

N°46
JUILLET 2022



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

NOTE ——— SEMESTRIELLE

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

DOSSIERS

VIE DE L'OBSERVATOIRE



ESTIMATION DU PARC DE BUREAUX FRANCILIEN

L'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise publie depuis 35 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 DRIEAT ont été renouvelées.



**MILLIONS DE M²
DE SURFACE UTILE
EN ÎLE-DE-FRANCE
AU 31/12/2021**

Elle s'appuie sur :



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



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



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



le suivi des démolitions (Ville de Paris)

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

SOMMAIRE

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

**QUEL IMPACT DE LA DATA DANS
L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ?** 4-6
de **Christian de KERANGAL** et **Christophe CANU**,
pilotes du Groupe de travail ORIE

DOSSIERS

**LA DATA AU SERVICE
DE LA PERFORMANCE
ENVIRONNEMENTALE** 8-9
de **Chloé CLAIR**, Directrice générale, NamR

**LA DATA AU SERVICE
DE LA MAINTENANCE
DES BÂTIMENTS** 10-11
de **Benoit DUPONT**, Co-fondateur et CEO, WeMaintain

**LA DATA AU SERVICE
DE LA PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE ET TECHNIQUE** 12-13
de **Vianney RASKIN**, Fondateur, Citron

**LA DATA AU SERVICE
DE LA PERFORMANCE
DES INVESTISSEMENTS** 14-15
de **Nicolas RÉGNIER**, CEO, Data Soluce

VIE DE L'OBSERVATOIRE

LES ÉTUDES RÉALISÉES DEPUIS 2012 16

**RETOUR SUR LES DERNIÈRES
PUBLICATIONS 2020/2022** 17

PARTENARIATS 2021/2022 18

PROGRAMME DE TRAVAIL 2022/2023 19

**LES MEMBRES DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION DE L'ORIE** 20

LES SOCIÉTÉS MEMBRES DE L'ORIE 21

ADHÉSIONS ET DEVENIR MEMBRE 22

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES 23



Étienne MICHELEZ
Président de l'ORIE

Le premier semestre de l'année 2022 a été marqué par la contribution de notre observatoire à un sujet d'actualité pour l'ensemble du secteur immobilier.

Le 15 février 2022, le colloque de l'ORIE présentait sa nouvelle étude « Fiscalité et bureaux : chronique d'un divorce annoncé ». Cette dernière avait pour objectif d'analyser les mutations possibles en Île-de-France sous trois aspects : le télétravail et le travail nomade sur la demande de bureaux, la prise en compte de l'hygiénisme et enfin la fiscalité. La présentation et les échanges ont eu lieu au siège de la Fédération Française du Bâtiment en format hybride.

En ce second semestre, la soirée estivale du 5 juillet est consacrée à l'impact de la data sur l'immobilier d'entreprise. Dans un contexte de prépondérance et de diffusion de l'information, les derniers travaux de l'ORIE ont deux objectifs : dresser un état des lieux de la data en constatant son potentiel économique et anticiper les évolutions à venir sur les métiers. Cette étude a donné lieu à une série de préconisations visant à exploiter son plein potentiel face à de nombreux défis : confidentialité des données, absence de référentiel commun, réticence au partage d'informations...

En 2022-2023, l'ORIE poursuivra sa dynamique avec trois nouvelles thématiques en perspective : en octobre 2022, sera organisé un point de conjoncture sur le marché de l'immobilier d'entreprise, puis en février 2023, le colloque portera sur les surcoûts du prix de revient dans la construction. Prochainement, un groupe de travail ouvrira sur le thème de la mobilité, dont les résultats seront présentés en juillet 2023.

La réalisation de ces études n'est rendue possible que par la forte et constante mobilisation des administrateurs, des adhérents, toujours plus nombreux à nous rejoindre, ainsi que des permanents de notre association.

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

QUEL IMPACT DE LA DATA DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ?

Étude pilotée par **Christian de KERANGAL**, Directeur général de l'IEIF et **Christophe CANU**, Directeur général de SEGAT.
Réalisée par **Raphaëlle ZEPPA**, Chargée d'études sénior à l'ORIE.



Christian de KERANGAL



Christophe CANU

Définitions des notions

Le terme anglais data désigne la donnée informatique qui peut être collectée. Elle est souvent associée à la notion de Big Data qui est fréquemment définie par les 3V de Gartner (Volume, Vitesse, Variété), en d'autres termes à un volume de données extrêmement important, qui intègre des données de sources variées et hétérogènes avec une capacité de traitement très rapide.

Aujourd'hui, la détention de l'information est devenue un avantage concurrentiel qui permet d'optimiser son modèle, anticiper les besoins ou répondre aux enjeux environnementaux. C'est pourquoi l'ORIE s'est intéressé à l'impact de la data, mais surtout aux gains que les acteurs de l'immobilier pourraient tirer de son utilisation.

Potentiel économique de la data

La data représente un enjeu primordial pour les prochaines années dans l'industrie immobilière en raison de différents facteurs : convergence entre industrie immobilière traditionnelle et services immobiliers, augmentation de la connectivité qui crée des masses de données importantes ainsi que des infrastructures numériques qui amènent à intégrer des données en

provenance de contributeurs extérieurs, la pandémie Covid qui a montré l'importance de la digitalisation dans les usages immobiliers...

Au vu de ces bouleversements technologiques et sociétaux, la data permet de mettre en avant de nouvelles fonctionnalités pour répondre à de nouveaux besoins. Le groupe de travail de l'ORIE a identifié quatre grands axes :

📌 Le marketing digital et les stratégies commerciales

Le marketing digital désigne l'ensemble des canaux numériques utilisés dans le but de vendre un produit. Dans ce domaine, le secteur de l'immobilier a évolué très rapidement grâce au Big Data. La possibilité de mieux tracer les parcours clients, de profiler les prospects et les vendeurs potentiels, constitue un moyen d'améliorer profondément les performances d'une entreprise.

Des logiciels existent pour traiter cette data qui vient d'horizons variés : presse, annonces légales, Open Data (on notera que ces dernières années, l'Etat a ouvert gratuitement l'accès à plusieurs jeux de données conséquents dont la base SIRENE), sites web annonceurs, permis de construire, réseaux sociaux...

L'axe d'amélioration du marketing digital repose sur le manque de standardisation et de mise en commun des bases clientes au sein d'une même société et de ses filiales.

📌 Les données géographiques/territoriales

Les données relatives aux territoires se caractérisent par une très grande hétérogénéité et de gros volumes. Elles concernent la population, l'urbanisme, l'environnement, les transports, la fiscalité...

Ces dernières années, en réponse aux besoins grandissants de connaissance et d'expertise sur les territoires et leurs dynamiques, ainsi que pour éclairer les prises de décision, la data territoriale s'est développée. Elle a été appuyée par la loi pour une République numérique de 2016 qui a pour but d'amorcer la transition numérique.

De nouveaux acteurs, autres que les pouvoirs publics, collectent de la donnée territoriale. Les réseaux sociaux, les plateformes numériques de services, de mobilité ou d'hébergement disposent de données géographiques qu'ils collectent en continu et stockent, et qui pourraient être pertinents dans la compréhension des territoires.

► Les indicateurs de marché

Les données de marché sont à la convergence entre les données publiques et données privées. Du côté du résidentiel, on constate un nombre important de startups et entreprises spécialisées dans ce secteur. En immobilier d'entreprise, il existe moins d'initiatives en ce sens, en raison de la granularité du marché (peu de transactions avec des montants très élevés), l'asymétrie d'information sur ce marché (liée à une culture du partage de la data assez faible dans ce secteur alors que l'échange de données est profitable à chaque partie) ou encore la difficulté de standardiser certaines données dans le tertiaire considérées

comme trop complexes à formuler sur une case Excel (normes, techniques...). De plus, chaque organisme dispose d'un référentiel qui lui est propre, ce qui limite le partage des données.

► Le smart building

Le smart building (ou bâtiment intelligent) correspond, selon la DRIEAT-IF (ex-DRIEE), « à l'intégration de solutions actives et passives de gestion énergétique, visant à optimiser la consommation, mais également à favoriser le confort et la sécurité des utilisateurs du bâtiment tout en respectant les réglementations en vigueur ».

En d'autres termes, le smart building répond aux objectifs suivants : optimisation des ressources énergétiques, vision fine de l'utilisation réelle du bâtiment, apport de services supplémentaires aux usagers pour simplifier ou améliorer leur quotidien, respect des engagements du décret tertiaire... Mais cela implique d'intégrer la question du traitement des données dès la conception du bâtiment et des objets connectés.

Or, le bâtiment intelligent fait face à de nombreuses problématiques : absence d'un référentiel commun, réticence au partage de données, risque de conflits entre la collecte et la confidentialité des données, prouver sa pertinence et sa fiabilité...



SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

Conclusions : quel impact sur les métiers ?

Selon le dernier baromètre de Real Estech, la majorité des startups se concentrent sur le marché de la construction et seulement 29 % des startups de la « PropTech » s'adressent aux problématiques des acteurs de l'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, entrepôts, hôtels). De plus, la majorité des innovations en immobilier d'entreprise se concentrent sur la phase de construction de l'immeuble.

En effet, l'accumulation de données permettra dans les métiers de la construction une meilleure communication et organisation grâce à la création de plateformes globales. L'automatisation permettra d'alléger la pression sur la main d'œuvre et d'introduire de la prédictibilité tout au long du chantier grâce à de nouvelles technologies utilisant la data : maquette BIM, logiciels de suivi de chantier, objets connectés... On peut également penser que la data va faire évoluer l'industrialisation de la construction avec des avancées dans la modulation.

De manière plus large, l'impact sur les autres métiers de l'immobilier seront les suivants :

Dans la promotion (promoteurs, architectes...), la data développera surtout la recherche foncière (avec la multiplication des bases en Open Data), l'amélioration du processus de vente (avec visualisation/visite virtuelle) et un pricing beaucoup plus juste et adapté.

Concernant l'exploitation, la data permettra d'améliorer la relation avec les occupants avec pour objectif de ne plus traiter uniquement avec le représentant du preneur, mais de traiter de manière directe avec celui-ci.

La maintenance prédictive révolutionnera également l'immobilier car les interventions sur l'équipement ne seront plus programmées mais seront réalisées seulement en fonction des besoins ponctuels, c'est-à-dire, en suivant des indicateurs de dysfonctionnement, et en anticipation de l'usure réelle.

La commercialisation et les transactions vont également se transformer de manière positive avec la data. L'usage des données de qualité va en effet permettre une meilleure prévision du marché et une meilleure captation du client.

En ce qui concerne la gestion d'actif, les métiers seront surtout impactés par la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) et l'ISR (Investissement Socialement Responsable) dont les mesures pourront être améliorées dans le domaine de la construction et du respect d'indicateurs de performances partagés.

Les métiers de l'investissement se transformeront, grâce à une meilleure prévision de marché, de meilleures stratégies d'investissement et de pilotage de portefeuilles.

Ces innovations ne seront possibles sans quelques facteurs accélérateurs tels que l'augmentation des fichiers en Open Data, le développement des proptechs et de la technologie, une meilleure collaboration des acteurs passant par des réglementations et une standardisation structurant la donnée de façon obligatoire. En 2011, une étude de l'association FIDJI et MAZARS avait estimé les coûts de la non-opérabilité à 3,5€/m² par an pour les investisseurs.

Étude FIDJI et MAZARS 2011

Coût des défauts de l'interopérabilité pour les investisseurs

3,5 € /m² par an

45 %

de tâches non productives

- Qualification - 19 %
- Ressaisie - 14 %
- Agrégation - 12 %



- Analyse - 30 %
- Partage - 11 %
- Archivage - 5 %
- Import - 9 %



PRÉCONISATIONS :

➤ ENJEU N°1 : GAGNER EN INTEROPÉRABILITÉ ENTRE LES ACTEURS DU SECTEUR DE L'IMMOBILIER

• Recommandation n°1 :

- Inciter les acteurs à utiliser un référentiel commun sur quelques définitions de base qui pourrait être détenu par une entité publique ou reconnu par les pouvoirs publics.

• Recommandation n°2 :

- Créer un identifiant national pour chaque immeuble.

• Recommandation n°3 :

- Rendre accessible certains jeux de données tels que les permis de construire ou de démolition par un décret d'application.

➤ ENJEU N°2 : FIABILISER LA DONNÉE

• Recommandation n°4 :

- Rendre l'intégration de capteurs fixes mesurant les performances énergétiques, la consommation (d'eau, de la qualité de l'air) et des usages (nombre de personnes dans les locaux...) d'un bâtiment et des équipements associés obligatoire lors de la conception de l'immeuble.

• Recommandation n°5 :

- Encourager l'Etat à renforcer ses propres systèmes de données.

➤ ENJEU N°3 : FAIRE MONTER EN COMPÉTENCE LA FILIÈRE IMMOBILIÈRE SUR LE DOMAINE DE LA DATA AFIN D'ÊTRE PLUS COMPÉTITIVE

• Recommandation n°6 :

- Inciter les entités de la filière immobilière à intégrer systématiquement des formations à l'utilisation de la data spécialisée en immobilier afin de mieux comprendre les enjeux et le potentiel de la digitalisation.

• Recommandation n°7 :

- Créer une filière de formation de data scientists spécialisés en immobilier, afin de permettre à l'industrie immobilière de disposer de spécialistes reconnus et adaptés aux besoins.

➤ ENJEU N°4 : ENCOURAGER LA CRÉATION DE PROPTECH

• Recommandation n°8 :

- Mettre à disposition des proptech des lieux qui permettent de les accueillir et de collaborer plus efficacement entre elles et avec les sociétés de l'écosystème immobilier. Cette initiative pourrait venir compléter la filière « immobilier » de Finance Innovation dans le but d'accélérer son développement.



INTERVIEW

La data au service de la performance environnementale



Chloé CLAIR, directrice générale, NamR



Pouvez-vous nous présenter NamR ?

L'approche de NamR est de décrire le monde physique par la donnée, d'où l'origine de son nom « Name Reality ». Plus précisément, NamR produit de la donnée sur les bâtiments, les territoires et l'environnement pour aider nos clients à répondre aux enjeux de la transition.

Pour cela, nous allons nous concentrer sur deux grandes problématiques :

- L'adaptation aux changements climatiques ;

Pour cela, NamR va aider à anticiper les risques climatiques encourus par les bâtiments. Certains devront être renforcés pour pouvoir affronter les aléas climatiques, d'autres ne pourront pas y faire face.

Nous allons également aider à organiser la résilience de certains territoires, c'est-à-dire, les aider à se réaménager de manière à rester vivable. Afin d'éviter des épisodes de sécheresse et de précipitations, la ville devra être végétalisée et être réaménagée sous contrainte des îlots de chaleur et des sols artificialisés.

- Réduire les émissions de gaz carbonique.

Pour cela, notre action va être d'aider les parties prenantes (propriétaires, architectes, bureaux d'études, banques...) à accélérer la rénovation énergétique. Nous allons également augmenter le développement des énergies renouvelables, principalement solaires.

Quels sont les principaux enjeux de la data en immobilier d'entreprise dans le secteur du bâtiment, du territoire et de l'environnement aujourd'hui ?

Il existe deux niveaux d'enjeux.

Le premier enjeu est l'adoption pas les acteurs de l'utilisation de la data. La connaissance par la donnée va permettre de prendre des décisions plus en amont à chaque processus et chaque étape. Le choix sera alors plus éclairé et plus pertinent pour les questions d'aménagement, d'achat de foncier, de restructuration, de rénovation...

Cela permettra également de décider sur de plus grands ensembles de bâtiments, par exemple à l'échelle d'un territoire.

Les acteurs immobiliers seront alors amenés à changer leurs méthodes de travail. Dans le cas d'une prospection, la connaissance par la data leur permettrait de procéder différemment en allant prospecter aux bonnes étapes du cycle de vie. Il faut que les acteurs de l'immobilier acceptent un changement de leur métier. Pour cela, il faut comprendre l'intérêt de la data.

Le second enjeu, qui vise les producteurs de données, est de produire de la data qui soit exhaustive sur l'ensemble du territoire et sur tous les bâtiments. Il faut réussir à atteindre les différents niveaux de précisions. Pour les data manquantes, nous allons prendre les données réelles et faire travailler des modèles qui vont nous donner des estimations et des prédictions afin de couvrir l'ensemble des bâtiments en France. Toutefois, certains usages n'auront pas besoin d'autant de précisions. La mise à jour des données est également importante pour l'exhaustivité. Le but étant de produire de la data compréhensible et interprétable qui permet un retour sur investissement.

Selon vous, quelles pourraient être les innovations à venir dans le domaine de la data, des processus, des traitements de données en matière immobilière... ? Comment voyez-vous l'évolution de l'industrie immobilière, notamment l'immobilier d'entreprise, dans les 10 prochaines années ?

.....

Dans les technologies sous-jacentes de l'intelligence artificielle, je ne pense pas qu'il y aura d'innovations importantes.

En termes de processus et de traitement, nos clients ont énormément de données, mais ces derniers ne le savent pas forcément, ils ne la structurent et ne l'utilisent pas.

Les clients devront alors s'organiser de manière à pouvoir structurer les données qu'ils possèdent afin de mieux l'utiliser. Une fois cette étape réalisée, il est plus simple de croiser leur donnée avec la nôtre. Il existe une grande valeur ajoutée de ce que nous pouvons tirer de nos bases mais si l'on commence à croiser nos informations avec les leurs, la valeur que nous en tirons est bien supérieure.

Par exemple, les opérationnels ont souvent une connaissance client approfondie mais ne réunissent pas leurs informations sur un CRM (Customer Relationship Management) unique lorsqu'ils appartiennent à des entreprises qui se sont construites par l'acquisition d'autres entreprises, ce qui est souvent le cas dans le BTP, et qui n'ont pas fusionné leurs processus CRM. La première étape qui devrait être faite est de disposer d'un CRM propre et unifié avec l'intégralité des informations captées par les opérationnels sur les clients correctement reportées et structurées dans une base commune. Cela apporte déjà une valeur ajoutée importante. L'étape suivante c'est que NamR apporte les données de contexte afin d'en augmenter la valeur.

De manière générale, dans les 10 prochaines années, l'industrie immobilière va devoir moins construire et plus restructurer. Elle devra le faire sous contrainte des îlots de chaleurs urbains, de la ZAN, des mobilités douces afin d'avoir une bonne notation ESG (Environnementaux, Sociaux, de Gouvernance). Cela se fera sous contrainte. Elle va devoir recycler des bureaux vides et vétustes en logements. La data a un rôle à jouer dans l'ensemble de ces problématiques car c'est elle qui va cibler l'offre et la demande.

Deux enjeux se dessinent :

- Du côté de la promotion/construction, il est nécessaire de réussir à récupérer la donnée des bâtiments en situation de vacance ou avec des performances insuffisantes, et faire correspondre avec les besoins du territoire. Il sera alors possible de déterminer avec précision les prestations dont manquent une commune. Par exemple, est-ce que j'ai des séniors ? Est-ce qu'ils ont assez de services ?
- Apporter des éléments de décisions sur les problématiques à venir notamment les conséquences du Covid sur la demande de bureaux. Les besoins en bureaux sont fortement impactés. La question qui se pose c'est alors que faire de ces bureaux qui se vident ? Avec la data, on pourra avoir des décisions bien plus éclairées.

Pouvez-vous nous donner des exemples concrets de la valeur ajoutée apportée par la data ?

.....

Les exemples sont nombreux ! La data nous permet d'arriver à programmer les bons équipements et les bons bâtiments sous toutes les contraintes environnementales citées précédemment, pour répondre aux demandes de populations existantes et à venir, de façon systématique.

Nous pouvons préparer les territoires aux changements qui arrivent, créer cette résilience, arriver à le faire de manière systématique. La programmation du territoire est beaucoup plus efficace grâce à la data.

En termes d'efficacité opérationnelle, elle va permettre de faire économiser du temps sur les études de viabilité des programmes. Cela se fera de manière exhaustive avec 360° de contrainte car aujourd'hui personne ne le fait. La data permet également de faire des économies d'échelle qui seront mesurables dans le temps car ce sont des bâtiments qui prendront en compte les risques environnementaux et les enjeux du territoire.



INTERVIEW

La data au service de la maintenance des bâtiments



Benoit DUPONT, co-fondateur et CEO, WeMaintain



Pouvez-vous nous présenter Wemaintain ?

Chaque immeuble est truffé d'équipements techniques nécessitant de la maintenance obligatoire : ascenseurs, systèmes incendie, portes automatiques, climatisation, chauffage, etc, et ce partout dans le monde. Aujourd'hui encore, la maintenance est trop souvent effectuée en silo sur chacun de ces équipements, les outils digitaux existants sont peu adaptés aux besoins des techniciens et de la réalité terrain, le réactif prime souvent sur le préventif et les demandes des utilisateurs et propriétaires sont peu prises en considération.

La technologie développée par WeMaintain permet de résoudre ces problèmes et de transformer les modèles traditionnels. Nous avons créé cette société il y a bientôt 5 ans, avec mes cofondateurs Jade Francine et Tristan Foureur, en partant du principe que pour régler ces problèmes, il fallait repenser toutes les chaînes de valeur.

Grâce à la technologie nous garantissons à nos clients la fiabilité de leurs équipements, des gains économiques et des données leur permettant d'optimiser leurs bâtiments notamment par des actions ESG très concrètes.

Pour cela, nous avons repensé les conditions de travail des techniciens pour les embarquer dans l'aventure, conçu des capteurs agnostiques permettant de collecter de la donnée des équipements, ainsi que développé une suite de logiciels allant de l'application terrain à la plateforme client. Notre mission inscrite dans nos statuts est d'apporter le meilleur de l'humain et de la technologie au cœur des immeubles. Elle guide les 130 salariés sur trois pays : la France, Singapour et l'Angleterre, et a su convaincre les fonds d'investissement qui nous accompagnent sur les trois dernières levées de fonds.

Quels sont les principaux enjeux de la data en immobilier d'entreprise dans le secteur du bâtiment et de la maintenance aujourd'hui ?

La valeur des espaces ne réside plus seulement dans leur emplacement ou leur conception, mais dans la promesse d'une expérience sur mesure pour l'utilisateur final. La data, analysée et partagée en temps réel aux acteurs humains de l'immeuble (propriétaires, gestionnaires, opérateurs) est capable de faire une réelle différence dans la manière de faire vivre son actif. À titre d'exemple, connaître la température d'une pièce est important, savoir ce que les employés qui l'occupent en pensent l'est tout autant.

La digitalisation des espaces doit aussi permettre d'impacter les aspects environnementaux. Selon un rapport de la Commission européenne de 2020 sur l'efficacité énergétique dans les bâtiments, ils sont responsables pour 40 % de la consommation totale d'énergie de l'UE et pour 36 % des émissions totales de gaz à effet de serre de l'UE.

Il est prouvé que les solutions intelligentes peuvent faciliter une réduction pouvant aller jusqu'à 40% de l'énergie gaspillée. Ainsi les données peuvent révéler que l'éclairage ou le chauffage sont sur-utilisés dans une partie du bâtiment où il y a très peu de passage des occupants ou qu'un ascenseur est susceptible de tomber en panne, signifiant qu'une intervention serait bénéfique pour éviter d'avoir à acheter de nouvelles pièces. Ces solutions intelligentes sont autant de clés dans la réduction des émissions.

En allant plus loin, la data ouvre la porte à la connectivité et l'interopérabilité : en connectant les bâtiments, les transports et les infrastructures, il est possible de créer un nouvel écosystème capable de s'appuyer davantage sur les énergies renouvelables, de minimiser le gaspillage énergétique et de réduire les émissions de carbone.

Pouvez-vous nous donner des exemples concrets de la valeur ajoutée apportée par la data ?

Trois exemples concrets :

1. Post-covid, une tendance qui semble se confirmer est celle de l'optimisation des espaces. Les modes de travail - présentiel, distanciel et toutes les combinaisons possibles - se sont considérablement diversifiés. Les entreprises veulent donc désormais proposer à leurs employés des espaces beaucoup plus flexibles.

Pour y parvenir, il faut pouvoir connaître "en live" le taux d'occupation de chaque partie du bâtiment, mesurer les flux, adapter l'usage des équipements pour mieux moduler les consommations d'énergie. WeMaintain met à profit sa connaissance fine des immeubles pour proposer ce type de solutions.

2. Un autre usage de la data, c'est l'optimisation des dépenses d'investissement (CAPEX). Encore aujourd'hui faute de données pertinentes de la part de leurs fournisseurs, certains propriétaires d'immeubles attendent la défaillance totale d'un équipement pour le remplacer et en subissent les conséquences en termes de coût et de qualité de service. À l'inverse, certains équipements sous-utilisés pourraient voir leur durée de vie augmenter. Une mesure de l'usage des équipements permet cela.

3. Enfin, on ne peut pas ne pas citer le défi du siècle qui est la lutte contre le changement climatique. Les pouvoirs publics, en France comme ailleurs, ont imposé des exigences de réduction des consommations d'énergie des immeubles tertiaires.

Mais les bâtiments sont des objets complexes et uniques avec de multiples types de fluides (eau, gaz, électricité...), de nombreux lieux de consommation d'énergie : éclairage, chauffage, refroidissement, postes informatiques etc. Un propriétaire ou gestionnaire d'immeuble doit connaître précisément son bâtiment et les flux d'énergie qui le traversent pour l'optimiser et actionner les bons leviers.

Un gestionnaire peut jouer sur le comportement des occupants, l'optimisation et la bonne maintenance des équipements, l'automatisation des systèmes (éclairages intelligents, GTB, etc.) et - en dernier ressort parce que c'est le plus cher - isolation et modernisation du bâtiment. Aucune de ces décisions ne peut se prendre sans étudier la donnée des consommations d'énergie du bâtiment.

Selon vous, quelles pourraient être les innovations à venir dans le domaine de la data, des process, des traitements de données dans le bâtiment... ? Comment voyez-vous l'évolution de l'industrie immobilière, notamment l'immobilier d'entreprise, dans les 10 prochaines années ?

Personne n'aurait pu prévoir la rapidité des changements que l'immobilier a connu depuis 2 ans.

Nous sommes extrêmement optimistes pour l'avenir et très actifs pour contribuer à la profonde transformation du secteur.

Même s'il est difficile de prédire le futur, il y a un consensus aujourd'hui pour dire qu'il manque au bâtiment un standard de partage et de connaissance de la donnée. Un bâtiment ce n'est pas seulement une enveloppe, ce sont des milliards de données qui le traversent et qui sont aujourd'hui mal captées et peu interopérables.

On le voit au moment des transactions qui nécessitent encore beaucoup de papier et capitalisent peu sur les données du passé. On le voit aussi dans l'exploitation et la maintenance des bâtiments : le moindre changement de logiciel ou de fournisseur peut tourner au cauchemar.

C'est un des grands sujets d'étude de l'APROMA auquel nous participons. À l'avenir, nous croyons que le double digital du bâtiment et l'ensemble des données qu'il contient vaudra davantage que le bâtiment physique en lui-même.

INTERVIEW

La data au service de la performance énergétique et technique



Vianney RASKIN, Fondateur, Citron



Pouvez-vous nous présenter Citron ?

Citron est une scale-up française spécialisée en efficacité énergétique. Elle propose une plateforme web « Big Data » et « IoT » de management des consommations d'énergie d'un parc immobilier ainsi que des prestations intellectuelles de conseil et d'accompagnement à la détection et à la mise en place d'actions de performance. Elle permet ainsi aux entreprises, aux collectivités et aux foncières et à leurs prestataires de suivre et diminuer la consommation énergétique de leurs bâtiments. Elles limitent ainsi leur coût et leur impact environnemental tout en se mettant en conformité avec les nouvelles réglementations.

Citron a fêté l'année dernière ses 10 ans ! Nous sommes un peu plus de 70 personnes et dans une phase de recrutement très intense. Nous devrions être 120 avant la fin de l'année 2022.

Nous travaillons pour près de 200 clients parmi lesquels nous observons aussi bien avec des grands groupes comme Saint-Gobain, la SNCF, Lidl ; des ETI (entreprise de taille intermédiaire) comme le groupe Cegedim, Aramis Auto, EFFIA ; des exploitants comme Idex, Engie Solution, Dalkia ; des foncières comme Gecina, Arc Eiffel, Prologis ; des property manager comme ESSET, Workman Turnbull ; des bailleurs sociaux comme ICF, 1001 Vies Habitat ou encore des collectivités territoriales comme la région Ile-de-France, le département de l'Essonne, la ville de Roubaix ou la Communauté d'Agglomération du Pays Basque.

Quels sont les principaux enjeux de la data en immobilier d'entreprise dans le secteur du bâtiment et de l'énergie aujourd'hui ?

Le premier enjeu lié à la data est la performance énergétique des bâtiments et donc la performance environnementale et financière. Il n'est

pas possible de réduire les consommations d'un bâtiment si on ne dispose pas d'un outil de suivi et d'analyse performant.

Le second est la conformité réglementaire. De nouvelles réglementations viennent en effet imposer un reporting régulier des consommations énergétiques des bâtiments. La réglementation dite du « Décret Tertiaire » vient par exemple imposer à tous les bâtiments de plus de 1000m² une déclaration annuelle des consommations à ses propriétaires et locataires sur un site internet dédié de l'ADEME (la plateforme OPERAT).

Cette nécessité de suivre les consommations d'énergies des bâtiments n'est pas sans difficulté. Les échanges de données entre propriétaires et locataires doivent être organisés, des défis techniques et technologiques pour mesurer les données qui n'existent pas déjà sont à relever. C'est justement la mission de Citron : centraliser automatiquement toutes les données liées à la performance énergétique d'un patrimoine immobilier, quelles que soient les sources de données disponibles.

Aujourd'hui, la plateforme Citron collecte des données auprès d'un peu plus de 200 sources différentes :

1. Collecte et lecture automatisées des factures directement depuis les espaces clients fournisseurs en ligne,
2. Compteurs des principaux Gestionnaires de Réseaux de Distribution
3. Objets connectés (sous-compteurs, sondes de températures, sondes de CO₂, pression dans les gaines de ventilation, etc.)
4. Automates de systèmes (chaufferie, ascenseurs, etc.)
5. GTB
6. Boxes multi-protocoles (Wattsense, Witt, etc.)
7. Open Data (horaires d'ouverture, cadastre, etc.)
8. Données payantes (Météo France, etc.)
9. Données intégrées en masse lors du déploiement (fichier patrimonial, etc.)

Pour cela, les chefs de projet dédiés à l'intégration et au suivi d'un utilisateur de la plateforme Citron échangent avec toutes les parties prenantes susceptibles de pouvoir fournir de la donnée : propriétaires, locataires, property manager, bureaux d'études, exploitants, etc.

Nous sommes allés jusqu'à créer des outils et déployer des méthodologies d'accompagnement de nos clients dans ces échanges, indispensables au bon paramétrage de la plateforme Citron.

Selon vous, quelles pourraient être les innovations à venir dans le domaine de la data, des process, des traitements de données en matière immobilière... ? Comment voyez-vous l'évolution de l'immobilier d'entreprise, dans les 10 prochaines années ?

Les acteurs les plus innovants en la matière arrivent à collecter automatiquement toutes les sources de données disponibles et à faire des premiers traitements à l'aide d'algorithmes. Les défis pour arriver à ce niveau sont déjà énormes ! Aujourd'hui, le déploiement en est à son début. En France, seul 1 bâtiment sur 10 est équipé de ce type de système. Dans 3 à 5 ans, cela sera 9 bâtiments sur 10.

Dans les 10 prochaines années, il faudra arriver à rendre nos bâtiments les plus autonomes possible. Après la collecte et la proposition d'outils d'analyse, les plateformes de management de l'énergie (« EMS ») devront évoluer pour permettre l'automatisation de la détection des actions de performance, la génération des demandes d'intervention ou de devis selon l'action détectée, la proposition d'actions supplémentaires en fonction des mesures d'impact observées (Machine Learning), etc.

Une autre évolution majeure est la diversité des sujets sur lesquels la data aura un impact très important. En effet, l'énergie est le premier des sujets traités car c'est aussi le plus urgent. Mais Citron travaille déjà sur la collecte de données liées à toute la gestion technique d'un patrimoine immobilier ! Certains sont proches de la performance énergé-

tique comme les bornes de recharge de véhicules électriques (souvent un nouvel usage source de consommation d'énergie importante dans un bâtiment), le suivi de la production d'énergie renouvelable et son autoconsommation sur site, le suivi du prestataire de maintenance CVC (Chauffage, ventilation, climatisation) ou encore la performance environnementale. D'autres sont d'ordre plus technique comme le suivi de la disponibilité des ascenseurs, des portes de parking, de la pression dans les gaines de ventilation, etc. ou humain avec le confort des occupants et des conditions sanitaires sur site. Nous allons passer de l'« EMS » (Energy Management System) au « BMS » (Building Management System).

Pouvez-vous nous donner des exemples concrets de la valeur ajoutée apportée par la data ?

Une plateforme comme Citron permet au responsable technique d'un bâtiment de détecter des actions concrètes d'optimisation de ses coûts et consommations :

- Détection de dérives des organes de régulation ou nécessité d'en déployer
- Contrôle des factures des fournisseurs d'énergie
- Automatisation de l'optimisation des puissances souscrites

Ce sont des actions rapides à mettre en place, souvent gratuites et dont l'impact est immédiat !

Cela permet également à un Energy Manager de prioriser les sites sur lesquels investiguer via des études terrains plus poussées (échanges avec le responsable de site, visites techniques, audit énergétique, etc.), de suivre l'évolution de ses consommations et l'avancement dans l'atteinte des objectifs fixés, de définir une stratégie pour adapter sa démarche aux nouveaux enjeux, etc.



INTERVIEW

La data au service de la performance des investissements



Nicolas RÉGNIER, CEO, Data Soluce



Pouvez-vous nous présenter Data Soluce ?

Data Soluce est une solution SaaS qui met la data au service de la performance des investissements immobiliers sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment.

Concrètement, il s'agit d'une plateforme permettant d'agréger toutes les données d'un bâtiment à toutes les phases : de la programmation à l'exploitation maintenance en passant par la conception et la construction. Elle permet de réduire les risques financiers, environnementaux et techniques d'un projet immobilier pour améliorer considérablement son développement, sa gestion et ses coûts d'exploitation.

En résumé, Data Soluce est un prérequis pour garantir un investissement performant, pour concilier rentabilité économique en maximisant l'investissement et pour respecter les accords de Paris à l'échelle du secteur de l'immobilier.

Quels sont les principaux enjeux de la data en immobilier d'entreprise dans le secteur de la conception/ construction/ promotion du bâtiment aujourd'hui ?

Le secteur de la conception, construction et promotion du bâtiment est très fragmenté de nos jours. Il y a un réel besoin de créer un standard pour répondre aux enjeux de la gestion durable du cycle de vie du bâtiment ainsi que de sa performance financière. Pour cette raison, nous avons créé Data Soluce.

L'absence d'informations standardisées, fiables et complètes impacte directement la performance économique des investissements immobiliers, que ce soit en phase de conception/construction, qu'en phase d'exploitation. Le risque inhérent représente plus de 30% du risque global des investissements. C'est une spécificité de l'immobilier, et plus largement des actifs réels face aux autres actifs financiers.

Le coût d'exploitation est également majoré du fait des nombreuses approximations et marges d'erreurs inhérentes au fait de posséder une information peu fiable sur laquelle prendre des décisions de gestion. L'ensemble des acteurs pourraient se concentrer sur des tâches à plus forte valeur ajoutée si on supprimait cette perte d'efficacité. Pour vous donner un exemple concret, une information est ressaisie en moyenne 7 fois sur la durée de vie d'un projet. Pas étonnant que nous soyons le seul secteur dont la productivité a baissé alors même que la productivité mondiale a doublé depuis les années 60 !

Enfin, cette mauvaise information impacte la liquidité des actifs puisque les cessions/acquisitions d'immeubles sont d'autant plus complexifiées que l'information est pauvre et incertaine.

Selon vous, quelles pourraient être les innovations à venir dans le domaine de la data, des process, des traitements de données en matière immobilière... ? Comment voyez-vous l'évolution de l'industrie immobilière, notamment l'immobilier d'entreprise, dans les 10 prochaines années ?

En tant que créateur d'une plateforme comme Data Soluce permettant d'agrèger toutes les données d'un bâtiment à toutes les phases, je peux notamment me prononcer sur les évolutions de ces prochaines années en matière de construction et d'exploitation des bâtiments.

À l'instar des autres secteurs, une rationalisation va nécessairement s'opérer. Au vu des montants en jeu pour une opération immobilière ainsi que de son impact environnemental conséquent sur la planète, il est surprenant que l'investisseur immobilier n'ait qu'une faible visibilité sur le coût global de son opération, sa trajectoire carbone, et pire, ne dispose d'aucun outil d'aide à la décision pour appuyer ses choix et arbitrages.

À terme, grâce à la data au service des investissements immobiliers, nous pourrions construire des bâtiments prédictifs c'est-à-dire que nous serons capables de prédire les coûts, l'impact environnemental et prédire en temps réel les évolutions de projets. Tout cela doit pouvoir être tracé jusqu'à la déconstruction du bâtiment pour répondre au paquet climat de l'Europe (55% de réduction des émissions carbone à horizon 2030). C'est maintenant qu'il faut agir et c'est maintenant que la data devient indispensable !

Pouvez-vous nous donner des exemples concrets de la valeur ajoutée apportée par la data ?

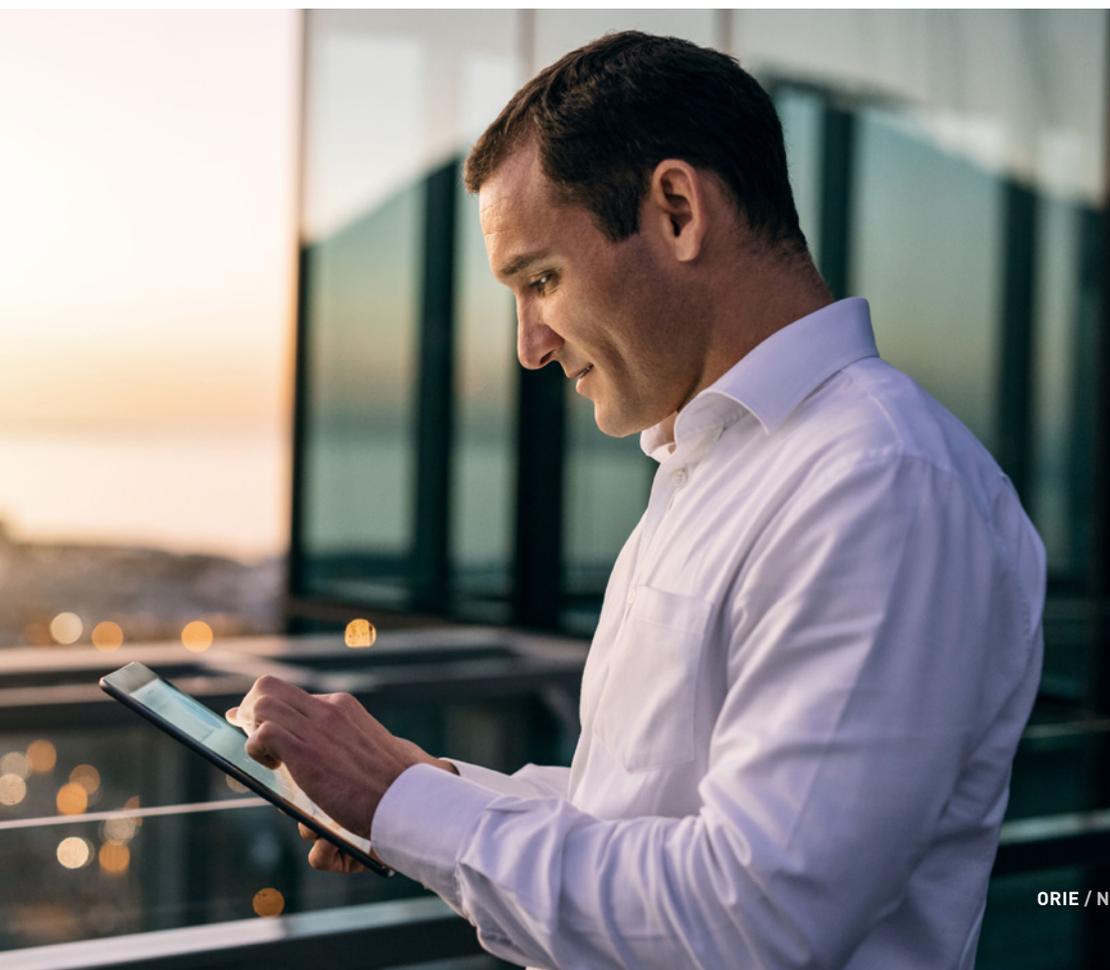
Le secteur immobilier est confronté à d'énormes enjeux aujourd'hui. Il y a urgence à agir d'un point de vue environnemental, car ce secteur émet énormément de déchets : un tiers des déchets mondiaux et 15 % des émissions de gaz à effet de serre. Pour résoudre ces problématiques, nous sommes convaincus qu'il faut mettre la data au service de l'amélioration de la performance.

Concrètement, centraliser votre donnée permet d'économiser 3,5€ par mètre carré par an (sources : Mazars et FIDJI) ! À l'échelle du marché, cela permet d'économiser 300 millions par an aujourd'hui.

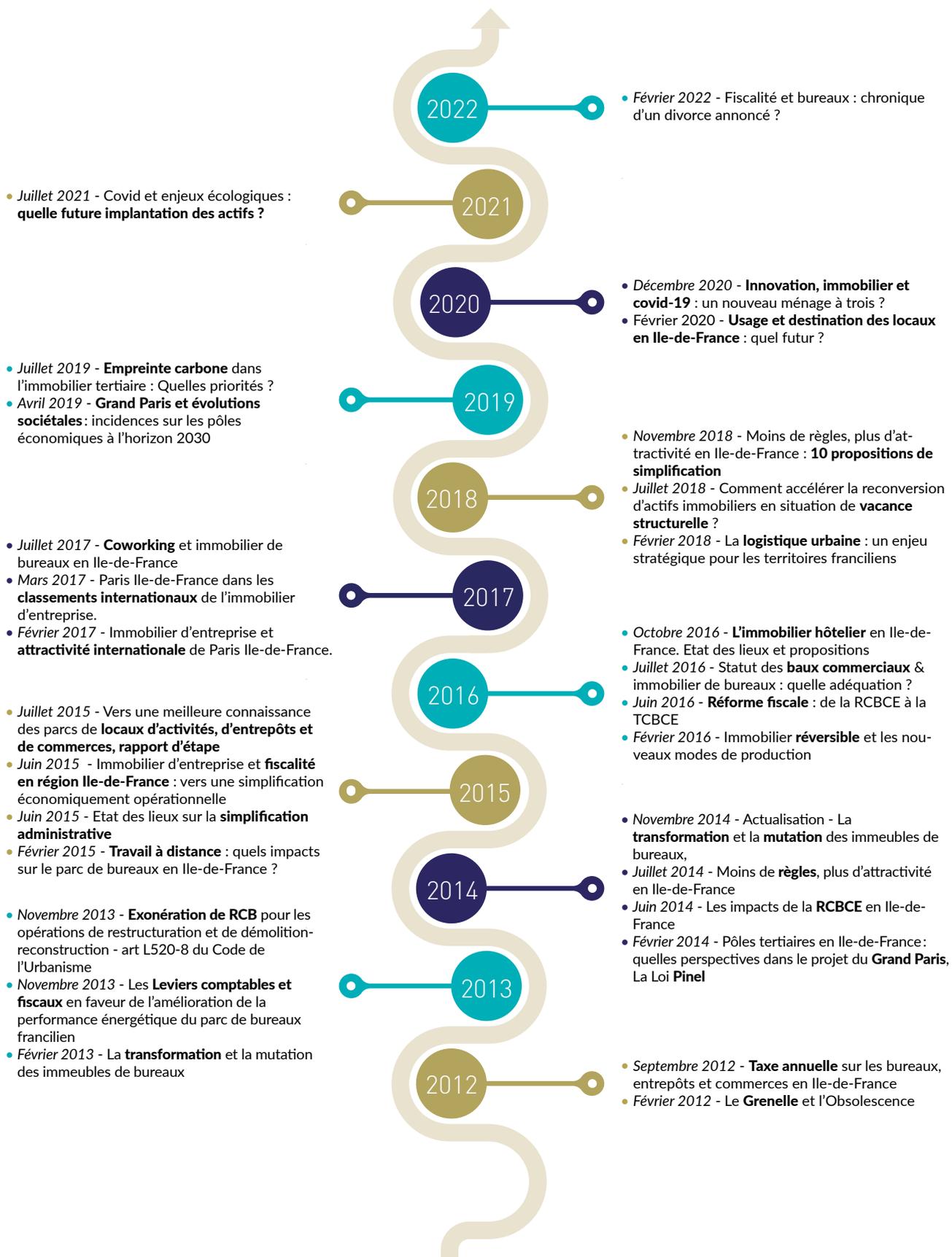
Il faut savoir qu'un opérationnel dans une foncière passe la moitié de son temps à ressaisir et à contrôler des informations qu'il reçoit.

Avec notre plateforme Data Soluce, il n'y a plus à faire ces tâches quotidiennes qui n'apportent pas de valeur. On peut transformer la data pour permettre aux entreprises d'améliorer leurs performances, d'accroître leur compétitivité et de créer plus de valeur pour leurs clients. Il est possible de suivre en temps réel son empreinte carbone, son coût d'exploitation globale, avec une vision consolidée de ses opérations.

Chaque immeuble n'est plus un prototype unique, mais une base de données qui se consolide dans un tableau de bord patrimonial. Grâce à la technologie, l'immeuble devient prédictif sur toutes ses dimensions. C'est au tour de l'immobilier de faire sa data transformation.



LES ÉTUDES THÉMATIQUES ET CONTRIBUTIONS RÉALISÉES DEPUIS 2012



RETOUR SUR LES DERNIÈRES PUBLICATIONS 2020/2022

SOIREE ESTIVALE DÉCALÉE À DÉCEMBRE 2020

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

PILOTAGE : ANNE DIGARD ET JONATHAN SEBBANE
RÉDACTEUR : FLORIAN BESSAC

Cette étude a pour objet de dresser l'état de l'art de l'innovation dans l'industrie immobilière en France, ceci en comparant les atouts et les faiblesses par rapport aux autres écosystèmes internationaux. Elle fait le choix de comparer le niveau d'innovation en France, aux États-Unis et au Royaume-Uni en appréciant différents critères comme le financement de la recherche publique et privée, maturité de l'écosystème des startups, nombre de brevets déposés, etc.

S'appuyant sur des études de cas et sur l'audition de divers experts, elle se propose de tirer des recommandations concrètes pour davantage développer et maîtriser l'innovation dans le secteur de l'immobilier en France.

Dans l'optique d'inciter le secteur immobilier à innover, le groupe de travail a émis plusieurs recommandations à destination des acteurs concernés.

SOIREE ESTIVALE JUILLET 2021

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

PILOTAGE : CECILE DE GUILLEBON et EMMANUEL DESMAIZIÈRES
RÉDACTRICE : RAPHAËLLE ZEPPA

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. Le groupe de travail de l'ORIE a formulé 3 grands enjeux dont découlent un certain nombre de préconisations visant à encourager la transformation de bureaux en logement, encourager la mise en place de la ville de demain et gagner en flexibilité d'usage pour le tertiaire.

COLLOQUE FÉVRIER 2022

« FISCALITE ET BUREAUX : CHRONIQUE D'UN DIVORCE ANNONCÉ »

PILOTAGE : ALAIN BECHADE ET PHILIPPE LEMOINE
RÉDACTEUR : FLORIAN BESSAC

L'objectif de ces travaux consiste à analyser les mutations possibles ou probables de l'immobilier d'entreprise en Région Île-de-France sous trois aspects parallèles :

- Le télétravail et le travail nomade qui impacteront la demande en superficie et en localisation ;
- La prise en compte de l'hygiénisme dans la conception et l'utilisation des bâtiments d'entreprise ;
- La fiscalité et le besoin de financement des travaux du Grand Paris face à la réalité des évolutions du parc.

Les préconisations visent à anticiper les évolutions du parc de bureaux francilien tout en rendant le marché plus attractif.



PARTENARIATS 2021/2022



L'ORIE témoigne toute sa reconnaissance à ses partenaires qui l'ont accompagné au cours de l'année 2021/2022.

L'ORIE remercie Colliers International et la FFB pour leur accueil et leur soutien dans l'organisation des événements en 2021/2022. Elle remercie également CBRE pour leur accueil lors des conseils d'administration mensuels de l'Association.



L'ORIE est également partenaire du Sommet Infrastructures, Aménagement du territoire & Immobilier (SIATI) organisé par Décideurs Magazine qui aura lieu le 12 octobre 2022 au Pavillon d'Armenonville.



PROGRAMME D'ÉTUDES

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

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

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

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

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



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



Maintenir une concertation permanente entre administration et professionnels



Développer un mode d'information réciproque



Réaliser les études ou recherches nécessaires



PROGRAMME DE TRAVAIL 2022-2023 DE L'ORIE

OCTOBRE 2022

POINT DE CONJONCTURE SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Pilotes : **Christian de KERANGAL**, Directeur général, IEIF
Coordination ORIE : **Raphaëlle ZEPPA**, Chargée d'études sénior et
Épiphan ASSOUAN, Chargé d'études

L'ORIE souhaite organiser un point conjoncture suivi d'une table ronde thématique. Ce type d'évènement, est strictement réservé aux membres adhérents de l'observatoire.



JUILLET 2023

ÉTUDE « MOBILITÉ : INCIDENCE SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE »

Pilotes : **Fabien GUISSÉAU**, Directeur général adjoint au Développement économique et aux partenariats stratégiques, Grand Paris Aménagement et
Christine TURQUET DE BEAUREGARD, Directrice attractivité et immobilier d'entreprises, Saint Quentin en Yvelines
Coordination ORIE : **Raphaëlle ZEPPA**, Chargée d'études sénior, ORIE

Dans les prochaines années, l'offre de transport ne va cesser d'augmenter notamment grâce au Grand Paris Express, qui voit la création, le prolongement et la modernisation de certaines lignes. Or, la fréquentation des transports a été fortement impactée par la crise sanitaire avec une baisse du nombre d'utilisateurs. Face à ces mutations, il est nécessaire de s'interroger sur les conséquences à long terme, notamment vis-à-vis du parc de l'immobilier tertiaire. Cette étude intégrera également d'autres problématiques en relation avec la mobilité : les difficultés logistiques liées aux livraisons de marchandises (alors qu'aucun véhicule diesel ne pourra rentrer sur Paris d'ici 2024 et aucun véhicule thermique à partir de 2030), la problématique des parkings sécurisés face à la démocratisation des mobilités douces ou encore la congestion du trafic et les problèmes de stationnement qui posent des problèmes de productivités aux entreprises.

FÉVRIER 2023

ÉTUDE « QUEL IMPACT DES SURCÔÛTS DE LA CONSTRUCTION DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ? »

Pilotes : **Alain BECHADE**, Professeur émérite au sein du CNAM-ICH et
Emmanuel DESMAIZIERES, Directeur général, ICADE PROMOTION
Coordination ORIE : **Épiphan ASSOUAN**, Chargé d'études

Suite à la montée des coûts dans le secteur de la construction liée aux réglementations environnementales, aux pénuries et aux nouvelles normes, il est nécessaire de s'interroger sur l'impact à long terme sur le marché de l'immobilier d'entreprise.

Il conviendrait de se focaliser sur un facteur précis à partir duquel l'on aborderait notre problématique du coût de la construction, en fonction de cette seule thématique. A l'image de l'énergie, qui pose des questions sur la phase de construction, sur la vie du bâtiment (pérennité du bâti, exploitation)...

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORIE – ANNÉE 2022

	Président	1er Vice-président	Vice-présidents	Administrateurs
Collectivités Ville de Paris				S. LECLER Directeur de l'Urbanisme Ville de Paris <i>adm. depuis 1997</i> représenté par JP. Daviaud
				C. TURQUET DE BEAUREGARD Directrice Attractivité et Immobilier d'Entreprise Saint Quentin en Yvelines <i>adm. depuis 2014</i>
Région			V. PÉCRESSE Présidente Région Île-de-France <i>adm. depuis 1986</i> représentée par Ch. Cerrigone	
État			E. GAY Directrice régionale DRIEAT <i>adm. depuis 1986</i> représentée par H. Schmitt	G. RUDANT Directeur régional DRIEETS <i>adm. depuis 2014</i> représenté par T. Loussakoueno
Conseils transactionnels			F. ALLOUCHE Président CBRE <i>adm. depuis 2012</i>	A. DERVILLE Président Colliers International <i>adm. depuis 2004</i> Président en 2020-2021
Intérêts Collectifs	E. MICHELEZ Notaire représentant la Chambre des Notaires de Paris <i>adm. depuis 1997</i> Président en 2022-2023			C. DE KERANGAL Directeur Général IEIF <i>adm. depuis 2015</i> Président en 2014
Promoteurs		E. DESMAIZIÈRES Directeur Général Icade Promotion <i>adm. depuis 2006</i>		O. DE LA ROUSSE Président Vinci Immobilier <i>adm. depuis 2008</i> Président en 2015
Investisseurs			J. SEBBANE Directeur général Sogaris <i>adm. depuis 2018</i>	B. MEYER Directeur général délégué Société de la Tour Eiffel <i>adm. depuis 2015</i>
Utilisateurs			E. BOUSREZ Directeur de l'immobilier Société Générale <i>adm. depuis 2020</i>	G. LAKHOVSKY Directeur immobilier Groupe Heppner <i>Adm depuis 2022</i>
Aménageurs			C. MAUGE Directeur du Développement EpaMame EpaFrance <i>adm. depuis 2017</i>	F. GUISSÉAU DGA au développement économique Grand Paris Aménagement <i>adm. depuis 2013</i>
Experts				A. DIGARD Présidente CBRE Valuation <i>Admi depuis 2018</i> Trésorière
Conseils				C. CANU Directeur général SEGAT <i>adm. depuis 2015</i> Président en 2018-2019
Enseignants chercheurs				A. BÉCHADE Professeur Emérite ICH-CNAM <i>adm. depuis 2009</i> Président en 2004

Administrateurs de droit

Administrateurs élus

LES SOCIÉTÉS MEMBRES DE L'ORIE 2022

AMÉNAGEURS

ANRU
EPA PARIS SACLAY
EPAMARNE - EPAFRANCE
EPF ILE-DE-FRANCE
ESPACES FERROVIAIRES
FÉDÉRATION DES EPL IDF
GRAND PARIS AMÉNAGEMENT
PARIS LA DEFENSE
PARIS NORD 2
SEM GENOPOLE
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'ILE-DE-FRANCE
EPT GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE
EPT GRAND PARIS GRAND EST
EPT PLAINE-COMMUNE
EPT VALLÉE SUD GRAND PARIS
GRAND PARIS SEINE OUEST
MAIRIE de PARIS
METROPLE DU GRAND PARIS

CONSEILS

BXP
CHEYSSON MARCHADIER & ASSOCIÉS
GALM AVOCATS
GRECAM
HBS RESEARCH
KRAMER LEVIN
LACOURTE RAQUIN TATAR
MBE CONSEIL
MSCI
OFFICIA CONSEILS
PALEXO
PICARD SaRL
PMA (Property Market Analysis LLP)
SEGAT
URBAN SLUTIONS

CONSEILS TRANSACTIONNELS

ARTHUR-LOYD
BNP PARIBAS REAL ESTATE
BPCE SOLUTIONS IMMOBILIERES
CBRE HOLDING
COLLIERS INTERNATIONAL
CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION France SA
EVOLIS
GROUPE KARDAM
JLL
KNIGHT FRANK SNC
LE PATRIMOINE INDUSTRIEL (LPI)
NCT IMMO
PARELLA
SAVILLS
SOLUTIMO
WISE DÔME CONSEIL

ÉTAT

DRIEETS
DRIEAT

EXPERTS

ANTONINI ARCHITECTES ASSOCIÉS
APUR
ARTE CHARPENTIER
AXIOME NOTAIRES
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION
CATELLA VALUATION
CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES
CUSHMAN & WAKEFIELD EXPERTISE
DELOITTE & ASSOCIES
GALTIER VALUATION
INSTITUT PARIS REGION

GROUPE D'INTÉRÊT COLLECTIF

ASPIM
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
CCI PARIS ILE-DE-FRANCE
CHAMBRE DES NOTAIRES de PARIS
FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS
FEI
IEIF

INVESTISSEURS

AG2R LA MONDIALE
BC PARTNERS
BNP PARIBAS REIM FRANCE
COVIVIO
DWS GROUP
GECINA
GROUPAMA IMMOBILIER
GROUPE ADP
HERTEL INVESTISSEMENT
HSBC REIM
ICADE PROMOTION TERTIAIRE IDF
IVANHOE CAMBRIDGE EUROPE
KAREG-IM
LBO France
NOVAXIA
OXFORD PROPERTIES
PGIM REAL ESTATE France
SCOR INVESTMENT PARTNERS
SFL (SOCIETE FONCIERE LYONNAISE)
SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
SOFIDY
SOGARIS
UNION INVESTMENT REAL ESTATE

PROMOTEURS

BNP PARIBAS REAL ESTATE
BOUYGUES IMMOBILIER D'ENTREPRISE
CODIC
EMERIGE
ENGIE AIRE NOUVELLE
GA SMART BUILDING
GROUPE PANHARD
HINES
HRO FRANCE
ICADE
INTERCONSTRUCTION
KAUFMAN & BROAD REAL ESTATE
LÉON GROSSE IMMOBILIER
NACARAT
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE
SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES
SERCIB
SOGELYM DIXENCE
SOGEPROM
SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER
SPIRIT ENTREPRISES
VINCI IMMOBILIER

UTILISATEURS

BNP PARIBAS
HEPPNER
ORANGE
POSTE IMMO
SNCF IMMO
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

ENSEIGNANTS-CHERCHEURS

ABCIM CONSEIL
CNAM ICH
CONSEIL EN ÉVALUATION ET GESTION DE PATRIMOINE
CUSHMAN & WAKEFIELD
ESPI
GROUPE ESPI - ESTP - ESSEC - KEDGE BS
ESSEC BUSINESS SCHOOL
FINANCIA BUSINESS SCHOOL
GLR CONSEIL
GROUPE ESPI
HEC PARIS SORBONNE UNIVERSITE
IEP PARIS
PLATEAU URBAIN
UNIVERSITÉ GUSTAVE EIFFEL
UNIVERSITÉ PARIS 1
UPEC-UNIVERSITE PARIS EST CRETEIL VAL DE MARNE

L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE) est une instance d'échanges, de concertation et d'études, réunissant près de 160 acteurs privés et publics de l'industrie immobilière et de la recherche (aménageurs, promoteurs, investisseurs, utilisateurs, conseils, experts, enseignants-chercheurs, État et collectivités territoriales).

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

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

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



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 à diverses 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.



ADHÉRER À L'ORIE C'EST :

- ▶ Observer pour analyser
- ▶ Analyser pour comprendre
- ▶ Comprendre pour proposer

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES

L'ORIE est ravi d'accueillir en 2022 les nouveaux membres suivants :

- ▶ **Jean-Jacques GUILLET**
GRAND PARIS SEINE OUEST
COLLECTIVITE
- ▶ **Yann BLOCH**
EMERIGE
PROMOTEUR
- ▶ **Sonia DA SILVA**
BOUYGUES IMMOBILIER D'ENTREPRISE
PROMOTEUR
- ▶ **Flora CHARATAN**
URBAN SOLUTIONS
CONSEIL
- ▶ **Laurent MAHEU**
MBE CONSEIL
CONSEIL
- ▶ **Benoit COEURDEROY**
ABCIM CONSEIL
CHERCHEUR
- ▶ **George LAKHOVSKY**
HEPPNER
UTILISATEUR



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



www.orie.asso.fr

01 40 61 86 58

L'ÉQUIPE DES PERMANENTS



Smaïn AOUADJ , délégué de l'état	smain.aouadj@developpement-durable.gouv.fr / 01.40.61.86.38
Epiphane ASSOUAN , chargé d'études	epiphane.assouan@i-carre.net / 01 40 61 86 47
Pascale BEHARY , assistante	pascale.behary@i-carre.net / 01.40.61.86.58
Cécile CHAUCHET , assistante	cecile.chauchet@i-carre.net / 01.40.61.86.58
Raphaëlle ZEPPA , chargée d'études sénior	raphaelle.zeppa@i-carre.net / 01.40.61.86.92

www.orie.asso.fr | 01 40 61 86 58