir aux nouveaux outils permettant de réduire cet impact tout en facilitant la compréhension du sujet. Pour cela, un état des lieux de la situation du parc de bureau en Île-de-France; des labels et des certifications en vigueur sera proposé. Dans un second temps, les initiatives de réduction des missions carbone seront mises en avant. L'adaptation de ces techniques, l'ensemble du parc francilien sera débattue lors des groupes de travail.

ÉTUDE

CONSÉQUENCES DE L'ÉVOLUTION DISRUPTIVE DES USAGES DES LOCAUX AU REGARD DU DROIT PUBLIC COMME DU DROIT PRIVÉ : UNE OBSOLESCENCE IGNORÉE MAIS INEXORABLE ?

Pilotes : Alain BÉCHADE, Professeur émérite, CNAM-ICH et Etienne MICHELEZ, notaire, MICHELEZ NOTAIRES.
Coordination ORIE : Raphaëlle ZEPPA, chargée d'études.

Au lendemain de la seconde Guerre Mondiale la reconstruction de logements s'imposait en Île-de-France : migration et destruction imposaient de limiter le développement des locaux tertiaires urbains. Puis viendra la volonté d'équilibrer le développement Est/Ouest, par la contrainte et la taxation. Mais cette rigidité d'une autre époque ne résiste pas à l'évolution des usages ni à celle du mode de vie, tant au travail qu'au domicile, conséquences des évolutions technologiques et sociales fondamentales en cours.

Cette négation de la réalité entraîne des conséquences juridiques, citoyennes et financières importantes en immobilier, que cette étude a pour objet d'identifier. L'obsolescence des notions d'usage et de destination a des conséquences qu'on ne doit pas ignorer.

CONTRIBUTION

FISCALITÉ APPLIQUÉE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE FRANCILIEN : ÉVOLUTIONS ACTUELLES ET À VENIR

Pilotes : Alain BÉCHADE, Professeur émérite, CNAM-ICH et Dominique DUDAN, Asset manager, LBO France.

Coordination ORIE : Florian BESSAC, chargé d'études.

Il s'agit de s'interroger sur les impacts des nouvelles mesures fiscales issues du rapport Carrez qui préconise une hausse de la taxation, mesures approuvées par la commission des finances de l'Assemblée Nationale du 8 novembre 2018. En effet, le zonage actuel reste-t-il pertinent vis-à-vis de la modulation des taxes adoptée ? Les exonérations en vigueur restent-elles valables face à de nouveaux besoins de financement ?

ÉTUDE

PETIT MANUEL D'INNOVATION À L'ATTENTION DES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

L'innovation dans l'industrie immobilière : enjeux et évolutions à venir, comment en tirer pleinement parti ?

Pilotes : Anne DIGARD, Présidente, CBRE Valuation et Jonathan SEBBANE, Directeur général, Sogaris.
Coordination ORIE : Florian BESSAC, chargé d'études.

L'immobilier connaît une vague de transformation à travers l'évolution des usages, des normes environnementales, l'intégration de services et la recherche de nouveaux modèles économiques. Plus largement, le numérique, la collecte et la maîtrise de la donnée, l'Internet des objets sont autant d'innovations technologiques qui viennent bouleverser le monde de l'immobilier.

La présente étude se propose de dresser un panorama large des grandes innovations aujourd'hui à travers leurs invariants, leurs enjeux de valorisation ainsi que leurs perspectives.

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORIE - 2018

	PRÉSIDENT	VICE-PRÉSIDENTS	ADMINISTRATEURS	
COLLECTIVITÉS VILLE DE PARIS			C. PRALIAUD Directeur de l'Urbanisme MAIRIE DE PARIS représenté par B. ABEL	C. TURQUET DE BEAUREGARD Directrice du pôle attractivité et immobilier d'entreprise Saint-Quentin-en-Yvelines
RÉGION		V. PÉCRESSE Présidente RÉGION ÎLE-DE-FRANCE représentée par F. MARGAIN		
ÉTAT		État représenté par E. GAY Directrice DRIEA représentée par H. SCHMITT	État représenté par C. CHERUBINI Directrice DIRECCTE représentée par B. JUBIN	
INVESTISSEURS		P. LEMOINE Conseil auprès du président et du directeur général SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL Président en 2008	J. SEBBANE Directeur général SOGARIS	
PROMOTEURS		O. WIGNOLLE Directeur Général ICADE	O. DE LA ROUSSE Président VINCI IMMOBILIER Président en 2015	
UTILISATEURS		M. GROSSI Responsable de la gestion patrimoine BNP PARIBAS Président en 2010	C. DE GUILLEBON VP Real Estate & Facility Management, RENAULT NISSAN MITSUBISHI Présidente en 2017	
AMÉNAGEURS	C. CANU Délégué général GRAND PARIS AMÉNAGEMENT Président en 2018		A. CHIRIER Directeur du Développement et de la Promotion EPA MARNE LA VALLÉE	
INTÉRÊTS COLLECTIFS		E. MICHELEZ Notaire Représentant de la CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS	C. DE KERANGAL Directeur Général IEIF Président en 2014	
CONSEILS TRANSACTIONNELS		A. DERVILLE Président CUSHMAN & WAKEFIELD	F. ALLOUCHE Président CBRE FRANCE	
EXPERTS			A. DIGARD Présidente CBRE VALUATION Trésorière Orie	
CONSEILS CONSULTANTS			Y. BONAMY Executive Director MSCI	
ENSEIGNANTS CHERCHEURS			A. BÉCHADE Professeur Émérite ICH-CNAM Président en 2004	

Administrateurs élus

Administrateurs de droit

LES SOCIÉTÉS MEMBRES DE L'ORIE

AMÉNAGEURS	CONSEILS TRANSACTIONNELS (SUITE)	PROMOTEURS
ANRU EPA ORSA EPA PARIS SACLAY EPA SENART EPAMARNE - EPAFRANCE EPF ÎLE-DE-FRANCE FEDERATION DES EPL IDF GRAND PARIS AMENAGEMENT PARIS LA DEFENSE PARIS NORD 2 SEM GENOPOLE SEMAPA SEQUANO AMÉNAGEMENT SNCF IMMOBILIER SOCIÉTÉ D'ECONOMIE MIXTE de NANTERRE SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS	SAVILLS SII PARIS ARTHUR-LOYD SOLUTIMO TAYLOR WESSING WISE DÔME CONSEIL	ALTAREA-COGEDIM ENTREPRISE BNP PARIBAS IMMOBILIER BOUYGUES BATIMENT IDF BOUYGUES IMMOBILIER D'ENTREPRISE BPD MARGNAN CODIC GA SMART BUILDING GROUPE PANHARD HINES HRO FRANCE ICADE INTERCONSTRUCTION KAUFMAN & BROAD REAL ESTATE LINKCITY Île-de-France NACARAT NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE PITCH PROMOTION SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES SERCIB SOFERIM SOGEPROM SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER SPIRIT VINCI IMMOBILIER WATEL-AM
COLLECTIVITÉS	ÉTAT	UTILISATEURS
CA CERGY PONTOISE CA de VERSAILLES GRAND PARC CA ST QUENTIN EN YVELINES CA VAL PARISIS COMMUNAUTE URBAINE G P S & O CONSEIL DEPARTEMENTAL DES YVELINES CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL-DE-MARNE CONSEIL RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE EPT GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE G.P.S.E.A (Grand Paris Sud Est Avenir) MAIRIE de PARIS GRAND PARIS - GRAND EST MÉTROPOLE DU GRAND PARIS PLAINE-COMMUNE	DIRECCTE DRIEA	BNP PARIBAS NATIXIS ORANGE POSTE IMMO RENAULT NISSAN MITSUBISHI SNCF IMMO SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
CONSEILS CONSULTANTS	EXPERTS	ENSEIGNANTS - CHERCHEURS
ARP-ASTRANCE CHEYSSON MARCHADIER & ASSOCIÉS DALKIA IDF ENGIE EXPLORE GENIE DES LIEUX GRECAM HBS RESEARCH KRAMER LEVIN LACOURTE RAQUIN TATAR MBE CONSEIL MSCI OFFICIA CONSEILS PICARD GESTION ACTIVE (PGA) S.E.G.A.T	AIA ARCHITECTES ANTONINI DARMON ARCHITECTES APUR BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE CATELLA VALUATION CBRE VALUATION CUSHMAN & WAKEFIELD EXPERTISE DELOITTE & ASSOCIES ESSONNE DEVELOPPEMENT GALTIER VALUATION IAU IDF OTEIS R & D Notaires	CAMPUS CONDORCET CNAM ICH CONSEIL EN EVALUATION ET GESTION DE PATRIMOINE CUSHMAN & WAKEFIELD ESPI ESSEC BUSINESS SCHOOL FINANCIA BUSINESS SCHOOL GLR CONSEIL IEP PARIS INSTITUT URBANISME DE PARIS KEDGE BUSINESS SCHOOL - ESTP - ESSEC LP INNOVATION PLATEAU URBAIN UNIVERSITE PARIS EST MLV UPEC (Université Paris-Est-Créteil-Val-de-Marne)
CONSEILS TRANSACTIONNELS	GROUPE D'INTÉRÊT COLLECTIF	
ADVENIS CONSEIL BNP PARIBAS RE CBRE HOLDING COLLIERS INTERNATIONAL France CREDIT FONCIER IMMOBILIER CUSHMAN & WAKEFIELD EVOLIS JLL KNIGHT FRANK SNC LE PATRIMOINE INDUSTRIEL NEXITY CONSEIL & TRANSACTION PARELLA	ASPIM CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS CCI PARIS ÎLE-DE-FRANCE CHAMBRE DES NOTAIRES FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS D'IDF IEIF	
	INVESTISSEURS	
	AÉROPORTS DE PARIS AG2R LA MONDIALE AMUNDI IMMOBILIER AVIVA INVESTORS REAL ESTATE FRANCE SA AXA INVESTMENT MANAGERS - REAL ASSETS BNP PARIBAS REIM FRANCE CLS France Services COVIVIO DEUTSCHE ASSET MANAGEMENT FONCIERE ATLAND GECINA HERACLES INVESTISSEMENT HERTEL INVESTISSEMENT HSBC REIM ICADE FONCIERE IVANHOE CAMBRIDGE EUROPE LBO France MACIFIMO-GROUPE MACIF NOVAXIA OFFICIIS PROPERTIES SCOR INVESTMENT PARTNERS SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL SOFIDY SOGARIS UNION INVESTMENT	

ADHÉSIONS

L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE) est une instance d'échanges, de concertation et d'études, réunissant près de 160 acteurs privés et publics de l'industrie immobilière et de la recherche (aménageurs, promoteurs, investisseurs, utilisateurs, conseils, experts, enseignants-chercheurs, État 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'entreprise 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 immobilier francilien, profitant ainsi à tous ses acteurs.



VOUS SOUHAITEZ DEVENIR MEMBRE



Contact : Pascale BEHARY



01 40 61 86 58



contact@orie.asso.fr

DEVENIR MEMBRE DE L'ORIE VOUS PERMET DE :



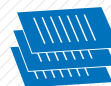
- Participer aux assemblées générales
- Élire le président et le Conseil d'Administration
- Devenir administrateur de l'Observatoire



- 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, articles, veilles thématiques...
- Avoir un accès privilégié aux bases de données de l'Observatoire : parc de bureaux, rythme de construction des bureaux,...



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

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES

En 2018, L'ORIE est ravi d'accueillir les nouveaux membres suivants :

- **Pierre APPREMONT**
KRAMER LEVIN
CONSEIL CONSULTANT
- **Pierre-Antoine MATRAND**
ARTHUR-LOYD PARIS IDF
CONSEIL TRANSACTIONNEL
- **Laetitia ARES**
CA VAL PARISIS
COLLECTIVITÉ
- **Frédéric NANTOIS**
AIA ARCHITECTES
EXPERT
- **Bernard CHEYSSON**
CHEYSSON MARCHADIER & ASSOCIÉS
CONSEIL CONSULTANT
- **Aurélien PECQUET**
BOUYGUES BÂTIMENT IDF
PROMOTEUR
- **Francis CHRISTOL**
OTEIS
EXPERT
- **Benjamin PELISSIE**
SEGAT
CONSEIL CONSULTANT
- **Jean-François COUEC**
GROUPE KARDHAM
AMÉNAGEUR
- **Jean-Jacques RAQUIN**
LACOURTE RAQUIN TATAR
CONSEIL CONSULTANT
- **Cindy EMOND**
EVOLIS
CONSEIL TRANSACTIONNEL
- **Carmen ROBERT**
SPIRIT
PROMOTEUR
- **Marie-Josée HERBERE DESMIER**
GRAND PARIS - GRAND EST
COLLECTIVITÉ



OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE EN ÎLE-DE-FRANCE

www.orie.asso.fr

01 40 61 86 58

L'ÉQUIPE DES PERMANENTS



Smaïn AOUADJ , délégué de l'État	smain.aouadj@developpement-durable.gouv.fr 01.40.61.86.38
Pascale BEHARY , assistante	pascale.behary@i-carre.net 01.40.61.86.58
Florian BESSAC , chargé d'études	florian.bessac@i-carre.net 01.40.61.86.47
Raphaëlle ZEPPA , chargée d'études	raphaelle.zeppa@i-carre.net 01.40.61.86.92