



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

GROUPE DE TRAVAIL « COMPARAISONS INTERNATIONALES »

NOTE DE CADRAGE – février 2016

PILOTES DU GROUPE DE TRAVAIL : Cécile de Guillebon, Directeur de l'immobilier et des services généraux - Renault et Aurélie Lemoine, Directrice Etudes et recherche – CBRE France

REFERENT ORIE : Marion Vion-Dury, chargée d'études.

1. Enjeux et objet de l'étude

Souvent jugée plus performante et plus compétitive que Paris, Londres se caractérise par sa puissance économique, par le niveau élevé des valeurs locatives et par l'importance des investissements étrangers en immobilier de bureaux. 70 projets de tours y seraient actuellement en construction.

A contrario, Paris est souvent décriée pour son droit du travail contraignant, le taux d'imposition des entreprises et le poids des démarches administratives et fiscales. Comparée à Londres, Paris pâtit d'une image de moindre attractivité sur la scène internationale.

Néanmoins, la place parisienne n'est pas dénuée d'atouts : située au cœur de la zone euro, c'est le parc de bureaux le plus important d'Europe. C'est aussi un marché particulièrement performant en termes de placement et de rendements. Enfin, la capitale offre d'autres aménités, en termes de qualité de vie et d'environnement.

Le *derby* Paris-Londres semble occulter la relative bonne insertion de Paris dans l'économie des villes-mondes et la complémentarité de ces deux métropoles.

Quelle place occupe la région francilienne par rapport aux autres métropoles comparables ? Quelles sont les atouts et faiblesses des autres métropoles comparables ? A qui s'adresse la place francilienne ?

Le risque de déclassement est-il avéré, alors même que le projet du Grand Paris pourrait générer plus de 100 Mds € d'investissements supplémentaires à horizon 2030, d'après la CCI Paris Ile-de-France?

La question de la compétitivité et de l'attractivité internationale de Paris ayant généré de nombreuses études et divers classements ou notations, il a été décidé de centrer la comparaison sur les sièges sociaux ou quartiers généraux, dont la localisation, loin d'être anodine, reflète l'attractivité des métropoles sur le plan international.

Ainsi, d'après le classement « Fortune Global 500 », 29 des plus grandes entreprises mondiales classées au Fortune Global 500, ont leur siège à Paris ou en Ile-de-France, contre seulement 19 à Londres en 2015¹.

2. Problématique et délimitation du sujet

La problématique choisie est la suivante :

Stratégie et choix de localisation des sièges sociaux :
Quelle attractivité de Paris-Ile de France sur la scène internationale ?

Elle soulève un certain nombre de questionnements connexes.

- Quel est le poids de l'immobilier d'entreprise dans le choix d'implantation des sièges sociaux ?
- Quelles sont les autres principaux critères qui entrent en ligne de compte ?
- Quels sont les atouts compétitifs et les inconvénients de Paris ?
- Et *a contrario* qu'offrent les villes concurrentes ?
- Quels sont les quartiers les plus attractifs en Ile-de-France pour les grands utilisateurs internationaux ?

L'approche est centrée sur les grands utilisateurs d'immobilier et sur leurs sièges sociaux (continentaux et internationaux). L'angle d'attaque choisi est celui de l'immobilier d'entreprise, même si d'autres facteurs explicatifs ne manqueront pas d'être évoqués et analysés, si nécessaire.

3. Feuille de route

Pour répondre à ces questionnements, l'étude fera dans un premier temps un état de l'art : il s'agira d'étudier la place de Paris Ile-de-France dans les différents classements, français et étrangers, d'en confronter les résultats et d'en faire une première analyse à la lumière des études déjà réalisées sur le sujet.

Des analyses complémentaires seront menées sur la thématique de l'immobilier d'entreprise.

¹ « Immobilier de bureaux: Paris toujours 2e derrière Londres », L'Express L'Expansion, 28/09/2015

Ainsi, il s'agira d'identifier les points faibles et les atouts concurrentiels de la région-capitale, mais aussi de déconstruire les préjugés négatifs infondés.

Dans un second temps, seront étudiés des cas concrets de localisation et/ou délocalisation de sièges sociaux. Il s'agira alors de déterminer les critères pris en compte et de les comparer aux atouts et inconvénients de Paris Ile-de-France.

Enfin, en dernier lieu, en fonction des précédentes conclusions, des recommandations seront émises : marketing territorial, stratégie, écueils à éviter... à l'aune de la Métropole du Grand Paris. Dans la mesure du possible, la démarche s'appuiera sur des bonnes pratiques.

4. Bibliographie indicative et non exhaustive

ORIE, 2011, *Immobilier d'entreprise et compétitivité de la métropole francilienne, comparaison Paris-Londres*

Business France, 2015, *Tableau de bord de l'attractivité de la France 2015*

Sénat, 2007, Mission commune d'information (réalisation Ernst and Young), *Centres de décision économique*

CCI P IDF, 2014, *Fuite des centres de décision, quelles réalités ?*

CCI P IDF, 2014, *Compétitivité et attractivité, le double défi des global-cities*

CROCIS-INSEE-ARD, 2013, Enjeux Ile-de-France n°159, *Un emploi francilien sur 6 dépend d'un groupe étranger*

Ville de Paris/Paris développement (aujourd'hui Paris & Co), 2011, *L'attractivité internationale de Paris* et 2012, *Paris, Destination business* et 2013, *Paris métropole attractive*

Paris région entreprise- IAU IDF-CCI P IDF, *Key figures 2015*

APUR, 2008, *Regards croisés. Métropoles européennes*

APUR, 2013, *Analyse des politiques urbaines de grandes métropoles et leur transcription réglementaire*

Divers classements internationaux

CBRE ID

5. Calendrier

Les groupes de travail auront lieu tous 1 ou 1.5 mois, entre mars et décembre 2016, pour une publication en février 2017.

La réunion de lancement du groupe de travail aura lieu le lundi 14 mars de 9h à 10h30 à la DRIEA, 21-23 rue Miollis, Paris 15^e.