Crédit photo © Shutterstock

N°43

DÉCEMBRE 2020

NOTE SEMESTRIELLE

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

DOSSIERS

VIE DE L'OBSERVATOIRE

ORIE

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

ESTIMATION DU PARC DE BUREAUX FRANCILIEN

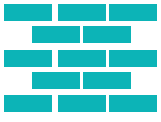
L'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise publie depuis plus de 30 ans l'estimation annuelle du parc de bureaux en Île-de-France en surface utile. Cette estimation est le fruit d'une méthodologie consensuelle élaborée avec l'ensemble des acteurs, publics et privés, de la place francilienne. En 2020, les conventions de partenariat avec les conseils transactionnels associés et la DRIEA ont été renouvelées.

54.46

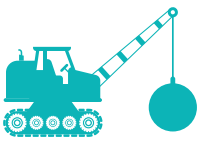
MILLIONS DE M² DE SURFACE UTILE EN ÎLE-DE-FRANCE AU 31/12/2019

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 SEMESTRIELLE

N°43 - **DÉCEMBRE 2020**

ORIE

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

SOMMAIRE

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

INNOVATION, IMMOBILIER ET COVID-19 : UN NOUVEAU MÉNAGE À TROIS ? 4-7

Étude pilotée par **Anne DIGARD**, Présidente de CBRE VALUATION et **Jonathan SEBBANE**, Directeur Général de SOGARIS.
Réalisée par **Florian BESSAC**, Chargé d'études à l'ORIE.

DOSSIERS

INTERVIEW « LA FRANCE N'A PAS À ROUGIR DE SA SCÈNE PROPTECH » 8-9

de **Robin RIVATON**, Investisseur et Essayiste.

INTERVIEW « NE CHERCHEZ PAS DES « IDÉES D'INNOVATIONS » MAIS DES PROBLÈMES À RÉSOUDRE. 10-11

de **Alexia DE BERNARDY**, Présidente de la WEbox.

VIE DE L'OBSERVATOIRE

CONTRIBUTIONS RÉALISÉES DEPUIS 2010 12

RETOUR SUR LES PUBLICATIONS 2019 / 2020 13

PARTENARIAT 2020 14

PROGRAMME DE TRAVAIL 2020 / 2021 15

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORIE 16

SOCIÉTÉS MEMBRES DE L'ORIE 17

ADHÉSIONS ET DEVENIR MEMBRE 18

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES 19

ÉDITORIAL

Antoine Derville
Président de l'ORIE

Au cours de l'année 2020, l'agenda de l'ORIE a été quelque peu chamboulé par la crise sanitaire, cependant l'observatoire poursuit ses travaux qui sont plus que jamais nécessaires.

Le colloque du 6 février 2020 portait sur l'usage et la destination des locaux en Île-de-France. Les résultats ont été présentés devant un public toujours plus passionné, au sein des Espaces Diderot.

Le *webinar* du 3 décembre 2020 quant à lui, est consacré à l'innovation au sein de l'industrie immobilière.

Face à une vague de transformation à travers l'évolution des usages, des normes environnementales, l'intégration de services et la recherche de nouveaux modèles économiques, l'immobilier se réinvente. Plus largement, le numérique, la collecte et la maîtrise de la donnée, l'internet des objets sont autant d'innovations technologiques dont l'impact sur la filière est complexe à percevoir. L'étude vise ainsi à mieux appréhender l'innovation afin de tirer des enseignements sur la filière immobilière. La finalité de ces travaux repose sur l'élaboration de préconisations à destination des décideurs souhaitant intensifier ce mouvement.

En 2021-2022, l'ORIE se focalisera sur des sujets d'actualité avec le lancement d'un groupe d'étude sur les logiques d'implantation des actifs face aux enjeux urbains et écologiques en juillet 2021. Au cours du premier semestre 2021 débuteront les travaux sur la fiscalité appliquée à l'immobilier d'entreprise francilien. Toujours en 2021, démarrera une étude portant sur l'impact de la data sur l'immobilier d'entreprise dont les résultats seront présentés en février 2022.

La réalisation de ces travaux n'est rendue possible que par la forte et constante mobilisation des administrateurs, des adhérents, toujours motivés, ainsi que des permanents de notre association.

Je tiens donc à vous remercier pour votre implication, ainsi que pour la confiance que vous nous témoignez.

INNOVATION, IMMOBILIER ET COVID-19 : UN NOUVEAU MÉNAGE À TROIS ?

Étude pilotée par **Anne DIGARD**, Présidente de CBRE VALUATION
et **Jonathan SEBBANE**, Directeur Général de SOGARIS.
Réalisée par **Florian BESSAC**, Chargé d'études à l'ORIE.

Anne DIGARD

Jonathan SEBBANE

Quelle innovation ?

Levier de transformation majeur, l'innovation bouscule nombre de secteurs de l'économie moderne et l'immobilier n'échappe en rien à ce phénomène, même s'il a semblé en retard sur les transformations technologiques aujourd'hui à l'œuvre : *Business Intelligence Modeling*, *Big Data*, *Business Process Automation* mais également construction bois, nouveaux usages, *coworking* ou *coliving*, etc. Par nécessité mais également par contrainte, la filière immobilière comme souvent , semble encline à s'interroger sur son futur, tout en présentant une dynamique de l'innovation qui reste singulière.

En confrontant la France aux États-Unis et à la Grande Bretagne, cette étude a pour objectif de déterminer les grandes caractéristiques de l'innovation dans l'industrie immobilière sur le marché national et d'en dégager quelques principes invariants. Dans le contexte si particulier que nous connaissons aujourd'hui, elle ne saurait faire l'économie d'une analyse spécifique de la crise économique liée à la pandémie de COVID-19 et de son impact – ou non – sur la transformation du secteur autant que de l'accélération des dynamiques déjà à l'œuvre.

Où en est la France ?

À l'international, la France se distingue par la qualité de ses infrastructures, liées notamment aux investissements massifs d'après-guerre ; l'intensité de la concurrence locale et la taille de son marché intérieur représentent des atouts non négligeables. Le pays a réalisé en 2020 des progrès notables dans le financement de la R&D par les entreprises, la fabrication de haute technologie et la recherche de talents dans les entreprises. Se distinguant régulièrement par la qualité de ses publications scientifiques, **la France se situe en troisième position mondiale derrière les Etats-Unis et le Royaume-Uni du classement de Shangaï** et Paris représente le **10ème plus important pôle de concentration de science et de technologie au monde**. À l'inverse, le marché français pâtit d'un accès au crédit limité ainsi que d'une collaboration entre universitaires et industriels faible, si l'on compare aux 25 économies les plus compétitives.

L'innovation française vs le reste du monde

La France consacre 2,2 % de son PIB à la R&D, se situant au-dessus de la moyenne de l'Union Européenne des 27 membres (2,07 %) et du Royaume-Uni (1,66 %). Pourtant, elle reste nettement en retrait de la Suède (3,32 %) ou encore de l'Allemagne, qui a dédié 3 % de son PIB en 2017. Les Etats-Unis allouent quant à eux 2,8 % de leur PIB contre 2,15 % pour la Chine.

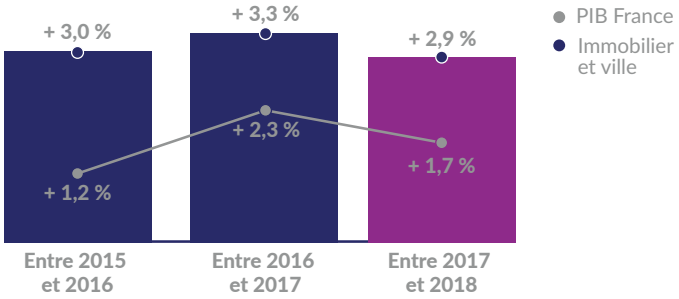
L'immobilier dans tout ça ?

En 2018, la filière de l'industrie immobilière et de la ville se composait en France de 8 secteurs, représentant plus de 2 millions d'emplois : elle est la première filière industrielle en France devant l'automobile.

Le secteur immobilier ne dédierait toutefois qu'une proportion infime de sa R&D à l'immobilier. Des travaux de EY avancent qu'en 2016, les dépenses en recherche et développement ne s'établissaient qu'à 0,1 % de la valeur ajoutée des entreprises dans les filières de la construction et de la promotion, c'est-à-dire 24 fois moins que dans le reste de l'économie française ! Or ces 2 filières représentaient 38 % de la valeur ajoutée en 2018.

Croissances comparées de l'immobilier et de la ville par rapport à l'économie française

Source : analyses EY, INSEE (2019)



Pourtant, entre 2015 et 2018, la contribution de la filière à la croissance française a toujours été supérieure à la moyenne nationale, en dépit des faibles montants investis en R&D. Si le nombre et la nature des startups évoluant dans un secteur ne suffisent pas à eux-seuls à appréhender pleinement la pénétration de l'innovation, ils en constituent tout à la fois un indicateur essentiel et un levier puissant. On estime ainsi que les startups de l'immobilier et de la construction, désignées par le terme de « *Proptech* », seraient près de 400 en France sur un total de 14 500 startups hexagonales. Le label French Tech recense quant à lui près de 725 startups en lien avec l'immobilier.

La relation des acteurs installés aux startups est singulière d'un secteur à l'autre. Dans l'immobilier, PME et grands groupes investissent dans les startups de la *Proptech*. À l'image de BNP Paribas et Nexity qui ont respectivement investi au sein de Zelok pour le premier et Anticafé ainsi que Cocoon Space pour le second.

Toutefois, les stratégies d'intégration de l'innovation restent très disparates d'une entreprise à une autre. De plus en plus de laboratoires d'innovation, nichés au sein même des entreprises, voient ainsi le jour. Le rôle même du directeur de l'innovation évolue, avec plus ou moins de responsabilité selon son positionnement au cœur ou à la marge de la stratégie du groupe.

L'impact de la COVID

1. L'économie française fait face à une récession économique au 2e trimestre 2020 de 13,8 % malgré un léger rebond au cours de l'été ;

2. Lors du premier confinement, il a été constaté un recours massif au télétravail avant que le phénomène ne s'essouffle : si 25 % des salariés étaient en télétravail au plus fort du confinement, ils n'étaient plus que 11 % fin juillet ;

3. Les entreprises ont eu pour obligation la mise en place de protocoles sanitaires contraignants avec une responsabilité de l'employeur accrue ;

4. Ces nouvelles règles de vie en commun ont conduit à une utilisation différente des locaux – espaces de vie condamnés, cafétérias et lieux d'échanges repensés... L'usage de l'immobilier d'entreprise a été bouleversé pour mieux s'adapter.

CONCLUSION

S'il serait présomptueux de tirer aujourd'hui des conclusions définitives sur les conséquences de la pandémie, le groupe de travail a souhaité établir plusieurs hypothèses initiales.
Sans nécessairement remettre en cause les fondamentaux de l'industrie immobilière – il est en tout cas trop tôt pour le dire – **la pandémie a manifestement accéléré et amplifié des dynamiques déjà à l'œuvre : le télétravail et la transformation des usages dans l'immobilier d'entreprise** ou encore **la digitalisation des échanges et ses impacts sur le commerce physique** constituent indéniablement des évolutions subies qui pourraient être des héritages de la crise que nous traversons.

Ils pourraient tout aussi bien être de puissants leviers d'innovation pour les acteurs désireux ou à même d'investir. Les modes d'innovation risquent d'évoluer tout autant : innover soi-même ou laisser innover les autres pour racheter à prix d'or ce qui marche, et délaisser ce qui échoue ?
C'est une question essentielle que devraient se poser les acteurs majeurs de l'immobilier, dont les marges de manœuvre sortiront indéniablement réduites de la crise. De quoi laisser de la place à de nouveaux entrants entreprenants et innovants ? Il n'y a qu'un pas pour le penser…

LES PRÉCONISATIONS

Dans un contexte des plus incertains, le groupe de travail a souhaité formuler différentes recommandations à même de stimuler l'innovation au sein de l'industrie immobilière.

Améliorer l'accès aux financements au-delà d'une taille critique.

Les startups de l'immobilier peinent à croître au bon rythme. Lors des phases d'amorçage, les acteurs comme la BPI permettent leur décollage ; cependant, les financements deviennent insuffisants au-delà d'une taille critique – et c'est une caractéristique du marché français – ce qui fragilise le développement de la société et l'expose à des opérations de croissance externe.

Positionner l'innovation dans les entreprises au cœur de la prise de décision et de la stratégie d'action.

Ce n'est pas le directeur de l'innovation qui fait la capacité d'innover mais son positionnement dans le groupe, au plus près de la décision et de la stratégie du groupe et les moyens mis à sa disposition pour agir en visibilité et en transversalité au sein de l'entreprise. Si cela peut sembler évident à la lecture, le groupe de travail a estimé qu'il était nécessaire d'insister sur le positionnement de l'innovation.

Améliorer le lien entre universitaires et professionnels au travers de la création d'un pôle de compétitivité de la Proptech française.

À l'instar du secteur de la finances (cf. Fintech), le secteur français de l'immobilier devrait pouvoir compter sur la structuration de la Proptech au sein d'un pôle de compétitivité afin de protéger le savoir-faire français, de favoriser les synergies entre acteurs, de structurer un réseau dédié. Ce pôle travaillerait en outre au renforcement des liens entre secteur de la recherche et entreprises, aux regroupements d'acteurs pour répondre à des appels d'offre, à construire une taille critique pour exister à l'international ainsi qu'à valoriser l'innovation du secteur immobilier français au-delà du marché domestique.

Attribuer une valeur à l'usage et pas seulement à l'actif, permettant de faire évoluer les modèles économiques.

Le secteur immobilier est caractérisé par la valorisation attribuée à l'emplacement et par le volume des capitaux investis. Cet état de fait a sans aucun doute bridé une innovation de l'usage ; mais les dynamiques observées ces dernières années et l'effet d'accélération provoqué par la pandémie invitent sans doute à changer le regard – et la manière de valoriser l'actif immobilier : *coworking*, *coliving*, logistique urbaine, etc. sont autant de segments de marché nés de l'usage, dépassant ainsi la nature première de l'actif. Pour continuer d'innover, il conviendrait d'attribuer une valeur économique à l'usage.

Anticiper la reconfiguration de la chaine de valeur constructive pour démocratiser l'accès à un immobilier adossé au développement durable et pérenne.

Les effets du dérèglement climatique sur le secteur immobilier sont sources d'importantes mutations : procédés constructifs, choix des matériaux, valorisation de la réversibilité, prix du carbone, etc. Est-ce encore de l'innovation quand il s'agit de nécessité de transformations ? Anticiper les évolutions inéluctables du développement durable permettra à n'en pas douter de stimuler l'innovation dans le secteur de l'industrie immobilière.

Crédit photo © Shutterstock

INTERVIEW
« La France n'a pas à rougir de sa scène Proptech »

Robin RIVATON, Directeur d'investissement dans le fond SMART CITY D'IDINVEST-EURAZEO (startup mobilité / énergie / bâtiment), fondateur de REAL ESTECH, plus large communauté pour l'innovation dans l'immobilier en France. Auteur de 6 ouvrages dont *L'immobilier demain* (2017 - 2020) et *La Ville pour tous* (2019), il est chroniqueur pour L'EXPRESS. Membre de la RICS (FRICS). Administrateur indépendant de SOGEPROM, ID&AL et MANULOC.
Ancien conseiller de **Bruno LE MAIRE** et de **Valérie PÉCRESSE**.

Comment percevez-vous l'innovation immobilière en France et plus particulièrement la Proptech ?

L'innovation dans le secteur immobilier, qu'on la mesure en termes de gains de productivité ou de nouveaux services, n'est pas aussi visible que dans d'autres industries car elle se heurte aux actifs physiques. Ceux-ci représentent des investissements énormes et leur renouvellement, de même que leur production, sont restreints par l'éclatement de la propriété foncière et le droit de l'urbanisme. Néanmoins s'arrêter à ce constat serait une dénonciation trop facile. Le secteur de l'immobilier et de la construction évolue parce que la demande évolue. Les consommateurs, notamment les plus jeunes, sont un aiguillon puissant. Ils ne comprennent plus que les trois grandes transformations qu'ils ont connues dans des secteurs comme la banque, le transport, la culture, à savoir la transparence, la personnalisation et l'immédiateté, ne s'appliquent pas à ce qui constitue leur poste de dépenses principal. En miroir, des offres plus modernes, principalement à l'initiative d'entreprises innovantes qu'on baptise Proptech, se sont constituées.

Si l'innovation proposée reste marginale tant le cœur de la prestation immobilière est dominé par l'actif, elle permet néanmoins des transformations sensibles de certains métiers à destination des clients particuliers. Je pense ici à l'administration de biens, la transaction immobilière, l'accès à des produits financiers de type pierre-papier, la personnalisation du logement neuf ou encore le syndic de copropriété. Maintenant que ces solutions ont trouvé leurs premiers clients, *early adopters*, la question qui se pose est celle de la diffusion de masse. Pour les solutions à destination des clients professionnels, l'évolution est incrémentale. Dès qu'on touche au bâti ou aux équipements techniques, la fiabilité est un enjeu prioritaire et donc les essais avec de nouveaux produits ou de nouvelles sociétés s'effectuent avec parcimonie.
Dans d'autres segments, les gains de productivité induits par ces nouveaux outils ne sont pas toujours perçus comme suffisants pour justifier un nouvel investissement.

Qu'en est-il de la Proptech française par rapport à la concurrence internationale ?

La France n'a pas à rougir de sa scène Proptech. Elle est en voie de maturité. Après les premières années de disruption, la création d'entreprises s'est ralentie. Les solutions les plus faciles ayant été lancées, nous allons assister à une consolidation de certains marchés. La phase bouillonnante initiale est passée et les entreprises du secteur doivent désormais travailler à des solutions ubiquitaires et généralistes, déployées sur des dizaines de milliers d'immeubles. Cela prendra du temps car l'immobilier n'est pas un secteur aussi agile que la fintech ou la culture. La taille du panier moyen reste élevée, la rotation du parc et la concurrence sont limitées. Le déséquilibre entre l'offre et la demande fait que l'innovation n'est pas très récompensée. En France, une *success story* ne s'écrit pas en 3 ans mais en 10 ou 15 ans.
Alors que certaines Proptech s'imposent comme les leaders de leur secteur, le secteur français va de plus en plus se frotter à ses concurrents européens. On commence à voir cette compétition sur certains segments de l'industrie particulièrement internationalisés car standardisés comme le bureau. Des entreprises étrangères, parfois américaines, ouvrent des filiales en France et se positionnent sur les appels d'offre. C'est dans cette situation qu'on jugera de la réelle qualité de la scène Proptech française face à ses concurrents. Je suis très confiant sur la qualité technologique des produits même si certains concurrents sont mieux financés.

Crédit photo © Shutterstock

Pensez-vous que la crise sanitaire et économique peut stimuler l'innovation dans le secteur immobilier ?

Tous les acteurs de la Proptech n'ont pas été impactés de la même façon par la crise. Le contexte a été clairement favorable aux fournisseurs de solutions technologiques ou de logiciels qui ont pu continuer à assurer à distance leurs services aux clients. Le confinement a accéléré l'adoption de nouvelles pratiques telles que la signature à distance ou l'assemblée générale dématérialisée, dans le monde statique de l'immobilier. D'une façon générale, la crise n'a pas aidé les startups qui sont aujourd'hui positionnées sur un marché fragilisé avec certains clients connaissant des difficultés financières.

On peut diviser les Proptech en trois grands modèles : les plateformes dont l'activité a été très sévèrement ralentie par la crise sanitaire ; **les fournisseurs de logiciels** qui ont plutôt vu une meilleure adoption de leur technologie ; **les opérateurs de lieux physiques** qui ont inégalement souffert du confinement, les espaces de coliving étant plus en hausse alors que les acteurs du *coworking* ont subi d'importantes baisses de fréquentation. Au global, la crise sanitaire a remis en cause le principe de densification dans le bureau : le bureau de demain sera donc plus modulaire et flexible, en utilisant miesux les mètres carrés. Il y a donc un avenir brillant pour les opérateurs de lieux. Mais attention à ne pas inverser les rôles, ces changements viendront des propriétaires d'immeubles et non des startups ! Ce sont eux qui dessinent l'immobilier du futur. Ils ont, du reste, la responsabilité d'apporter un bénéfice aux occupants qui justifiera des charges supplémentaires au loyer.

Comment stimuler cette émulation dans un secteur qui se transforme de plus en plus mais comporte encore une certaine forme d'inertie ?

L'inertie du secteur tient principalement dans le fait qu'il opère des actifs physiques lourds et gourmands en investissement. **L'une des premières pistes de réponse serait d'accélérer le rythme de renouvellement des actifs immobiliers** en favorisant la construction neuve, la déconstruction, la densification des espaces centraux. Si vous produisez plus de mètres carrés, vous pouvez imaginer de nouveaux usages et laisser leur chance à de nouveaux modèles et de nouveaux acteurs. Ce levier-là est de nature politique mais il est essentiel. Lorsqu'on opère sur un marché où l'offre est structurellement inférieure à la demande, la concurrence est limitée et les acteurs en place n'ont pas d'intérêt à l'innovation qui se fait à fonds perdus. C'est donc le consommateur qui en pâtit. **La seconde piste d'amélioration est encore dans les mains de l'Etat et c'est la production de statistiques fiables**. L'appareil statistique immobilier, notamment dans le logement, mériterait d'être mis à jour, par exemple avec un identifiant unique ou la généralisation des maquettes numériques dans le cadre de la procédure d'urbanisme. Grâce un investissement limité supporté par la collectivité, c'est toute l'industrie qui pourrait s'améliorer. **La dernière piste d'amélioration c'est la stimulation de la concurrence**. Lorsqu'un secteur présente un taux de rotation très faible ce n'est pas tant parce que l'offre existante est satisfaisante que parce que des mécanismes de rétention ont été créés au fil des années par les acteurs installés. De la loi Hamon pour l'assurance emprunteur à la loi Duflot pour le changement de syndic de copropriété, il a été montré que la suppression des barrières au changement de prestataire était positive pour le client final.

INTERVIEW

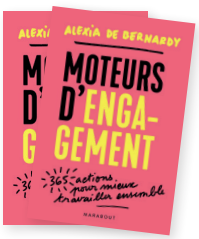
Ne cherchez pas des « idées d'innovations » mais des problèmes à résoudre.

Alexia DE BERNARDY, Présidente de la WEbox.
Auteure et entrepreneure. De formation ingénieure ENSTA et HEC, avec un parcours dans le conseil puis la direction de projets innovants, Alexia a créé la société FILAPI en 2004, cédée à un groupe en 2014. Depuis 2016, elle se consacre au sujet du relationnel en entreprise.

En tant qu'entrepreneure et investisseuse, quel est votre avis sur la scène de l'innovation française ?

L'innovation foisonne en France. Le secteur de l'immobilier en est un exemple flagrant avec le déploiement des *news ways of working*. La réalité virtuelle permet d'être sur un chantier à distance, la data, l'hybride, l'asynchrone, le *corpo-working*, les tiers-lieux, les outils collaboratifs foisonnent ... Vive la *Startup nation* !

La difficulté dans la nouveauté est son appropriation par le marché. Dans l'immobilier par exemple, la clé pour que ces solutions qui accompagnent les nouveaux modes de travail soient un succès est l'adhésion des managers. Pourquoi revenir au bureau ? Comment faire un recadrage minute et garder mon statut de manager en bureau ouvert ? Comment « fermer sa porte » quand il n'y en a plus ? **Une innovation s'accompagne souvent d'une transformation des comportements plus longue que prévu qu'il faut accompagner.**



Après une expérience dans le domaine du conseil et la direction de projets innovants, avant de fonder plusieurs entreprises dont la WEbox. Existe-il une culture propre ou des codes spécifiques dans l'innovation ?

Déployer une culture favorisant l'innovation est plus naturel pour une équipe d'entrepreneurs que pour un grand groupe car les process sont facilités, l'engagement est au top, les essais à petite échelle boostent la créativité des équipes. **La parole est totalement libérée au service du projet.** Les équipes ont à la fois les pieds sur le terrain, dans la production, alors que le cerveau est tourné vers la stratégie, la trésorerie et l'oreille tournée vers le besoin du client.

La culture de l'innovation est également marquée par la **culture de l'action**. Dans mon premier livre « Moteurs d'engagement » je dis qu'on est plus qu' « au four et au moulin », on construit le moulin, on achète le blé, on veut faire du bio pour l'avenir de nos enfants, on cherche le bon champ mais personne n'a confiance car c'est notre premier moulin. On rencontre 50 paysans pour trouver celui qui travaille le mieux le blé, on guette le vent et la météo pour que le moulin fonctionne, on cherche un bon emplacement pour préparer son étal au marché et vendre au mieux sa farine, tout cela pour rembourser l'achat de la charrette et finalement toute la plantation gèle et il faut recommencer...
Je viens d'une famille d'artistes audacieux. J'ai en complément fait des études reconnues pour rassurer les partenaires financiers. **La culture**

de l'audace s'apprend peu à l'école, où nous sommes plutôt formés à exécuter ce qui est demandé. C'est dommage et nous sommes tous chargés de la transmettre à nos enfants.

Lors de cessions de startups aux grands groupes, les fondateurs quittent souvent le navire car ils ne retrouvent pas ce niveau d'énergie positive, cet esprit collectif de pionnier et d'audace.

La culture de l'innovation c'est également une **culture de la spontanéité, du sens pratique, l'état d'esprit débutant**, avec une grande place à l'imprévu et à l'improvisation. Lorsque l'on passe ainsi spontanément à l'action, c'est gratifiant pour les équipes qui voient rapidement les retours sur leur travail et réagissent mieux lors de situations d'urgence.

Selon vous, quels sont les principaux obstacles auxquels l'entreprenariat français fait face ?

La France est un des pays qui innove le plus ces dernières années. Une belle palette de dispositifs de soutien à l'innovation est accessible à tous, et en même temps de nombreux entrepreneurs fragiles se mettent en risque personnel.
Je suis attristée de voir la majorité des startups fermer en moins de 3 ans d'existence : manque d'ambition, de trésorerie, de récurrence, de vision, de compétences, de temps, d'écoute du client,...
On incite les jeunes à innover car ils ont moins de contraintes personnelles et peut-être plus de créativité, et en même temps l'âge moyen d'un entrepreneur qui ne fait pas faillite est de 45 ans. Bref, la **somme des paramètres à prendre en compte pour obtenir toutes les chances de succès d'une innovation est importante.** Pour toutes ces raisons, le salariat est bien plus sage pour nourrir une famille.

Dans un tout autre registre, certains projets ont une **capacité limitée à convaincre les communautés financières de les suivre sur le long terme**, avec un espoir de rentabilité après de très longues périodes d'investissements. Lorsque l'innovation est trop disruptive, les investisseurs suivent difficilement, y compris pour les projets portés par les grands groupes.

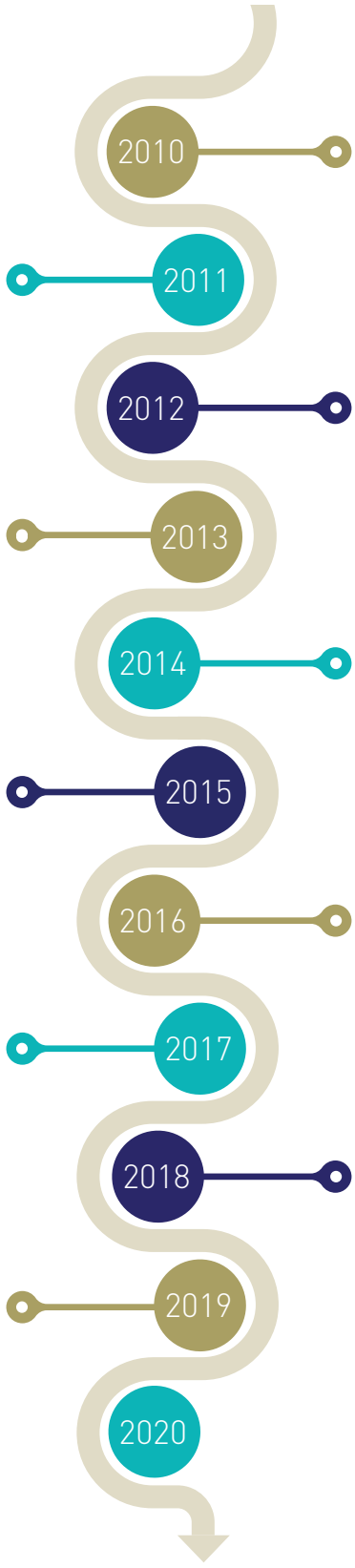
Comment inciter, et plus largement stimuler l'innovation ?

Mon métier est de stimuler les communautés de managers avec notre application d'intelligence collaborative, la WEbox. Ils y partagent leurs techniques, bonnes pratiques notamment pour booster l'audace dans leurs équipes. Voici en quelques mots les étapes clés constatées :

- **Précisez les règles de fonctionnement** et le cadre dans lequel les équipes peuvent innover, les limites business jusqu'où ils peuvent aller. Ne cherchez pas des « idées d'innovations » mais des problèmes à résoudre. Pour cela, la technique qui consiste à itérer 5 fois de suite pour chercher le « Pourquoi » des problèmes est assez efficace.
- **Aérez vos neurones** et regardez comment font les autres. Pour commencer, trouver une idée d'innovation c'est **chercher un manque dans le quotidien**, une rupture technologique qui permet une avancée dans les usages, un changement réglementaire qui offre une opportunité. Ce qui manque parfois dans les innovations qui ne décollent pas c'est le manque **d'empathie pour le client**, l'écoute réelle de son besoin. On peut être tenté de juste « se mettre à sa place » et c'est un risque.
- **Puis Test & Learn !** Découpez les projets en petites étapes concrètes, testez à petite échelle pour cumuler des victoires et surtout écoutez le feedback des clients-utilisateurs. Goûtez à la culture de l'erreur et célébrez les flops, à petite échelle c'est « *Fun to Fail* ». Corrigez et itérez cette démarche. Dans ma précédente aventure entrepreneuriale (revendue à un grand groupe), nous avons testé beaucoup d'offres qui n'ont pas abouti. Il a fallu plusieurs fois prendre la décision de stopper ces offres alors que les équipes étaient impliquées et des dépenses enclenchées. C'est la vie de l'innovation, jusqu'à trouver l'offre adéquate. En œuvrant pour **décomplexer l'erreur et banaliser le changement, on instaure un climat de confiance**, comme lorsqu'on attaque la restauration de sa maison, il y a des couacs, mais tout le monde est fier des épreuves surmontées.

Ensuite tout devient alors une question de dosage, une forme de va-et-vient permanent et équilibré s'installe entre humanité et course à la trésorerie. À l'image d'un cavalier qui cherche à contrôler un cheval un peu fou, l'entrepreneur fait à la fois preuve d'humilité pour écouter le marché en toute objectivité, tout en ayant un ego bien calé et un certain aplomb pour passer à l'action sans scrupule, en laissant ses doutes au placard. Il surfe également sur sa capacité à faire rêver avec une pointe de folie, tout en étant réaliste et en rassurant sur le fond et la forme. Il souhaite rassurer ses équipes sur la pérennité du projet pour qu'elles restent engagées, tout en étant transparent sur certaines difficultés et ainsi pallier son profond sentiment de solitude. Alors, partant.e ?

LES ÉTUDES THÉMATIQUES ET CONTRIBUTIONS RÉALISÉES DEPUIS 2010



2010

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

2011

- 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*

2012

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

2013

- 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*

2014

- Pôles tertiaires en Île-de-France : quelles perspectives dans le projet du **Grand Paris** - *Février*
- La **loi Pinel** - *Février*
- Les impacts de la **RCBCE** en Île-de-France - *Juin*
- Moins de **règles,** plus d'attractivité en Île-de-France - *Juillet*
- Actualisation - la **transformation** et la **mutation** des immeubles de bureaux - *Novembre*

2015

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

2016

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

2017

- 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*

2018

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

2019

- **Grand Paris et évolutions sociétales** : Incidences sur les pôles économiques à l'horizon 2030 - *Avril*
- **Empreinte carbone** dans l'immobilier tertiaire Quelles priorités ? - *Juillet*

2020

- **Usage et destination des locaux en Île-de-France :** Quel futur ? - *Février*

RETOUR SUR LES DERNIÈRES PUBLICATIONS 2019/2020

COLLOQUE - AVRIL 2019

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

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

Inspiré du Greater London, le Grand Paris est un projet initié en 2008 intégrant 131 communes et 12 Établissements Publics Territoriaux rassemblés au sein de la région Île-de-France. Ce projet repose principalement sur le développement des transports publics, visant à répondre aux besoins liés à l'optimisation des transports existants et des déplacements inter-banlieues, ainsi que sur des politiques de développement et d'attractivité.
Le projet revêt une importance capitale que ce soit dans l'adaptation aux mutations des modes de travail, l'intégration des enjeux environnementaux ainsi que sur l'anticipation du développement des transports sur l'implantation de l'emploi.
À travers les évolutions économiques et sociétales à venir, l'ORIE a émis deux hypothèses à l'horizon 2030 : Renforcement des pôles et émergence de nouveaux pôles. L'observatoire a également mis au point des préconisations visant à ne pas entraver le développement métropolitain des deux scénarios potentiels.

SOIRÉE ESTIVALE - 2019

« EMPREINTE CARBONE : QUELLES PRIORITÉS ? »

*Pilotage : **Cécile DE GUILLEBON, Isabelle DERVILLE***
*Rédacteur : **Florian BESSAC***

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

COLLOQUE - FÉVRIER 2020

« USAGE ET DESTINATION DES LOCAUX EN IDF : QUEL FUTUR ? »

*Pilotage : **Alain BÉCHADE, Etienne MICHELEZ***
Rédactrice : Raphaëlle ZEPPA

Face à un droit français complexe et rigide, il est nécessaire de comprendre l'ensemble des dispositifs et mécanismes concernant l'usage, codifié aux articles L.631-7 et suivants du CCH, et la destination, réglementée par le Code de l'Urbanisme. Il est également important de prendre en compte les besoins actuels des individus (recherche de la vie en communauté, d'autonomie dans le travail) qui ont donné lieu à l'apparition de « nouveaux usages » dont le cadre juridique reste flou.
Les enjeux sont alors, d'une part, de rendre le cadre juridique plus clair et, d'autre part, de ne pas entraver les futures évolutions de ces « nouveaux usages ». Ces deux enjeux ont alors donné lieu à une série de préconisations.

PARTENARIATS 2020

L'ORIE témoigne toute sa reconnaissance à ses partenaires qui l'ont accompagné au cours de l'année 2020.

L'ORIE remercie les **Espaces Diderot** pour leur accueil et leur accompagnement dans l'organisation du colloque du 6 février 2020.

ESPACES DIDEROT

L'ORIE est également partenaire du **Sommet Infrastructures, Aménagement du territoire & Immobilier (SIATI)** organisé par Décideurs Magazine le 20 octobre au Pavillon d'Armenonville.

DÉCIDEURS MAGAZINE

SIATI Sommet Infrastructures, Aménagement du Territoire & Immobilier

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 2020-2021

ÉTUDE

« INNOVATION, IMMOBILIER ET COVID : UN NOUVEAU MÉNAGE À TROIS ? »

L'innovation dans l'industrie immobilière : enjeux et évolutions à venir, comment en tirer pleinement parti ? *2e semestre 2020*

Pilotes : ***Jonathan SEBBANE****, Directeur Général, SOGARIS,*
Anne DIGARD*, Présidente, CBRE Valuation France*
Coordination : ***Florian BESSAC****, chargé d'études, ORIE*

L'immobilier connaît une vague de transformation à travers l'évolution des usages, des normes environnementales, l'intégration de services et la recherche de nouveaux modèles économiques. Plus largement, le numérique, la collecte et la maîtrise de la donnée, l'Internet des objets sont autant d'innovations technologiques qui viennent bouleverser le monde de l'immobilier. La présente étude se propose de dresser un panorama large des grandes innovations aujourd'hui à travers leurs invariants, leurs enjeux de valorisation ainsi que leurs perspectives.

ÉTUDE

« FISCALITÉ APPLIQUÉE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE FRANCILIEN : ÉVOLUTION ACTUELLE À VENIR »

1er semestre 2021

Pilotes : ***Alain BÉCHADE,*** *Professeur Émérite, CNAM-ICH,*
Dominique DUDAN*, Senior advisor, LBO FRANCE*
Coordination : ***Florian BESSAC****, chargé d'études ORIE*

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

ÉTUDE

QUELLES LOGIQUES D'IMPLANTATION DES DIFFÉRENTES TYPOLOGIES D'ACTIFS FACE AUX ENJEUX ÉCOLOGIQUES ET DE MÉTROPOLISATION ?

2e semestre 2021

Pilotes : ***Cécile de GUILLEBON,*** *VP Corporate Real Estate and Facility Management, Groupe RENAULT,*
Emmanuel DESMAIZIÈRES*, Directeur général, ICADE PROMOTION*
Coordination : ***Raphaëlle ZEPPA****, chargée d'études ORIE*

Face à des impératifs de réduction de l'impact environnemental des différentes typologies d'actifs, il est nécessaire de repenser l'aménagement du territoire tout en se positionnant intelligemment face à l'enjeu métropolitain qui doit représenter un levier d'attractivité supplémentaire pour la région Île-de-France, poids lourd de l'économie européenne.

ÉTUDE

IMPACTS DE LA DATA SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

1e semestre 2022

Pilote : ***Christophe CANU****, Directeur général, SEGAT,*
Coordination : ***Florian BESSAC****, chargé d'études ORIE*

Dans un contexte de prépondérance et de diffusion de l'information, il est nécessaire de s'interroger sur les conséquences en termes de création ou de transfert de valeur. Pour autant, l'optimisation de l'exploitation de la data reste un enjeu majeur au même titre que la confidentialité des données. De plus, son impact sur les différentes strates professionnelles dans l'industrie immobilière reste difficile à évaluer.

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORIE - 2020

	PRÉSIDENT	1ER VICE-PRÉSIDENTS	VICE-PRÉSIDENTS	ADMINISTRATEURS	
ÉTAT			**E. GAY** Directrice DRIEA *Adm. depuis 1986* représentée par **H. SCHMITT**	*En attente de nomination* Directeur DIRECCTE *Adm. depuis 2014*	
RÉGION			**V. PÉCRESSE** Présidente RÉGION ÎLE-DE-FRANCE *Adm. depuis 1986* représentée par **F. MARGAIN**		
VILLE DE PARIS COLLECTIVITÉS				**S. LECLER** Directeur de l'urbanisme VILLE DE PARIS *Adm. depuis 1997* représenté par **B. ABEL**	**C. TURQUET DE BEAUREGARD** Directrice du pôle attractivité et immobilier d'entreprise Saint-Quentin-en-Yvelines *Adm. depuis 2014*
CONSEILS TRANSACTIONNELS	**A. DERVILLE** Président COLLIERS INTERNATIONAL FRANCE *Adm. depuis 2004* **Président en 2020/2021**		**F. ALLOUCHE** Président CBRE *Adm. depuis 2012*		
INTÉRÊTS COLLECTIFS		**E. MICHELEZ** Notaire représentant la Chambre des Notaires de Paris *Adm. depuis 1997*		**C. DE KERANGAL** Directeur Général IEIF *Adm. depuis 2012* **Président en 2014**	
PROMOTEURS			**O. WIGNIOLLE** Directeur Général ICADE *Adm. depuis 2006* représenté par **E. DESMAIZIÈRES**	**O. DE LA ROUSSIÈRE** Président VINCI IMMOBILIER *Adm. depuis 2008* **Président en 2015**	
INVESTISSEURS			**J. SEBBANE** Directeur Général SOGARIS *Adm. depuis 2018*	**P. LEMOINE** Conseil auprès du président SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL *Adm. depuis 2006* représenté par **B. MEYER** **Président en 2008**	
UTILISATEURS			**E. BOUSREZ** Directeur de l'immobilier SOCIÉTÉ GÉNÉRALE *Adm. depuis 2020*	**C. DE GUILLEBON** VP Real Estate & FM GROUPE RENAULT *Adm. depuis 2009* **Président en 2017**	
AMÉNAGEURS				**C. MAUGE** Directeur du développement EPAMARNE - EPAFRANCE *Adm. depuis 2017*	*En attente de nomination* GRAND PARIS AMÉNAGEMENT *Adm. depuis 2013*
EXPERTS				**A. DIGARD** Présidente CBRE VALUATION *Adm. depuis 2018* **Trésorière**	
CONSEILS				**C. CANU** Directeur général SEGAT *Adm. depuis 2018* **Président en 2018/2019**	
ENSEIGNANTS CHERCHEURS				**A. BÉCHADE** Professeur Émérite ICH-CNAM *Adm. depuis 2009* **Président en 2004**	

Administrateurs élus
Administrateurs de droit

LES SOCIÉTÉS MEMBRES DE L'ORIE

AMÉNAGEURS

ANRU
EPA PARIS SACLAY
EPAMARNE - EPAFRANCE
EPF ÎLE-DE-FRANCE
ESPACES FERROVIAIRES
FÉDÉRATION DES EPL IDF
GRAND PARIS AMÉNAGEMENT
KHARDAM
PARIS LA DEFENSE
PARIS NORD 2
SEM GENOPOLE
SEMAPA
SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE de NANTERRE
SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS

COLLECTIVITÉS

CA ST QUENTIN EN YVELINES
CA VERSAILLES GRAND PARC
CU GRAND PARIS SEINE & OISE
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES YVELINES
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU VAL-DE-MARNE
CONSEIL RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE
EPT BOUCLE NORD DE SEINE
EPT GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE
EPT GRAND PARIS GRAND EST
EPT PLAINE-COMMUNE
EPT VALLÉE SUD GRAND PARIS
MAIRIE de PARIS
MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

CONSEILS

CHEYSSON MARCHADIER & ASSOCIÉS
DALKIA IDF
GRECAM
HBS RESEARCH
IREAD
KAREG-IM
KRAMER LEVIN NAFTALIS & FRANKEL LLP
LACOURTE RAQUIN TATAR
MBE CONSEIL
MSCI
OFFICIA CONSEILS
PICARD SARL
PMA (Property Market Analysis LLP)
SEGAT

CONSEILS TRANSACTIONNELS

ADVENIS CONSEIL
ARTHUR-LOYD
BNP PARIBAS REAL ESTATE
CBRE
CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER
CUSHMAN & WAKEFIELD
EVOLIS
JLL
KNIGHT FRANK SN C
LE PATRIMOINE INDUSTRIEL (LPI)
NEXITY CONSEIL & TRANSACTION

CONSEILS TRANSACTIONNELS (SUITE)

PARELLA
SAVILLS
SOLUTIMO
TAYLOR WESSING
WISE DÔME CONSEIL

ÉTAT

DIRECCTE
DRIEA

EXPERTS

AIA ARCHITECTES
ANTONINI ARCHITECTES & ASSOCIÉS
ARTE CHARPENTIER
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION
CATELLA VALUATION
CBRE VALUATION
CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION
DELOITTE & ASSOCIES
ESSONNE DEVELOPPEMENT
GALTIER VALUATION
INSTITUT PARIS REGION
R&D NOTAIRES

GROUPES D'INTÉRET COLLECTIF

ASPIM
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
CCI PARIS ÎLE-DE-FRANCE
CHAMBRE DES NOTAIRES de PARIS
FPI IDF
FSIF
IEIF

INVESTISSEURS

AÉROPORTS DE PARIS
AG2R LA MONDIALE
AMUNDI IMMOBILIER
AXA REM France
BAYARD ALBERT 1er
BNP PARIBAS REIM FRANCE
CLS FRANCE SERVICES
COVIVIO
DWS GROUP
FONCIERE ATLAND
GECINA
HERTEL INVESTISSEMENT
HSBC REIM
ICADE FONCIÈRE
IVANHOE CAMBRIDGE EUROPE
LBO FRANCE
MACIFIMO-GROUPE MACIF
NOVAXIA
OFFICIIS PROPERTIES
SCOR INVESTMENT PARTNERS
SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
SOFIDY
SOGARIS
UNION INVESTMENT

PROMOTEURS

BNP PARIBAS REAL ESTATE
BOUYGUES IMMOBILIER D'ENTREPRISE
CODIC
ENGIE AIRE NOUVELLE
GA SMART BUILDING
GROUPE PANHARD
HINES
HRO FRANCE
ICADE
INTERCONSTRUCTION
KAUFMAN & BROAD REAL ESTATE
LEON GROSSE IMMOBILIER
LINKCITY Île-de-France
NACARAT
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE
SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES
SERCIB
SOFERIM
SOGELYM DIXENCE
SOGEPROM
SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER
SPIRIT
VINCI IMMOBILIER
WATEL-AM

UTILISATEURS

BNP PARIBAS
GROUPE RENAULT
ORANGE
POSTE IMMO
SNCF IMMO
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

ENSEIGNANTS - CHERCHEURS

CAMPUS CONDORCET
CNAM ICH
CONSEIL EN ÉVALUATION ET GESTION DE PATRIMOINE
CSTB
CUSHMAN & WAKEFIELD
ESPI
ESPI - ESTP - ESSEC - KEDGE BS
ESSEC BUSINESS SCHOOL
FINANCIA BUSINESS SCHOOL
GLR CONSEIL
GROUPE ESPI
IEP PARIS
LP INNOVATION
PLATEAU URBAIN
UNIVERSITÉ GUSTAVE EIFFEL
UNIVERSITÉ PARIS EST CRÉTEIL (UPEC)

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, groupes d'intérêt collectif, 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 perçoit aucune subvention. Seules les cotisations des adhérents permettent de financer les études, les publications et les manifestations publiques qui contribuent à une meilleure connaissance du marché immobilier francilien, profitant ainsi à tous ses acteurs.

VOUS SOUHAITEZ DEVENIR MEMBRE

Contact : Pascale BEHARY

01 40 61 86 58

contact@orie.asso.fr

DEVENIR MEMBRE DE L'ORIE VOUS PERMET DE :

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

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

- Valider les orientations budgétaires

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

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

BIENVENUE
AUX NOUVEAUX MEMBRES

L'ORIE est ravi d'accueillir en 2020 les nouveaux membres suivants :

- **Carmen CANTUARIAS**
  GROUPE ESPI
  ENSEIGNANT-CHERCHEUR

- **Raphaël TREGUIER**
  KAREG-IM
  CONSEIL

- **Delphine CHARLES-PERONNE**
  FSIF
  GROUPE INTÉRÊT COLLECTIF

ORIE

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

www.orie.asso.fr

01 40 61 86 58

L'ÉQUIPE DES PERMANENTS

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

Conception & réalisation : Agence La nageuse

Copyright 2020