



## SOMMAIRE

### SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

#### « Immobilier d'entreprise & attractivité internationale de Paris Ile-de-France »

Etude pilotée par Cécile de Guillebon et Aurélie Lemoine, et réalisée par Marion Vion-Dury avec la contribution du groupe de travail ORIE

P.2

### INTERVIEW

#### Point de vue « A bas les clichés : Choose Paris Region ! »

Par Franck MARGAIN

P.5

### VIE DE L'OBSERVATOIRE

Les études thématiques et notes de contribution réalisées depuis 2006

P.7

Retour sur les publications de 2016

P.8

Programme d'études

P.9

Membres du Conseil d'Administration de l'ORIE - 2017

P.10

Les Membres de l'ORIE

P.11

Adhésions

P.12

## EDITORIAL



DOMINIQUE DUDAN  
PRÉSIDENTE DE L'ORIE

#### L'ORIE aura connu une année 2016 riche en travaux.

Outre ses deux traditionnels colloques portant cette année sur la réversibilité et sur les baux commerciaux, l'ORIE aura aussi organisé deux conférences : l'une sur la réforme de la RCBC (redevance pour création de bureaux, commerces et entrepôts), l'autre sur le développement hôtelier dans un contexte touristique difficile. La publication d'une étude sur l'attractivité internationale de

l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France à l'heure du Brexit est une autre pierre apportée à l'analyse du marché francilien en ce début d'année 2017.

En 2016 l'ORIE aura également consolidé sa méthode d'estimation du parc de bureaux en Ile-de-France et renouvelé ses partenariats d'échange de données avec les conseils transactionnels et la DRIEA.

#### Autre fait notable, les sollicitations d'organismes publics ou privés à l'égard de l'ORIE se sont amplifiées.

L'ORIE a renforcé sa collaboration avec la nouvelle équipe régionale à travers la rencontre de Jérôme Chartier, 1er Vice-président de la Région Ile-de-France, et contribué aux réflexions relatives au SRDEII. Le HCSF a également convié l'ORIE à une réflexion sur l'évolution de la conjoncture immobilière.

La création de la Métropole du Grand Paris et ses évolutions institutionnelles sont également suivies de près par l'ORIE qui a apporté son expertise sur la reconversion des friches

immobilières à l'Association des Maires de France. Dans ce contexte les collectivités devenues EPT sont invitées à rejoindre l'Observatoire afin de conserver l'intensité des échanges entre acteurs publics et privés.

L'ORIE enfin a été sollicité par la Chambre des Notaires sur le sujet de la transformation des bureaux en logements, l'ESTP sur l'obsolescence des bâtiments ou encore le SIATI sur le principe de réversibilité.

En 2017, l'ORIE montre encore une fois sa capacité à répondre aux enjeux d'actualité avec de nouvelles études qui seront menées sous la présidence de Cécile de Guillebon : sur le coworking, l'immobilier logistique en milieu urbain, la simplification administrative et la reconversion d'actifs immobiliers vacants.

**Dominique DUDAN**  
Présidente de l'ORIE



En Ile-de-France, au  
31/12/2015

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



le fichier de la taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France, pour les bureaux de plus de 100 m<sup>2</sup>



une estimation des surfaces de moins de 100 m<sup>2</sup> 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)

# 01 SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE



**CÉCILE DE GUILLEBON,**  
VP REAL ESTATE & FACILITY MANAGEMENT,  
RENAULT-NISSAN

## « IMMOBILIER D'ENTREPRISE & ATTRACTIVITÉ INTERNATIONALE DE PARIS ILE-DE-FRANCE »

*Etude pilotée par Cécile de Guillebon et Aurélie Lemoine, et réalisée par Marion Vion-Dury avec la contribution du groupe de travail ORIE*

### Une compétition exacerbée entre les territoires

Dans un contexte d'ouverture des économies et de « libre » circulation des biens, personnes et flux financiers, les villes globales se livrent une compétition, parfois féroce, pour l'accueil des capitaux, des fonctions stratégiques et des talents.

Pourquoi se préoccuper d'immobilier quand on s'intéresse à l'attractivité internationale de notre territoire ? Les villes mondiales devraient accueillir 380 millions de personnes supplémentaires entre 2016 et 2020<sup>1</sup> et l'ONU estime qu'en 2050, 66 % de l'humanité vivra dans les villes (contre 30 % en 1950 et 54 % en 2014)<sup>2</sup>. L'urbanisation, la croissance économique et démographique ont des impacts directs sur l'immobilier : le rythme de construction n'a jamais été aussi rapide.

Ce sont donc non seulement de nouvelles opportunités qui se dessinent mais encore une certaine complexité, puisqu'il faut produire suffisamment de biens de qualité, parfois dans des contextes de pénurie foncière ou de réglementations complexes.

L'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France a souhaité apporter sa contribution au débat sur l'attractivité. C'est un sujet tout particulièrement d'actualité : la Région Ile-de-France vient d'adopter son Schéma régional de développement économique,

<sup>1</sup> Estimation de l'ONU, citée par Knight Franck dans Global cities, the 2016 report.

<sup>2</sup> UNITED NATIONS, World Urbanization Prospects, 2014 Revision.

d'innovation et d'internationalisation (SRDEII), le French Tech Ticket en est à sa deuxième édition et le Brexit soulève de nombreuses interrogations.

Pour autant, l'ORIE n'a pas souhaité élaborer un « énième » classement sur l'attractivité qui viendrait s'ajouter à une production particulièrement prolifique en la matière. Bien au contraire, cette étude s'est attachée à faire la synthèse des classements existants, à les confronter pour en dégager les points de convergence et de divergence, et ce, afin d'anticiper les tendances, de hiérarchiser les enjeux et d'orienter l'action publique.

L'autre spécificité de cette démarche consiste en ce qu'elle s'est tout particulièrement concentrée sur des classements relatifs à l'immobilier d'entreprise. Toutefois, comme l'attractivité est un processus complexe, holistique et multifactoriel, ces classements ont, bien évidemment, été ensuite remis en perspective avec des productions et classements de référence (Global Power City Index de The Mori Memorial Foundation, Cities of Opportunity de PwC, baromètres de EY, ...) qui intègrent des critères plus larges.

### L'immobilier, un levier d'attractivité pour les territoires

La qualité de l'offre immobilière tertiaire, notamment, contribue à l'attractivité des territoires auprès des acteurs internationaux. Dans un premier temps, l'ORIE a souhaité dresser un panorama



**AURÉLIE LEMOINE,**  
DIRECTRICE ÉTUDES, RECHERCHE ET DATA  
MANAGEMENT, CBRE FRANCE

de l'attractivité et de la compétitivité internationale de la place immobilière Paris Ile-de-France auprès des utilisateurs et investisseurs internationaux.

Paris est un des plus grands centres d'affaires et marchés immobiliers mondiaux : elle fait partie aux côtés de New York, Londres, Tokyo des quatre «super cities», qui occupent le sommet de la hiérarchie urbaine<sup>3</sup>. C'est un marché de bureaux mature, fortement internationalisé et très attractif.

Paris Ile-de-France affiche un bon niveau général de performance. C'est un marché profond et liquide, caractérisé par un haut niveau de transparence et par des coûts (loyers prime, coûts d'occupation) compétitifs et attractifs, en comparaison de ses principales concurrentes et étant donné son positionnement dans la hiérarchie urbaine. La volatilité y est faible et les rendements sont de 3 % fin 2016. En revanche, la fiscalité et particulièrement les coûts de main d'œuvre prévus par la loi viennent alourdir les coûts d'implantation.

Les perspectives à moyen terme donnent lieu à diverses interprétations alors que la compétition entre villes globales est de plus en plus intense. En effet, tout peut aller très vite et un nombre croissant de villes sont susceptibles d'intégrer le top 10 des classements de l'attractivité à moyen terme, notamment les villes des pays émergents ou les villes qui fondent leur développement sur l'innovation et les technologies de l'information et de la communication.

## **A**ttirer et maintenir sur notre territoire les grands utilisateurs

Dans un deuxième temps, il a été décidé de se concentrer sur les utilisateurs. En effet, depuis la crise de 2008, ce sont leurs préoccupations qui guident la production de bureaux. Leurs stratégies d'implantation, variables et multicritères, sont plus complexes à appréhender que celles des investisseurs.

<sup>3</sup> Typologie développée par LL RESEARCH CENTER.

Se fondant notamment sur des entretiens avec les directions immobilières de grands groupes, l'étude a approfondi les stratégies d'implantation des firmes multinationales et plus particulièrement la question de la localisation de leurs fonctions stratégiques : leurs quartiers généraux, indicateur qui focalise l'attention des pouvoirs publics et des médias, mais aussi les centres de recherche et les secteurs d'activités stratégiques.

Le groupe de travail s'est posé la question du rôle et de l'impact de l'immobilier dans les stratégies d'implantation. Très attractive auprès des grands utilisateurs, l'offre de grade A est aujourd'hui quantitativement insuffisante en Ile-de-France où les locaux neufs ou restructurés ne représentent que 15 % de l'offre disponible début 2017<sup>4</sup>.

Dans le cadre du Grand Paris, les projets d'offre tertiaire vont permettre de renouveler une partie du parc. La reconduction et pérennisation de l'exonération de taxe sur la création de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage (TCBCE) pour les surfaces démolies et reconstruites est également une avancée à souligner<sup>5</sup>.

### RECOMMANDATION

► **En complément, l'ORIE renouvelle sa récente proposition d'évolution du bail commercial : il est proposé d'assouplir les conditions de résiliation triennale des bailleurs, très restreintes, pour faciliter la réalisation de travaux de rénovation lourde ou de restructuration, difficiles à mener en site occupé. Cet assouplissement serait applicable sous certaines conditions<sup>6</sup>.**

<sup>4</sup> Données CBRE au T4 2016.

<sup>5</sup> ORIE, 2015, Immobilier d'entreprise et fiscalité en région Ile-de-France : vers une simplification économique opérationnelle et ORIE, 2016 La taxe pour création de bureaux, commerces et entrepôts en Ile-de-France.

<sup>6</sup> Pour plus de détails, ORIE, Statut des baux commerciaux Immobilier de bureaux : quelle adéquation ? juillet 2016.

## **R**elever le défi de la net économie : assurer l'ancrage des start-up

**Un focus a également été fait sur la nouvelle économie, et plus particulièrement sur les start-up des nouvelles technologies.**

L'avenir des grands groupes ne s'écrit pas uniquement en France et les start-up tech constituent un véritable relais de croissance pour notre économie. Pour la première fois, en 2016, dans le classement annuel PwC des plus grosses capitalisations boursières du monde, le secteur des technologies dépasse celui de la finance.

Comment éviter que des start-up qui naissent de l'écosystème de l'innovation francilien finissent par le quitter quand vient l'étape de leur internationalisation ? Comment capter les start-up étrangères, notamment pour l'implantation d'un deuxième bureau ?

Bien d'autres facteurs que l'immobilier interviennent dans les processus d'ancrage de ces entreprises, néanmoins, il apparaît essentiel de penser l'offre en termes de parcours résidentiel pour les entreprises. En effet, cela permet de maximiser les chances de croissance, de développement et de maintien de leur activité au sein de l'espace régional.

### RECOMMANDATION

► **Eviter la dispersion des projets immobiliers dédiés aux start-up en dehors des écosystèmes, en s'appuyant sur la réflexion menée sur les clusters.**

► **Assouplir le cadre juridique existant (bail commercial) en favorisant la sous-location (suppression du droit direct au renouvellement du sous-locataire, incitation financière...)<sup>7</sup> qui correspond à un réel besoin des start-up.**

► **Améliorer la lisibilité de l'offre immobilière à destination des start-**

<sup>7</sup> Id.

# 01 SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

up en centralisant l'information et en adaptant les critères.

## RECOMMANDATION

Toutes ces actions vont de pair avec un marketing territorial efficace et

plus offensif, car l'image est le point faible de l'Île-de-France, identifié dans les classements. Il s'agit notamment de :

► communiquer intensivement et activement à l'international sur nos atouts, en mettant tout particulièrement l'accent sur les progrès notables réalisés, sur les cri-

tères retenus dans les classements et sur les questions immobilières ;

► coordonner les initiatives de promotion du territoire à l'étranger en poursuivant les initiatives telles que le guichet unique.

## CHIFFRES CLÉS IMMOBILIER D'ENTREPRISE PARIS ÎLE-DE-FRANCE

**5<sup>E</sup> MARCHÉ MONDIAL**  
DE L'INVESTISSEMENT EN  
IMMOBILIER D'ENTREPRISE

**143 418 M\$**

(Source : CBRE, RCA / 2008-2016 T3)

**2<sup>E</sup> MARCHÉ EUROPÉEN**  
DE  
L'INVESTISSEMENT  
EN BUREAUX

**109 548 M€**

vs

LONDRES N° 1 avec 166 213 M€  
et FRANCFORT N° 3 avec 28 988 M€

(Source : CBRE, KTI, Property Data / 2007-2016 T3)

LES ÉTATS-UNIS, L'ALLEMAGNE,  
ET LE ROYAUME-UNI  
PRINCIPAUX INVESTISSEURS  
INTERNATIONAUX  
EN IMMOBILIER DE BUREAUX

(Source : CBRE-Immostat / 2007-2016)



ÉTATS-UNIS

13 721 M€



ALLEMAGNE

9 779 M€



ROYAUME-UNI

4 741 M€



UNE ATTRACTIVITÉ RECONNUE  
À L'INTERNATIONAL...

**4<sup>E</sup> PARIS IDF**  
MÉTROPOLE LA PLUS ATTRACTIVE  
POUR L'IMPLANTATION DES  
ENTREPRISES

(Source : Global Cities Investment Monitor /  
2016 KMPG - Greater Paris Investment  
Agency - enquête)

FONCTIONS STRATÉGIQUES



EUROPÉEN AVEC 11  
PROJETS DE SIÈGES  
SOCIAUX EN 2015



MONDIAL AVEC  
45 PROJETS DE  
CENTRES R&D EN 2015

(Source : EY / 2016)

UN ÉCOSYSTÈME DE L'INNOVATION MATURE

**11<sup>E</sup> ÉCOSYSTÈME MONDIAL**  
AU GLOBAL STARTUP  
ECOSYSTEM RANKING,  
COMPASS

(Source : Compass / 2015)



RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE  
EN IDF (BUREAUX) ENTRE 2007 ET 2016



INDUSTRIE



FINANCE &  
ASSURANCE



SECTEUR  
PUBLIC



TECHNOLOGIES DE  
L'INFORMATION  
ET DE LA  
COMMUNICATION

(Source : CBRE et Immostat / 2007-2016)



## FRANCK MARGAIN,

BANQUIER D'AFFAIRES ET CONSEILLER RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE ET PRÉSIDENT CHEZ PARIS REGION ENTREPRISES, L'AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE FRANCILIENNE.

PARTISAN DE LA DÉFENSE DE LA FAMILLE, DE LA LUTTE CONTRE LA PAUVRETÉ, ET DE LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, IL CRÉE EN 1994 L'ONG NEWWAYS. IL EST L'AUTEUR DE PLUSIEURS OUVRAGES: *SORTIR DE LA CRISE, UN BANQUIER CHRÉTIEN S'ENGAGE* AUX ÉDITIONS GASCOGNE.

## POINT DE VUE

### « A bas les clichés : Choose Paris Region ! »

Par Franck MARGAIN

#### Quelles sont les axes et priorités stratégiques de la Région Ile-de-France ?

Nous avons l'ambition de renouveler en profondeur l'action régionale au service de la croissance, de l'emploi et de l'innovation et de faire de l'Île-de-France la première région du monde à l'horizon 2020. Le Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) est le nouveau document de programmation à valeur prescriptive pour la période 2017-2021.

**Pour la Région, la priorité est d'attirer des entreprises qui sont génératrices d'emplois en Ile-de-France, et qui ne sont pas facilement délocalisables.** Il faut également accroître l'internationalisation des entreprises franciliennes et appuyer le développement de territoires de projet identifiés internationalement.

Nous avons aussi déterminé **une dizaine de filières stratégiques : aéronautique, agro-alimentaire, mobilité, multimédia, big data, santé & biotech, développement durable, smart city et services financiers.**

#### Quels sont les atouts de l'Ile-de-France à l'international ?

**C'est la première région d'Europe continentale en termes de PIB :** elle dépasse la Hollande ou l'Autriche par exemple. Située au centre de l'Europe et de son marché de 500 millions de consommateurs, les entreprises sont à moins de 3 heures de toutes les capitales européennes grâce à ses hubs de transport (aéroports, gares, autoroutes).

**La région est multi-spécialisée avec des clusters qui sont parmi les meilleurs au monde :** la finance, l'énergie, les TIC et les start-up, la mobilité intelligente, la santé, les industries culturelles...

Plus de 900 000 entreprises sont implantées en Île-de-France et nous sommes n°1

européen (et n°3 mondial) en nombre de sièges de grandes entreprises du Top500 Corporate (Fortune500).

**La région est le premier hub de l'innovation en Europe** et fait désormais partie des 4 grands hubs mondiaux que sont aujourd'hui la côte ouest et la côte est des Etats-Unis ainsi que Shenzhen.

Enfin, nous sommes une région **pleine de talents** : nous accueillons la plus grande concentration d'étudiants de l'enseignement supérieur en Europe et 20 % d'entre eux sont étrangers. Nous avons des établissements scientifiques et des écoles de commerce de renommée mondiale.

#### Quel est le rôle de Paris Region Entreprises ?

**Paris Region Entreprises est l'agence de développement économique régionale dédiée à l'attractivité. Elle a pour mission de promouvoir la région Ile-de-France à l'international pour attirer de nouveaux investisseurs internationaux et d'accompagner les projets des entreprises créateurs d'emplois pérennes.**

Son ambition d'accompagnement au développement va bien au-delà des frontières franciliennes : l'association dispose ainsi de filiales ou bureaux de représentation à Boston, San Francisco et Shanghai.

C'est le référent des entreprises à fort potentiel déjà implantées dans la région : elle les accompagne dans la mise en œuvre de leurs projets d'innovation et de développement à l'international. Paris Region Entreprises prospecte aussi sur les marchés mondiaux les entreprises à potentiel de croissance pour les accompagner et leur faire rejoindre la dynamique d'innovation, de transition écologique et sociale de l'Île-de-France.

Enfin, PRE a pour mission de simplifier, rendre plus lisible et efficace l'offre d'accompagnement des entreprises en Île-de-France. Elle a ainsi

un rôle d'ingénierie publique : elle s'emploie à fédérer et coordonner les offres de ses partenaires.

## Comment a évolué notre attractivité ces dernières années ?

**Notre attractivité s'est nettement améliorée grâce à la volonté de l'exécutif régional** qui a fait de l'attractivité de la région une priorité. Les récentes réformes sur les lois du travail sont également un atout à l'international.

Le Grand Paris Express sera le plus grand projet structurant d'Europe depuis la loi Marshall : ce sont 200 km de voies et 68 nouvelles gares qui abriteront de nouveaux centres de vie (commerce, logement, bureaux...).

L'implantation des centres de recherche de Cisco et Facebook sont des signes très positifs. Toutefois, à l'international, **la France n'a pas une image « pro-business » et souffre de nombreux clichés.** En voici quelques-uns :

- les Français ont soi-disant de nombreuses vacances, alors qu'en réalité la moyenne des cadres travaillent 218 jours par an sur 224 jours ouvrés en 2017 ;
- le coût du travail est réputé élevé. Si les emplois les moins qualifiés sont effectivement plus chers en France au taux horaire (car le temps de travail est limité, pour ces emplois, à 35h), ce n'est pas le cas des salaires des cadres supérieurs. Il y a aussi des coûts non négligeables (mutuelle ou retraite) financés pour tout ou partie par les salariés alors qu'ailleurs c'est l'employeur qui le finance (pension funds anglais...) ;
- le dialogue social n'est pas compris : la CGT signe 85% des accords d'entreprise. Les forces syndicales françaises sont efficaces et la négociation sociale est extrêmement vivante. La preuve en est que des plans sociaux peuvent être signés en 4 mois.

**Notre rôle est de modifier le regard qu'un investisseur étranger peut avoir sur la France et de faire la promotion de la région à l'étranger. Nous sommes très actifs sur le terrain :**

- nous avons été présents au Foreign Direct Investment Expo en novembre 2016 pour promouvoir les atouts et les richesses de l'Ile-de-France et présenter notamment des sujets relatifs aux questions juridiques, sociales et à l'optimisation fiscale ;

- nous avons effectué une campagne de prospection au Japon et en Chine en décembre 2016 pour faciliter le dialogue et les opportunités de business en Ile-de-France avec les acteurs asiatiques ;
- tout récemment, le 6 février, une délégation de la place financière de Paris et de la Région Ile-de-France est allée rencontrer à Londres des dirigeants de sociétés financières internationales, pour les convaincre de transférer leurs activités à Paris une fois que Londres aura perdu le passeport européen.

Nous animons des workshop avec des entreprises étrangères implantées en Ile-de-France, qui sont les meilleurs ambassadeurs de notre territoire. Les Français expatriés ont aussi un rôle à jouer dans la promotion de notre territoire.

## La mise en place d'un guichet unique pour favoriser l'implantation d'entreprises étrangères en Ile-de-France est une avancée notable. Quelles sont les prochaines étapes ?

**Inauguré le 3 novembre 2016, le guichet unique « Choose Paris Region » est un « one-stop-shop » qui facilite, simplifie et surtout accompagne les entreprises internationales dans leurs stratégies d'implantation.** Cela a permis d'améliorer la coordination des différents acteurs, de regrouper toutes les forces de l'attractivité et de mettre en commun des moyens : 6 organismes y participent (PRE qui représente la Région, la Ville de Paris, la Métropole du Grand Paris, Paris & Co, la CCI de Paris Ile-de-France et Business France).

PRE, qui avait développé cette compétence depuis de nombreuses années pour des entreprises de toutes origines, héberge et coordonne cette initiative. Mis en place depuis 3 mois seulement, le guichet unique est une réussite inimaginable et une avancée majeure qui montre que Paris-Ile-de-France est « pro-business » et que les acteurs économiques et politiques sont capables de travailler ensemble, pour le même objectif.

## Le Brexit va-t-il relancer le match Paris/Londres ?

Il n'y a pas de compétition acharnée entre Londres et Paris. Le Brexit n'est une opportunité ni pour l'Europe, ni pour la France.

Londres restera une grande place économique et mondiale, elle a des atouts très solides notamment en matière d'environnement des affaires et de finance.

Mais avec le Brexit, le Royaume-Uni va perdre le passeport européen. On peut s'attendre à ce que 10 000 à 20 000 emplois dans les services financiers de haut niveau se relocalisent en zone euro. Paris a de nombreux avantages : c'est une grande place financière européenne et parmi les 6 premières banques mondiales, 4 sont françaises : BNP Paribas, le Crédit Agricole, la Société Générale et Natixis BPCE.

Le Royaume-Uni va devoir également renégocier des accords bilatéraux avec chacun des pays de l'Union européenne, ce qui va changer la donne. Pour les acteurs étrangers, cela sera source de complexité et les grandes entreprises vont devoir choisir une deuxième implantation européenne au sein du marché unique qui permet d'avoir un cadre unifié pour les échanges commerciaux.

Certains parlent de Francfort, souvent présentée comme notre concurrente mais il y a une différence majeure entre la ville globale qu'est Paris et la cité qu'est Francfort. La taille d'une ville n'est pas sans impact sur l'organisation des entreprises, et le propre des plus grandes villes est le foisonnement et la rapidité des échanges.

**Paris a de nombreuses cartes à jouer et notamment celle de la complémentarité avec Londres : je suis persuadé qu'elles constituent la mégalopole européenne de l'avenir, une mégalopole à deux têtes.**

# 03 VIE DE L'OBSERVATOIRE

## LES ÉTUDES THÉMATIQUES ET NOTES DE CONTRIBUTION RÉALISÉES DEPUIS 2006

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

## RETOUR SUR LES PUBLICATIONS DE 2016

PETIT DÉJEUNER DE JUIN 2016

### « RÉFORME FISCALE : DE LA RCBCE À LA TCBCE »

PILOTÉ PAR DOMINIQUE DUDAN ET ALAIN BECHADE / RÉFÉRENT ORIE : MARINE CARPENTIER-DAUBRESSE

Suite à la réforme de RCBCE, introduite par la LFR de décembre 2015, le groupe de travail piloté par Alain Béchade et Dominique Dudan a communiqué aux services de l'Etat une contribution aux textes d'application et notamment à la mise en place du plafonnement de la taxe. Parmi les propositions fortes :

- le maintien du plafonnement de la TCBCE < 30 % de la part des coûts imputables à l'aménagement et à l'acquisition (CAAT) de l'opération par exclusion de la TCBCE du mode de calcul ;

- le déplacement de la date d'exigibilité du paiement à la date de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier (DROC) pour permettre aux opérateurs d'avoir un délai objectif et plus cohérent avec la réalité du lancement des opérations de construction et de leur financement.

Le décret d'application de la TCBCE n'est pour l'heure toujours pas paru.

SOIRÉE ESTIVALE DE JUILLET 2016

### « STATUT DES BAUX COMMERCIAUX ET IMMOBILIER DE BUREAUX : QUELLE ADÉQUATION ? »

PILOTÉ PAR MICHEL GROSSI / RÉFÉRENT ORIE : MARION VION-DURY

Le statut des baux commerciaux, pensé avant tout pour le petit commerce, s'applique sans pertinence à une diversité de locaux et d'acteurs. Il est aujourd'hui inadapté à la réalité de la réalité de l'immobilier de bureaux du XXI<sup>e</sup> siècle et aux transformations majeures des modes d'occupation. L'encadrement et le cadre protecteur des baux commerciaux constituent finalement plus un frein qu'un avantage, même pour l'occupant.

L'ORIE a proposé une adaptation du statut actuel aux locaux à usage exclusif de bureaux, d'une part pour offrir plus de flexibilité au preneur, d'autre part pour faciliter la rénovation de leur parc par les bailleurs, afin de répondre aux obligations légales de diminution de la consommation d'énergie des bâtiments tertiaires. Ainsi, trois propositions ont été

formulées :

- une plus grande liberté dans la fixation de la durée ;
- une évolution libre des loyers ;
- une extension des conditions de résiliation triennale du bailleur aux cas de rénovation lourde ou de restructuration visant à améliorer les performances énergétiques du parc, qui serait applicable uniquement à partir de la 6<sup>e</sup> année du bail initial ou renouvelé. En cas de congé en cours de bail ainsi motivé, de même qu'en cas de refus de renouvellement moyennant indemnité d'éviction, le droit du preneur au maintien serait limité à deux ans.

En complément, le rapport développe aussi des préconisations relevant de bonnes pratiques pour améliorer les relations bailleurs-preneurs.

PETIT DÉJEUNER D'OCTOBRE 2016

### « L'IMMOBILIER HÔTELIER EN ILE-DE-FRANCE »

PILOTÉ PAR DOMINIQUE DUDAN ET CHRISTINE TURQUET DE BEAUREGARD / RÉFÉRENT ORIE : MARINE CARPENTIER-DAUBRESSE

Si les attentats en Ile-de-France et la crise du tourisme qui s'en est suivie ont profondément atteint l'activité hôtelière dans la région en 2016, l'ORIE a souhaité revenir sur les mutations qu'a connues cet actif en plein essor :

- depuis le milieu des années 2000, cet actif a suscité l'intérêt croissant chez les investisseurs. En 2015, année particulièrement exceptionnelle, 2,3 Mds € étaient investis sur Paris.
- les volumes investis n'ont cependant pas levé les freins au développement de l'hôtellerie économique sur Paris et la première couronne en particulier qui accepte des niveaux de charges foncières moins importantes que les autres actifs (bureaux, commerces, logements) et peine à se développer sans soutien de la collectivité.
- en outre, face aux nouvelles attentes lifestyle des voyageurs et à la concurrence des autres modes d'hébergements alternatifs

(Airbnb, auberges de jeunesse etc.), de nouveaux concepts innovants émergent : boutique hôtel, hostel, hôtel hybride mixant les usages, hôtel économique de grande capacité, hôtel flottant...

- enfin, un phénomène de métropolisation du développement hôtelier apparaît aujourd'hui. Avec la construction de la Métropole et la candidature de Paris aux JO et à l'exposition universelle à l'horizon 2024-2025, il apparaît nécessaire de penser le développement hôtelier hors des limites parisiennes.

Dans ce cadre l'ORIE a émis plusieurs propositions afin d'encourager le portage public des opérations d'hôtellerie économique ou d'optimiser les réglementations d'urbanisme à travers notamment une évolution du statut des IGH ou une adaptation des règles du PLU aux contextes locaux.

## PARTENARIATS 2016/2017

L'ORIE souhaite témoigner toute sa reconnaissance à ses partenaires pour l'année 2016 / 2017 :

**BUSINESS  
IMMO**

Hors-série pour les  
30 ans de l'ORIE

**SMA**

Soirée estivale 2016

**FFB**  
FÉDÉRATION  
FRANÇAISE  
DU BATIMENT

Colloque février 2017

# 03 VIE DE L'OBSERVATOIRE

## PROGRAMME D'ÉTUDES

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

Son élaboration est le fruit d'un travail collectif et partagé entre toutes les forces vives de l'Observatoire : le Conseil d'administration, les membres et l'équipe des permanents.

L'enjeu consiste à organiser le programme d'études de manière équilibrée et articulée entre les différentes vocations de l'association : rôles d'observatoire (estimation des parcs, données socio-économiques...) et de « think tank » (réalisation d'études thématiques aboutissant à des préconisations).

Il s'agit à la fois d'intéresser le maximum d'acteurs de l'immobilier d'entreprise et d'apporter des éléments de réflexion et d'expertise sur des thématiques diverses (aménagement, économie, droit, fiscalité...).

**Le contenu de ce programme de travail doit répondre aux missions premières de l'Observatoire, à savoir :**



Observer et analyser l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France



Maintenir une concertation permanente entre administration et professionnels



Développer un mode d'information réciproque



Réaliser les études ou recherches nécessaires

## LE PROGRAMME DE TRAVAIL 2017-2018



### ETUDE « LOCAUX DE COWORKING ET IMMOBILIER DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE »

**Animateurs** : Dominique DUDAN, Senior Advisor LBO, Alain BECHADE, Professeur émérite du CNAM.

**Coordination ORIE** : Marine CARPENTIER-DAUBRESSE, chargée d'études

Depuis le milieu des années 2000, le développement des formes de travail collaboratif a favorisé l'émergence d'espaces de coworking à travers le monde. 3 000 à 3 500 lieux de coworking sont aujourd'hui recensés à l'échelle mondiale contre 500 en 2010. Après l'ouverture d'un premier lieu de coworking à Paris en 2008, ces espaces se sont multipliés dans la capitale et en proche couronne. Paris apparaît aujourd'hui comme la 3<sup>e</sup> métropole mondiale du coworking. Dans la continuité du groupe de travail sur le télétravail, cette étude vise une meilleure connaissance du marché de coworking (acteurs, parc, nouveaux contrats, réglementations etc.) et son impact pour l'immobilier de bureaux existant.



### ETUDE « ACCÉLÉRER LA RECONVERSION D'ACTIFS IMMOBILIERS EN SITUATION DE VACANCE STRUCTURELLE ? »

**Animateur** : Christophe CANU, Secrétaire général, Grand Paris Aménagement

**Coordination ORIE** : Marion VION-DURY, chargée d'études

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

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



### ETUDE « L'IMMOBILIER LOGISTIQUE EN MILIEU URBAIN »

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

**Coordination ORIE** : Marion VION-DURY, chargée d'études

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



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

**Coordination ORIE** : Marine CARPENTIER-DAUBRESSE, chargée d'études

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

# 03 VIE DE L'OBSERVATOIRE

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

	PRÉSIDENT	VICE-PRÉSIDENTS	ADMINISTRATEURS	
COLLECTIVITÉS VILLE DE PARIS			<b>C. PRALIAUD</b> Directeur de l'Urbanisme VILLE DE PARIS représenté par <b>P. SOUVENT</b>	<b>C. TURQUET DE BEAUREGARD</b> Responsable du Pôle Immobilier et Services aux Entreprises CASQY
RÉGION		<b>V. PÉCRESSE</b> Présidente RÉGION ÎLE-DE-FRANCE représentée par <b>F. MARGAIN</b>		
ETAT		<b>G. LEBLANC</b> Directeur DRIEA-IF représenté par <b>I. DERVILLE</b>	<b>C. CHERUBINI</b> Directrice DIRECCTE représenté par <b>F. TARRIER</b>	
INVESTISSEURS			<b>P. LEMOINE</b> Directeur général SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL <i>Président en 2008</i>	<b>D. DUDAN</b> Senior Advisor LBO FRANCE <i>Présidente en 2016</i>
PROMOTEURS		<b>O. WIGNIOLLE</b> Directeur général ICADE	<b>O. DE LA ROUSSIÈRE</b> Président VINCI IMMOBILIER <i>Président en 2015</i>	
UTILISATEURS	<b>C. DE GUILLEBON</b> VP Real Estate & Facility Management, RENAULT - NISSAN <i>Présidente en 2017</i>	<b>M. GROSSI</b> Responsable gestion patrimoine BNP PARIBAS <i>Président en 2010</i>		
AMÉNAGEURS		<b>C. CANU</b> Secrétaire général GRAND PARIS AMÉNAGEMENT	<b>M-A. BELIN</b> Directrice générale INITIATIVES FONCIÈRES <i>Présidente en 2013</i>	
INTÉRÊTS COLLECTIFS		<b>C. DE KERANGAL</b> Directeur général IEIF <i>Président en 2014</i>	<b>J-C. GINISTY</b> Notaire représentant la CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS	
CONSEILS TRANSACTIONNELS		<b>A. DERVILLE</b> Président CUSHMAN & WAKEFIELD	<b>F. ALLOUCHE</b> Président CBRE France Suppléante <b>A. LEMOINE</b>	
EXPERTS			<b>J-C. DUBOIS</b> Président BNP PARIBAS RE EXPERTISE <b>TRÉSORIER ORIE</b>	
CONSEILS CONSULTANTS			<b>Y. BONAMY</b> Executive Director MSCI	
ENSEIGNANTS CHERCHEURS			<b>A. BÉCHADE</b> Professeur émérite du CNAM <i>Président en 2004</i>	

 Administrateur de droit  
 Administrateur élus

# 03 VIE DE L'OBSERVATOIRE

## LES MEMBRES DE L'ORIE

### AMÉNAGEURS

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

### COLLECTIVITÉS

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

### CONSEILS CONSULTANTS

BATIR TECHNOLOGIE  
BTP CONSULTANTS  
COFIROUTE-VINCI AUTOROUTES  
COLLIERS INTERNATIONAL FRANCE  
DALKIA IDF - GROUPE EDF  
DS AVOCATS  
ELAN - MANAGEMENT DE PROJETS  
ENGIE COFELY  
EXPLORE  
GENIE DES LIEUX  
GRECAM  
HBS RESEARCH  
LOISELET & DAIGREMONT  
MBE CONSEIL  
MSCI  
OFFICIA CONSEILS  
PICARD SAS  
SERARL GOMBERT-ROULET SOCIÉTÉ D'AVOCATS

### UTILISATEURS

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

### CONSEILS TRANSACTIONNELS

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

### EXPERTS

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

### GROUPE INTÉRÊTS COLLECTIFS

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

### ENSEIGNANTS-CHERCHEURS

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

### INVESTISSEURS

AÉROPORTS DE PARIS  
AG2R LA MONDIALE  
AMUNDI IMMOBILIER  
AXA REM FRANCE  
BNP PARIBAS REIM FRANCE  
FONCIERE ATLAND  
FONCIÈRE DES RÉGIONS  
GECINA  
GENERALI REAL ESTATE  
GIE AVVA FRANCE  
HERACLES INVESTISSEMENT  
HERTEL INVESTISSEMENT  
HSBC REIM  
ICADE FONCIERE  
IVANHOE CAMBRIDGE EUROPE  
KLEPIERRE  
LBO FRANCE  
MACIFIMO-GROUPE MACIF  
ORION CAPITAL MANAGERS FRANCE  
RREEF INVESTMENT GMBH  
SCOR GLOBAL INVESTMENT  
SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL  
SOFIDY  
SOGARIS  
UNION INVESTMENT  
ZUBLIN IMMOBILIERE FRANCE

### PROMOTEURS

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

### ETAT

DIRECCTE  
DRIEA

# 03 VIE DE L'OBSERVATOIRE

## ADHÉSIONS

### BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES

En 2016, l'ORIE a été ravi d'accueillir les nouveaux membres suivants :

NOM	PRENOM	SOCIETE	COLLEGE
<b>BAUDY</b>	Pierre-Alban	EQUANEM	CHERCHEURS
<b>BELIN</b>	Marie-Anne	INITIATIVES FONCIERES	AMENAGEUR
<b>BERTONE</b>	Corinne	ANRU	AMENAGEUR
<b>CELDRAN</b>	Frédéric	GA SMART BUILDING	PROMOTEUR
<b>DE LA HOSSERAYE</b>	Constance	TAYLOR WESSING	CONSEIL TRANSACTIONNEL
<b>DROUETS</b>	Jean-François	CATELLA VALUATION	EXPERT
<b>DUCHENE</b>	Jean-Philippe	WISE DÔME CONSEIL	CONSEIL TRANSACTIONNEL
<b>DUMAS</b>	Laurence	MACIFIMO-GROUPE MACIF	INVESTISSEUR
<b>KORSKOFF</b>	Michel	BATIR TECHNOLOGIE	CONSEIL CONSULTANT
<b>LAURENT</b>	David	KAUFMAN & BROAD REAL ESTATE	PROMOTEUR
<b>LOEVENBRUCK</b>	Jean-Paul	ESSEC BUSINESS SCHOOL	CHERCHEURS
<b>PASTRE-BOYER</b>	Anne-Laure	DS AVOCATS	CONSEIL CONSULTANT
<b>PETER</b>	Jean-Marc	SOFIDY	INVESTISSEUR
<b>PEZET</b>	Sébastien	GENERALI REAL ESTATE	INVESTISSEUR
<b>SIROT</b>	Christophe	CODIC	PROMOTEUR
<b>VILLAND</b>	Marc	INTER CONSTRUCTION	PROMOTEUR
<b>VOLLET</b>	Caroline	FEDERATION DES EPL IDF	AMENAGEUR

## DEVENIR MEMBRE

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, Etat et collectivités territoriales).

Créé en 1986 à l'initiative du préfet de région et du président de la Chambre des Promoteurs-Constructeurs, l'ORIE a pour objet d'observer et d'analyser l'évolution du parc d'immobilier d'entreprise, et ses dynamiques au travers d'études publiées à l'occasion de manifestations publiques.

Par sa transversalité et son fonctionnement en collèges, l'ORIE a vocation à maintenir une concertation et des échanges permanents entre les acteurs privés et publics de l'immobilier d'entreprise et de l'aménagement.

Association loi 1901 à but non lucratif, organisme totalement autonome, l'Observatoire ne touche aucune subvention. Seules les cotisations des adhérents permettent de financer les études, les publications et les manifestations publiques qui contribuent à une meilleure connaissance du marché des bureaux franciliens, profitant ainsi à tous ses acteurs.

### Devenir membre de l'ORIE vous permet de :



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



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



- Valider les orientations budgétaires



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



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

## L'ÉQUIPE DES PERMANENTS

**Smaïn AOUADJ**, délégué de l'Etat, [smain.aouadj@developpement-durable.gouv.fr](mailto:smain.aouadj@developpement-durable.gouv.fr) / 01.40.61.86.38

**Pascale BEHARY**, assistante, [pascale.behary@i-carre.net](mailto:pascale.behary@i-carre.net) / 01.40.61.86.58

**Marine CARPENTIER-DAUBRESSE**, chargée d'études, [marine.carpentier-daubresse@i-carre.net](mailto:marine.carpentier-daubresse@i-carre.net) / 01.40.61.86.47

**Marion VION-DURY**, chargée d'études, [marion.vion-dury@i-carre.net](mailto:marion.vion-dury@i-carre.net) / 01.40.61.86.92

[www.orie.asso.fr](http://www.orie.asso.fr)

 01 40 61 86 58