

N°41
JUILLET 2019



Crédit photo © Shutterstock



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 31/12/2018



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

LA RÉDUCTION DE L'EMPREINTE CARBONE AU SEIN DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE

4-5

Étude pilotée par **Cécile DE GUILLEBON**,
et **Isabelle DERVILLE**, rédigée par **Florian BESSAC**,
avec la contribution du groupe de travail de l'ORIE.

DOSSIERS

POINT DE VUE

6-7

d'**Éric MAZOYER**, Directeur général délégué
Bouygues Immobilier

POINT DE VUE

8-9

de **Patrick NOSSENT**, Président de Certivéa
et **Yona KAMELGARN**, Chef de projet Innovation,
Certivéa

POINT DE VUE

10-11

de **Marjolaine MEYNIER-MILLEFERT**, Députée
de la 10^{ème} circonscription de l'Isère

VIE DE L'OBSERVATOIRE

LES ÉTUDES RÉALISÉES DEPUIS 2009

12

RETOUR SUR LES TRAVAUX DE 2018 / 2019

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



Christophe CANU
Président de l'ORIE

En 2019, l'ORIE s'est efforcé de susciter encore plus l'intérêt auprès des acteurs de l'immobilier en se focalisant sur des sujets exaltants.

Le colloque du 4 avril 2019 a été consacré au Grand Paris, ses évolutions sociétales et leurs incidences sur les pôles économiques à l'horizon 2030. Les résultats ont été présentés devant un public toujours plus nombreux au sein des nouveaux locaux de la SMA.

La soirée estivale du 2 juillet est, cette année consacrée à la réduction de l'empreinte carbone au sein de l'immobilier tertiaire. Dans un contexte environnemental de plus en plus prégnant, le poids des émissions de carbone au sein des actifs de bureaux fait l'objet d'une attention particulière. Face à des impératifs de temps et de ressources, il convient de dégager les actions prioritaires, simplifier la compréhension des enjeux pour l'ensemble des acteurs et mettre en évidence des leviers de réduction du carbone concrets. Une série de préconisations visant à mesurer et à accélérer la réduction de l'empreinte carbone sera proposée par le groupe de travail, composé d'experts et de professionnels reconnus.

En 2019-2020, l'ORIE poursuivra sa dynamique avec le lancement de groupes d'étude sur les conséquences de l'obsolescence des usages des locaux au regard du droit public comme du droit privé dont les résultats seront présentés en février 2020. Au cours du second semestre 2019 sera initiée l'étude : Innovation dans l'industrie immobilière, enjeux et évolutions à venir, comment en tirer pleinement parti ? dont les résultats seront présentés en juillet 2020. Toujours en 2020, une contribution portant sur la fiscalité appliquée à l'immobilier d'entreprise francilien sera lancée.

La réalisation de ces travaux 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 vous remercier pour votre implication, ainsi que pour la confiance que vous me témoignez en renouvelant mon mandat de Président pour une nouvelle et dernière année.

LA RÉDUCTION DE L'EMPREINTE CARBONE AU SEIN DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE

Étude pilotée par **Cécile DE GUILLEBON**, Directeur de l'Immobilier et des Services Généraux du Groupe Renault et **Isabelle DERVILLE**, Directrice de la DDT des Yvelines. Rédigée par **Florian BESSAC**, Chargé d'études à l'ORIE.

L'empreinte carbone

Face au défi climatique et à une nécessaire prise en compte des mesures et contraintes correspondantes appliquées à l'industrie immobilière, il est désormais indispensable de s'interroger sur la résilience de l'immobilier tertiaire et les modalités d'action à mettre en œuvre. En effet, la performance énergétique des immeubles souvent mise en avant ne revêt qu'une partie de l'enjeu environnemental. Il convient de prendre la problématique de manière globale et de tenir compte de l'ensemble de l'impact de l'activité immobilière sur l'environnement.

Il existe différents types de mesure de la performance « verte » d'un immeuble. On l'assimile généralement à une faible consommation d'énergie, pourtant un bâtiment disposant d'une faible consommation énergétique dont la construction a rejeté de fortes émissions de carbone ne saurait être porté en modèle de vertu.

Un indicateur permet d'être relativement pertinent concernant l'impact climatique.

L'empreinte carbone, qui englobe le CO₂ émis durant les phases de construction, de rénovation, d'exploitation ainsi que lors des déplacements, est basée sur l'équivalent carbone, c'est-à-dire la quantité de CO₂ rejetée qui représente une unité de mesure scientifique commune aux émissions liées à une action ou un objet.



Quels leviers de réduction du carbone pour l'immobilier d'entreprise francilien ?

L'Analyse du Cycle de Vie du bâti - mesure de référence des émissions carbone - considère que la durée de vie d'un immeuble est divisée en 2 phases, construction et exploitation.

► La phase de construction

Elle représente près de 60% des émissions totales de CO₂ d'un immeuble. Réduire son impact est possible à travers la mise en place de plusieurs initiatives. Tout d'abord en privilégiant des matériaux faiblement émissifs (biosourcés ou intégrant une proportion recyclée), en adoptant une architecture favorisant la compacité ou permettant de laisser les matériaux bruts ainsi qu'une structure et des équipements apparents. Il est indispensable de prévoir un mix énergétique adapté et dans la mesure du possible un mix transport vertueux. Il convient de penser la future déconstruction tout en privilégiant les modes de construction peu émissifs.

Utiliser les circuits de réemploi de matériaux en recyclant les déchets produits permet de lutter contre le gaspillage tout en réduisant ses coûts. De même, la lutte contre l'obsolescence est nécessaire grâce à des équipements techniques dont la durée de vie est élevée, une politique de remplacement du mobilier raisonnée ainsi qu'une politique *Low Tech*.

Il est aussi fondamental d'allonger la pérennité du bâti grâce à l'allongement de sa durée de vie sociologique et de sa potentialité d'usage, tout en favorisant l'allongement de la durée technique de l'immeuble. L'intégration de la réversibilité sur un projet permet aussi d'allonger de manière conséquente sa longévité en lui permettant de changer d'usage.

► L'exploitation des locaux

L'exploitation des locaux, souvent mise en avant représente près de 40% des émissions de carbone. La réduction de ces émissions passe inévitablement par une réduction des consommations énergétiques, à travers le recours aux énergies renouvelables (géothermie, biomasse, photovoltaïque...), la sensibilisation des usagers et dans une moindre mesure par la valorisation des énergies fatales. Cependant, l'optimisation des consommations est indispensable, elle peut être améliorée par la mise en place de synergies à l'échelle du quartier voire du territoire, qui nécessitent dès lors l'instauration de réseaux permettant aux immeubles de communiquer et partager des flux (énergies, informations, matières, transports en commun...). Cette réflexion

doit se faire dans un cadre plus large que le seul immeuble et peut nécessiter l'implication des pouvoirs publics. L'optimisation des espaces qui se veut comme une intensification de l'utilisation des surfaces permet de contribuer à la limitation de l'empreinte carbone. Bien que le transport des usagers ne dépende pas entièrement de l'immeuble, un certain nombre de facteurs permettent de réduire ses émissions, que ce soit par la proximité géographique de transports en commun lourds, l'instauration de télétravail ou encore la mutualisation de stationnements en commun.

► L'importance de la rénovation

Celle-ci ne doit pas être occultée, cependant l'enjeu principal réside dans **la diminution des consommations énergétiques** sur les postes les plus consommateurs ainsi que concernant **l'isolation de l'enveloppe**

(isolation thermique par l'intérieur ou par l'extérieur ITI/ITE). Ce type de travaux de rénovation légère permet de limiter l'investissement initial pour des effets immédiats en termes de réduction de la consommation et donc de la facture énergétique.

Il est évident que l'impact de ces mesures est fortement disparate car tributaire du type de projet et de leurs caractéristiques.



Cécile DE GUILLEBON



Isabelle DERVILLE

LES PRÉCONISATIONS

Le groupe de travail a émis différentes recommandations dans l'optique de la réduction des émissions de CO₂ au sein de l'immobilier tertiaire.

Démocratiser la problématique du carbone des immeubles auprès du marché et du grand public à travers :

- **L'introduction d'un diagnostic simple de connaissance carbone (Diagnostic de Performance Carbone).**

Encourager le réemploi des équipements et matériaux :

- **Introduire un diagnostic ressources des matériaux sur les permis de démolir.**

Améliorer la connaissance carbone des immeubles tout en créant les conditions d'une concurrence de marché qui améliorera l'empreinte carbone des matériaux en :

- **Encourageant la création des fiches temporaires de matériaux**

Affiner les estimations des émissions de CO₂ à travers :

- **L'amélioration du cadre réglementaire de l'estimation des émissions de carbone**

Les recommandations du groupe de travail souhaitent aussi encourager la réduction des émissions de carbone au sein du parc existant et du neuf par la mise en place d'une stratégie globale se déclinant en diverses actions :

- **Adopter des comportements encourageant les pratiques vertes par les usagers ;**
- **Développer l'optimisation des surfaces (intensité d'usage) grâce au flex-office et au télétravail ;**
- **Mise en place d'un commissionnement ou rétro-commissionnement des installations techniques consistant à mettre à niveau ses performances techniques ;**
- **Choisir un fournisseur d'énergie faiblement carboné ;**
- **Mettre en place une politique de remplacement du mobilier plus durable ;**
- **Inciter à la mutualisation des espaces (parking, RIE...)** ;
- **Promouvoir l'optimisation énergétique à l'échelle du quartier grâce à la valorisation des énergies fatales et la mise en place de synergies ;**
- **Réduire la mobilité des collaborateurs (plan de mobilité).**

POINT DE VUE D'EXPERT

Le Green Office® Enjoy plus grande opération labellisée BBCA de France

Par **Éric MAZOYER**, Directeur général délégué Bouygues Immobilier



Bouygues Immobilier est la société de promotion immobilière du groupe Bouygues. En tant que Développeur-opérateur urbain, elle développe des projets de logements, d'immeubles de bureaux, de commerces et d'aménagement de quartiers durables



Parlez-nous de l'immeuble Green Office® Enjoy, première opération de bureau labellisée BBCA (Bâtiment Bas carbone) en France

Situé au cœur de la ZAC Paris Batignolles, le Green Office® Enjoy est un immeuble mixte de bureaux et de commerces de 17 000 m² livré en décembre 2018. Cette réalisation a fait l'objet d'un appel à projet remporté par Bouygues Immobilier en collaboration avec la Caisse des Dépôts et Consignations. Construit sur dalle au-dessus des voies ferrées, il est composé de 8 niveaux.

Bouygues Immobilier qui détenait 50% du projet est sorti capitalistiquement de l'opération par la vente de ses parts à Amundi à la livraison de l'immeuble. Conçu par Baumschlager-Eberle architectes et Scape, l'immeuble dispose d'une structure mixte en bois et béton permettant d'économiser près de 2 900 tonnes de carbone par rapport à un projet équivalent en béton. Lancé en blanc, il a trouvé preneur 8 mois avant sa livraison et est désormais occupé par AXA Services. Bouygues Immobilier a assuré en complément pour la société Maître d'Ouvrage, la réalisation technique de cet immeuble par le biais d'un CPI.

Qu'est ce qui caractérise cette opération au-delà de l'ambition portée ?

Ce bâtiment produit plus que ce qu'il consomme c'est un bâtiment à énergie positive (BEPOS) de notre marque Green Office®. En plus d'intégrer une structure émettant moins de carbone, il consomme 60% d'énergie de moins que la valeur fixée par la RT 2012. La production photovoltaïque est en autoconsommation sur la ZAC Paris Batignolles.

Quels sont les surcoûts sur ce type de projet ?

Il convient de préciser que sur la gamme Green Office® il existe deux types de réalisations, les premières intégrant seulement les postes énergétiques réglementés et les secondes intégrant les consommations de tous les usages (ascenseurs, IT...). Il y a déjà une vingtaine d'opérations réalisées, la première de ce type a été réalisée à Meudon en 2010 et prenait en compte l'ensemble des usages, le surcoût a été de près de 18% tandis que sur les opérations les plus récentes il varie désormais entre 1% et 3%.



Crédits : Green Office® ENJOY

Cet immeuble est un Green Office®, quelle différence par rapport à un label conventionnel ?

L'objectif de base de Green Office était de montrer que l'on peut concevoir des immeubles de haute qualité architecturale intégrant les caractéristiques des bâtiments à énergie positive en démontrant que cela se faisait sans contrainte pour les utilisateurs. Ce type d'édifice consomme entre 20 et 50 kWh/m²/an tandis que la moyenne du parc non rénové est de 450 kWh/m²/an en Ile de France.

Ce concept de bâtiment à énergie positive par Bouygues Immobilier permet aussi d'accompagner des utilisateurs vers la future réglementation énergétique 2020 qui sera centrée sur les bâtiments passifs.

Existe-t-il un changement de perception de ces actifs verts ?

Il y a 10 ans la valeur verte n'était pas autant valorisée sur le marché, il était compliqué d'intégrer une surcote. Les utilisateurs étaient moins compliqués à convaincre dans le cadre du bail que les investisseurs dans le cadre du taux de capitalisation à la vente. Désormais on constate une vraie appétence pour les actifs verts de la part des utilisateurs comme des investisseurs.

De manière globale, on peut dire que les utilisateurs ont été précurseurs, premièrement en raison de l'avantage de baisser sa consommation et donc sa facture énergétique, dans un second temps on constate que c'est un instrument de valorisation de l'entreprise, c'est

une stratégie de positionnement vis-à-vis du marché, voir un réel plus pour la marque employeur.

Les grands investisseurs avec lesquels nous travaillons qui sont plutôt issus de la collecte de l'assurance vie ou des fonds souverains ont une démarche différente. Lorsqu'ils achètent un immeuble ils recherchent la sécurité d'un cash-flow sécurisé par l'utilisateur, c'est plus le marché et la réglementation qui poussent les investisseurs à acheter des immeubles à énergie positive qu'un positionnement stratégique sur une politique de développement durable. Il existe un réel gain en termes de ralentissement de l'obsolescence.

Comment voyez-vous l'avenir ?

L'avenir est clairement à la communication entre bâtiments, grâce à la mise en place de réseaux de données ces derniers pourront partager l'information et de fait optimiser les consommations en partageant directement de l'électricité c'est-à-dire sous la forme de Smart-Grid, un réseau électrique intelligent entre bâtiments.

Embox, une start-up spécialisée sur l'expertise énergétique, filiale de Bouygues Immobilier travaille sur ces questions de smart grids et smart city. Le bâtiment qui était statique va devenir grâce au numérique un asset dynamique.

Parallèlement, on constate aujourd'hui une débauche de labels qui entraîne énormément de confusion dans l'esprit des utilisateurs et qui sont parfois trop axés sur le marketing. Les harmoniser au niveau mondial et dans un premier temps au niveau européen serait un énorme pas en avant. Sur le sujet du carbone, il est nécessaire de définir le coût du carbone en le monétisant, les investisseurs pourront alors l'intégrer au sein de la valorisation de leurs actifs.

POINT DE VUE D'EXPERT

La valeur verte au sein de l'immobilier d'entreprise

Par Patrick NOSSENT, Président de Certivéa et Yona KAMELGARN, Chef de projet Innovation, Certivéa



Certivéa est une filiale du Groupe CSTB qui accompagne par la certification, les démarches d'amélioration de la performance des acteurs de la filière construction.



En premier lieu, pouvez-vous nous expliquer ce qu'est la valeur verte ?

La valeur verte est un écart de valeur entre la valeur financière sur un bâtiment qui présente des performances environnementales élevées généralement certifié, par rapport à un immeuble équivalent sans certification ou labellisation.

Plusieurs facteurs impactent les immeubles « verts », certains sont liés à l'attractivité pour les locataires, avec des commercialisations plus rapides ainsi que des loyers plus élevés. D'autres facteurs proviennent aussi de coûts pour les travaux futurs qui seront moins importants, d'économies de charges (énergie, eau, déchets), et des frais de fonctionnements réduits pour un niveau de services donné.

Mais la quantification de cet impact n'est pas mécanique. Plusieurs facteurs doivent être pris en compte, comme la tension sur le marché ou bien si la majorité des bâtiments sont certifiés. Dans le cas où un marché est constitué d'actifs majoritairement certifiés, c'est plutôt une décote sur les immeubles « non verts » qui tend à se matérialiser. C'est par exemple le cas sur le marché d'investissement d'Île-de-France où les bâtiments de bureaux de plus de 3 000 m² sont très majoritairement certifiés HQE.

En outre, une valorisation financière n'est pas la somme des bénéfices pour l'ensemble des acteurs. Il y a aussi des bénéfices de santé et de confort, (qui se traduiront par des gains de productivité et de valeur immatérielle) qui ne sont pas toujours pleinement pris en compte dans la valeur financière.

Peut-on dire aujourd'hui que la performance environnementale du bâti est valorisée sur le marché ?

Aujourd'hui, les experts immobiliers qui valorisent les immeubles prennent de plus en plus en compte l'impact de la performance environnementale et de la présence de certifications.

Les méthodologies d'expertise immobilière préconisent ainsi de rendre compte de cet impact sur les économies de charges, les loyers, les primes de risques, les rendements... Ce qui nécessite une appréciation de comment ces performances sont aujourd'hui appréhendées par le marché mais aussi de comment elles l'impacteront demain.

Mais il y a encore des progrès à faire dans la transparence de ce qui est valorisé et dans l'impact en termes de gestion des risques et de valeur de long terme. En outre, l'expertise immobilière ne prend en compte que l'impact financier des performances. Mais il existe aussi un impact sur les impacts en termes de confort, de santé et plus globalement de politique RSE. D'autres méthodologies moins connues se mettent en place également pour estimer cette valeur immatérielle.

Enfin, il ne faut pas oublier les retombées pour la société en général avec les bénéfices associés à la protection de la biodiversité ainsi que la lutte contre le changement climatique dont différents rapports nous alertent sur les coûts sociaux qu'ils vont entraîner. Pour l'instant ces éléments ne sont que peu pris en compte dans la valeur financière, mais tout pourrait changer si par exemple une taxe carbone était mise en place.

Au sein de l'immobilier tertiaire et plus précisément des bureaux, peut-on quantifier cette valeur verte ?

Sur la seule valeur financière, il y a un certain nombre d'études qui ont été publiées que ce soit dans les pays anglo-saxons ou même en France. Plusieurs de ces études comparent des bâtiments certifiés avec d'autres non certifiés qui présentent des caractéristiques semblables, en termes de valeur locative, valeur vénale, taux de rendement...

Parmi divers acteurs, MSCI, publie une étude qui suit l'évolution de ces valeurs sur les bureaux haut de gamme. Selon MSCI, fin 2017, on constatait un écart de valeur locative de marché de 5,8% entre un immeuble prime certifié et un immeuble prime équivalent sans certification. Concernant la valeur vénale, l'étude avançait un écart de 8,5% entre ces actifs.

Selon-vous qui sont les bénéficiaires directs et indirects de la valeur verte ? Les investisseurs, les promoteurs ou les utilisateurs ?

Tout le monde est gagnant, l'utilisateur en premier lieu en raison du fait que ce sont des bâtiments avec des économies de charges, et des gains sur la qualité de vie qui se traduisent en gains de productivité pour les entreprises et leurs exploitants.

En second lieu, les propriétaires bénéficient de charges pour travaux futurs moins importantes, de loyers plus élevés, d'un taux de vacance plus faible et donc d'une valeur vénale plus importante. De fait, beaucoup de foncières comme ICADE, GECINA, COVIVIO... se positionnent sur ce marché. Cela permet aussi d'alimenter les rapports RSE et a un impact positif sur la valorisation de la société.

C'est un cercle vertueux : le promoteur aura plus de chance de trouver un investisseur sur le projet qui lui-même aura plus de facilité à trouver des preneurs. Les prestataires de maîtrise d'œuvre, d'entretiens et maintenance et les facility manager pourront également bénéficier de prestations à plus forte valeur ajoutée. Enfin, les banques et les compagnies d'assurance ont aussi un intérêt à financer des immeubles performants car cela leur assure une meilleure stabilité de leur revenus et une meilleure gestion de leur risque notamment une moindre exposition au risque carbone sur lesquels ils sont de plus en plus attendus.



Crédits : Osmoz - Certivéa

Constatez-vous une dynamique de certifications et de labellisations au sein de l'immobilier d'entreprise francilien ? Si oui, qu'est ce qui pourrait l'expliquer ?

La certification reste en croissance avec une limite sur les marchés où les certifications sont devenues la norme. En Île-de-France, par exemple, la grande majorité des bâtiments neufs se fait certifier, et la dynamique annuelle du nombre d'opérations certifiées suit le marché et ses fluctuations. Mais il existe encore des catégories où le marché fonctionne différemment, et où la certification conserve des marges de progression.

En complément des certifications environnementales transverses, les labels thématiques se développent aujourd'hui fortement en apportant un signal supplémentaire, sur des thématiques rejoignant les approches RSE des entreprises. C'est une approche relativement nouvelle qui existait auparavant sur l'énergie et qui se déploie sur d'autres thématiques. Couplé à l'énergie, figurent des labels sur le carbone, qui intéressent les grands acteurs car le sujet préoccupe de plus en plus depuis la COP 21. Le label E+C- qui préfigure la future réglementation environnementale en est un exemple.

Parmi les autres sujets qui montent, le sujet de la biodiversité avec le label BiodiverCity, la qualité de vie au travail avec le label OsmoZ ou encore Ready to Services (R2S) qui a été développé pour les immeubles connectés et communiquant.

Cette appétence pour les labels et la certification peut s'expliquer par leur rôle de tiers de confiance permettant de rendre lisible la performance durable des immeubles. Les certifications tentent de traduire la partie technique dans un langage compréhensible pour les financiers, afin que ces derniers puissent mieux évaluer les caractéristiques des immeubles. Chez Certivéa, elles sont délivrées par un audit tierce partie, avec une instruction indépendante qui atteste d'un niveau de performance atteint et rassure les investisseurs, les assureurs ainsi que les futurs utilisateurs.

POINT DE VUE D'EXPERT

La rénovation énergétique en Île-de-France

Par Marjolaine MEYNIER-MILLEFERT, Députée de la 10^{ème} circonscription de l'Isère



Marjolaine Meynier-Millefert est Députée de la 10^{ème} circonscription de l'Isère, co-animatrice du plan de rénovation énergétique des bâtiments et Membre de la Commission du développement durable.



Concernant l'enjeu de la rénovation de l'existant où en sommes-nous aujourd'hui en Île-de-France ?

L'enjeu de la rénovation de l'existant est primordial, principalement en Île-de-France puisque c'est une région déjà densément construite et peuplée, et qui dispose d'un grand nombre de bâtiments anciens qui de fait n'ont pas été construits conformément aux exigences actuelles.

De plus, l'Île-de-France est un territoire très particulier puisque certains départements connaissent de très forts taux d'occupation par le tertiaire comme les quartiers d'affaires de la Défense, ou encore le quartier de Saint-Denis.

De ce constat découle donc l'opposition de ces quartiers souvent neufs, ou en construction permanente et les bâtiments de type Haussmannien qui posent nombre de difficultés différentes qui ont leurs propres problématiques.

Le parc tertiaire représente un enjeu aussi important que le résidentiel, avec environ 40% des surfaces des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre du secteur du bâtiment. Les économies d'énergie à réaliser sur le parc de bâtiments sont relativement équilibrées entre le secteur résidentiel qui est à 60% et le tertiaire à 40%.

Par ailleurs, en Île-de-France, les bâtiments représentent 60% des consommations d'énergie. Le tertiaire pèse 28% des consommations d'énergie, au même niveau que le transport.

La région s'est dotée d'une entreprise régionale « Île-de-France énergies » qui a pour ambition de porter la transition énergétique en Île-de-France et ainsi participer à la rénovation énergétique de tous les bâtiments existants.

Sur la période 2012-2020, 6 millions de m² de tertiaire doivent être rénovés par an. L'enjeu de la rénovation de l'existant est donc une question majeure en Île-de-France.

Pourquoi la rénovation du tertiaire suscite-t-elle autant l'intérêt ?

En France, en 2017, le secteur du bâtiment représentait 46% de la consommation d'énergie finale, dont plus d'un tiers pour le tertiaire. La rénovation du tertiaire est un enjeu majeur dans le cadre de la transition énergétique qui nous préoccupe tant.

Mais ce n'est pas là, la seule raison de l'intérêt que suscite la rénovation du tertiaire, en effet avant d'arriver à ce décret près de dix années se sont écoulées. Pour expliquer cet engouement, je pense donc qu'il faut remonter à la loi Grenelle 2 de 2010. Cette loi prévoyait déjà l'obligation de réduction de consommation d'énergie dans le tertiaire, mais aucun décret n'avait été alors pris. Par la suite, un décret du 9 mai 2017 relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments tertiaires avait bien été pris, mais il avait été annulé par le Conseil d'Etat le 18 juin 2018.

Par ailleurs, c'est un texte très large, qui concerne beaucoup de professionnels, quel que soit leur domaine, qui seront tenus de respecter les ambitions portées par la France en matière de rénovation énergétique et donc de consommation énergétique.

Estimez-vous les mécanismes de marché insuffisants pour rénover le parc de bureaux francilien qui est estimé en 2018 à 54,25 millions de m² ?

De nombreuses initiatives ont vu le jour avant même que l'obligation soit posée par le décret. On ne peut donc pas considérer que les mécanismes de marché soient insuffisants malgré l'importance du parc de bureaux franciliens. Des dynamiques volontaires comme la charte pour l'efficacité énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires publics et privés ont trouvé leur public avant toute contrainte réglementaire.

L'important aujourd'hui est d'aller jusqu'au bout de cette obligation afin de disposer du décret tertiaire pour qu'il fonctionne comme une voiture balais pour les plus petites entreprises qui ne sont pas encore dans un programme de rénovation.

Pouvez-vous nous parler du décret tertiaire qui devrait être publié très prochainement ?

Le décret tertiaire tout d'abord c'est un décret qui a vocation à faire baisser la consommation d'énergie dans le parc tertiaire français. Il est pris dans le cadre de la loi Elan . Son ambition principale est de porter l'obligation pour le secteur tertiaire de réduire sa consommation d'énergie finale de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 fixé par la loi Elan.

Ce décret concerne les bâtiments de plus de 1 000 m² dans lesquels sont exercées des activités tertiaires du secteur public et du secteur privé. En cela, le décret est plus large que le décret de 2017 qui se limitait aux bâtiments de plus de 2 000 m², ce qui excluait une grande partie des bâtiments du tertiaire.

Le décret tertiaire est actuellement soumis à la consultation du public. Ce décret porte sur les conditions de détermination des objectifs d'économie d'énergie (notamment en cas de changement d'activité ou de destination du bâtiment), les conditions de modulation des objectifs, les modalités de mise en place de la plateforme de recueil et de suivi des consommations d'énergie, les règles de contrôle du respect de l'obligation de rénovation énergétique, les critères de publication par les propriétaires du suivi des consommations énergétiques du bâtiment ainsi que les sanctions administratives encourues en cas de non-respect de la réglementation.

De plus, une autre nouveauté que nous avons inscrite dans la loi, concerne la création d'une sanction. A partir du 1^{er} janvier 2020, une plateforme informatique devra être remplie par les acteurs concernés. Les acteurs devront ainsi y inscrire, de manière anonymisée, les données de consommation et le suivi de la réduction des consommations d'énergie finale. C'est l'ADEME qui sera chargée de gérer cette plateforme. C'est ici qu'intervient la sanction, puisqu'en cas de défaut de reporting, une sanction pourra être appliquée.

La presse spécialisée fait état d'un vrai travail de concertation entre pouvoirs publics et acteurs privés, peut-on s'attendre à un texte plus exigeant que la première mouture de 2017 ?

Il est vrai qu'un véritable travail de concertation a eu lieu et notamment dans le cadre du plan bâtiment durable. De nombreux acteurs ont été sollicités. C'était d'ailleurs notre volonté, puisque a été fixé à un an le délai pour prendre le décret. Par ailleurs, le sujet n'est pas celui de l'exigence du texte mais bien celui du respect de la bonne traduction réglementaire par rapport au cadre législatif. Ainsi, le décret correspond à la loi que nous avons voté et à la volonté de voir une réelle avancée dans la réduction de la consommation énergétique.



Crédits : Unsplash

LES ÉTUDES THÉMATIQUES ET CONTRIBUTIONS RÉALISÉES DEPUIS 2009

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

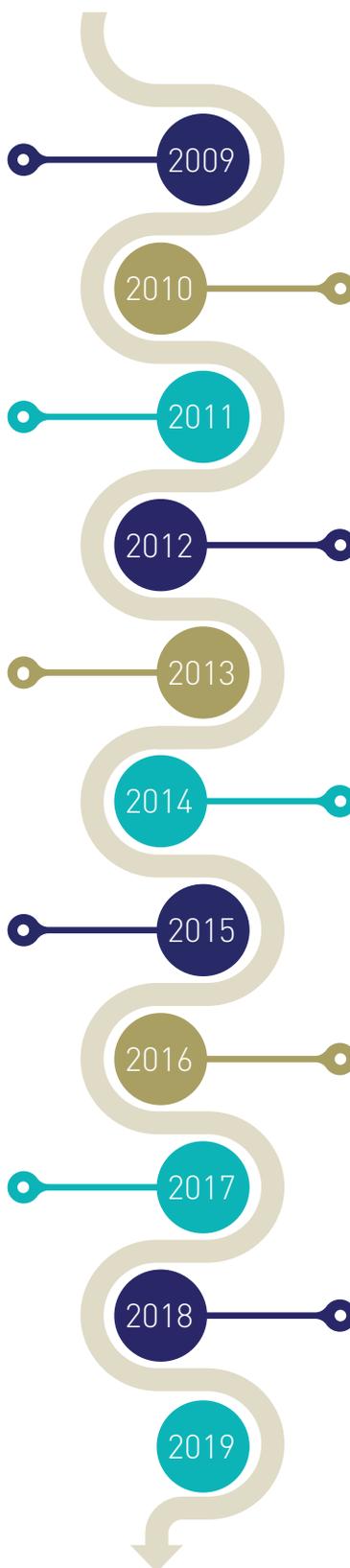
- L'immobilier d'entreprise dans l'**économie nationale et francilienne** : rapport d'étape - *Février*
- Les **externalisations d'actifs** immobiliers : source de financement pour les entreprises ? - *Octobre*

- 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** - *Juin*
- 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*

- **Grand Paris et évolutions sociétales** : incidences sur les pôles économiques à l'horizon 2030 - *Avril*



- 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 **RCBCE** 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 TCBCE - *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 2019

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

Pilotage : Alain BELACHE, Fabrice ALLOUCHE et Christian DE KERANGAL
Rédactrice : Raphaëlle ZEPPA et Romane RAVANEL

Inspiré du Greater London, le Grand Paris est un projet initié en 2008 intégrant 131 communes et 12 Établissements Publics Territoriaux rassemblés au sein de la région Île-de-France. Ce projet repose principalement sur le développement des transports publics – visant à répondre aux besoins liés à l'optimisation des transports existants et des déplacements inter-banlieues – ainsi que sur des politiques de développement et d'attractivité.

Le projet revêt une importance capitale que ce soit dans l'adaptation aux mutations des modes de travail, l'intégration des enjeux environnementaux ainsi que sur l'anticipation du développement des transports sur l'implantation de l'emploi.

A travers les évolutions économiques et sociétales à venir, l'ORIE a émis deux hypothèses à l'horizon 2030 : renforcement des pôles et émergence de nouveaux pôles. L'observatoire a également mis au point des préconisations visant à ne pas entraver le développement métropolitain des deux scénarios potentiels.

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.

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. A 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 total¹. En tenant compte des programmations actuelles et des dynamiques de marché notamment autour du Grand Paris Express, ces immeubles ne se reconvertiront 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 pour ces actifs-là, de préconisations fiscales, réglementaires et administratives.

⁽¹⁾ BNP PRE



PARTENARIATS 2019



L'ORIE souhaite témoigner sa reconnaissance à ses partenaires pour l'année 2019

L'ORIE remercie le Groupe SMA et la Fédération Française du Bâtiment pour leur accueil et leur accompagnement dans l'organisation de ses événements annuels : colloque du 4 avril 2019 pour le premier et la soirée estivale du 2 juillet 2019 pour le second

Groupe SMA
à l'occasion du colloque
de février

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



L'ORIE est également partenaire du **Sommet Infrastructures, Aménagement du territoire & Immobilier (SIATI)** organisé par Décideurs Magazine le 18 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

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 adoptées ?

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 - 2019

	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 ROUSSIÈRE 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 & 2019		A. CHIRIER Directeur du Développement et de la Promotion EPA MARNE LA VALLÉE - EPA FRANCE	
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			B. PÉLISSIÉ Président SEGAT	
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
<p>ANRU EPA PARIS SACLAY EPA SENART EPAMARNE - EPAFRANCE EPF ÎLE-DE-FRANCE FEDERATION DES EPL IDF GRAND PARIS AMENAGEMENT KHANDAM PARIS LA DEFENSE PARIS NORD 2 SEM GENOPOLE SEMAPA SEQUANO AMÉNAGEMENT SNCF IMMOBILIER SOCIÉTÉ D'ECONOMIE MIXTE DE NANTERRE SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS</p>	<p>SOLUTIMO TAYLOR WESSING WISE DÔME CONSEIL</p>	<p>ALTAREA-COGEDIM ENTREPRISE BNP PARIBAS REAL ESTATE BOUYGUES BATIMENT IDF BOUYGUES IMMOBILIER D'ENTREPRISE CODIC GA SMART BUILDING GROUPE PANHARD HINES HRO FRANCE ICADE INTERCONSTRUCTION KAUFMAN & BROAD REAL ESTATE LEON GROSSE IMMOBILIER LINKCITY ÎLE-DE-FRANCE MARGNAN NACARAT NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE PITCH PROMOTION SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES SERCIB SOFERIM SOGELYM DIXENCE SOGEPROM SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER SPIRIT VINCI IMMOBILIER WATEL-AM</p>
ÉTAT	EXPERTS	UTILISATEURS
<p>DIRECCTE DRIEA</p>	<p>AIA ARCHITECTES ANTONINI ARCHITECTES ASSOCIÉS APUR BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION CATELLA VALUATION CBRE VALUATION CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION DELOITTE & ASSOCIES ESSONNE DEVELOPPEMENT GALTIER VALUATION IAU IDF OTEIS R & D NOTAIRES</p>	<p>BNP PARIBAS NATIXIS ORANGE POSTE IMMO RENAULT NISSAN MITSUBISHI SNCF IMMO SOCIÉTÉ GÉNÉRALE</p>
COLLECTIVITÉS	GROUPE D'INTÉRÊT COLLECTIF	ENSEIGNANTS - CHERCHEURS
<p>CA CERGY PONTOISE CA VERSAILLES GRAND PARC CA ST QUENTIN EN YVELINES CA VAL PARISIS CU GRAND PARIS SEINE & OISE CONSEIL DEPARTEMENTAL DES YVELINES CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL-DE-MARNE CONSEIL RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE EPT BOUCLE NORD DE SEINE EPT GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE EPT VALLEE SUD GRAND PARIS G.P.S.E.A (Grand Paris Sud Est Avenir) GRAND PARIS GRAND EST MAIRIE de PARIS METROPLE DU GRAND PARIS PLAINE-COMMUNE</p>	<p>ASPIM CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS CCI PARIS ÎLE-DE-FRANCE CHAMBRE DES NOTAIRES de PARIS FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS IEIF</p>	<p>CAMPUS CONDORCET CNAM ICH CONSEIL EN EVALUATION ET GESTION DE PATRIMOINE CUSHMAN & WAKEFIELD ESPI ESPI - ESTP - ESSEC - KEDGE BS 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)</p>
CONSEILS CONSULTANTS	INVESTISSEURS	
<p>CHEYSSON MARCHADIER & ASSOCIÉS DALKIA IDF EXPLORE GRÉCAM HBS RESEARCH IREAD KRAMER LEVIN NAFTALIS & FRANKEL LLP LACOURTE RAQUIN TATAR MBE CONSEIL MSCI OFFICIA CONSEILS PICARD SARL SEGAT</p>	<p>AÉROPORTS DE PARIS AG2R LA MONDIALE AMUNDI IMMOBILIER AXA REM France BAYARD ALBERT 1er BNP PARIBAS REIM FRANCE CLS FRANCE SERVICES COVIVIO DWS GROUP 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</p>	
CONSEILS TRANSACTIONNELS		
<p>ADVENIS CONSEIL ARTHUR-LOYD BNP PARIBAS REAL ESTATE CBRE CREDIT FONCIER IMMOBILIER CUSHMAN & WAKEFIELD EVOLIS JLL KNIGHT FRANK SNC LE PATRIMOINE INDUSTRIEL (LPI) NEXITY CONSEIL & TRANSACTION SAVILLS</p>		

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 collègues, 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 :



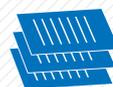
- Participer aux assemblées générales
- Élire le président et le Conseil d'Administration
- Devenir administrateur de l'Observatoire



- 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 2018/2019

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

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



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