



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

25 ans d'analyses, 25 ans de projets

Méka Brunel (MRICS)

*Vice-présidente exécutive Europe, Ivanhoé Cambridge
animateur groupe de travail*

Grenelle et obsolescence



Le parc de bureaux francilien

- Un des plus importants au monde (environ 50 millions de m² utiles)
- Un parc mature, avec un volume non négligeable d'immeubles anciens qui deviennent obsolètes
- Depuis 2000, un taux de renouvellement qui oscille entre 0,7 et 1% par an

Moderniser et adapter le premier parc européen de bureaux

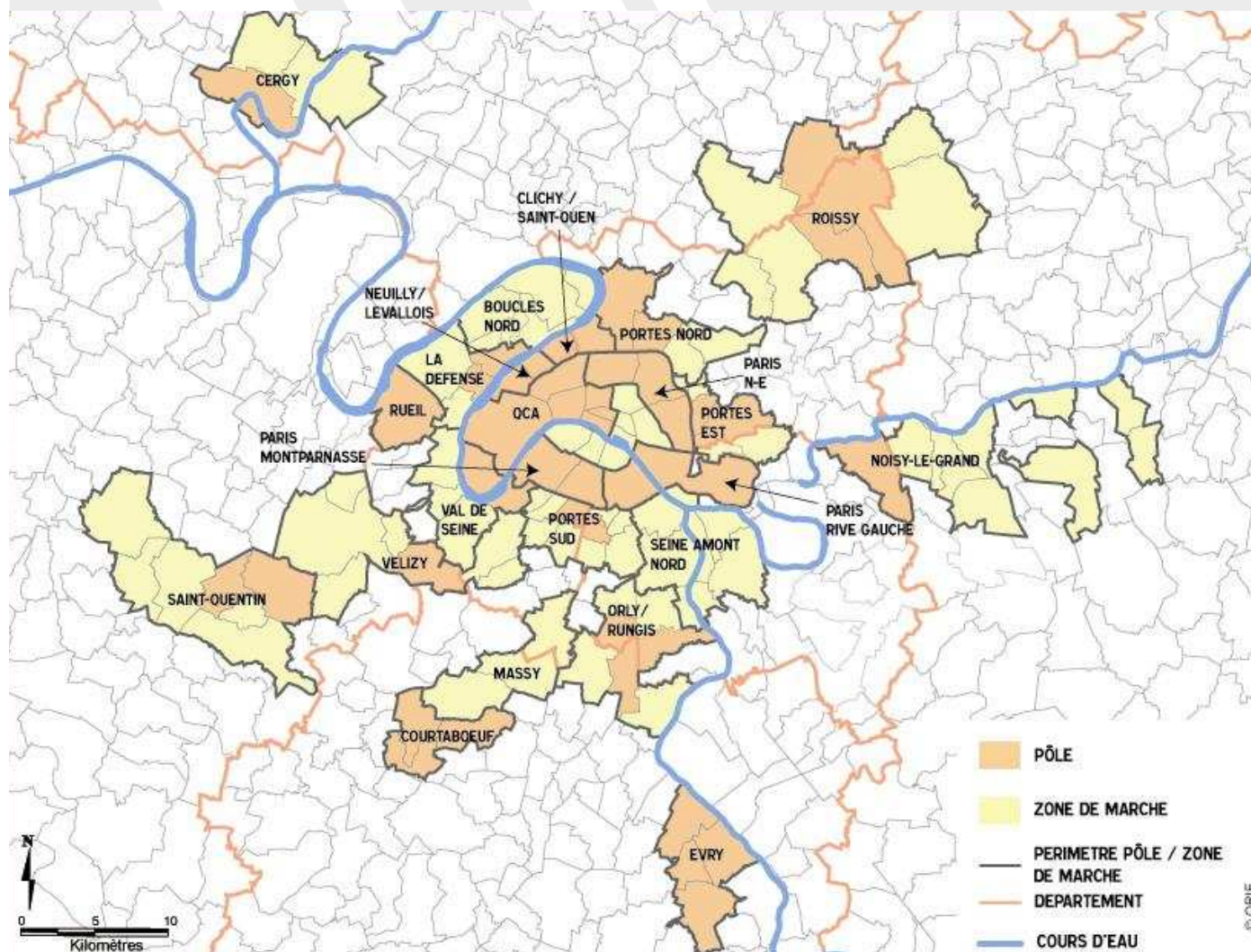
- **Un enjeu important pour maintenir l'attractivité de l'île-de-France**
- **Un enjeu considérable chiffré en milliards d'euros**
- **Un défi supplémentaire dans une période économique troublée (crise des dettes souveraines)**
- **Un défi environnemental (CO₂ , Grenelle de l'environnement, moins 38% en 2020)**

L'obsolescence, un fil rouge de l'ORIE

- Une première réflexion en 2007
- Le Grenelle de l'environnement, un nouveau critère justifiant la mise en perspective de ces premiers travaux
- Une notion complexe liée à une pluralité de paramètres ; techniques, juridiques, réglementaires etc.

Dynamiques des pôles tertiaires

Analyser les dynamiques de marché et l'obsolescence potentielle des pôles tertiaires à partir de 4 paramètres



Vacance

Flux
de construction

Délai théorique
d'écoulement

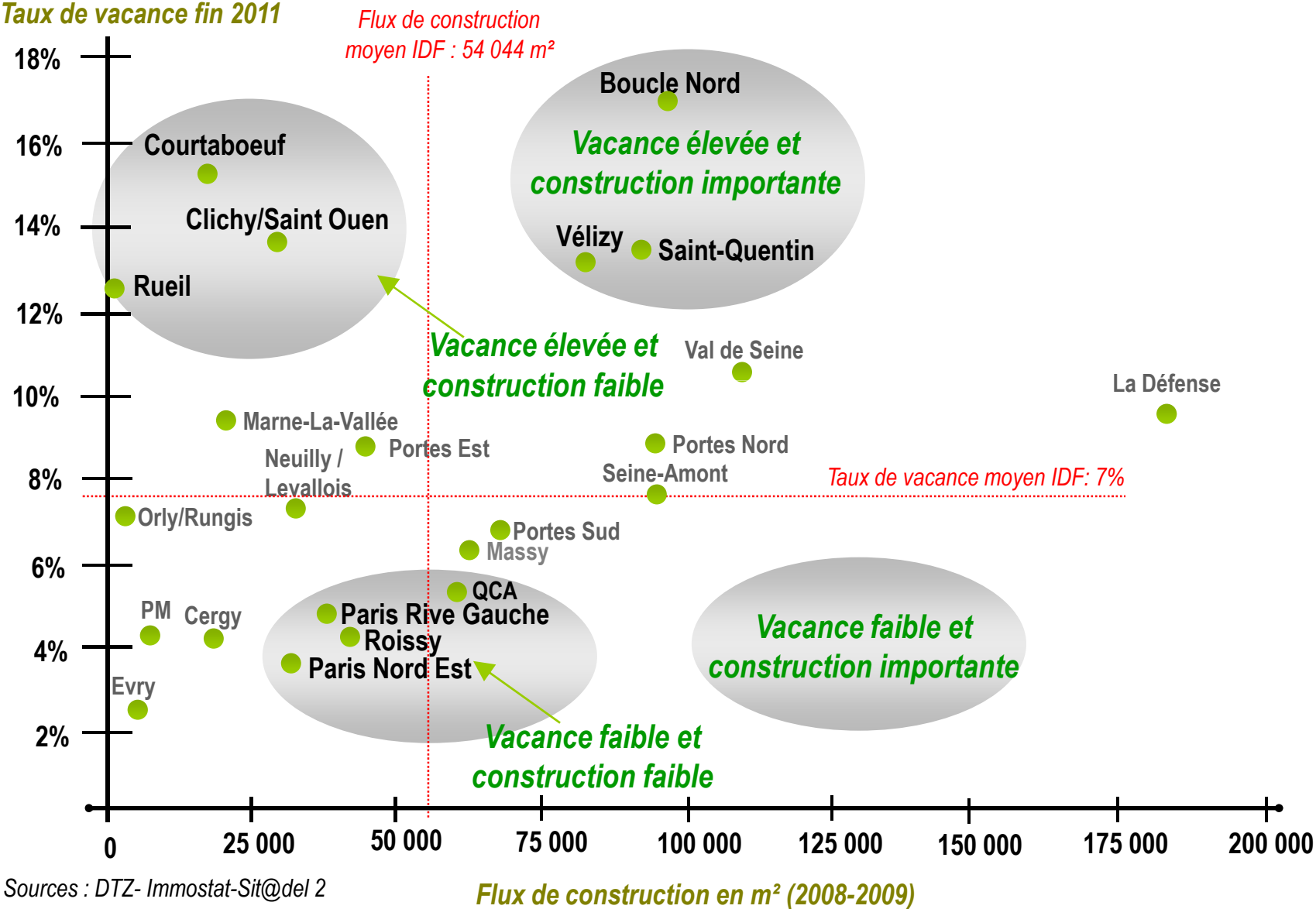
Valeurs
locatives

+

Obsolescence
technique

Flux de construction (2008-2009) et taux de vacance (fin 2011)

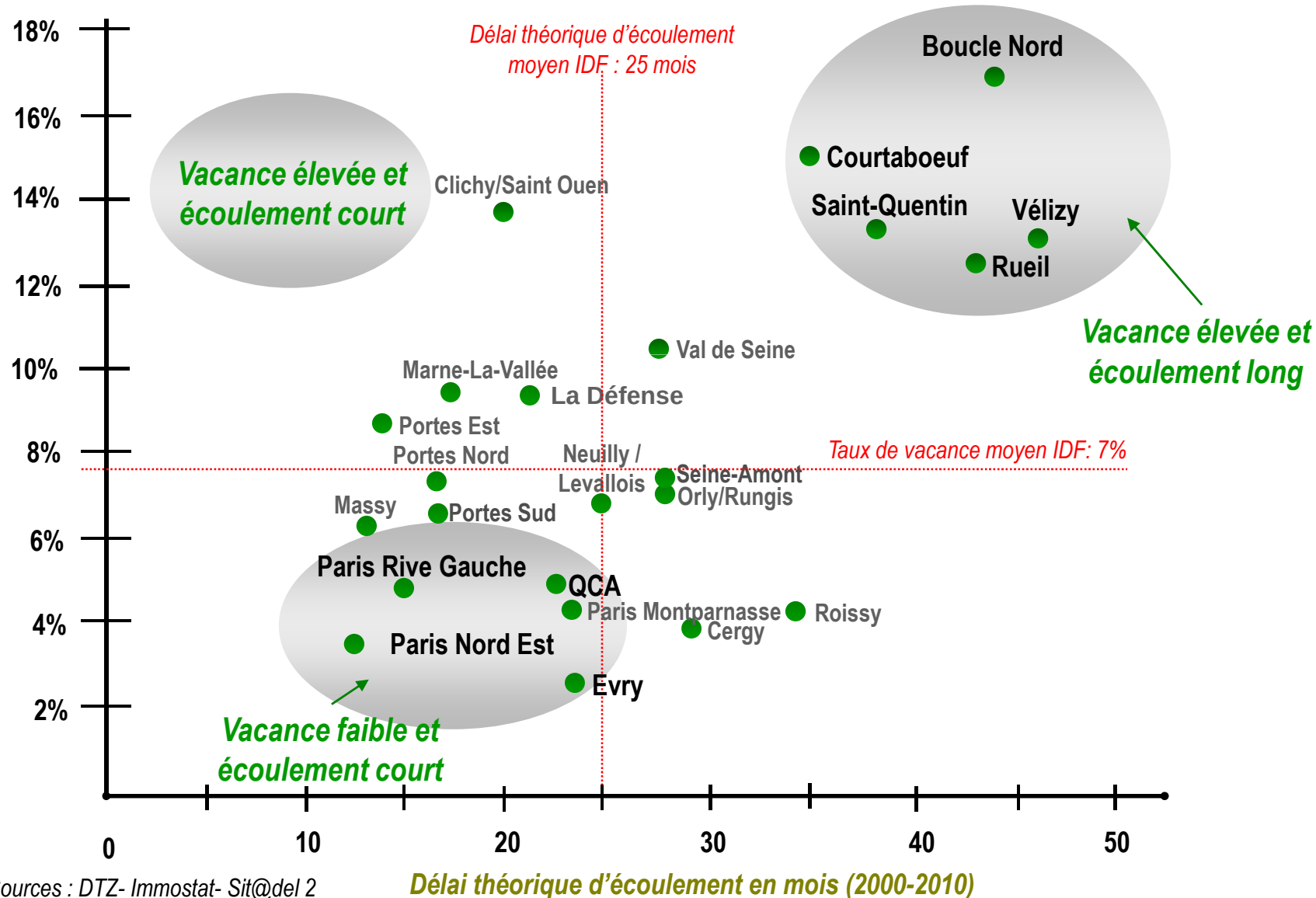
Taux de vacance fin 2011



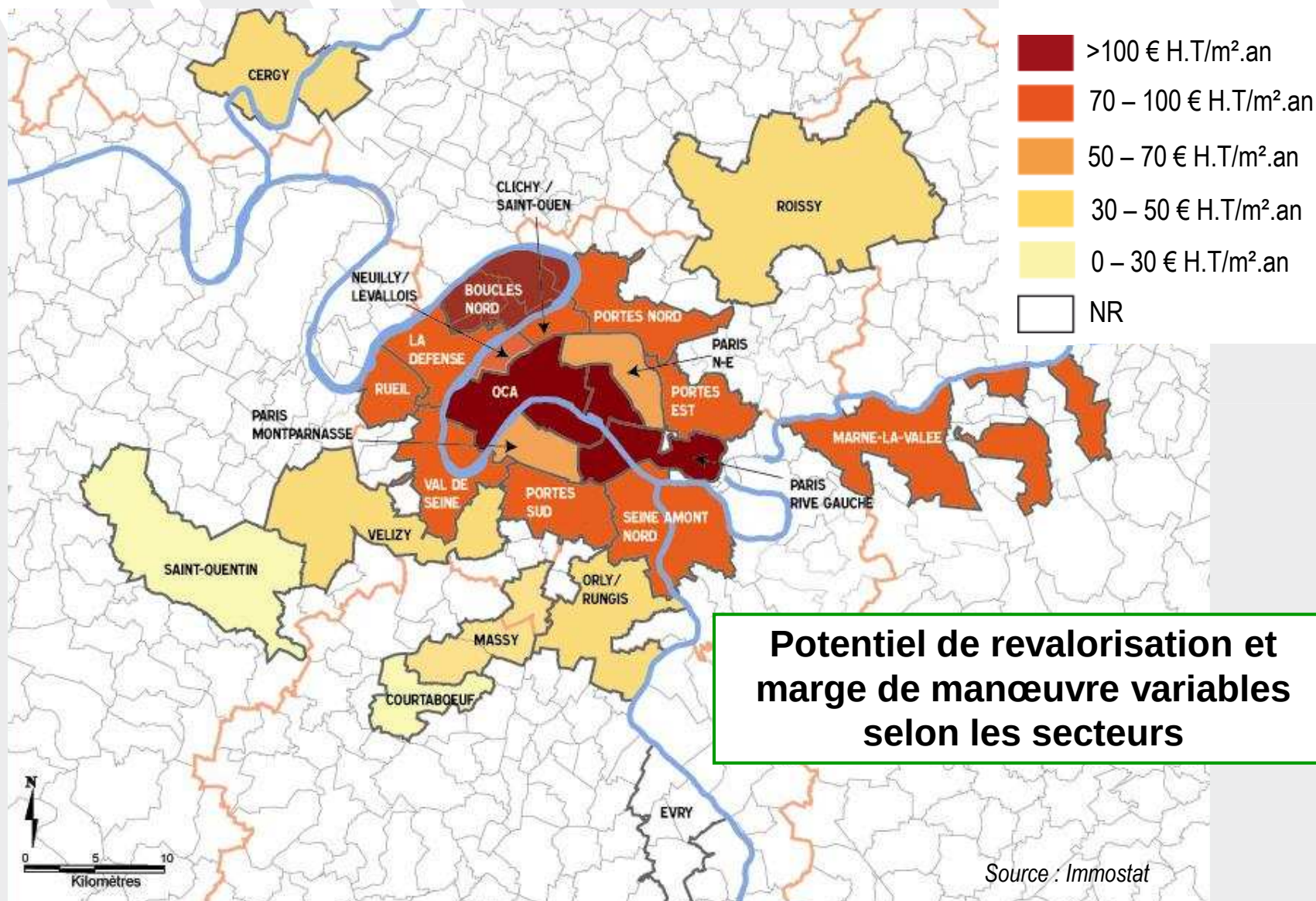
Sources : DTZ- Immostat-Sit@del 2

Délai théorique d'écoulement et taux de vacance (fin 2011)

Taux de vacance fin 2011



Écart entre les valeurs locatives (moyenne 2000 – 2010) surfaces de première et de seconde main



Grille de lecture proposée

Potentialité d'un immeuble à être rénové fonction de 3 critères

↓

Transports en commun : 15 points

+

Propriété et occupation : 15 points

+

Caractéristiques immeubles : 15 points

+

Maximum = 45 points

↑

Immeuble dans une position favorable pour être rénové

Grille de lecture proposée

Évaluation du potentiel de rénovation des immeubles

Incidence de la localisation

TRANSPORTS EN COMMUN		
	Note	condition
Distance gare ferroviaire	10	1 gare à moins de 300 m
	7	1 gare entre 300 et 500 m
	5	1 gare entre 500 et 1 000 m
	0	1 gare à plus de 1 000 m
Accessibilité des Franciliens depuis leur lieu de résidence	5	> 40 %
	4	35 – 40 %
	3	30 – 35 %
	2	25 – 30 %
	1	20 – 25 %
	0	< 20 %

Grille de lecture proposée

Incidence des statuts

PROPRIETE ET OCCUPATION		
	Note	condition
Nb. propriétaires	5	Un seul
	3	Deux propriétaires
	0	Trois propriétaires et +
Cat. propriétaires	5	Investisseur institutionnel*
	3	Utilisateur occupant
	2	SCI privée
	2	Entité publique
	0	Autres cas
Nb. occupants	5	Un seul occupant
	3	Deux occupants
	0	Deux occupants et +

* Sauf SCI

Grille de lecture proposée

Incidence des données techniques

CARACTERISTIQUES IMMEUBLES		
	Note	condition
Superficie	5	> 40 000 m ²
	4	De 20 000 m ² à 40 000 m ²
	3	De 10 000 m ² à 20 000 m ²
	2	De 5 000 à 10 000 m ²
	0	De 2 000 à 5 000 m ²
Usage	5	Bureaux exclusivement
	0	Bureaux et autres
Âge	5	De 1981 à 1990
	4	De 1991 à 2000
	2	Avant 1980
	0	De 2001 à 2011

* Sauf SCI

Échantillon d'analyse

Quatre territoires illustratifs d'une dynamique de marché / et ou d'une problématique de renouvellement

Immeubles de bureaux ayant une superficie > à 2 000m²

Périmètre total = 377 (6 millions de m²), soit 10% du parc



La Défense

117 immeubles (2 819 431 m²)



Saint-Denis

143 immeubles (1 733 218 m²)



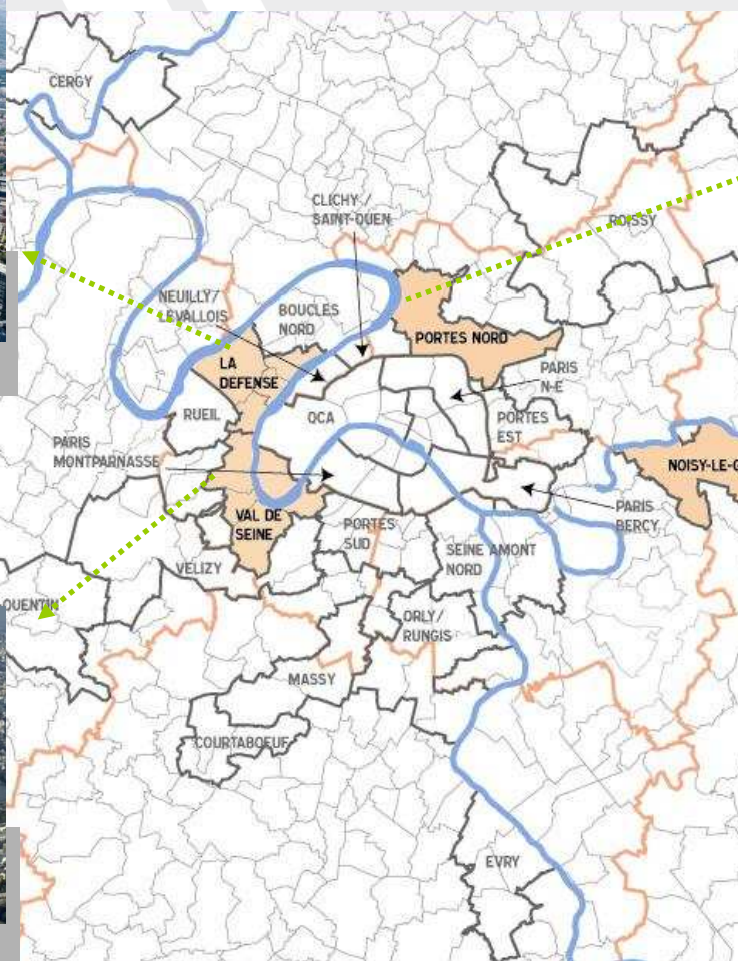
Boulogne-Billancourt

77 immeubles (994 902 m²)



Noisy-le-Grand

40 immeubles (519 321 m²)



Source : La place de l'immobilier

Obsolescence, intégrer le paramètre Grenelle

**L'amélioration des immeubles et de leur performance,
une logique de cycles liée aux baux**

	Fréquence	Exemple de travaux
Rafrâichissement	6 – 9 ans (env.1-2 baux)	➤ relamping ➤ remplacement robinetteries ➤ faux plafonds, cloisons, moquette
Rénovation	15 – 20 ans (env.2-3 baux)	➤ remplacement équipements de production, de chaleur, de froid ➤ Isolation par l'intérieur
Restructuration	30 – 40 ans (env.3-4 baux)	➤ remplacement des ouvrants ➤ isolation par l'extérieur

Source : Sinteo

Estimation des gains de consommation réelle du parc à l'horizon 2020

GAINS DE CONSOMMATION

DEUX SCENARII

Prudent

contexte général moins favorable
*(crise économique, réglementation peu
contraignante)*

Travaux cycliques naturels

Volontariste

contexte général plus favorable
*(valeur verte, augmentation du
prix de l'énergie, réglementation
contraignante)*

Travaux cycliques naturels

+

**Prise en compte systématique
de la performance énergétique**

Estimation des gains de consommation réelle du parc à l'horizon 2020

Hypothèse 1 : une consommation globale réelle de référence en Kwh.ep /m²/an
(Scénario prudent + volontariste)

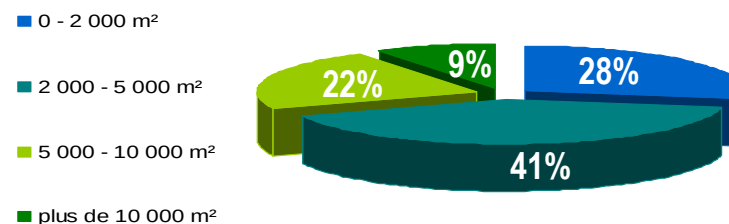
Résultats de l'enquête Sinteo

Période de construction	Consommation en kWh.ep/m²/an
entre 2001 et 2010	415
entre 1991 et 2000	499
entre 1981 et 1990	411
entre 1974 et 1980	417

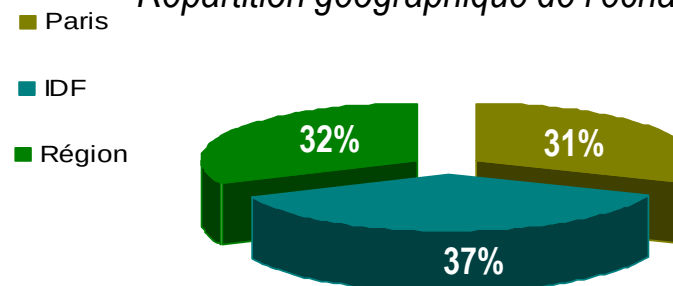
Source : Sinteo

Échantillon : 385 immeubles (1,8 millions de m²)

Taille des immeubles issus de l'échantillon



Répartition géographique de l'échantillon



Estimation des gains de consommation réelle du parc à l'horizon 2020

Hypothèse 2 : un taux d'intervention selon la nature des travaux et l'âge des immeubles
(Scénario prudent + volontariste)

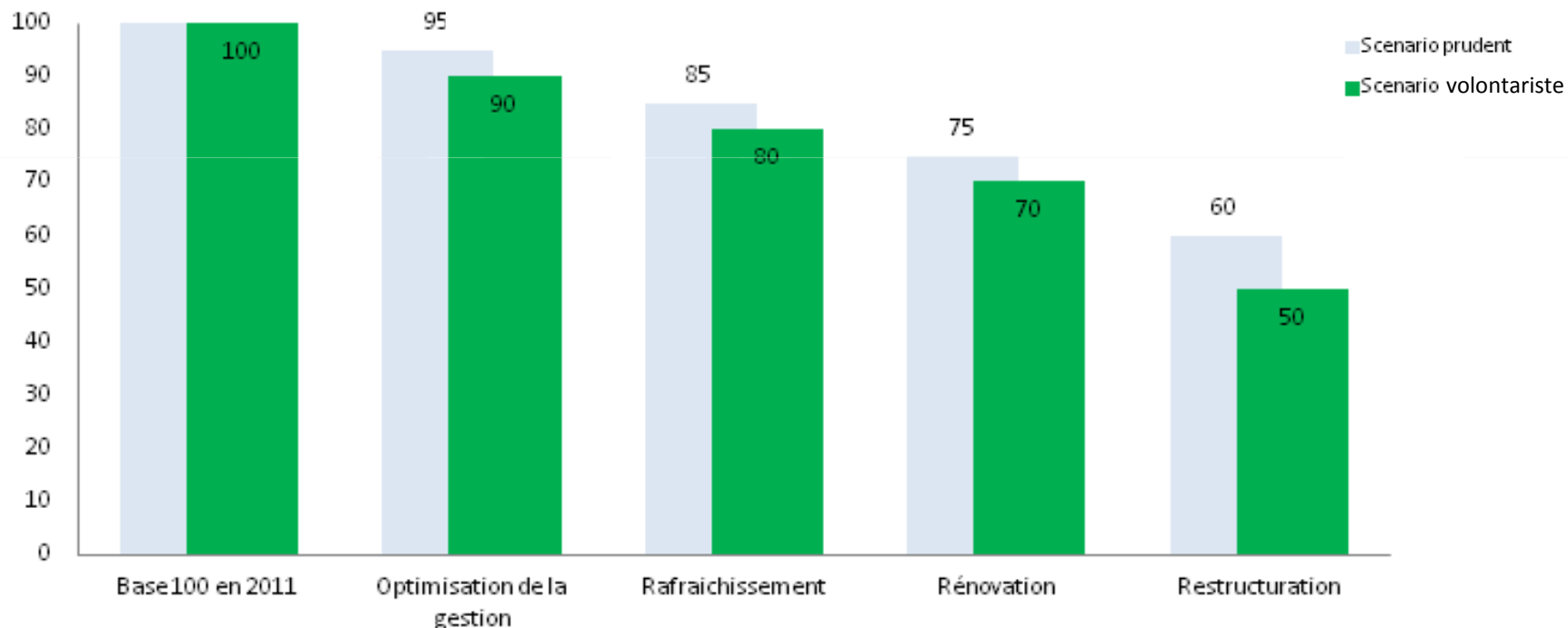
	Consommation en kWh _{ep} /m ² /an			
Période de construction	Optimisation	Rafrâichissement	Rénovation	Restructuration
entre 2001 et 2010	100 %	80 %	0 %	0 %
entre 1991 et 2000	100 %	20 %	80 %	0%
entre 1981 et 1990	100 %	0 %	50 %	50 %
entre 1974 et 1980	100 %	20 %	10 %	10 %

Sources : Sinteo / BNP Paribas Real Estate

Estimation des gains de consommation réelle du parc à l'horizon 2020

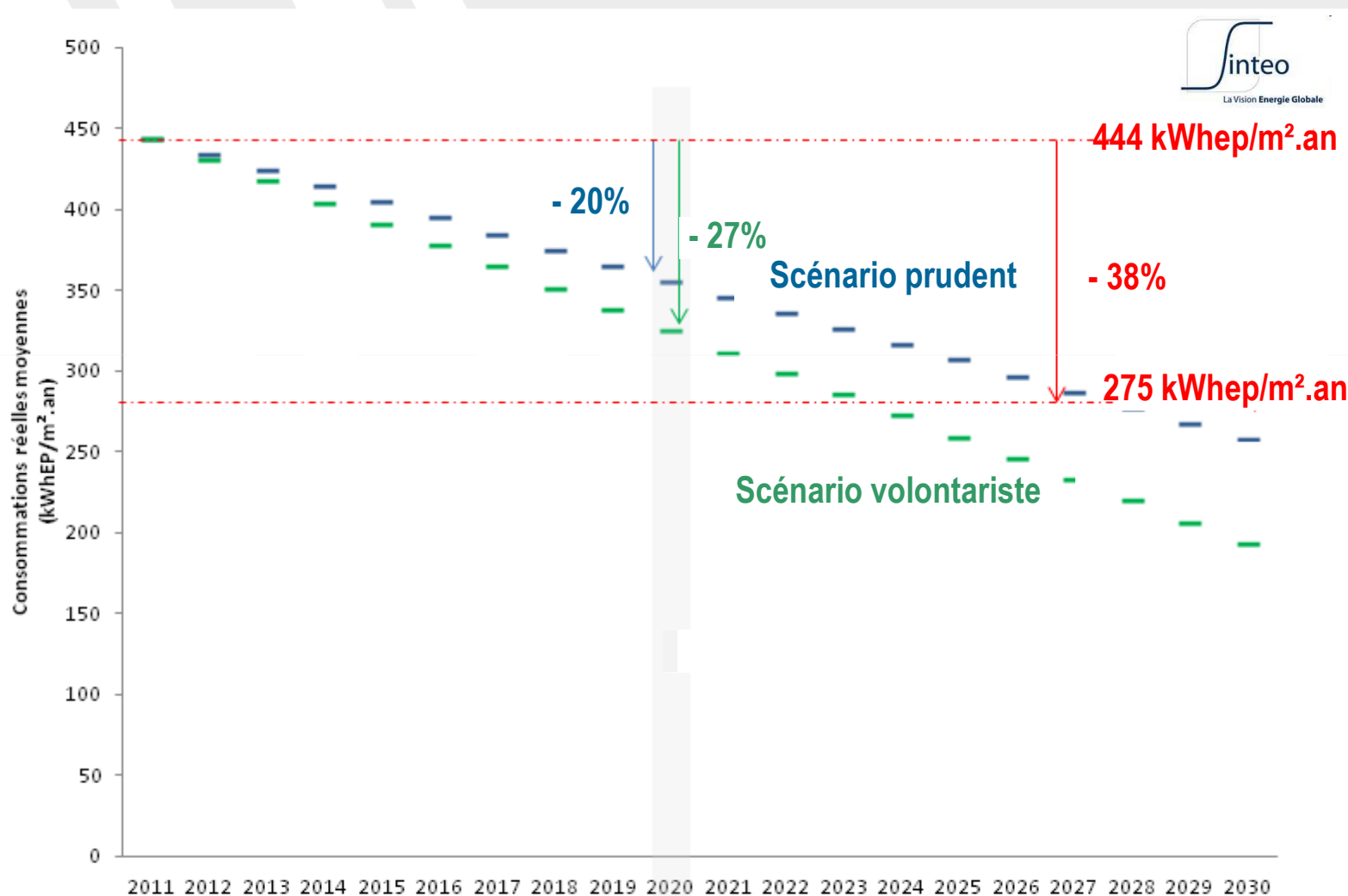
Hypothèse 3 : impact des cycles de travaux sur la consommation réelle

Consommation réelle en base
100 en 2012



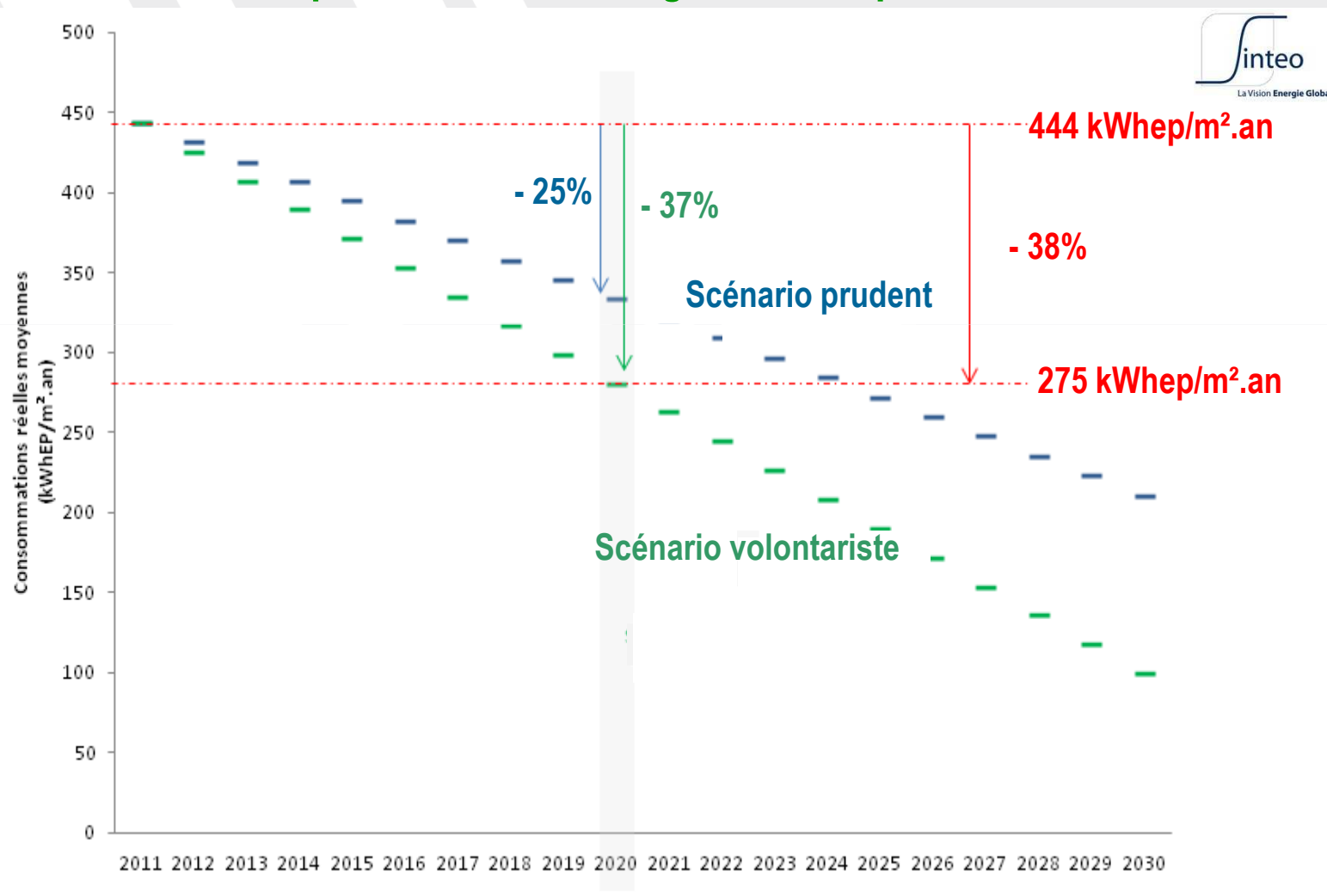
Estimation des gains de consommation réelle du parc à l'horizon 2020

obtenue en ne prenant en compte que les travaux cycliques



Estimation des gains de consommation réelle du parc à l'horizon 2020

obtenue en prenant en compte les travaux cycliques et
l'optimisation de l'usage et de l'exploitation



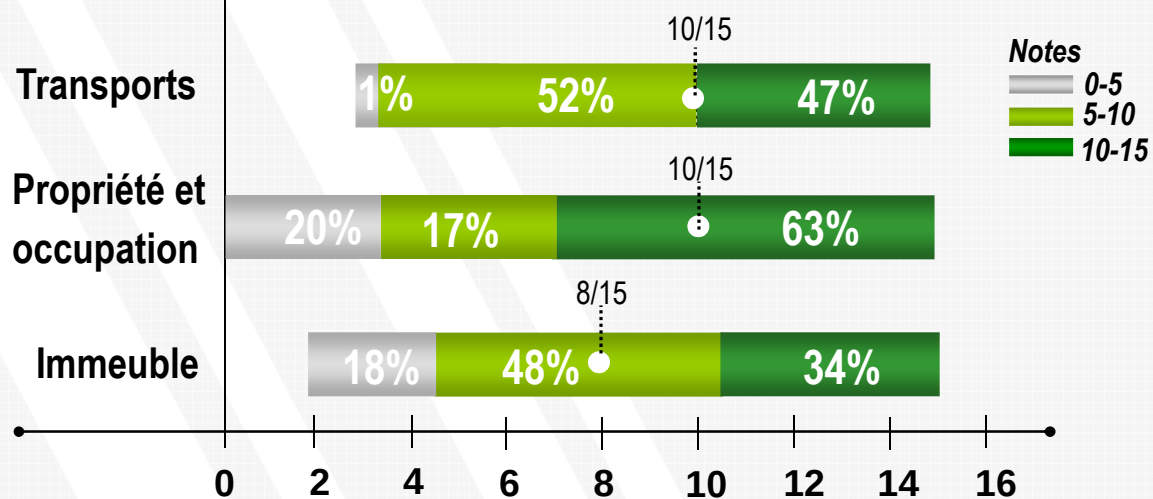
Le bail vert et les conditions à réunir pour atteindre les objectifs chiffrés

Pour atteindre les objectifs chiffrés, il conviendrait de :

- Sensibiliser l'ensemble des parties prenantes : bailleur, preneur, exploitant et gestionnaire technique
- Mesurer les consommations globales réelles des immeubles
- S'appuyer sur des cadres contractuels existants (chartes comportementales et environnementales)

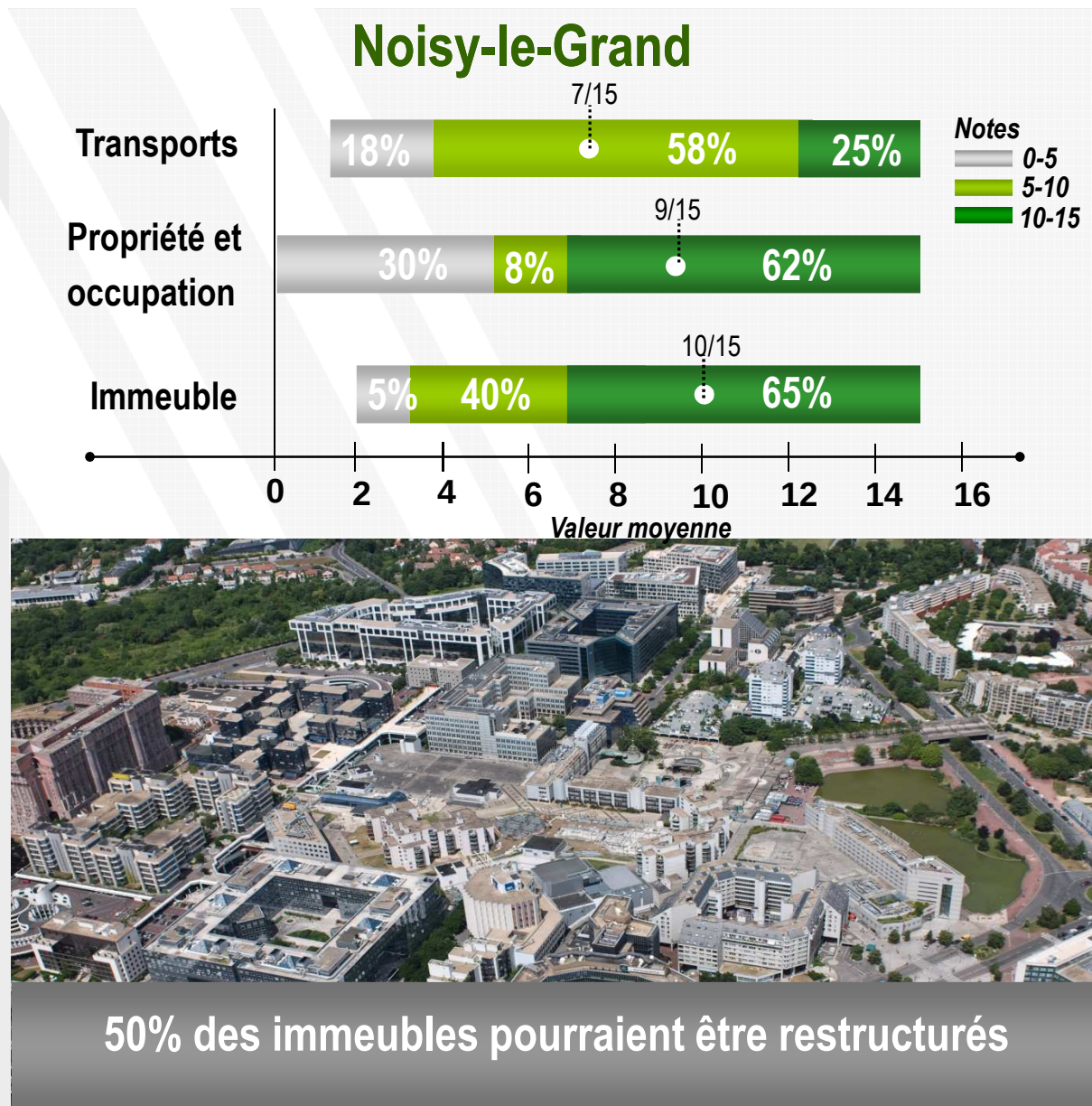
Potentiel de rénovation

Saint-Denis



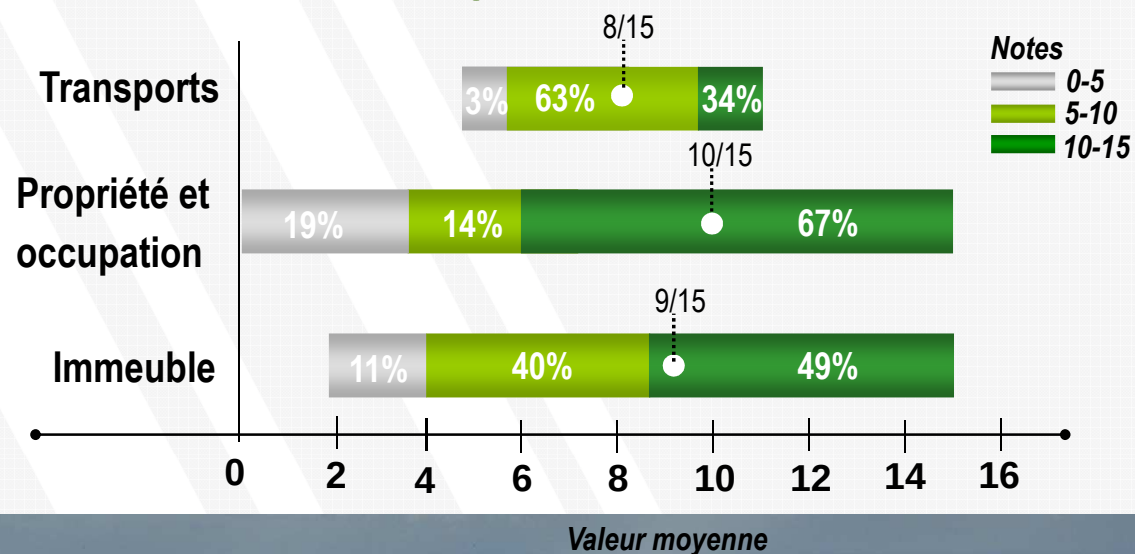
31% des immeubles pourraient être restructurés

Potentiel de rénovation



Potentiel de rénovation

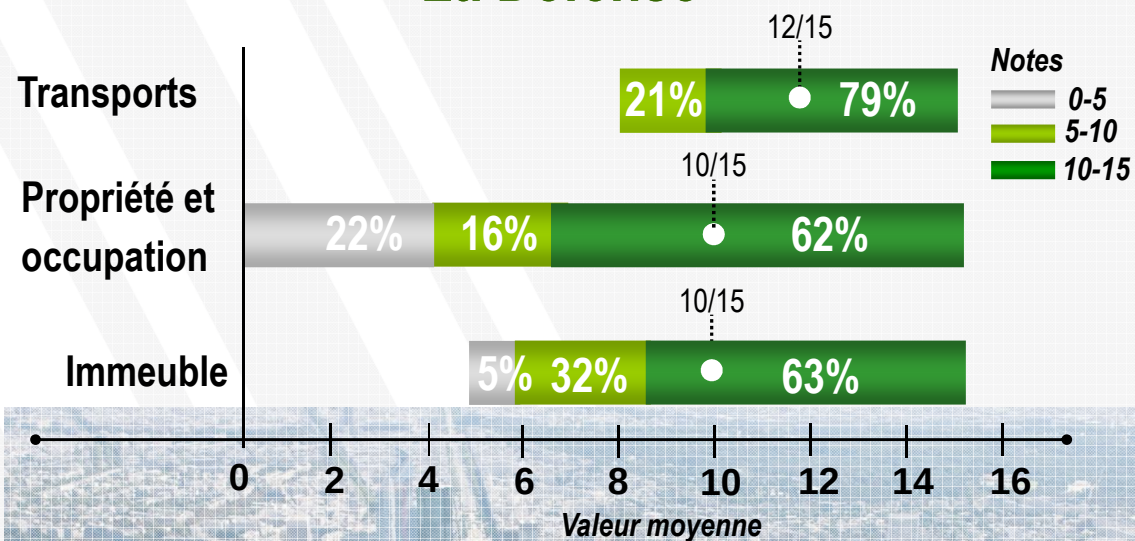
Boulogne-Billancourt



32% des immeubles pourraient être restructurés

Potentiel de rénovation

La Défense



26% des immeubles pourraient être restructurés

L'obsolescence

- **Un phénomène récurrent lié au vieillissement des équipements, mais aussi aux évolutions sociologiques, technologiques et modes de travail**
- **Accentuée par les données de performance énergétique et de développement durable**
- **Certains immeubles vont devenir des non valeurs, se pose alors la question de la transformation des bureaux en logements ou en d'autres locaux**

L'obsolescence

- **Nécessité d'affiner les grilles de lecture et de se doter de moyens de mesure pour approcher le phénomène**
- **L'aspect performance énergétique peut être efficacement traité par une bonne relation « bailleur – preneur – exploitant »**
- **Le Grand Paris pourrait changer la donne**
- **Fil rouge de l'ORIE et enjeu de compétitivité**

Le groupe de travail a rassemblé une vingtaine de participants

44 réunions entre octobre 2010 et janvier 2012

3 sous-groupes de travail

« Technique et travaux d'amélioration de la performance énergétique »

Piloté par Jean-Pierre AURIAULT, BNP PARIBAS REAL ESTATE

- Bernard **BARET**, AMUNDI IMMOBILIER
- Nicolas **BEUVADEN**, SINTEO
- Georges **DOUCET**, COFELY GDF SUEZ
- Rodolphe **EVARD**, SILIC
- Alexandre **NAVARD**, NEXITY ENTREPRISES
- Xavier **PELTON**, AMUNDI IMMOBILIER

« Bailleur / Utilisateur »

Piloté par Jean-Charles VIARD, IVANHOE CAMBRIDGE

- Yann **BLOCH**, BOUYGUES IMMOBILIER
- Pascal **CHOPLAIN**, France TELECOM
- Jean-Luc **CHALARD**, AURIGE GROUPE
- Robert **WITTENBERG**, RENAULT SAS

« Analyses statistiques, attractivité »

Piloté par Magali MARTON, DTZ

- Laurent **BIGNIER**, LA PLACE DE L'IMMOBILIER
- Alain **CAEN**, CAPITALES ET DEVELOPPEMENT
- Marie **CHEVALLIER**, MC2 CONSULT
- Julien **FONTAINE**, ORIE
- François **GRAILLE**, DRIEA
- Olivier **LAVAL**, CREDIT FONCIER IMMOBILIER
- Serge **SADLER**, DRIEA/ORIE
- Julien **SAKAROVITCH**, IPD

Travaux suivis par Aminata **DIOP**, ORIE