

N°39
JUILLET 2018



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



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



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



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



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



le suivi des démolitions (Ville de Paris)

NOTE

N°39 - JUILLET 2018

SEMESTRIELLE



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

SOMMAIRE

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

LA VACANCE STRUCTURELLE : COMMENT ACCÉLÉRER LA RECONVERSION D'ACTIFS IMMOBILIERS 4-5

Étude pilotée par Christophe CANU & Christine
TURQUET DE BEAUREGARD, réalisée par Florian BESSAC
avec la contribution du groupe de travail de l'ORIE.

CARTOGRAPHIE 6-7

DOSSIERS

LES ACTEURS DU MARCHÉ DE LA RECONVERSION 8-11

POINT DE VUE 8 de Meka BRUNEL, GECINA

POINT DE VUE 10 de Olivier DE LA ROUSSIÈRE, VINCI IMMOBILIER

VIE DE L'OBSERVATOIRE

LES ÉTUDES RÉALISÉES DEPUIS 2008 12

RETOUR SUR LES TRAVAUX DE 2017 / 2018 13

PROGRAMME D'ÉTUDES 2018 / 2019 15

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORIE 16

LES MEMBRES DE L'ORIE 17

ADHÉSIONS 18

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES 19

ÉDITORIAL



Christophe CANU
Président de l'ORIE

Au cours du premier semestre 2018, l'ORIE a poursuivi sa contribution aux divers sujets d'actualité en lien avec l'ensemble de la profession. En février 2018, l'ORIE a publié un rapport sur la logistique urbaine en Île-de-France dont les résultats ont été présentés devant un large auditoire, lors de son colloque annuel qui était organisé dans les locaux de Groupama SA.

La soirée estivale du 10 juillet est, cette année, consacrée à la reconversion d'actifs en situation de vacance structurelle. Considéré comme un sujet majeur, dans un contexte de raréfaction de l'offre résidentielle, la question de la transformation de ces immeubles tertiaires en logements est légitime, pour autant d'autres marchés comme les résidences services représentent un potentiel de transformation non négligeable. En dépit des diverses mesures prises depuis les années 90, les mécaniques de marché restent inefficaces au regard des volumes en question. A partir de cet état de fait, le groupe d'étude s'est focalisé sur l'analyse de fond de cette vacance afin de déterminer les solutions adéquates, tout en surveillant les évolutions de l'avant-projet de Loi ELAN (évolution du logement et aménagement numérique).

En 2018-2019, l'ORIE confirmera son adaptabilité aux grands sujets sociétaux et environnementaux, avec le lancement d'un groupe de travail sur le Grand Paris : conditions d'émergence de nouveaux pôles tertiaires, fonction des changements socio-économiques dont les résultats seront présentés en février 2019. Dans le même temps, une étude portant sur l'actualisation des mesures de simplification relatives à l'immobilier d'entreprise sera poursuivie avec une présentation lors d'un petit déjeuner en novembre 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 tenons à vous remercier pour votre implication au sein de notre association et comptons sur vous, chers adhérents, pour nous renouveler votre soutien.

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

LA VACANCE STRUCTURELLE : COMMENT ACCÉLÉRER LA RECONVERSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

Étude pilotée par Christophe CANU & Christine TURQUET DE BEAUREGARD, réalisée par Florian BESSAC avec la contribution du groupe de travail ORIE.

La définition de vacance structurelle

Un immeuble de bureaux faisant l'objet d'une absence d'occupants est considéré comme vacant. Afin de déterminer le caractère structurel de cette vacance, il convient de définir une période démontrant la persistance de cet état et la mise en évidence de problèmes profonds.

De manière générale, la vacance structurelle est souvent considéré comme un synonyme d'obsolescence. Cependant un immeuble récent peut connaître une inoccupation prolongée liée à des circonstances diverses, comme une structure de copropriété complexe, ou à l'opposé, des bureaux anciens peuvent trouver preneur, par exemple au sein de pôles tertiaires de premier ordre pour ses seules conditions financières.

La corrélation de l'obsolescence avec la vacance est plus que probable, l'immeuble étant le plus souvent considéré comme «multicarencé» (sécurité, accessibilité, usages, bâti...). Aussi, la vacance structurelle est définie comme une inoccupation majoritaire ou totale d'un immeuble de bureaux depuis au moins 4 ans.

Une augmentation de la vacance en Île-de-France

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 inoccupées¹. 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 qui représentent 31 % du volume total vacant. En tenant compte des programmations actuelles et des dynamiques de marché notamment autour du Grand Paris Express, ces immeubles ne se reconverteront pas, par le seul jeu du marché.

Pourtant, bien que ces chiffres interpellent depuis un certain nombre d'années, les moyens mis en œuvre sont restés inefficients et enjoignent à rechercher de nouvelles solutions.

¹BNP PARIBAS REAL ESTATE

932 000 M²
DE SURFACES DE BUREAUX VACANTS
DEPUIS PLUS DE 4 ANS

SOIT **31 %**
DU VOLUME DES SURFACES INOCCUPÉES



Source : Shutterstock

Les nouveaux marchés de la reconversion

Dans un contexte de raréfaction de l'offre résidentielle, qui n'est pas nouveau, la question de **la transformation de ces immeubles tertiaires en logements est légitime** et semble répondre à un besoin urgent. Cependant la réalité est plus nuancée, en effet, transformer des bureaux inoccupés est plus complexe qu'il n'y paraît, cela s'explique par des contraintes techniques sur le bâti, liées à la période de construction, qui peuvent entraîner des surcoûts insurmontables, ne permettant pas d'équilibrer le bilan de l'opération.

Selon le type de bureaux, diverses possibilités de transformations s'offrent. Bien que chaque situation soit unique, certaines typologies d'actifs se prêtent aisément à la reconversion. L'Hausmannien, dont la vocation initiale était l'habitation se reconvertit facilement en logements tandis que les immeubles des années 1970 offrent des opportunités en tant que résidences étudiantes. Les résidences services et leurs déclinaisons, les espaces de coworking, l'hôtellerie ainsi que les locaux de formation représentent aussi un vivier important.

Les enjeux de l'étude

L'objectif de cette étude est de mettre en évidence les leviers potentiels pouvant accélérer la « remise sur le marché » de ces actifs faisant l'objet d'une vacance prolongée.

Le but est d'agir sur les leviers fiscaux et réglementaires. En effet, la rentabilité de ce type d'opération est dans certains cas insuffisante, aussi les mécanismes pouvant favoriser le lancement de projets bloqués par une équation financière non résolue, sont mis en évidence.

Le second enjeu tient aux aspects réglementaires et administratifs, qui peuvent bloquer bon nombre de projets. Dans un certain nombre de cas, malgré un projet de reconversion, la réglementation et les règles locales de construction peuvent bloquer le changement de destination de l'immeuble.

LES PRÉCONISATIONS

A travers ses travaux, le groupe de travail préconise plusieurs mesures, avec en premier lieu des incitations fiscales :

- **Le gel des taxes foncières et de la taxe annuelle** sur les bureaux dès la déclaration d'ouverture de chantier ;
- La mise en place d'un **taux réduit sur les plus-values de cessions** ;
- La mise en place d'un dispositif d'**exonération des droits d'enregistrements** lors d'une transformation en logements intermédiaires durant 5 ans.

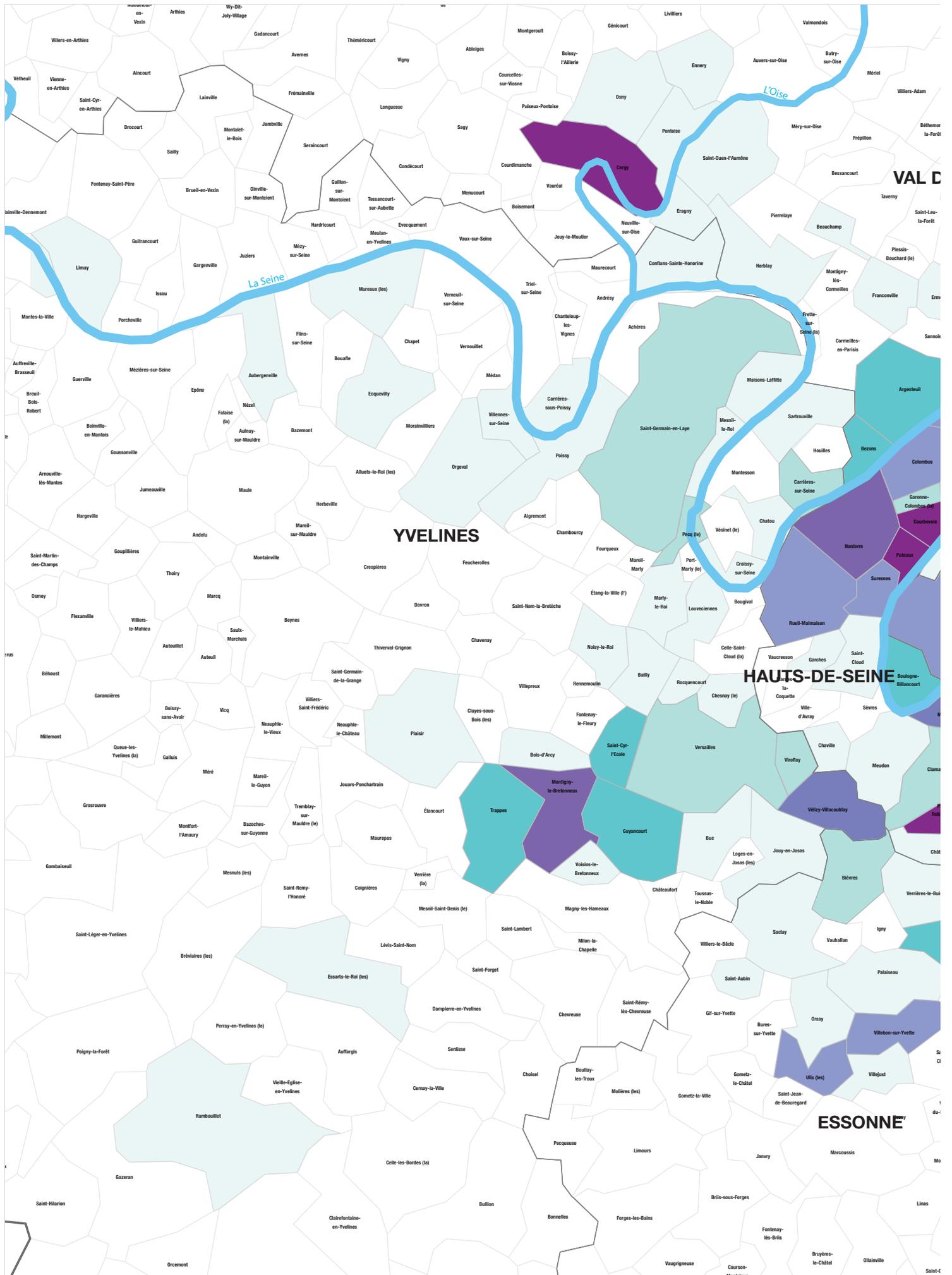
Ces incitations visent à permettre la réalisation de projets de reconversion bloqués par un équilibre financier complexe à trouver.

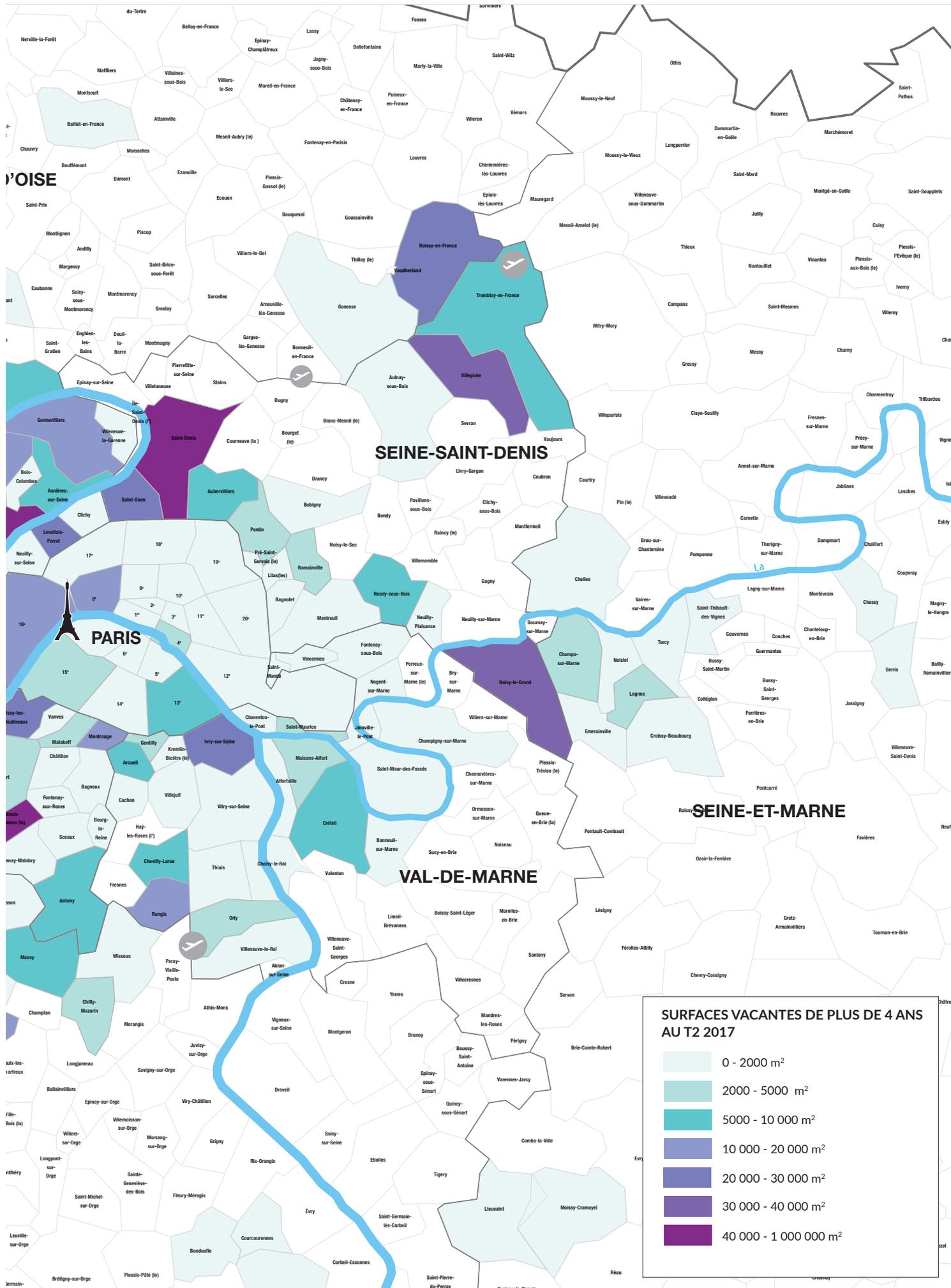
Afin de simplifier et accélérer de nombreux projets, le groupe d'étude a proposé des mesures ayant trait aux procédures d'urbanisme freinant les reconversions :

- **Le remplacement du permis de construire par la déclaration préalable** pour les opérations de moins de 5 000 m² ;
- **Accorder un dispositif dérogatoire aux quotas de logements sociaux** sur un immeuble tout en conservant les objectifs SRU au niveau communal ;
- **Déroger exceptionnellement à la construction de places de stationnement** sur un immeuble disposant de transports en commun lourd à proximité.

Dans le but de traiter la vacance des actifs les plus en difficulté, tout en répondant aux enjeux environnementaux, la dernière mesure vise à apporter une réponse globale sur des secteurs entiers touchés par de la vacance structurelle, notamment en se positionnant à la bonne échelle territoriale et en utilisant les évolutions d'usage permises par le numérique :

- **Création d'un fond d'investissement spécifique, innovant et de long terme**, permettant de porter la mutation de secteurs comportant un parc tertiaire majoritairement vacant. Ce fond, composé notamment de foncières et d'investisseurs privés, pourrait notamment orienter sa production vers le logement intermédiaire et plus généralement répondre aux besoins des classes moyennes. Pour réussir, une action forte, associant les collectivités territoriales, sur les espaces et équipements publics sera indispensable.





SURFACES VACANTES DE PLUS DE 4 ANS AU T2 2017

0 - 2000 m ²
2000 - 5000 m ²
5000 - 10 000 m ²
10 000 - 20 000 m ²
20 000 - 30 000 m ²
30 000 - 40 000 m ²
40 000 - 1 000 000 m ²

POINT DE VUE D'EXPERT

Transformation de bureaux en logements et perspectives

Par Meka BRUNEL, Directrice générale, GECINA



GECINA en tant que foncière spécialiste de la transformation, est un acteur majeur sur le marché de la reconversion de bureaux en logements. Le groupe est l'un des signataires de la charte des 500 000 m² de bureaux à transformer en logements d'ici 2022 en Île-de-France. Cet interview fait le lien entre reconversion et perspective future.



Quels sont les cœurs de métiers de GECINA ? Sur quels types de transformations opérez-vous ?

GECINA en tant que première foncière européenne spécialiste du bureau et détentrice du premier parc résidentiel privé parisien est un acteur majeur de la reconversion en Île-de-France. Avec près de 19,6 Mds d'euros de patrimoine dont 80 % de bureaux pour 16 % de résidentiel, le groupe se diversifie notamment à travers le développement d'une offre dans le résidentiel étudiant. Sur le marché des résidences services, GECINA a déjà opéré la transformation de bureaux vacants en logements étudiants, à l'image de la résidence Campuséa, au sein du 13^{ème} arrondissement à Paris, à proximité de la Cité Internationale Universitaire.

Peut-on concilier la demande en logement sociaux avec un marché de la reconversion qui reste freiné par les quotas, dans le contexte d'une vacance structurelle persistante ?

La vacance est une catastrophe à plusieurs égards, en effet, l'on pense souvent à tort que seul le propriétaire est perdant en raison principalement des coûts de gestion qu'il doit supporter. Pourtant, c'est un problème sociétal plus profond, qui met en évidence l'inadéquation de l'offre avec la demande. A l'heure d'une croissance forte des investissements autour du Grand Paris, et de la persistance de la demande en logements, l'image renvoyée par des quartiers en déshérence, est néfaste pour l'ensemble

des acteurs. Concrètement, l'image du propriétaire est impactée mais à travers celle de ce secteur tertiaire, celle de la collectivité l'est également. Les locaux risquent de poursuivre une lente dégradation, une perte de valeur... aussi, GECINA est très adepte de la précommercialisation afin de limiter les risques de vacance.

En France, nous avons certainement trop de certitudes au niveau du logement résidentiel, quand 70 % de la population est éligible au logement social. On considère donc que 70 % de la population a un problème de plafond de revenu et qu'il ne peut pas évoluer. On finit par bloquer les personnes ayant une envie d'effectuer un parcours résidentiel, ce qui fait que lorsque l'on rentre dans un logement social, on ne le quitte plus. Cela bloque énormément la mobilité car lorsque l'on quitte son logement social, on a tendance à considérer que l'on a une perte d'un avantage en nature.

Qu'on le veuille ou non, le système actuel amène les bailleurs sociaux à aller chercher les solvables et à délaisser les non solvables et donc à s'éloigner du cadre de leur objet social.

Aujourd'hui, on construit beaucoup de logements sociaux, sans pour autant toujours les destiner à ceux qui en ont le plus besoin, dans les zones tendues, en oubliant totalement les classes moyennes. Pourtant, il est indispensable de créer un secteur résidentiel intermédiaire destiné à ces classes moyennes car augmenter l'offre dans la catégorie des logements destinés aux classes moyennes, permettra de libérer des logements sociaux pour ceux qui en ont besoin. Selon moi, le sujet n'est pas traité dans son ensemble. Il est indispensable d'insister sur le fait que reconverter des bureaux pour développer du logement ne consiste pas à rénover des bureaux vacants en se focalisant simplement sur l'aspect technique, à l'image de ce qui s'est fait au cours des années 70 avec des immeubles dortoirs.

En tant qu'acteur de la reconversion considérez-vous que les centaines de milliers de mètres carrés de bureaux inoccupés peuvent être transformés en logements ?

Dans un second temps, il est nécessaire de prendre en compte un phénomène social nouveau, l'immobilier devient usage, les générations modernes veulent disposer des services lorsqu'elles en ont besoin. Suite à la crise des *subprimes*, les Américains se sont réinstallés dans les centres-ville au sein de surfaces plus petites mais disposant d'une centralité avec des services, commerces, équipements.

A Londres, Stratford, n'est pas devenu le pôle d'attraction attendu, suite aux Jeux Olympiques de 2012, il y a eu un réel effet d'annonce et un manque de réflexion de fond. Il ne suffit pas de créer du bureau et des logements au milieu pour créer un pôle. Pour moi, il faut créer des lieux de vie, avec des équipements publics. La clé de tout cela, c'est la centralité, l'équilibre dans la mixité des usages, avec un équilibre absorbable par un écosystème adapté. Il convient d'intégrer une vraie économie circulaire.

On assiste actuellement à une paupérisation, un vidage de la mixité en ville. Il est nécessaire de recréer du lien.

Beaucoup de reconversions restent encore freinées, la faute parfois à un contexte réglementaire qui n'est plus forcément adapté aux évolutions technologiques actuelles.

Il est vrai qu'il est difficile d'intégrer les innovations et nouveaux développements en France dans un contexte réglementaire souvent trop rigide.

Par exemple, la liste des charges récupérables date de 1987. Plus de trente ans après, le monde a changé, les besoins ont changé, les locataires souhaitent plus de services, plus de souplesse, plus de propositions à la carte, etc.

Or, la plupart des propriétaires en France, restent coincés dans cette liste alors que les besoins d'investissements et d'améliorations tant en environnemental qu'en services sont là et que la gestion des services, par exemple via les objets connectés ne fait pas partie de cette fameuse liste et pour cause.

Le gouvernement a raison de vouloir privilégier l'objectif plutôt que la méthodologie pour y arriver. De plus, je crois que la mise en œuvre de ces services ne devrait pas surenchérir les loyers, au contraire elle devrait encourager de nouvelles constructions qui augmentent l'offre feront tomber la pression sur les prix.

Dans le contexte actuel d'austérité, la recherche de financements nouveaux reste un sujet de préoccupation majeur, comment le secteur privé peut-il intervenir ?

Le besoin en financement est réel et ne doit pas forcément être étatique. Pourtant, nous n'avons pas de fonds d'investissement structurel, des fonds souverains de long terme, à l'image de ce qui se fait pour les fonds d'innovation. Actuellement, nous n'avons pas de fonds de pension puissants qui pourraient agir sur le long terme.

Le budget logement de la défiscalisation par an est de 4 Mds d'euros supportés par l'ensemble des citoyens, si un milliard allait dans la reconversion ou la création de logements destinés à la classe moyenne on enlèverait de la tension sur les marchés.

La reconversion de bureau reste encore focalisée sur Paris, mais il existe pourtant un gisement de locaux vacants en première et seconde couronne, comment cela s'explique-t-il ?

Vis-à-vis du volume des programmations futures en Île-de-France, j'é mets quelques réserves, selon moi le parc de bureaux actuel qui est estimé à 54,2 millions de m², le plus grand parc de bureaux en Europe devant Londres est trop important.

Il est indispensable de mieux moduler et programmer les constructions en prenant en compte toutes les mixités nécessaires afin de répondre aux besoins réels des citoyens. Cette programmation doit se faire de façon globale, ce que la Métropole du Grand Paris tente de faire.

La réflexion sur la destinée des mètres carrés mal placés et non adaptés pour les usages professionnels et leur reconversion doit permettre de créer un équilibre plus global au niveau de la région ou du moins au niveau de la zone dense.

POINT DE VUE D'EXPERT

Les opérations de reconversions

Par Olivier DE LA ROUSSIÈRE, Président, VINCI IMMOBILIER



Vinci Immobilier, en tant que promoteur, fait partie des signataires de la charte des 500 000 m² de bureaux à transformer en logements d'ici 2022 en Île-de-France. Elle a été signée en présence de Julien Denormandie, Secrétaire d'Etat à la Cohésion des Territoires, le 29 mars 2018.



Quels sont les cœurs de métier de Vinci Immobilier ? Réalisez-vous des opérations de transformation de bureaux ?

En tant que filiale du groupe VINCI, VINCI Immobilier, est un des principaux acteurs de la promotion immobilière en France. Grâce à une implantation sur l'ensemble du territoire national, VINCI Immobilier est présent sur les deux grands secteurs du marché :

- ▶ l'immobilier résidentiel (logements et résidences gérées),
- ▶ l'immobilier d'entreprise (bureaux, hôtels, commerces), s'adressant aux investisseurs, aux institutionnels ainsi qu'aux particuliers

Notre rôle de promoteur, permet d'apporter également à nos clients une expertise en matière de gestion d'immeubles à travers un pôle "services". De plus, lors de la réalisation de grands projets complexes, VINCI Immobilier accompagne les collectivités locales lors de la réalisation de leurs opérations d'aménagement et d'opérations mixtes.

Nous opérons aussi la transformation de bureaux en hôtel. Par exemple, nous avons deux opérations à Paris, une première dans la rue Bassano au sein du 8^{ème} arrondissement et une autre sur le boulevard des Capucines. Ces transformations sont faites pour le compte d'investisseurs institutionnels.

Il y a quelques années vous avez piloté pour l'ORIE une étude sur la reconversion de bureaux, déjà à l'époque vous alertiez sur le niveau inquiétant de bureaux inoccupés, que manque-t-il selon vous pour régler le problème ?

L'étude que j'ai pilotée avec Philippe LEMOINE pour le compte de l'ORIE en 2013 sur *La transformation et la mutation des immeubles de bureaux* rapportait qu'entre 2001 et 2010, près de 30 000 m² de bureaux en moyenne avaient été transformés en logements sur Paris chaque année. C'est un niveau encore insuffisant.

Une transformation est réussie lorsque les critères économiques sont respectés, toute mesure allant dans le sens du respect de l'équilibre du bilan est bonne pour favoriser ces transformations.

Les opérations de transformation sont d'envergures diverses, en effet certaines opérations sont réalisées avec une conservation de la structure du bâti, tandis que certaines consistent à démolir et reconstruire le bâtiment.

Souvent et contrairement à ce que l'on pourrait croire, une opération de démolition reconstruction est généralement la solution la plus économique, et correspondant le mieux aux usages futurs.

Il existe beaucoup d'opérations de moins de 500 m² que l'on ne voit pas, les grosses opérations de reconversion sont plus emblématiques mais moins nombreuses.

Le projet de loi ELAN comporte un volet important sur la transformation, que retenez-vous comme mesures pouvant impacter le marché ?

Concernant la mesure sur une dérogation aux objectifs SRU sur un immeuble isolé avec un maintien des objectifs au niveau communal, je pense que c'est l'une des voies possibles pouvant encourager les reconversions. Maintenant, il est légitime de se poser la question, où le gouvernement pourra-t-il l'imposer ? Car il existe des disparités entre les territoires. Il y en a d'autres.

De manière générale, toutes mesures favorisant une opération de transformation est positive et aura un impact positif sur le marché, car sans ces mesures, la transformation est un challenge difficile. Sans équilibre économique il n'y a pas de transformation.

Considérez-vous l'introduction d'une mixité des usages comme une réponse à l'accélération de l'obsolescence du bâti ?

L'introduction de la mixité au sein de certains immeubles n'allonge pas sa durée de vie. Cela allonge parfois les difficultés techniques et financières sans apporter une réelle plus-value. Toutefois, la mixité peut être intéressante pour la vie dans la ville et donc pour le bien-être des habitants et utilisateurs, donc un facteur de stabilité pour le propriétaire.

Considérez-vous l'objectif du gouvernement fixé par la charte des 500 000 m² de bureaux reconvertis en logement en IDF d'ici 2022 comme atteignable ?

C'est clairement un objectif très ambitieux, qui doit démarrer tout de suite s'il veut arriver à un résultat. Il manque un recensement vraiment précis et il faut avoir l'accord des villes sur les transformations. Il faut la volonté de l'Etat, des propriétaires et des élus concernés. Si nous avons 500 000 m² de bureaux dont la transformation est lancée cela sera réellement un beau résultat.

La reconversion de bureaux reste encore focalisée sur Paris, mais il existe pourtant un gisement de locaux vacants en première et seconde couronnes, comment cela s'explique-t-il ?

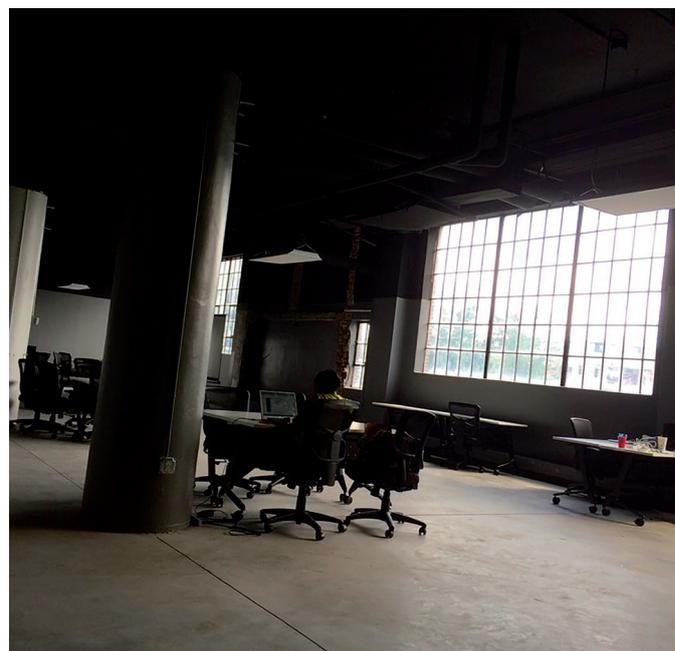
Le gisement de bureaux obsolètes en première et deuxième couronnes est plus important qu'à Paris.

Leur reconversion est purement un problème économique, qui est lié à la valeur de l'immeuble dans les comptes des propriétaires et à la capacité économique à les transformer. Le propriétaire veut éviter que la vente ou la transformation lui rapporte moins que ce qu'il a dans son bilan.

Lorsqu'un propriétaire se retrouve avec un immeuble vide ce n'est pas souvent de sa volonté. Il a normalement tenté de le remettre sur le marché, si cela n'a pas fonctionné, c'est probablement parce que son immeuble est maintenant obsolète et il est devenu une charge financière. Il a le choix entre le vendre ou le transformer pour qu'il retrouve une vie.

Le propriétaire l'analyse sous l'aspect économique, tandis que la ville est face à un objet inutilisé donc dévalorisant. Dans l'intérêt des deux parties, il est nécessaire d'encourager une transformation. Et dans cette optique, tout ce qui encourage une transformation est pertinent.

Pour le transformer en un autre objet : hôtel, logement, parfois commerce, selon l'emplacement et les caractéristiques de l'immeuble, il faut être incitatif sur de nombreux points (surdensité, pas d'obligation sociale trop forte, pas d'imposition automatique d'emplacements de stationnement si l'immeuble est à proximité de transport de masse etc.).



Source : Unsplash

LES ÉTUDES THÉMATIQUES ET CONTRIBUTIONS RÉALISÉES DEPUIS 2008

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

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

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

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

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

2008

- Les métiers de l'immobilier d'entreprise franciliens - *Janvier*
- Vers une politique active de traitement de l'obsolescence des bureaux en Île-de-France ? - *Janvier*

2009

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

2010

2011

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

2012

2013

- Pôles tertiaires en Île-de-France : quelles perspectives dans le projet du Grand Paris - *Février*
- La loi Pinel - *Février*
- Les impacts de la RCBE en Île-de-France - *Juin*

2014

2015

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

2016

2017

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

2018

- La logistique urbaine : un enjeu stratégique pour les territoires franciliens - *Février*
- La vacance structurelle : comment accélérer la reconversion d'actifs immobiliers en situation de vacance structurelle ? - *Juillet*

RETOUR SUR LES DERNIÈRES PUBLICATIONS

COLLOQUE - FÉVRIER 2018

LOGISTIQUE URBAINE : UN ENJEU STRATEGIQUE POUR LES TERRITOIRES FRANCILIENS

Pilotage : Jonathan SEBBANE et Philippe LEMOINE
Rédactrice : Romane RAVANEL

Fort de son statut, l'ORIE a pu réunir des acteurs publics tels que des collectivités territoriales et des acteurs privés comme des investisseurs, des experts et des conseils

transactionnels dans ses groupes de travail sur la logistique urbaine. La logistique urbaine résultant de la croisée des enjeux économiques comme la progression du e-commerce et des exigences environnementales portées par les collectivités locales comme la lutte contre la pollution et contre le dérèglement climatique, cette confrontation de regards a été le fruit de cinq préconisations.

Après avoir défini les différents actifs de la logistique urbaine et ses *drivers* de la logistique urbaine, l'étude fait ressortir trois enjeux essentiels aujourd'hui : considérer la logistique urbaine comme une fonction de la ville à part entière, la considérer comme une opportunité pour une action commune publique / privée et l'importance d'intégrer des sites à l'échelle du bassin logistique. Ces trois enjeux ont donné lieu à cinq préconisations : une de l'ordre réglementaire, deux autres sont urbanistiques et les deux dernières attirent à la professionnalisation du secteur de la logistique urbaine.

SOIRÉE ESTIVALE - JUILLET 2017

COWORKING ET IMMOBILIER DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Pilotage : Alain BÉCHADE et Dominique DUDAN
Rédactrice : Marine CARPENTIER-DAUBRESSE

L'ORIE a souhaité apporter sa contribution au sujet d'actualité des espaces de coworking et des nouvelles pratiques immobilières liées à ce nouvel actif. Cette nouvelle génération de bureaux équipés avec des durées d'engagement réduites s'est implantée dans la capitale fin des années 2000. En 2010, seulement une dizaine d'espaces

de coworking était présents en Île-de-France contre 265 en 2017 (base Néomade, 2017). Ces locaux sont concentrés à Paris et dans les Hauts-de-Seine (80 % des espaces de coworking franciliens y sont présents). Le concept de mutualisation d'espaces de bureaux a ensuite été repris par les professionnels d'immobilier d'entreprise qui développent des enseignes dédiées au coworking depuis quelques années.

Les participants se sont interrogés sur l'application du cadre juridique et fiscal du 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.

COLLOQUE - 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 2007, 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 *Startups* 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 d'amplifier les actions de marketing territorial déjà entreprises et d'aller dans le sens d'une plus grande coordination.



PARTENARIATS 2017/2018

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

L'ORIE souhaite témoigner sa reconnaissance à ses partenaires pour 2017 / 2018

L'ORIE remercie **Groupama Immobilier et la Fédération Française du Bâtiment** pour leur accueil et leur soutien dans l'organisation du colloque de février 2018 ainsi que la soirée estivale de juillet 2017 pour le premier et la soirée estivale 2018 pour le second.



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.



L'ORIE est également partenaire du **Sommet Infrastructures, Aménagement du territoire & Immobilier (SIATI)** organisé par Décideurs Magazine le 13 juin 2018 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 2018-2019

ÉTUDE

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

Animateurs : Olivier DE LA ROUSSIERE, 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 a été initié sur l'optimisation des procédures administratives au sein du marché de l'immobilier d'entreprise.

ÉTUDE

GRAND PARIS : CONDITIONS D'ÉMERGENCE DE NOUVEAUX PÔLES TERTIAIRES, FONCTIONS DES CHANGEMENTS SOCIO-ÉCONOMIQUES

Animateurs : Alain BÉCHADE, professeur émérite, CNAM-ICH, Christian de KÉRANGAL, Directeur Général, IEIF, Fabrice ALLOUCHE, Président, CBRE.
Coordination ORIE : Romane RAVANEL, Chargée d'études.

Dans un contexte de construction de la Métropole du Grand Paris et de changements profonds en termes de formes de travail (télétravail, coworking, ...), l'ORIE souhaite comprendre les effets de ces deux types de bouleversement sur l'émergence de nouveaux pôles tertiaires au-delà de Paris.

Des études récentes partagent l'idée selon laquelle l'émergence du Grand Paris ainsi que la construction du Grand Paris Express devraient entraîner le renforcement de Paris et de pôles tertiaires existants à l'image de La Défense ou la Plaine Saint-Denis. En effet, le Grand Paris Express permettra aux hubs existants de se rapprocher et ainsi de se massifier. L'ORIE souhaite s'interroger sur la manière dont les changements socio-économiques impacteront l'émergence de nouveaux pôles.

ÉTUDE

EMPREINTE ÉCOLOGIQUE DANS L'IMMOBILIER TERTIAIRE : QUELS MODÈLES ?

Animateurs : Cécile de GUILLEBON, VP Real Estate & Facility Management, Renault Nissan, Isabelle DERVILLE, Directrice adjointe chargée de l'aménagement et du développement durable, DRIEA, Amandine CHARPENTIER, Cheffe du département expertise et stratégie immobilière, Ville de Paris.
Coordination ORIE : Florian BESSAC, Chargé d'études

Dans un contexte de changement climatique, l'ensemble des acteurs cherche à réduire leur empreinte écologique. L'ORIE souhaite réfléchir aux nouveaux outils permettant d'accélérer cette réduction. Pour cela, un état des lieux ainsi qu'une analyse des modèles internationaux devront être réalisés. Leur adaptation technique, politique, juridique et fiscale à la France sera débattue lors des groupes de travail.

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

	PRÉSIDENT	VICE-PRÉSIDENTS	ADMINISTRATEURS	
COLLECTIVITÉS VILLE DE PARIS			C. PRALIAUD Directeur de l'Urbanisme MAIRIE DE PARIS représenté par A. CHARPENTIER	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 I. DERVILLE	État représenté par C. CHERUBINI Directrice DIRECCTE représentée par B. JUBIN	
INVESTISSEURS		P. LEMOINE Directeur général SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL Président 2008	J. SEBBANE Directeur général SOGARIS	
PROMOTEURS		O. WIGNIOLLE 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 2017	
AMÉNAGEURS	C. CANU Secrétaire général GRAND PARIS AMÉNAGEMENT Président en 2018	A. CHIRIER Directeur du Développement et de la Promotion EPAMARNE/ EPAFRANCE		
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 Trésorier ORIE	
CONSEILS CONSULTANTS			Y. BONAMY Executive Director	
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	INVESTISSEURS
ANRU EPA ORSA EPA PARIS SACLAY EPA SENART EPAMARNE - EPAFRANCE EPF ÎLE-DE-FRANCE FEDERATION DES EPL IDF GRAND PARIS AMENAGEMENT PARIS LA DEFENSE PARIS NORD 2 SEM GENOPOLE SEMAPA SEQUANO AMÉNAGEMENT SNCF IMMOBILIER SOCIÉTÉ D'ECONOMIE MIXTE de NANTERRE SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS	ADVENIS CONSEIL BNP PARIBAS REAL ESTATE CBRE COLLIERS INTERNATIONAL FRANCE CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER JLL CUSHMAN & WAKEFIELD KNIGHT FRANK SNC LE PATRIMOINE INDUSTRIEL (LPI) NEXITY CONSEIL & TRANSACTION PARELLA SAVILLS SOLUTIMO STRATÉGIES AND CORP TAYLOR WESSING WISE DÔME CONSEIL	AÉROPORTS DE PARIS AG2R LA MONDIALE AMUNDI IMMOBILIER AXA REM FRANCE BNP PARIBAS REIM FRANCE CLS FRANCE SERVICES COVIVIO DEUTSCHE ASSET & WEALTH MANAGEMENT FONCIERE ATLAND GECINA GENERALI REAL ESTATE - FRENCH BRANCH HERACLES INVESTISSEMENT HERTEL INVESTISSEMENT HSBC REIM ICADE FONCIERE IVANHOE CAMBRIDGE EUROPE J.P. MORGAN ASSET MANAGEMENT LBO FRANCE MACIFIMO-GROUPE MACIF NOVAXIA OFFICIS PROPERTIES SCOR INVESTMENT PARTNERS SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL SOFIDY SOGARIS UNION INVESTMENT
COLLECTIVITÉS	EXPERTS	PROMOTEURS
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 GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE G.P.S.E.A (Grand Paris Sud Est Avenir) MAIRIE de PARIS MÉTROPLE DU GRAND PARIS PLAINE-COMMUNE SEINE-ET-MARNE DÉVELOPPEMENT	ANTONINI DARMON ARCHITECTES APUR BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION CATELLA VALUATION CBRE VALUATION CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION DELOITTE & ASSOCIES ESSONNE DEVELOPPEMENT GALTIER VALUATION IAU IDF R&D NOTAIRES	ALTAREA-COGEDIM ENTREPRISE BNP PARIBAS REAL ESTATE BOUYGUES BATIMENT IDF BOUYGUES IMMOBILIER D'ENTREPRISE BPD MARGNAN CODIC GA SMART BUILDING GROUPE PANHARD HINES HRO FRANCE ICADE INTERCONSTRUCTION KAUFMAN & BROAD REAL ESTATE LINKCITY Île-de-France NACARAT NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE PITCH PROMOTION PROMOGIM GROUPE SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES SERCIB SOFERIM SOGEPROM SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER VINCI IMMOBILIER WATEL-AM
CONSEILS CONSULTANTS	GROUPE D'INTÉRÊT COLLECTIF	UTILISATEURS
ARP-ASTRANCE DALKIA IDF DS AVOCATS ELAN ENGIE EXPLORE GENIE DES LIEUX GRECAM HBS RESEARCH KRAMER LEVIN NAFTALIS & FRANKEL LLP LOISELET & DAIGREMONT PATRIMOINE MBE CONSEIL MSCI OFFICIA CONSEILS PGA	ASPIM CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS CCI PARIS ÎLE-DE-FRANCE CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS FPI IEIF	BNP PARIBAS NATIXIS ORANGE POSTE IMMO RENAULT NISSAN SNCF IMMO SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
ÉTAT	ENSEIGNANTS-CHERCHEURS	
DIRECCTE DRIEA	CAMPUS CONDORCET CNAM ICH CONSEIL EN ÉVALUATION 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 LP INNOVATION PLATEAU URBAIN UNIVERSITE PARIS EST MLV UPEC (Université Paris Est Créteil Val-de-Marne)	

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 :



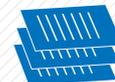
- Participer aux assemblées générales
- Élire le président et le Conseil d'Administration
- Devenir administrateur de l'Observatoire



- 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, locaux industriels, entrepôts, commerces.



- Participer à l'ensemble des manifestations de l'Observatoire en recevant les invitations en avant-première : Colloques, soirées estivales, petits déjeuners thématiques.

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES 2017 / 2018

- ▶ **Philippe ALEXIS**
CLS FRANCE SERVICES,
INVESTISSEUR
- ▶ **Guy AMOYEL**
ESPI - ESTP - ESSEC - KEDGE BS,
ENSEIGNANT-CHERCHEUR
- ▶ **Lætitia ANTONINI**
ANTONINI DARMON ARCHITECTES,
EXPERT
- ▶ **Sandrine ANTONIO**
C.U GRAND PARIS SEINE & OISE,
COLLECTIVITÉ
- ▶ **Pierre APPREMONT**
KRAMER LEVIN NAFTALIS
& FRANKEL LLP,
CONSEIL CONSULTANT
- ▶ **Lætitia ARES**
CA VAL PARISIS,
COLLECTIVITÉ
- ▶ **Julien BLIN**
G.P.S.E.A (Grand Paris Sud Est Avenir),
COLLECTIVITÉ
- ▶ **Charles CONRATH**
J.P. MORGAN ASSET MANAGEMENT,
INVESTISSEUR
- ▶ **Michel De SOYRES**
PROMOGIM GROUPE,
PROMOTEUR
- ▶ **Edouard DEQUEKER**
SCIENCES PO PARIS,
ENSEIGNANT-CHERCHEUR
- ▶ **Laurence ESCLEINE-DUMAS**
SOLUTIMO,
CONSEIL CONSULTANT
- ▶ **Ghislain GOMART**
MÉTROPOLÉ DU GRAND PARIS,
COLLECTIVITÉ
- ▶ **Christophe LAGIER**
STRATÉGIES AND CORP.,
CONSEIL CONSULTANT
- ▶ **Hervé MANET**
HERACLES INVESTISSEMENT,
INVESTISSEUR
- ▶ **Béatrice MOAL**
ARP-ASTRANCE,
CONSEIL CONSULTANT
- ▶ **Aurélié PECQUET**
BOUYGUES BATIMENT IDF,
PROMOTEUR
- ▶ **Alain PONCET**
NATIXIS,
UTILISATEUR
- ▶ **Isabelle RICHARD**
ESSONNE DEVELOPPEMENT,
EXPERT
- ▶ **Cathy VEIL**
ESPI,
ENSEIGNANTE-CHERCHEUR
- ▶ **Thomas WATEL**
WATEL-AM,
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'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
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