



SOMMAIRE

EDITORIAL

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

« Coworking et immobilier de bureaux en Île-de-France »

Étude pilotée par Alain BÉCHADE et Dominique DUDAN, réalisée par Marine CARPENTIER-DAUBRESSE avec la collaboration du groupe de travail ORIE **P.2**

DOSSIERS

« La constellation du coworking »

Infographie des principaux acteurs du marché francilien **P.4-5**

Point de vue d'expert

« Le plan 1000 Tiers-lieux en Île-de-France à l'horizon 2021 »

Par Carine Camors, Economiste-Urbaniste, IAU-ÎdF **P.6-7**

« Le coworking comme traitement de l'obsolescence ? »

Par Simon Labussière, membre de Plateau Urbain **P.8-10**

VIE DE L'OBSERVATOIRE

Les études thématiques et contributions réalisées depuis 2006 **P.11**

Retour sur les publications de 2017 **P.12**

Programme d'études **P.13**

Membres du Conseil d'Administration de l'ORIE - 2017 **P.14**

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

Adhésions **P.16**



CÉCILE DE GUILLEBON
PRÉSIDENTE DE L'ORIE

Le premier semestre de l'année 2017 a été marqué par la contribution de l'ORIE à des sujets d'actualité qui intéressent l'ensemble de la profession.

En février 2017, l'ORIE a publié un rapport sur l'attractivité internationale de Paris Île-de-France dont les résultats ont été présentés devant un large auditoire, lors d'un colloque organisé à la Fédération française du bâtiment. En complément, un rapport annexe détaillant les performances de l'Île-de-France dans les classements internatio-

naux a été publié en mars. Les conclusions de ces travaux ont aussi été présentées à Londres en juin, auprès des Français expatriés qui sont des ambassadeurs de notre territoire.

La soirée estivale du 4 juillet est, cette année, consacrée au coworking. Après avoir étudié l'impact du télétravail sur le parc de bureaux en 2015, l'ORIE a souhaité se pencher sur le développement d'un nouveau type d'espace et mode d'occupation, qui touche tout aussi bien les entreprises traditionnelles que les *start-up* ou PME.

Auparavant relégués à des questions d'intendance, l'environnement de travail, l'aménagement des locaux, la flexibilité et le travail collaboratif sont désormais au cœur de la stratégie des entreprises : en effet, la qualité de vie au travail est un facteur majeur d'attraction mais aussi de rétention des talents et tout particulièrement des « Millenials ». Le coworking rebat les cartes et c'est toute la conception de l'aménagement des espaces de travail qui s'en trouve changée.

En 2017-2018, l'ORIE confirmera l'élargissement de son champ d'études à d'autres typologies d'actifs avec le lancement de deux nouveaux groupes de travail : l'un sur l'immobilier logistique en milieu urbain et l'autre sur la reconversion d'actifs immobiliers en situation de vacance structurelle. Les conclusions seront rendues en février et en juillet 2018.

Enfin, au-delà des études, l'ORIE est régulièrement sollicité par les pouvoirs publics : l'Observatoire poursuit cette année son partenariat avec le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) et le Conseil régional, qui a sollicité les équipes dans le cadre du programme d'étude et d'évaluation pluriannuel du Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII).

Nous vous remercions pour votre implication au sein de notre association et comptons sur vous, chers adhérents, pour nous renouveler votre soutien.

Cécile DE GUILLEBON
Présidente de l'ORIE



En Île-de-France, au
31/12/2016

ESTIMATION DU PARC DE BUREAUX FRANCILIEN

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



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)



ALAIN BÉCHADE,
PROFESSEUR ÉMÉRITE DU CNAM



DOMINIQUE DUDAN,
SENIOR ADVISOR LBO FRANCE

« COWORKING ET IMMOBILIER DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE »

Étude pilotée par Alain BÉCHADE et Dominique DUDAN, réalisée par Marine CARPENTIER-DAUBRESSE avec la collaboration du groupe de travail ORIE

Un marché francilien du coworking en pleine croissance

Le coworking et les nouvelles pratiques immobilières qui l'accompagnent constituent une innovation majeure sur le marché immobilier. Face à l'évolution des nouveaux modes de travail, des nouvelles technologies, du besoin croissant de rationalisation – l'immobilier est le 2^e poste de dépense des entreprises après les salaires¹ –, le coworking s'insère dans la réflexion engagée par les utilisateurs il y a quelques années déjà pour optimiser l'occupation des espaces de travail en entreprise (télé-travail, *flex office*...).

Issus du mouvement de l'économie numérique et collaborative, les premiers espaces de coworking se sont implantés dans la capitale à la fin des années 2000. Le concept de mutualisation des espaces de bureaux a ensuite été repris par les professionnels de l'immobilier d'entreprise qui développent des enseignes dédiées depuis quelques années. L'arrivée de Blue Office, filiale de Nexity, en 2014 signe l'adaptation du concept sur le marché immobilier.

Alors que l'Île-de-France ne comptait qu'une dizaine d'espaces de coworking en 2010, la base Néo-nomade en recense aujourd'hui 265². Sur le

1 L'édition 2016 des Buzzy Ratios de l'Arseg affiche un coût moyen du poste de travail d'environ 15 000 € en intégrant le poste voyages et déplacements professionnels.

2 L'IAU selon une méthodologie propre, effectuée à peu près le même constat : 254 espaces de coworking (fonction principale et lieux hybrides) dont 176 espaces ayant pour fonction principale le coworking.

marché immobilier, certains acteurs affirment que le coworking en Île-de-France représenterait aujourd'hui 2 à 3 % de l'offre de bureaux disponible sur le marché des bureaux, soit environ 100 000 m², et devrait atteindre 10-20 % dans 5 ans. En 2016, sur Paris Centre Ouest, le coworking et les centres d'affaires ont représenté 12 % de la demande placée à la location pour les transactions de bureaux de plus de 1 000 m² (CBRE).

Les enjeux du groupe de travail de l'ORIE

Dans ce contexte de structuration du marché du coworking et dans la continuité de son étude sur le travail à distance publiée en 2015, l'ORIE a souhaité analyser cette nouvelle offre, ainsi que son impact sur le parc de bureaux existant et à venir. Le groupe de travail composé d'une trentaine d'experts s'est posé les questions suivantes :

► **quels sont les effets du développement du coworking sur le marché des bureaux d'un point de vue du parc, des métiers et des pratiques ? Le coworking restera-t-il un service complémentaire ou est-ce une innovation qui fera évoluer les modes de production ?**

► **quel est le modèle économique de ce nouveau produit reposant sur une occupation flexible, intégrant de nombreux services et l'animation d'une communauté de travailleurs ? Quels sont les nouveaux usages pratiqués au sein de ces espaces ?**

► **le cadre juridique et fiscal appliqué à l'immobilier actuellement est-il adapté aux pratiques d'occupation temporaire des espaces en coworking et de mixité d'usages ?**

Dans un premier temps, le rapport revient sur l'évolution du concept de coworking développé par les enseignes issues de l'économie numérique et collaborative puis adapté par les opérateurs immobiliers au marché des bureaux. L'offre de coworking, son développement et son impact sur le parc de bureaux sont ensuite analysés. Enfin, le rapport clarifie les enjeux juridiques et fiscaux appliqués au coworking et présente les préconisations du groupe de travail.

1. Une définition à clarifier

Le coworking ne se définit pas aisément. Pour certains, le coworking évoque des locaux pour jeunes professionnels, un remake des centres d'affaires, une nouvelle forme d'*open space*, ou encore des espaces de travail collectif... ces représentations ne sont pas exactes mais traduisent les interrogations des acteurs quant à la valeur ajoutée de ce nouvel actif.

Le coworking tel qu'il est couramment développé aujourd'hui par les opérateurs immobiliers est tout simplement une nouvelle génération de bureaux équipés avec des durées d'engagement réduites. Ces locaux accueillent tous types de travailleurs (de l'indépendant au salarié de grand groupe) et visent à encourager l'échange d'expertise et la réalisation d'affaires à travers d'une part, l'aménagement d'espaces de travail et de loisirs partagés, et d'autre part, l'existence d'une communauté, animée par un personnel et des outils digitaux (plateforme numérique, réseau social interne...). Ces locaux présentent une grande diversité d'espaces de travail (bureaux fermés et collectifs, espaces communs, lobby...) et de sociabilité (cuisine, bar, salle de sieste, salle de jeux, de musique...).

Les forfaits proposés par les acteurs présentent généralement une offre en espace nomade (avec place attribuée ou non) autour de 250/300 € HT HC par mois et une offre en bureaux fermés autour de 550/600 € HT HC. Il convient de souligner toutefois la grande diversité

des offres présentes sur le marché intégrant différents niveaux de services.

2. Une offre diffusée à l'ensemble des actifs immobiliers

L'industrialisation du coworking au sein des bureaux est aujourd'hui en marche à travers deux types de produits : une offre dédiée et une offre d'occupation temporaire³. L'offre dédiée se traduit par la création d'une enseigne et l'ouverture de locaux sur le modèle des centres d'affaires – sans se confondre avec ce produit pour autant. L'offre temporaire se présente comme une sous-location d'espaces de bureaux disponibles par l'entremise d'une société assurant les transactions et la gestion pour une durée n'excédant généralement pas les trois ans.

Le coworking peut ainsi constituer une opportunité substantielle pour les propriétaires ou locataires disposant d'espaces libres.

Le développement du coworking **ne se limite pas qu'aux bureaux et se diffuse tous azimuts à différents actifs immobiliers et équipements publics** (cafés, logements, hôtels, banques, entrepôts, gares, universités...) instaurant une mixité d'usages au sein des bâtiments.

Parallèlement au développement d'une offre outdoor, des expérimentations indoor sont menées : les entreprises ouvrent leurs locaux à des start ups (corpworking), expérimentent le coworking au sein de laboratoires dédiés (Worklab, Bureaulib...) ou réaménagent leurs locaux sur le modèle du coworking.

Deux types d'acteurs sont actifs sur le marché du coworking : les acteurs de l'économie numérique et collaborative qui ont développé les premiers espaces en Île-de-France et les acteurs de l'industrie immobilière (nouveaux opérateurs et traditionnels s'étant adaptés à cet immobilier disruptif). Loin de s'ignorer, ces deux milieux professionnels font évoluer conjointement leurs pratiques.

3. Coworking et bureaux : deux marchés étroitement liés

Les locaux de coworking en Île-de-France sont concentrés à 80 % à Paris et dans les Hauts-de-Seine. Si le coworking ne représente aujourd'hui qu'1% du parc de bureaux en Île-de-France, à travers l'optimisation des espaces vacants ou sous-occupés qu'il permet, le développement de cet actif doit être pris en compte dans l'évolution du marché des bureaux.

Les participants se sont ensuite interrogés sur l'application du cadre juridique et fiscal au coworking. Les acteurs considèrent que la plupart des réglementations actuelles permettent de garantir la flexibilité qui constitue la valeur ajoutée de l'activité de coworking. Les freins semblent davantage se poser en termes de droit public que de droit privé. Le contrat de prestation de services signé entre le coworker et l'opérateur nécessite quelques précautions d'usage pour éviter un risque de requalification en bail commercial, mais apparaît bien adapté à cette activité.

Une clarification des textes sur la destination d'urbanisme des locaux de coworking, qui entrent à la fois dans les définitions des actifs bureaux et commerces, et sur ses implications fiscales s'est avérée nécessaire.

Suite au diagnostic réalisé, les membres du groupe de travail soulignent la nécessité d'adapter d'une part, le cadre réglementaire et fiscal aux cas d'exploitation de coworking temporaire ou instaurant une mixité d'usage et d'encourager d'autre part, une meilleure connaissance du marché du coworking à travers la mise en place d'un organisme dédié.

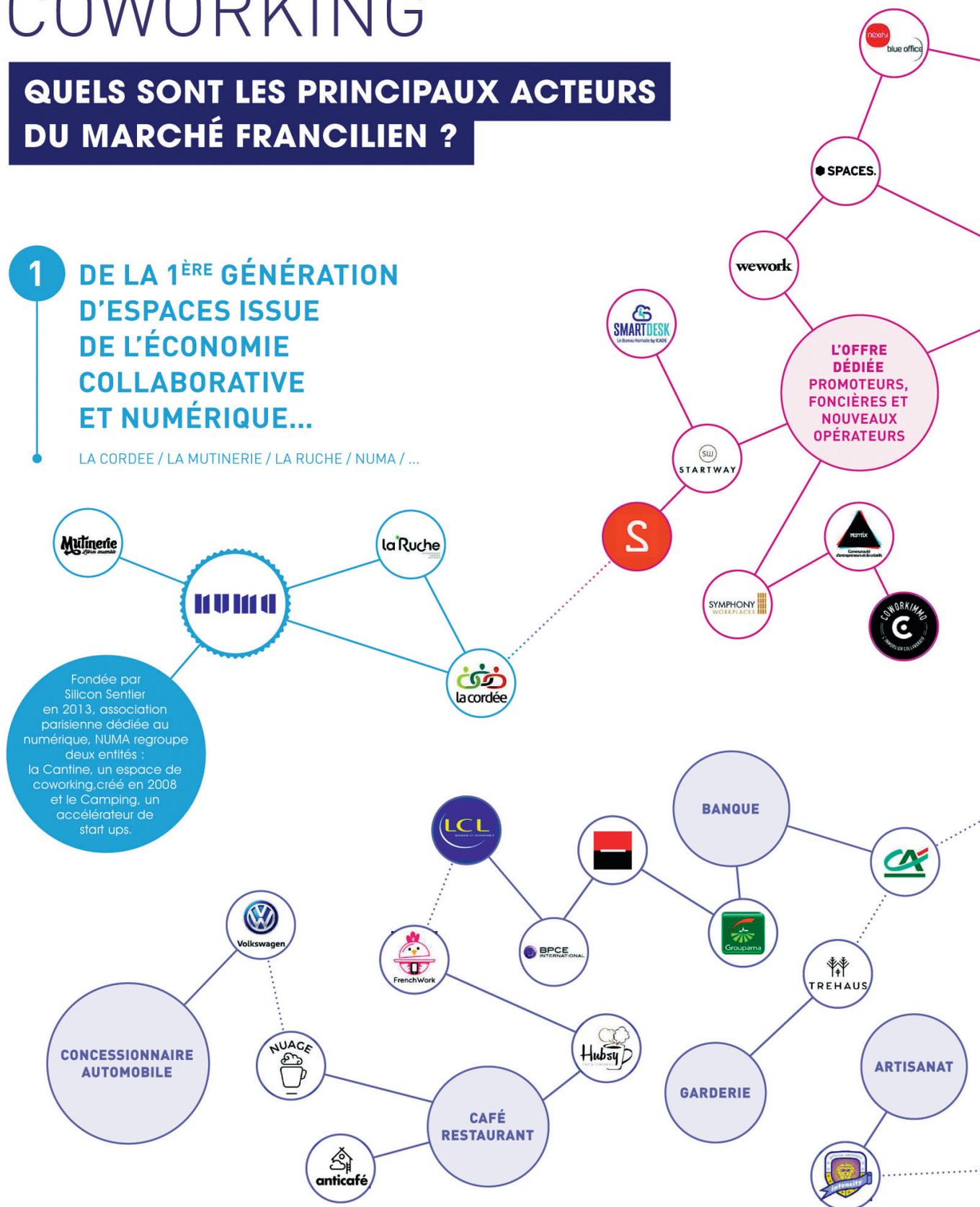
³ Voir infographie du coworking en pages 4 et 5

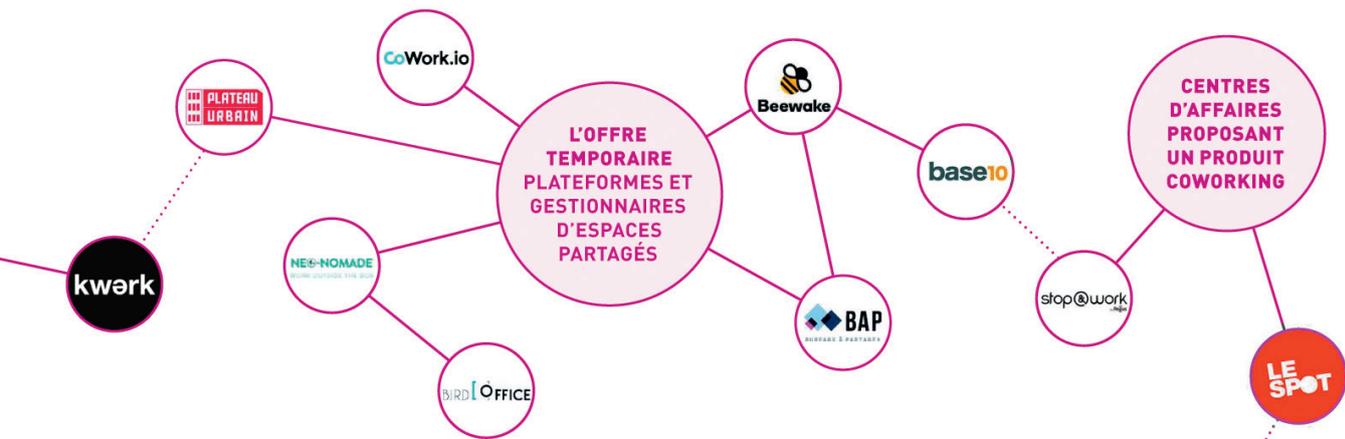
LA CONSTELLATION COWORKING

QUELS SONT LES PRINCIPAUX ACTEURS DU MARCHÉ FRANCILIEN ?

1 DE LA 1^{ÈRE} GÉNÉRATION D'ESPACES ISSUE DE L'ÉCONOMIE COLLABORATIVE ET NUMÉRIQUE...

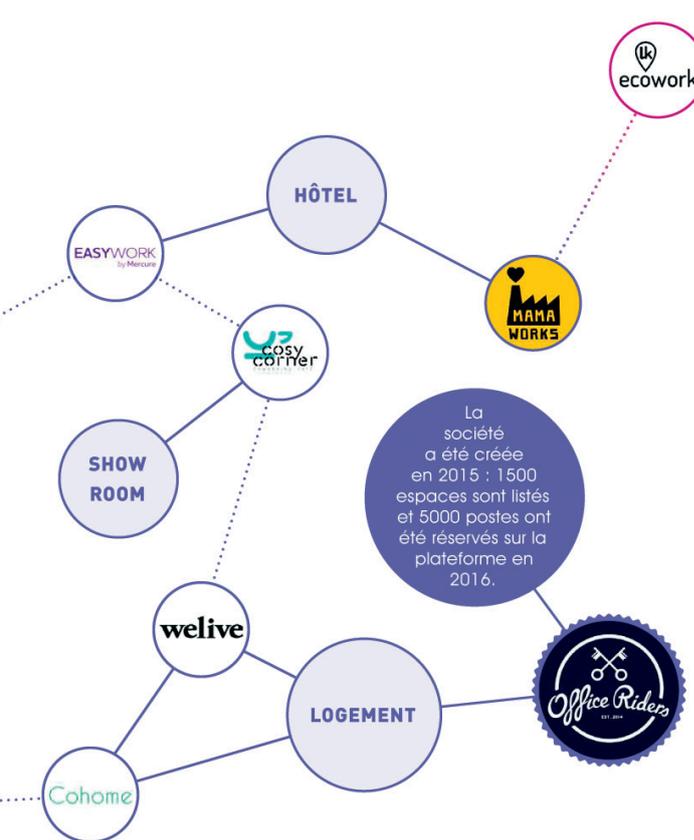
LA CORDEE / LA MUTINERIE / LA RUCHE / NUMA / ...





2 ... À LA 2^{ÈME} GÉNÉRATION DÉVELOPPÉE PAR L'INDUSTRIE IMMOBILIÈRE

- L'OFFRE DÉDIÉE : PROMOTEURS, FONCIÈRES ET NOUVEAUX OPÉRATEURS** >> BAP / BLUE OFFICE / COWORKIMMO / KWERK / NEXTDOOR / REMIX COWORKING / SECONDESK / SMARTDESK / SPACES / START-WAY / SYMPHONY / WEWORK / ...
- L'OFFRE TEMPORAIRE : PLATEFORMES ET GESTIONNAIRES D'ESPACES PARTAGES** >> BAP / BASE 10 / BEEWAKE / BIRD OFFICE / COWORK.IO / NEONOMADE / PLATEAU URBAIN / ...
- CENTRES D'AFFAIRES PROPOSANT UN PRODUIT COWORKING** >> LE SPOT (MULTIBURO) / STOP & WORK (REGUS) / ...
- LES SPACE PLANNERS** >> GENIE DES LIEUX / LBMG WORKLABS / ...
- LE COWORKING SOLIDAIRE** >> COJOB / LKECOWORK / SOLID'OFFICE / ...



3 LE COWORKING AU SEIN D'AUTRES ACTIFS QUE LES BUREAUX

- CAFÉ/RESTAURANT** >> ANTICAFE / FRENCHWORK / NUAGE CAFE / HUBSY CAFE / ...
- BANQUE** >> GROUPAMA / SOCIETE GENERALE / CREDIT AGRICOLE / LCL / BPCE / ...
- LOGEMENT** >> COHOME / OFFICE RIDERS / WELIVE / ...
- HÔTEL** >> EASYWORK / MAMA WORKS / ...
- GARDERIE** >> TREHAUS / ...
- ARTISANAT** >> INTENCITY / ...
- SHOWROOM** >> COSY CORNER / ...
- CONCESSIONNAIRE AUTOMOBILE** >> VOLKSWAGEN / ...



Point de vue d'expert « Le plan 1 000 Tiers-lieux en Île-de-France »

Par Carine Camors, Economiste-Urbaniste, IAU-ÎdF

CARINE CAMORS,

L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME D'ÎLE-DE-FRANCE, FONDATION D'UTILITÉ PUBLIQUE, RÉALISE DES ÉTUDES, ENQUÊTES ET RECHERCHES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE FRANCILIEN, MAIS ÉGALEMENT EN FRANCE ET À L'INTERNATIONAL. SES QUELQUES 160 EXPERTS APPORTENT CONSEIL ET SAVOIR-FAIRE SUR L'AMÉNAGEMENT, L'ÉCONOMIE, L'ENVIRONNEMENT, LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, LES TRANSPORTS, LA MOBILITÉ, LA GOUVERNANCE, L'HABITAT ET LE CADRE DE VIE.



Pourriez-vous nous rappeler les enjeux de la politique régionale en faveur du développement des espaces de travail collaboratif ?

Depuis 2012, et avec une accélération récente, la Région Île-de-France soutient le développement des tiers-lieux et organise des appels à projets afin de susciter leur émergence sur l'ensemble du territoire francilien, notamment dans les espaces ruraux et périurbains. Ce développement a pour objectif de permettre le désenclavement des territoires ; la création d'activités économiques nouvelles ; l'amélioration des conditions de travail pour une meilleure conciliation entre vie personnelle et vie professionnelle ; la réduction des émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements domicile-travail ou l'adap-

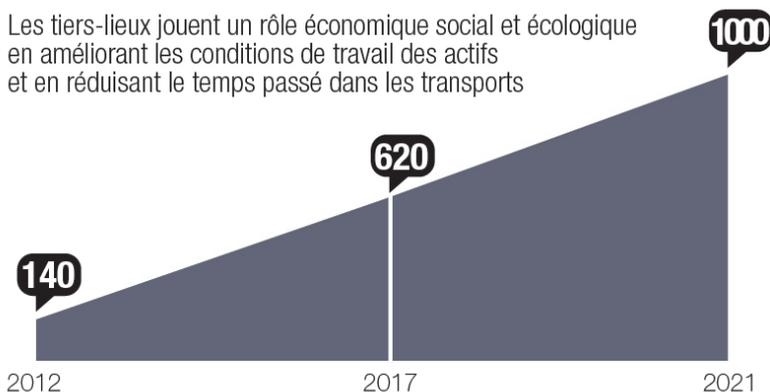
tation aux nouveaux modèles organisationnels et managériaux.

La Région accompagne les associations, les PME, les collectivités territoriales et les grands groupes dans leur volonté de développer ce type de structure sur le territoire francilien. Quantitativement, l'objectif est de structurer un réseau régional de 1 000 tiers-lieux à l'horizon 2021.

En 2016, 41 nouveaux tiers-lieux (télétravail, coworking...) ont ouvert en Ile-de-France, soit 10 750 m² de surfaces supplémentaires et 1 145 nouveaux postes de travail, notamment grâce à des partenariats avec les Chambres de commerce et d'industrie, la SNCF, La Poste, des associations et des collectivités locales.

Le paysage des tiers-lieux franciliens en 2017

Les tiers-lieux jouent un rôle économique social et écologique en améliorant les conditions de travail des actifs et en réduisant le temps passé dans les transports



Télécentres et centres d'affaires



Les indépendants et les télétravailleurs y louent un bureau dans un esprit collaboratif



Lieux de fabrication, ateliers de prototypage, impression 3D, etc.



Lieux d'accompagnement dédiés à la création d'entreprises et à leur développement



© IAU ÎdF 2017

Source : IAU ÎdF à partir des prévisions de la Région Île-de-France

Quelle est la mission de l'IAU dans la mise en œuvre de cette stratégie ?

L'IAU accompagne la région Ile-de-France dans la mise en place de sa politique de développement de tiers-lieux sur l'ensemble du territoire francilien. Afin de produire un état des lieux régional fiable et actualisé, nous avons mobilisé les bases de données produites par des acteurs spécifiques : Techonmap (La Fonderie), NeoNomade, Apur, Makery, Paris & Co, Regus, Nexdoor, Blue office.

Nous avons ainsi identifié 620 tiers-lieux en IDF en 2017 et un phénomène croissant d'hybridation des fonctions présentes dans ces lieux : espaces de coworking, bureaux mutualisés (télécentres et centres d'affaires), Fablabs (ateliers de fabrication numérique, makerspaces, hackerspaces), lieux d'accompagnement des entreprises (incubateurs, pépinières, accélérateurs, etc.). Les différences résident dans la taille des espaces offerts à la location, le public visé et les services qui y sont proposés.

Quelles sont les conclusions de votre étude ?

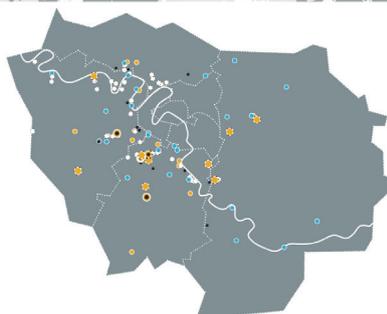
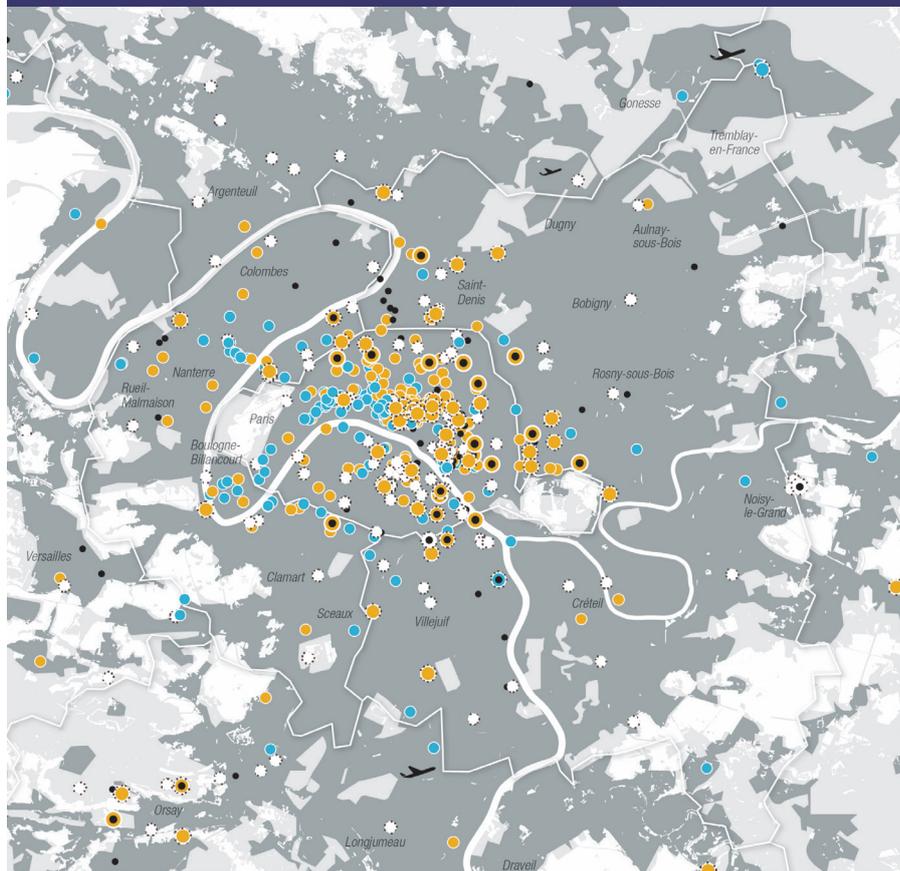
Notre étude montre qu'il est difficile de classer ces tiers-lieux à partir d'une grille fondée sur une activité type. **La plupart se définissent par rapport à des fonctions et des dynamiques qu'elles impulsent, souvent hybrides** : ainsi un lieu peut à la fois être un espace de coworking, accueillir un incubateur et un lieu de prototypage (Station F, Numa, etc.) ; un bureau mutualisé peut voir son modèle évoluer vers du coworking (ex : Stop&Work, Blue office, Regus, etc.).

Pour appréhender l'offre de services proposée dans les territoires d'Ile-de-France, une cartographie des 620 tiers-lieux a été réalisée. Il apparaît de fortes différences entre les territoires et qui ne s'expliquent pas toujours par les différences en matière de densité économique. **Plus de la moitié**

sont implantés à Paris (323 lieux), notamment dans les arrondissements centraux, et plus récemment dans le Nord-Est de la capitale en raison des loyers moins élevés et de la forte présence d'une population d'indépendants des secteurs web et création. Pour les mêmes raisons, la Seine-Saint-Denis concentre 51 lieux (Montreuil, Saint-Denis et Saint-Ouen). 79 lieux sont présents dans les Hauts-de-Seine, notamment dans le sud du département (Boulogne, Issy-les-

Moulineaux) mais aussi dans les quartiers d'affaires de La défense. On dénombre 42 tiers-lieux dans le Val-de-Marne, essentiellement à Ivry et Vincennes. En grande couronne, 125 tiers-lieux sont recensés, majoritairement dans les Yvelines : 47 tiers-lieux disséminés dans plusieurs villes du département (Les Mureaux, Versailles). On trouve 36 lieux en Essonne (Evry et Palaiseau) et 20 en Val-d'Oise. La Seine-et-Marne regroupe 22 tiers-lieux (Moissy) poussés par la politique du conseil départemental.

LOCALISATION DES TIERS-LIEUX EN ÎLE-DE-FRANCE : 8 SUR 10 À PARIS ET PETITE COURONNE



Fonctions des tiers-lieux

- Bureau mutualisé avec ou sans espace de coworking (bureau partagé équipé de services comme les télécentres et les centres d'affaires)
- Espace de coworking : espace de travail partagé porté par une communauté d'utilisateurs indépendants, microentrepreneurs, start-up, qui y travaillent de façon collaborative
- Fablab : atelier de fabrication numérique, hackerspace, makerspace, prototypage, impression 3D, etc.
- Lieu d'accompagnement : structure d'accompagnement et d'hébergement des entreprises (couveuse, incubateur, pépinière, hôtel d'entreprises, accélérateur, etc.)

La plupart des lieux se définissent par rapport à des fonctions et des dynamiques qu'elles impulsent, souvent **hybrides** : ainsi un lieu peut être à la fois un espace de coworking et accueillir un incubateur et un lieu de prototypage, un bureau mutualisé peut voir son modèle évoluer vers du coworking.

0 5 km

© IAU IDF 2017
sources : APUR, Blue Office, CROOIS, Maire de Paris, Makery, MENESSI, Multiburo, NCI, Neo nomade, Nexdoor, PRIM, Région Ile-de-France, Regus, Service, Stop&Work, Techonmap, IAU IDF

« Le coworking comme traitement de l'obsolescence ? »

Par Simon Labussière, membre de Plateau Urbain



PLATEAU URBAIN,
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE CRÉÉE EN 2013, S'EST FAIT UNE PLACE DE CHOIX CES DERNIÈRES ANNÉES AU SEIN DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ET DU COWORKING EN CIBLANT L'EXPLOITATION DE LOCAUX OBSOLÈTES. QUELS SONT LES AVANTAGES ET LES POINTS D'OPTIMISATION DU MODÈLE ?

Plateau Urbain est désormais une structure bien connue des professionnels de l'immobilier. En quoi la position de Plateau Urbain est-elle innovante sur le marché de l'immobilier d'entreprise ?

Le trait distinctif de Plateau Urbain est justement **d'intervenir à la marge du marché classique de l'immobilier d'entreprise.** C'est vrai aussi bien des structures qu'elle fait bénéficier de son action – des porteurs de projets dotés de moyens financiers qui ne leur permettent pas d'héberger leur activité au sein du marché traditionnel – que des biens immobiliers auxquels elle propose de redonner un usage, et qui trouveraient difficilement preneurs sur ce marché traditionnel : bâtiments en fin de vie, en voie de mutation, ou construits en blanc et peinant à trouver preneur.

Pour permettre de fluidifier la mise à disposition des bâtiments vacants en un temps réduit, Plateau Urbain a développé des modèles techniques, juridiques, économiques et organisationnels adaptés à ce marché particulier. **Surtout, notre plateforme numérique d'appel à candidature permet de relayer en un temps record l'offre de locaux vacants auprès de plus de 2 000 porteurs de projets franciliens.**

S'appuyant sur ce vivier, la ligne de force de Plateau Urbain réside dans la **programmation ouverte déployée au sein de ces bâtiments vacants.**

La diversité des porteurs de projets qui s'y implantent (jeunes entreprises, acteurs culturels et associatifs, artisans, entreprises de l'économie sociale et solidaire), qui s'étend très au-delà des bénéficiaires traditionnels du coworking, peut en outre être couplée à des activités d'une autre nature, notamment résidentielles, à travers de l'hébergement

d'urgence. Cette dimension d'expérimentation, qui vise à « faire communauté » sur le mode du laboratoire urbain, est un parti pris fondamental de la coopérative.

Enfin, l'originalité de la démarche initiée par Plateau Urbain repose sur **l'engagement pris auprès des structures hébergées : la garantie d'un loyer limité au seul prix des charges (taxes, fluides et gestion),** et ce également au bénéfice du propriétaire, qui voit réduits à zéro les frais de sécurisation et de maintien en état de son bien. Cette logique gagnant-gagnant est la clé de voûte d'un modèle qui permet de proposer aux porteurs de projets des loyers très inférieurs à ce que pourraient proposer non seulement le marché immobilier classique, mais aussi l'offre « alternative » des espaces de coworking.

Pourquoi l'occupation temporaire a-t-elle mis du temps à se développer selon vous ?

La diffusion de l'occupation temporaire est le reflet des mutations socio-économiques récentes, qui sont venues placer le temporaire, le flexible, l'évolutif, au cœur des réflexions des acteurs de la ville. A l'origine concept marketing principalement décliné dans le champ de l'immobilier commercial, l'éphémère a vu son centre de gravité se déplacer pour toucher les lieux de loisirs et de sortie, puis les lieux d'activités professionnelles. Peu à peu, **le temporaire est devenu facteur d'attractivité, au service de l'optimisation des usages de la ville.** Il est désormais partie intégrante d'une réflexion sur la ville durable incluant la limitation de la consommation de nouveaux espaces, la diminution des consommations énergétiques et le maintien de l'intensité urbaine et du lien

social. « **Temporaire** » a ainsi cessé d'être synonyme de « **précaire** ».

La massification de l'occupation temporaire a par ailleurs été longtemps freinée par la **méconnaissance du stock vacant**, et donc du vivier des lieux à même d'en être le support. Encore aujourd'hui, l'évaluation de l'ampleur et des caractéristiques de ce parc pourrait être affinée.

La démarche de **sensibilisation des propriétaires** peut encore être poursuivie, pour lever certaines appréhensions liées notamment aux conditions de restitution du lieu.

Comment accompagner-vous les acteurs dans leur projet de coworking ?

La coopérative a développé une approche systémique qui se décline en

quatre volets. La première étape est bien sûr **l'aide à la recherche d'un espace adapté aux besoins** du porteur de projet, en termes de surface, de coût, d'offre de services et de localisation.

Le second temps est celui de **l'aide à l'installation** : accès aux services de base (réseaux, internet) mais aussi accompagnement, au besoin, pour l'équipement et l'aménagement du lieu. Plateau Urbain est en effet capable de mobiliser la filière du réemploi de mobilier, pour permettre aux structures de s'équiper à moindre coût.

Tout au long de l'occupation temporaire, les acteurs hébergés peuvent compter sur un interlocuteur dédié chargé de **l'accompagnement et de la gestion technique au quotidien**, mais aussi de **l'animation de la communauté** des structures présentes sur le site.

De plus, Plateau Urbain **met en réseau**

les occupants des différents sites à travers des événements professionnels ou des rencontres festives.

Au moment de la sortie des lieux, Plateau Urbain est à même de mobiliser le réseau d'acteurs et de lieux dont elle est le pivot en vue de **proposer un nouvel espace de travail** aux porteurs de projets.

Tous les bâtiments obsolètes peuvent-ils accueillir du coworking ? Quelles sont les conditions à réunir ?

La **mise aux normes des bâtiments** (chauffage, électricité, plomberie, sécurité incendie) est bien sûr un préalable indispensable à toute installation d'espaces de travail.

Pour autant, tous les bâtiments obsolètes ne sont pas indiqués pour y développer du coworking, par exemple

ESPACE DE COWORKING



pour des raisons de cloisonnement et de fonctionnalité des espaces vacants ou encore de localisation loin des axes de transports en commun. L'usage antérieur du lieu influe également sur sa potentielle reconversion en espace de coworking.

Sur ce plan, la force de la coopérative est **d'adresser une demande en locaux non satisfaite qui s'étend très au-delà du coworking dans son acception classique** : artisans, artistes, structures en quête de lieux de stockage – c'est-à-dire, d'une manière générale, un large panel de makers dont les besoins immobiliers sont plus larges qu'un simple poste de travail doté d'une connexion internet. **Ainsi, même les lieux dont la fonction initiale n'était pas du bureau offrent un potentiel du point de vue de Plateau Urbain :**

pavillon d'habitation, équipement, entrepôt, etc.

Quels seraient les freins à lever aujourd'hui pour amplifier la dynamique d'occupation temporaire ?

Un premier levier consiste à **lever les réticences culturelles qui peuvent persister chez les propriétaires**, qu'ils soient publics ou privés. Marquer la différence avec le squat, s'engager sur les délais de restitution des biens immobiliers, renseigner sur les outils juridiques et administratifs existants : autant de pistes pour voir s'opérer le déclic du côté des propriétaires.

Si la vacance des grands équipements et infrastructures est facilement visible, il existe aussi une **vacance plus diffuse,**

dont les surfaces cumulées sont considérables et qui pourraient être bien mieux identifiées. Le rapport récent du Sénat (juin 2017) sur le patrimoine immobilier de l'Etat atteste par exemple de la méconnaissance qu'a ce dernier des quelques 75 millions de mètres carrés en sa possession.

Surtout, un levier décisif est **l'amélioration de l'intermédiation entre la demande et l'offre en la matière**, aujourd'hui marquée par une large ignorance mutuelle. Dans un contexte où la demande des porteurs de projets et l'offre potentielle sont toutes deux considérables, les faire se rencontrer via notre plateforme de mise en relation, mais aussi via des acteurs physiques engagés dans cette voie, paraît indispensable et constitue justement l'ADN de Plateau Urbain.

LES PETITES SERRES



©Chloé Priou

03 VIE DE L'OBSERVATOIRE

LES ÉTUDES THÉMATIQUES ET CONTRIBUTIONS RÉALISÉES DEPUIS 2006

- 2017** | **MARS** PARIS ÎLE-DE-FRANCE DANS **LES CLASSEMENTS INTERNATIONAUX** DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE
FÉVR IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET **ATTRACTIVITÉ INTERNATIONALE** DE PARIS ÎLE-DE-FRANCE
- 2016** | **OCT** L'**IMMOBILIER HÔTELIER** EN ÎLE-DE-FRANCE
JUIL STATUT DES **BAUX COMMERCIAUX** ET IMMOBILIER DE BUREAUX : QUELLE ADÉQUATION ?
JUIN **RÉFORME FISCALE** : DE LA RCBCE À LA TCBCE
FÉVR L'IMMOBILIER **RÉVERSIBLE** ET LES NOUVEAUX MODES DE PRODUCTION
- 2015** | **JUIL** VERS UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DES PARCS DE **LOCAUX D'ACTIVITÉS, D'ENTREPÔTS ET DE COMMERCES**, RAPPORT D'ÉTAPE
JUIN IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET **FISCALITÉ EN RÉGION ÎLE-DE-FRANCE** : VERS UNE SIMPLIFICATION ÉCONOMIQUEMENT OPÉRATIONNELLE
ÉTAT DES LIEUX SUR LA **SIMPLIFICATION ADMINISTRATIVE**
FÉVR **TRAVAIL À DISTANCE** : QUELS IMPACTS SUR LE PARC DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE ?
- 2014** | **NOV** ACTUALISATION- LA **TRANSFORMATION** ET LA MUTATION DES IMMEUBLES DE BUREAUX
JUIL MOINS DE **RÈGLES**, PLUS D'ATTRACTIVITÉ EN ÎLE-DE-FRANCE
JUIN LES IMPACTS DE LA **RCBCE** EN ÎLE-DE-FRANCE
FÉVR **PÔLES TERTIAIRES EN ÎLE-DE-FRANCE** : QUELLES PERSPECTIVES DANS LE PROJET DU **GRAND PARIS**
LA LOI **PINEL**
- 2013** | **NOV** **EXONÉRATION DE RCB** POUR LES OPÉRATIONS DE RESTRUCTURATION ET DE DÉMOLITION-RECONSTRUCTION - ART L520-8 DU CODE DE L'URBANISME
LES **LEVIERS COMPTABLES ET FISCAUX** EN FAVEUR DE L'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC DE BUREAUX FRANCILIEN
FÉVR LA **TRANSFORMATION** ET LA MUTATION DES IMMEUBLES DE BUREAUX
- 2012** | **SEPT** **TAXE ANNUELLE** SUR LES BUREAUX, ENTREPÔTS ET COMMERCES EN ÎLE-DE-FRANCE
FÉVR LE **GRENELLE** ET L'OBSOLESCENCE
- 2011** | **OCT** LES **EXTERNALISATIONS D'ACTIFS** IMMOBILIERS : SOURCE DE FINANCEMENT POUR LES ENTREPRISES ?
FÉVR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DANS L'**ÉCONOMIE NATIONALE ET FRANCILIENNE** : RAPPORT D'ÉTAPE
- 2010** | **JUIL** LA **FISCALITÉ** DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE : RAPPORT D'ÉTAPE
FÉVR LES ENJEUX DE LA **LOGISTIQUE** EN ÎLE-DE-FRANCE
- 2009** | **FÉVR** LES **PÔLES TERTIAIRES** EN ÎLE-DE-FRANCE : SITUATION ET PERSPECTIVES
- 2008** | **JANV** VERS UNE POLITIQUE ACTIVE DE **TRAITEMENT DE L'OBSOLESCENCE** DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE ?
JANV LES **MÉTIERS** DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE FRANCILIENS
- 2007** | **JUIN** LES **EXTERNALISATIONS DE PATRIMOINE** IMMOBILIER DES UTILISATEURS PUBLICS ET PRIVÉS
- 2006** | **JANV** LA **TERTIARISATION** DE L'ÉCONOMIE FRANCILIENNE : COMBIEN DE BUREAUX NEUFS EN ÎLE-DE-FRANCE D'ICI 2015 ?

RETOUR SUR LES PUBLICATIONS DE 2017

COLLOQUE DE FÉVRIER 2017

« IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET ATTRACTIVITÉ INTERNATIONALE DE PARIS ÎLE-DE-FRANCE »

PILOTAGE : CÉCILE DE GUILLEBON ET AURÉLIE LEMOINE

RÉDACTRICE : MARION VION-DURY

L'ORIE a souhaité apporter sa contribution au débat sur l'attractivité, sujet tout particulièrement d'actualité : la Région Île-de-France a adopté son Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) en décembre 2017, le French Tech Ticket en est à sa deuxième édition et le Brexit soulève de nombreuses interrogations.

La qualité de l'offre immobilière tertiaire contribue à l'attractivité des territoires auprès des acteurs internationaux. De ce point de vue, Paris, qui est l'un des plus grands centres d'affaires et marchés immobiliers mondiaux, affiche un bon niveau de performance : c'est un marché profond et liquide caractérisé par un haut niveau de transparence et des coûts plutôt compétitifs. C'est d'ailleurs le 5^e marché mondial pour les volumes investis en immobilier d'entreprise.

Toutefois, dans un contexte de compétition accrue entre les villes globales, Paris doit renforcer son attractivité auprès des entreprises stratégiques qui sont notamment les grands groupes (et tout particulièrement leurs fonctions stratégiques qu'on ne saurait limiter aux QG) et les *start-up* des nouvelles technologies.

L'image reste le point faible de l'Île-de-France. Au-delà de quelques actions structurelles essentielles (renouvellement du parc, flexibilité et lisibilité de l'offre), il convient donc de poursuivre et amplifier les actions de marketing territorial déjà entreprises et d'aller dans le sens d'une plus grande coordination.

ÉTUDE PUBLIÉE EN MARS 2017

« PARIS ÎLE-DE-FRANCE DANS LES CLASSEMENTS INTERNATIONAUX DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE »

PILOTAGE : CÉCILE DE GUILLEBON ET AURÉLIE LEMOINE

RÉDACTRICE : MARION VION-DURY

Ce rapport supplément de l'étude « Immobilier d'entreprise et attractivité internationale de Paris Île-de-France » approfondit tout particulièrement la question de nos performances dans les classements internationaux. Sont analysés 14 classements, regardés de près par les acteurs de l'immobilier d'entreprise, parmi lesquels l'indice habiter-travailler, le *skyscraper* index, le E-REGI Index, les coûts d'occupation et d'exploitation ou encore l'indice de fardeau fiscal.

Des fiches indicateurs permettent d'en savoir plus sur la méthodologie déployée, sur les données constitutives du classement ou encore sur la composition de la note, permettant ainsi d'appréhender plus finement les déterminants de l'attractivité.

Une synthèse globale permet d'avoir une vue d'ensemble du positionnement et des performances de Paris Île-de-France.

PARTENARIATS 2016/2017

L'ORIE souhaite témoigner sa reconnaissance à ses partenaires pour l'année 2017.

L'ORIE remercie la **Fédération Française du Bâtiment** et **Groupama Immobilier** pour leur accueil et leur soutien dans l'organisation du colloque de février pour le premier et de la soirée estivale de juillet pour le second.



Groupama



L'ORIE remercie le cabinet **Gide Loyrette Nouel** de l'avoir accueilli dans ses locaux pour une présentation de l'étude « Immobilier d'entreprise & attractivité internationale de Paris Île-de-France » à Londres le 13 juin 2017.

GIDE

GIDE LOYRETTE NOUËL

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



03 VIE DE L'OBSERVATOIRE

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 2017-2018



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

Animateur : Christophe CANU, Secrétaire général, Grand Paris Aménagement et Christine Turquet de Beauregard, Responsable du Pôle Immobilier et Services aux Entreprises CASQY

Coordination ORIE : Florian BESSAC, chargé d'études

Dans un contexte d'accélération des cycles d'obsolescence et de surproduction tertiaire, l'Île-de-France a vu s'accroître la vacance longue durée de certains actifs (locaux de bureaux notamment), désormais hors marché. Se pose également la question de la vocation et de la requalification de zones d'activités économiques, industrielles ou mixtes en perte de vitesse, trop éloignées des transports et de la dynamique du Grand Paris pour prétendre à un quelconque regain d'attractivité.

L'étude a pour objet d'identifier des leviers pour accélérer la reconversion d'actifs immobiliers en situation de vacance structurelle et permettra de définir une grille d'aide à la décision politique.



ÉTUDE « L'IMMOBILIER LOGISTIQUE EN MILIEU URBAIN »

Animateurs : Philippe LEMOINE, Directeur général, Société de la Tour Eiffel, en collaboration avec Jonathan SEBBANE, Directeur général de SOGARIS.

Coordination ORIE : Marion VION-DURY et Romane RAVANEL, chargées d'études

Dans la continuité de ses travaux menés en 2015 sur l'élargissement de la connaissance des autres parcs, l'ORIE souhaite s'intéresser plus particulièrement à la logistique urbaine. Celle-ci est confrontée à de nombreux défis : pression foncière et concurrence d'autres usages en zone dense, durcissement des normes environnementales et de sécurité, développement du e-commerce et des livraisons express. C'est aussi un secteur en mutation, qui est à la recherche de nouvelles formes immobilières, plus compactes, et de nouveaux modèles de rentabilité. Cette étude s'intéressera aux caractéristiques des différents produits immobiliers et aux freins potentiels qui font obstacle à leur développement.



ÉTUDE « ACTUALISATION DES MESURES DE SIMPLIFICATION RELATIVES A L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE »

Animateurs : Olivier DE LA ROUSSE, Président, Vinci Immobilier et Olivier WIGNIOLLE, Directeur général, Icade

Coordination ORIE : Romane RAVANEL, chargée d'études

De nouvelles mesures comme la PIIE, procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise, sont venues accélérer les procédures administratives relatives aux projets. Dans la lignée des travaux de l'ORIE menés en 2014, un groupe de travail sera engagé sur l'optimisation des procédures administratives au sein du marché de l'immobilier d'entreprise.

03 VIE DE L'OBSERVATOIRE

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORIE – 2017

	PRÉSIDENT	VICE-PRÉSIDENTS	ADMINISTRATEURS
COLLECTIVITÉS VILLE DE PARIS			<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>C. PRALIAUD Directeur de l'Urbanisme VILLE DE PARIS représenté par A. CHARPENTIER</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 20px;"> <p>C. TURQUET DE BEAUREGARD Responsable du Pôle Immobilier et Services aux Entreprises CASQY</p> </div>
RÉGION		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>V. PÉGRESSE Présidente RÉGION ÎLE-DE-FRANCE représentée par F. MARGAIN</p> </div>	
ÉTAT		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>G. LEBLANC Directeur DRIEA-IF représenté par I. DERVILLE</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>C. CHERUBINI Directrice DIRECCTE représentée par B. JUBIN</p> </div>
INVESTISSEURS		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>P. LEMOINE Directeur général SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL <i>Président en 2008</i></p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>D. DUDAN Senior Advisor LBO FRANCE <i>Présidente en 2016</i></p> </div>
PROMOTEURS		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>O. WIGNIOLLE Directeur général ICADE</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>O. DE LA ROUSSIÈRE Président VINCI IMMOBILIER <i>Président en 2015</i></p> </div>
UTILISATEURS	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>C. DE GUILLEBON VP Real Estate & Facility Management, RENAULT - NISSAN <i>Présidente en 2017</i></p> </div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>M. GROSSI Responsable de la gestion patrimoine BNP PARIBAS <i>Président en 2010</i></p> </div>
AMÉNAGEURS		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>C. CANU Secrétaire général GRAND PARIS AMÉNAGEMENT</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>N. FERRAND Directeur général EPA MARNE LA VALLÉE <i>suppléant A. Chirier</i></p> </div>
INTÉRÊTS COLLECTIFS		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>C. DE KERANGAL Directeur général IEIF <i>Président en 2014</i></p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>J-C. GINISTY Notaire représentant la CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS</p> </div>
CONSEILS TRANSACTIONNELS		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>A. DERVILLE Président CUSHMAN & WAKEFIELD</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>F. ALLOUCHE Président CBRE France Suppléante A. LEMOINE</p> </div>
EXPERTS			<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>J-C. DUBOIS Président BNP PARIBAS RE EXPERTISE <i>Trésorier ORIE</i></p> </div>
CONSEILS CONSULTANTS			<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Y. BONAMY Executive Director MSCI</p> </div>
ENSEIGNANTS CHERCHEURS			<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>A. BÉCHADE Professeur émérite ICH-CNAM <i>Président en 2004</i></p> </div>

Administrateur de droit

Administrateur élus

03 VIE DE L'OBSERVATOIRE

LES SOCIÉTÉS MEMBRES DE L'ORIE

AMÉNAGEURS

ANRU
EPA ORSA
EPA PARIS SACLAY
EPA PLAINE DE FRANCE
EPA SENART
EPADESA
EPAMARNE
EPF ILE-DE-FRANCE
ESPACES FERROVIAIRES
FEDERATION DES EPL IDF
GRAND PARIS AMENAGEMENT
PARIS NORD 2
SEM GENOPOLE
SEMAPA
SEMNA
SEQUANO AMÉNAGEMENT
SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS

COLLECTIVITÉS

CA CERGY PONTOISE
CA ST QUENTIN EN YVELINES
CA VERSAILLES GRAND PARC
CONSEIL DEPARTEMENTAL DES YVELINES
CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL-DE-MARNE
CONSEIL RÉGIONAL ILE-DE-FRANCE
EPT PLAINE-COMMUNE
EPT GRAND-ORLY SEINE BIEVRE
MAIRIE DE PARIS
SEINE-ET-MARNE DEVELOPPEMENT

CONSEILS CONSULTANTS

BÂTIR TECHNOLOGIE
BTP CONSULTANTS
COFELY ENGIE
COFIROUTE-VINCI AUTOROUTES
COLLIERS INTERNATIONAL FRANCE
DS AVOCATS
ELAN
EXPLORE
GENIE DES LIEUX
GRECAM
HBS RESEARCH
LOISELET & DAIGREMONT
MBE CONSEIL
MSCI
OFFICIA CONSEILS
PICARD SAS

UTILISATEURS

BNP PARIBAS
EDF
ORANGE
POSTE IMMO
RENAULT NISSAN
SANOFI
SNCF IMMO
SOCIETE GENERALE

CONSEILS TRANSACTIONNELS

ADVENIS CONSEIL
BNP PARIBAS REAL ESTATE
CBRE
CREDIT FONCIER IMMOBILIER
CUSHMAN & WAKEFIELD
JLL
KNIGHT FRANK SNC
LE PATRIMOINE INDUSTRIEL (LPI)
NEXITY CONSEIL & TRANSACTION
PARELLA
SAVILLS
TAYLOR WESSING
WISE DÔME CONSEIL

EXPERTS

1768 NOTAIRES
ANTONINI DARMON ARCHITECTES
APUR
BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE
CATELLA VALUATION
CBRE VALUATION
CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION
DELOITTE & ASSOCIES
GALTIER EXPERTISES IMMOBILIERES ET FINANCIERES
IAU IDF

GROUPE D'INTÉRÊT COLLECTIF

ASPIM
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
CCI PARIS ILE-DE-FRANCE
CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS
FPI
IEIF

ENSEIGNANTS-CHERCHEURS

CAMPUS CONDORCET
CNAM
CONSEIL EN EVALUATION ET GESTION DE PATRIMOINE
CUSHMAN & WAKEFIELD
EQUANEM
ESSEC BUSINESS SCHOOL
FINANCIA BUSINESS SCHOOL
FONDATION PALLADIO
IEAM
INSTITUT URBANISME DE PARIS
KEDGE BUSINESS SCHOOL
LP INNOVATION
PLATEAU URBAIN
UNIVERSITE PARIS-DAUPHINE
UNIVERSITE PARIS-EST MLV
UNIVERSITE PARIS-EST CRETEIL

INVESTISSEURS

AÉROPORTS DE PARIS
AG2R LA MONDIALE
AMUNDI IMMOBILIER
AXA REM FRANCE
BNP PARIBAS REIM FRANCE
CLS
FONCIERE ATLAND
FONCIERE DES REGIONS
GECINA
GENERALI REAL ESTATE
GIE AVVA FRANCE
HERACLES INVESTISSEMENT
HERTEL INVESTISSEMENT
HSBC REIM
ICADE FONCIERE
IMANHOE CAMBRIDGE EUROPE
J.P. MORGAN ASSET MANAGEMENT
KLEPIERRE
LBO FRANCE
MACIFIMO
ORION CAPITAL MANAGERS FRANCE
RREEF INVESTMENT GMBH
SCOR GLOBAL INVESTMENT
SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
SOFIDY
SOGARIS
UNION INVESTMENT
ZUBLIN IMMOBILIERE FRANCE

PROMOTEURS

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

ÉTAT

DIRECCTE
DRIEA

03 VIE DE L'OBSERVATOIRE

ADHÉSIONS

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES

En 2017, l'ORIE a été ravi d'accueillir les nouveaux membres suivants :

NOM	PRÉNOM	SOCIÉTÉ	COLLÈGE
ALEXIS ANTONINI	Philippe	CLS	INVESTISSEUR
CONRATH DE SOYRES	Laetitia	ANTONINI DARMON ARCHITECTES	EXPERT
MANET	Charles	J.P. MORGAN ASSET MANAGEMENT	INVESTISSEUR
LAGIER	Michel	PROMOGIM GROUPE	PROMOTEUR
	Hervé	HERACLES INVESTISSEMENT	INVESTISSEUR
	Christophe	STRATEGIES AND CORP.	CONSEIL CONSULTANT

DEVENIR MEMBRE

L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE) est une instance d'échange, 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 de bureaux francilien, profitant ainsi à tous ses acteurs.

Devenir membre de l'ORIE vous permet de :



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



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



- Valider les orientations budgétaires



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



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

L'ÉQUIPE DES PERMANENTS

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

Pascale BEHARY, assistante, pascale.behary@i-carre.net / 01.40.61.86.58

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

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

L'ORIE est heureux de vous faire part de l'arrivée d'un nouveau binôme de chargés d'études :

Florian BESSAC, chargé d'études, florian.bessac@i-carre.net / 01.40.61.86.47

Romane RAVANEL, chargée d'études, romane.ravanel@i-carre.net / 01.40.61.86.92

www.orie.asso.fr

 01 40 61 86 58