# Note de l'ORIE n°30

*Juillet 2013*

ORIE
OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE

## SOMMAIRE


Quelles politiques d'aménagement et de développement pour l'Ile-de-France ? 2

- Point de vue de Jean Daubigny, *préfet de Région Ile-de-France* 2
- Point de vue d'Alain Amédro, *vice-président du Conseil Régional d'Ile-de-France en charge de l'aménagement du territoire, de la coopération interrégionale, des contrats ruraux et des Parcs Naturels Régionaux* 4

Etat des lieux du parc de bureaux francilien et perspectives 6

- Point de vue de Jean-Claude Bourdais, *gérant de SPFP* 6
- Résultats de l'étude « Vers une meilleure connaissance du parc de bureaux en Ile-de-France » 8
- Brève radiographie de la production de bureaux neufs et restructurés en Ile-de-France de 2006 à 2012 - CAPEM 24
- Point de vue de Philippe Pelletier, *avocat* 28
- Point de vue d'Alain D'Iribarne, *directeur de recherche CNRS et président du conseil scientifique Actinéo* 30

Zoom sur les études en cours à l'ORIE 32

Zoom sur les études à venir à l'ORIE 33

Les études thématiques réalisées depuis 2001 34

Modalités d'adhésion à l'ORIE 35

Le conseil d'administration et l'équipe des permanents 36


## ÉDITORIAL

J'ai le plaisir depuis février 2013 de présider l'Observatoire Régional d'Immobilier d'Entreprise en Ile- de-France (ORIE) qui constitue un véritable outil d'accompagnement des politiques d'aménagement et de développement de notre Région-Capitale.

La soirée estivale du 4 juillet 2013 marque d'ailleurs un point crucial dans les missions d'observation et d'analyse du marché de l'immobilier francilien puisqu'elle est l'occasion de présenter les dernières estimations du parc de bureaux. Cette étude, pilotée par Christian de Kerangal, a été lancée en 2012 et visait à renforcer la connaissance, outil fondamental pour la mise en place de stratégies éclairées. Ce groupe de travail, composé de la DRIEA, de conseils en immobilier, d'experts, d'organismes d'études, de promoteurs et d'investisseurs va poursuivre ses recherches dès septembre 2013 en approfondissant la connaissance qualitative du parc.

En parallèle du marché des bureaux, l'ORIE va se pencher sur l'estimation quantitative et qualitative des autres parcs d'immobilier d'entreprise dès la fin de l'année 2013. Pilotée par Corinne Debost et Corinne Lamarque, cette étude a un double objectif : d'une part, approcher l'immobilier d'entreprise dans son ensemble puisque la ville se construit sur ces interactions ; d'autre part, accompagner les politiques de soutien à l'attractivité et au développement économique francilien, en s'intéressant à l'offre immobilière destinée aux entreprises des filières structurantes d'Ile-de-France. Quels sont les besoins des entreprises franciliennes ? Quel est l'état de l'offre ? Quels sont les leviers pour répondre à ces attentes et favoriser ainsi la création d'emplois et de richesses en Ile-de-France ? Telles sont les questions que doit se poser l'Observatoire.

L'année 2012 a également été marquée par le lancement de l'étude Pôles tertiaires, pilotée par Hervé Dupont. Cette étude vise à réactualiser les données économiques, immobilières, foncières, de marché, de construction et de parc de bureaux des pôles et zones de marché identifiées comme tertiaires lors de l'étude précédente publiée en 2008. Elle a également pour objet de présenter une analyse prospective de l'évolution de ces pôles tenant compte des impacts de la conjoncture économique fragile, des objectifs de création de 28.000 emplois par an du SDRIF, du Grand Paris et du projet de réseau de transport, des réformes de la fiscalité sur les logiques d'implantation de bureaux en Ile-de-France. Accompagné par les chercheurs du laboratoire Thema, l'ORIE présentera une simulation de l'amélioration de l'accessibilité à horizon 2020, 2025 et 2030. Les résultats de ces travaux vous seront présentés lors du colloque de février 2014.

Autre sujet d'actualité majeur, la simplification des normes en matière de construction et d'exploitation des immeubles de bureaux. Pilotée par Antoine Derville et Alexis Perret, cette étude vise à identifier et étudier les impacts des normes en termes de coût et de temps selon trois approches thématiques : l'urbanisme, l'aménagement et le foncier ; la construction et l'exploitation ; et les normes environnementales. Dans un second temps, une analyse transversale de l'impact de l'ensemble de ces normes sur les processus de production et d'utilisation des immeubles sera menée pour mettre en évidence les leviers et les freins au maintien d'une construction de qualité des immeubles de bureaux, fondamental pour l'attractivité économique de l'Ile-de-France. Les résultats de cette étude seront présentés en juillet 2014.

Au travers de l'ensemble de ces travaux, je me réjouis du travail engagé avec l'ensemble des partenaires de l'ORIE et souhaite renforcer encore davantage ces collaborations. C'est pourquoi l'ORIE lancera très prochainement un cycle de trois conférences sur la ville de demain. L'Ile-de-France est aujourd'hui en phase de transition économique, énergétique et sociale. Il est impératif d'en profiter pour se poser les bonnes questions et imaginer la ville du futur, afin de garantir une qualité de vie durable aux franciliens : entreprises, habitants et salariés.

Nous comptons sur votre présence nombreuse à l'ensemble de ces évènements !

*Marie-Anne Belin*
*Présidente de l'ORIE*

# Quelles politiques d'aménagement et de développement pour la Région Ile-de-France ?

*L'Ile-de-France, Région-Capitale, est aujourd'hui confrontée à de nombreux enjeux en vue de renforcer son attractivité. Dans un contexte concurrentiel fort des métropoles internationales, l'Ile-de-France, en pleine phase de transition économique, énergétique et sociale, doit mettre en œuvre des politiques d'aménagement et de développement efficaces afin d'accompagner les salariés, les habitants et les entreprises. Face à ces constats, Jean Daubigny, préfet de la Région Ile-de- France et Alain Amédro, vice-président du Conseil Régional d'Ile-de-France en charge de l'aménagement du territoire ont accepté de répondre à nos questions en nous présentant les travaux en cours.*

## « La compétitivité de l'Ile-de-France ne doit pas s'opposer à une métropole plus solidaire »

Jean Daubigny
*Préfet de la Région Ile- de-France*

**Quelle est la vision de l'Etat pour la région Ile-de-France, une des principales métropoles internationales ?**

Le développement de la région doit s'inscrire dans une logique de métropole post-Kyoto durable et solidaire. A ce titre, la nouvelle organisation urbaine portée par le Nouveau Grand Paris avec un investissement massif dans les infrastructures de transports, que ce soit au travers de la modernisation des transports existants, de la construction du Grand Paris Express, de l'objectif de construire 70.000 logements par an, permettant notamment l'amélioration de la situation des nombreux demandeurs en attente et l'accueil de 1,4 millions de nouveaux habitants et de l'objectif de création a minima de 28.000 emplois par an, doit permettre d'assurer la compétitivité de la métropole tout en favorisant le report modal, le rapprochement des bassins d'emploi et d'habitat et la limitation de l'étalement urbain. Cet objectif de compétitivité ne doit pas s'opposer à la nécessité de créer une métropole plus solidaire qui devra réduire les fractures sociales, dont on ne peut nier l'existence en Ile-de-France. La réussite du Grand Paris passera aussi par une implication des habitants dans les projets.

**Quelles sont les évolutions législatives en cours ?**

**Le projet de loi de décentralisation** (découpé en trois textes) a été présenté en Conseil des ministres le 10 avril et la première lecture du projet de loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles a débuté le 30 mai au Sénat.

La réforme comporte trois textes dont le gouvernement souhaite l'adoption avant les élections municipales de 2014 :

• **Le projet de loi relatif « à la modernisation de l'action publique territoriale et à l'affirmation des métropoles »** vise à clarifier les responsabilités des collectivités et de l'Etat, à affirmer le rôle des métropoles et à conforter les dynamiques urbaines. Clause de compétence générale, notion de chef de fil et coordination des collectivités à l'échelon régional y sont abordées et devraient être renforcées. Le projet de loi comprend également les dispositions relatives aux transferts et à la mise à disposition des agents de l'Etat et à la compensation des transferts de compétences de l'Etat. C'est ici que se trouve traité le devenir du projet de Métropole de Paris (Grand Paris Métropole), et de l'intercommunalité en Ile-de-France ;

• **Le projet de loi « de mobilisation des régions pour la croissance et l'emploi, et de promotion de l'égalité des territoires »** renforce les compétences des régions en matière de développement économique (avec notamment le transfert de la gestion des fonds européen) et de formation professionnelle. Il comporte un titre sur l'égalité des territoires (ingénierie, maisons de services publics, aménagement numérique du territoire confié au conseil général, schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services publics sur le territoire départemental) ;

• **Le projet de loi « de développement des solidarités territoriales et de la démocratie locale »** accroît les compétences des régions dans le domaine des transports, organise la gestion du logement étudiant, comporte des dispositions relatives aux langues régionales, à l'engagement écologique et à la transition énergétique, et à l'énergie. Un titre traite de la démocratie locale et de la transparence de l'action locale. Un autre du renforcement de l'intégration communautaire. Un autre enfin définit le cadre national de gouvernance pour l'action publique locale.

Le contenu des textes et les calendriers de mise en œuvre seront débattus par le Parlement. C'est ce qui a déjà été le cas pour le premier texte au Sénat entraînant des propositions de modifications.

Le 29 mai 2013, le Sénat a adopté le projet de loi habilitant le gouvernement à prendre par ordonnance les mesures législatives permettant de réduire les délais de réalisation des projets de construction de logements, ainsi que les délais de traitement de recours contentieux dans le domaine de l'urbanisme, la densification des projets et le développement d'une offre nouvelle. **Le projet de loi de réforme de l'urbanisme et du logement,** de Mme Cécile Duflot, Ministre du Logement doit être examiné en conseil des ministres fin juin et débattu à l'Assemblée et au Sénat à partir de septembre.

**La loi du Grand Paris a institué les Contrats de Développement Territorial (CDT) ? De quoi s'agit-il ? Quelle articulation entre les CDT et les outils existants (PLU, SCoT, conventions d'équilibre, agrément, EPF, etc.) ?**

Un Contrat de Développement Territorial est un document de programmation qui définit un projet de territoire, ainsi que les actions ou opérations nécessaires à sa mise en œuvre. Mais un CDT est aussi et avant tout l'affirmation d'un projet partagé entre l'Etat et les Collectivités locales, au service d'un aménagement durable autour d'investissements structurants.
C'est la déclinaison territoriale du Grand Paris. Il s'agit de la définition claire de la stratégie d'un territoire à horizon de 15 ans. L'arrivée des gares du Grand Paris Express est une opportunité pour ces territoires. Transport, logement, développement économique forment un tryptique qui fait la ville de demain.

Les CDT contribuent fortement à l'atteinte des objectifs de production des 70.000 logements puisqu'à ce jour les CDT actés en comité de pilotage et ceux en cours d'élaboration représentent plus de 55% de l'objectif régional.
La construction de logements est une priorité forte du gouvernement, qui répond à une nécessité absolue tant la demande est forte.

Les programmations économiques sont ambitieuses et correspondent selon les territoires soit à des ruptures de rythme (Grand Roissy, Coeur Descartes, Grand Orly, Grandes Ardoines, Campus sciences et santé) soit à la poursuite de tendances déjà fortes (Grand La Défense, Boucle Nord des Hautes de Seine, Territoire de la Culture et de la Création, Grand Paris Seine Ouest).

D'après les premières évaluations faites par les services de l'Etat fin 2012, la programmation économique dans les CDT est évaluée à un peu plus de 17 millions de m² de locaux d'activités économiques et d'équipements.
L'intervention d'un établissement public foncier, particulièrement fréquente sur les territoires porteurs de CDT, contribue à valoriser des démarches innovantes. Par exemple, l'Établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) s'est associé avec la SEM Plaine Commune pour constituer une foncière publique de portage (nommée « Foncière Commune ») à long terme de biens complexes (locaux d'activités). Cet outil, spécifiquement destiné à l'intervention dans le cadre du CDT, sera opérationnel en juillet 2013.
Les EPA sont naturellement impliqués dans la mise en oeuvre des projets de CDT à travers leur mission commune d'aménager, de planifier et d'impulser le développement de leur territoire. Forts de cette mission et chargés de la mettre en cohérence, dans l'espace et dans le temps, ils jouent un rôle d'accompagnement et de conseil. Ils pilotent aussi, des opérations spécifiques comme l'EPA d'Orly Rungis - Seine Amont avec le CDT des ARDOINES projet urbain global, conjuguant attractivité économique, notamment dans le secteur des biotechnologies et l'EPA Plaine de France avec le Triangle de Gonesse.

**Dans le contexte actuel de mise en œuvre du SDRIF, quelle adéquation entre les CDT et le schéma directeur d'Ile-de-France ?**

Le SDRIF est élaboré par le Conseil Régional, en lien avec l'Etat, et est approuvé par le Conseil d'Etat. C'est un document de planification proposant une vision à long terme (échéance 2030) du développement francilien. Les CDT sont des engagements à la fois stratégiques et programmatiques accompagnant la mise en œuvre du Grand Paris sur des territoires identifiés. Le SDRIF définissant le cadre de cohérence de l'ensemble des aménagements franciliens. Les CDT, en traduisant des actions opérationnelles d'aménagement, sont des outils de déclinaison et de mise en œuvre du SDRIF. L'Etat et la Région restent donc deux des acteurs majeurs de l'aménagement francilien. Pour ce qui concerne les CDT, une modification de la loi du Grand Paris a permis que la Région et les Départements en soient signataires s'ils le souhaitent. ■

*Source DRIEA/GOBRY – Vue aérienne Joinville-le-Pont, Pont de la Marne*

## « Le SDRIF pose les bases d'un nouveau modèle : la ville intense, compacte, mixte et connectée »

Alain Amédro
*vice-président du Conseil Régional d'Ile-de-France en charge de l'aménagement du territoire, de la coopération interrégionale, des contrats ruraux et des Parcs Naturels Régionaux*

**En quelques mots, pourriez-vous nous rappeler ce qu'est le SDRIF et quels en sont ses principes ?**

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) est l'outil de planification du territoire régional à horizon 2030. Après avoir identifié les grands défis, il propose une vision stratégique à long terme et un projet spatial, Ile-de-France 2030. Il propose également les moyens de mise en œuvre à réaliser en partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement. Il s'agit de construire une région dans laquelle la qualité de vie et le rayonnement de France soient renforcés.

Le contexte actuel de crise économique, environnemental et social nous a conduit à constituer un modèle de ville intense, c'est-à-dire compacte, mixte et connectée. Il faut s'engager par ailleurs dans une économie de transition écologique et sociale en préservant notamment les ressources, en réduisant les impacts environnementaux des activités et des flux et en créant des emplois. Enfin il est impératif de renforcer l'égalité des territoires dont la traduction passe par un accès amélioré aux logements, aux emplois, aux transports collectifs, aux aménités, et à la réduction des nuisances et des expositions aux sources de pollutions...

Quatre défis majeurs sont ainsi relevés dans *Ile-de-France 2030* :

- le défi social en premier lieu. il faut avant tout apporter des réponses à la crise du logement, pour les populations défavorisées comme pour les classes moyennes. Il faut également rapprocher les activités économiques dans les secteurs aux seules fonctions résidentielles, si l'on veut notamment limiter les déplacements quotidiens pendulaires et rééquilibrer le territoire francilien ;

- le défi environnemental ensuite, car il est impératif d'apporter des solutions face à la perte de la biodiversité, au dérèglement climatique, à la crise énergétique, à la vulnérabilité et face aux intempéries telles que les inondations. La Région a pour visée que l'Ile-de-France se positionne en tant que territoire exemplaire sur les questions sociales et environnementales, tout en augmentant son rayonnement de métropole internationale. Cela n'est pas antinomique, au contraire ;

- le défi alimentaire constitue par ailleurs un véritable enjeu pour la première région française en termes de création de richesses et en matière sanitaire et environnementale. 91% de l'alimentation francilienne est importée de territoires hors Ile-de-France. La Région agit pour la préservation des terres et des activités agricoles en limitant leur consommation, et pour permettre de reconquérir ces espaces en diversifiant les modes de culture dans les secteurs urbains et périurbains. On pourrait ainsi imaginer la diffusion des jardins partagés ;

- Enfin, le défi de l'attractivité et du rayonnement de l'Ile-de-France. Ce dernier défi repose sur les trois premiers cités précédemment. Il privilégie notamment la mixité ainsi que le renouvellement, le recyclage de zones d'activités économiques existantes, plutôt que la création ex-nihilo de zones d'activités économiques sur des terres agricoles mettant, de plus, en concurrence les territoires les uns avec les autres, ce qui ne conduit pas, de plus, à terme à l'augmentation de richesse at tendue. Comme c'est une question qui nous semble majeure, la Région Ile-de-France s'est penchée dès cette année sur cette question dans le cadre de la 6ème session des Ateliers de la Création Urbaine, dispositif qui fait appel aux écoles et aux étudiants de l'aménagement et de l'architecture. Ce thème est loin d'être épuisé. Il pourrait être approfondi avec les architectes de l'Atelier International du Grand Paris (AIGP). Il ne faut écarter aucune piste pour prendre à bras-le-corps les moyens de construire autrement, afin de parvenir à constituer cette ville intense tout en maitrisant son étalement.

Ces défis, loin de s'opposer, doivent au contraire s'édifier en complémentarité en intégrant leurs objectifs réciproques. Par ailleurs, nous sommes, du fait des lois de décentralisation, dans le temps de la subsidiarité et du partenariat. Nous sommes donc dans une démarche itérative, systémique, complexe, mais passionnante. C'est un changement culturel dans la façon de construire le territoire, et dans la façon de « se vivre urbain et francilien ». Bien des pièces du puzzle restent à construire ou à consolider. Mais c'est à ce prix que nous pourrons constituer ensemble une ville à la fois intense, compacte, multipolaire, solidaire et « verte », attractive et au rayonnement mondial.
Le SDRIF souhaite poser les bases de ce nouveau modèle à la fois urbain, mais aussi sociétal. C'est également un nouveau modèle de mise en œuvre, axé sur le partenariat, la mutualisation et la coopération, qu'il convient encore d'appréhender.

A l'heure actuelle, l'enquête publique du schéma directeur vient de se clore. Après les réajustements et précisions issues de l'enquête publique, le document sera de nouveau présenté en automne à l'Assemblée régionale qui devra l'adopter. Puis, le document sera envoyé à l'Etat qui le transmettra pour avis au conseil d'Etat en vue de son approbation finale.
Ile- de- France 2030 deviendra alors le document de planification qui se substituera enfin, au bout de plus de huit années d'élaboration/concertation/négociation, au SDRIF de 1994. Car la planification de l'Ile-de-France se fait encore à l'aune d'un document d'un autre siècle aux préceptes largement dépassés !

**On entend souvent parler de ville dense, compacte etc. et vous nous parlez de ville intense, qu'entendez- vous par ce terme ?**

La ville intense est une ville compacte, certes, mais surtout mixte et équilibrée où se crée une véritable synergie entre les logements, les activités économiques et l'emploi, les équipements et services publics, les lieux de ressourcements. Cela passe nécessairement par la présence de transports en commun de qualité (cadencement, confort, ...) afin de permettre à chaque individu de ne pas subir son quotidien. La production de logements en Ile-de-France ne peut aussi se faire sans le développement croisé d'équipements publics, d'éducation, de loisirs, de culture, de services, d'espaces verts... et d'emplois. Il ne faut surtout pas reproduire les situations déjà connues des grands ensembles. L'attractivité d'un territoire repose sur l'équilibre de l'ensemble et quant à son rayonnement, il n'est pas seulement dû au fait d'être un lieu de décision et d'accueil d'entreprises multinationales. Il est tout autant conforté par le dynamisme culturel, la présence de structures de santé et d'éducation de qualité, de réseaux de chercheurs, de lieux d'innovation... Des chemins restent encore à inventer pour répondre à ce défi majeur qui croise qualité de vie et rayonnement, mais le projet Ile-de-France 2030 s'y est fortement employé. Des conventions par ailleurs sont mises en place entre la Région et les communes afin d'accompagner la création d'équipements publics en parallèle de la production de logements nécessaire. Le SDRIF préconise également de s'appuyer sur une polarisation de la construction autour des infrastructures de transports collectifs et des gares, dans un souci de réduction des déplacements domicile-travail, d'optimisation des tissus urbains existants et de limitation de l'étalement urbain. Ainsi, la création de 28.000 emplois par an, telle qu'estimée par le SDRIF, doit être étroitement corrélée à la production de logements. Le schéma directeur préconise ainsi le respect d'un ratio régional d'équilibre prévisionnel emploi/logements de 2,5 logements construits pour 1 emploi créé. Une déclinaison à l'échelle départementale permettra le rééquilibrage adapté aux situations locales.

Une bonne articulation entre les objectifs stratégiques de planification énoncés dans le SDRIF et les programmations locales est donc essentielle pour améliorer le cadre de vie des franciliens. La prise en compte des différentes échelles géographiques et temporelles est une condition sine qua non pour accompagner le développement durable de l'Ile-de-France dès demain et ce, jusqu'en 2030. Le projet du Nouveau Grand Paris l'illustre bien : il intègre la réalisation des lignes de bus, bus à haut niveau de service (BHNS), ou autre transport en commun en site propre (TCSP) à court terme au même titre que l'arrivée à horizon 2020 – 2025 voire 2030 de lignes de transport en commun plus structurantes pour l'ensemble de la région francilienne.

Ces exemples sont autant de pistes pour répondre localement aux objectifs du SDRIF en matière de logement, d'emploi et plus largement de qualité de vie dans le cadre du développement d'une ville intense. Sans une action de l'ensemble des partenaires, accompagnée du développement et de la mise en œuvre d'outils et de dispositifs adéquats, ces objectifs ne sauront être atteints. Enfin, l'Ile-de-France doit se faire avec les franciliens.

**Selon vous, quelle serait l'articulation idoine en matière de développement urbain en Ile-de-France ?**

Répondre aux objectifs de production de logements en Ile-de-France suppose la mise en œuvre de politiques foncières et immobilières répondant à une vision stratégique, anticipatrice et globale reposant sur des outils déjà existants tels que l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), qui par son intervention contribuera à réguler le marché foncier.

Une synergie des politiques en faveur de l'habitat est également nécessaire. C'est pourquoi le SDRIF soutient la création d'une Autorité Organisatrice du Logement (AOL), outil de régulation du logement sur le territoire francilien, qui aurait vocation à travailler sur l'ensemble de la chaîne de production et permettrait ainsi une action cohérente et efficace.

La déclinaison et la mise en œuvre des objectifs du SDRIF doit se faire en appui des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Leur échelle d'action correspond aux impératifs du développement durable et en font des partenaires essentiels de la Région et des Départements franciliens. Le SDRIF préconise la mise en place d'outils règlementaires à l'échelle intercommunale tels que les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) ou les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) afin d'éviter les effets de mitage et d'étalement urbain, en renforçant la construction au sein de pôles déjà urbanisés dans le respect des espaces verts et la mise en place d'espaces publics animés et de qualité. L'intercommunalité et la mutualisation sont ainsi favorisées. La mise en œuvre du SDRIF, Ile-de-France 2030, passe par un nouveau type d'ingénierie, de nouveaux outils et de nouvelles pratiques partenariales. ■

*Source DRIEA/GOBRY – Bobigny*

# Etat des lieux du parc de bureaux francilien et perspectives

## « La connaissance est fondamentale pour la bonne santé du marché et pour l'attractivité de la Région Ile-de-France »

Jean-Claude Bourdais
*gérant SPFP et ancien président ORIE*

**L'ORIE a été créé au milieu des années 80. Dans quel contexte ? Les enjeux de la connaissance des parcs sont-ils toujours aussi prégnants ?**

En 1986, le parc de bureaux francilien représente environ 40Mm². Il est en pleine expansion. C'est un marché qui émerge et dont la connaissance reste partielle. Les conseils en immobilier à l'instar de Bourdais depuis 1976 mettent en place des outils et des indicateurs sur la base d'un travail de terrain, permettant de renforcer la connaissance de ce marché. Il y a forcément des approximations mais l'information doit exister afin d'accompagner les décideurs privés et publics dans leurs politiques de développement.

C'est dans ce contexte que l'ORIE a été créé à l'initiative d'Olivier Philip, préfet de la région Ile-de-France, et Jean Kauffmann, président de la Chambre des Promoteurs-Constructeurs accompagné des professionnels des autres métiers de l'immobilier. Il était nécessaire d'apporter de la clarté sur ce marché afin de permettre à l'Etat, désireux de contrôler le développement métropolitain, de prendre les décisions idoines relatives à l'aménagement du territoire francilien : accompagnement du développement économique par la tertiarisation des espaces désindustrialisés et rééquilibrage est-ouest. La connaissance du marché immobilier est aussi un élément fondamental de bonne santé du marché qui concoure à renforcer l'attractivité de la région Ile-de-France auprès des investisseurs et des utilisateurs. Ils bénéficient ainsi d'une lisibilité du territoire.

C'est dans ce sens, qu'en 1992, en pleine crise de surproduction, il m'a paru nécessaire d'améliorer la connaissance de ce marché. L'ensemble des acteurs recherchait de l'information pour comprendre les mécanismes de ce marché et avoir une meilleure visibilité. C'est pourquoi, j'ai souhaité que les Notes de conjoncture de l'ORIE soient publiées semestriellement et non plus une fois par an. J'ai également œuvré à la mise en place d'une méthodologie plus fiable d'estimation du parc de bureaux basée sur un partenariat fort avec l'Etat permettant à l'ORIE d'analyser et de diffuser des informations relatives au parc de bureaux francilien et au suivi de la construction. Aujourd'hui la décentralisation des compétences relatives à l'instruction des permis de construire a entraîné une perte notoire de qualité des données de la construction. Cela est fort dommage.

Les collectivités n'ont plus une gestion unifiée. Afin de mieux informer les acteurs de l'aménagement et du développement économique, il s'agirait pour l'Etat de mettre en place des outils d'accompagnement de la gestion de ces données.

Dans un contexte de fragilité économique tel qu'on le connait actuellement, il apparaît encore plus nécessaire d'apporter une information fiable à l'ensemble des acteurs afin de les accompagner dans leurs stratégies de développement, et plus largement, de faire peser la place francilienne dans le jeu international aux côtés de Londres, New York City, Berlin etc.

**A l'heure actuelle, le marché de bureaux semble être arrivé à maturité. La problématique du renouvellement des espaces tertiaires est posée. Selon vous, la volonté de l'ORIE de poursuivre ses travaux sur les aspects qualitatifs du parc (âge, segmentation par la taille, obsolescence etc.) est-elle pertinente ?**

Les acteurs ont développé au fil de leurs expériences des compétences leur permettant d'apprécier, plus ou moins largement, l'âge du parc de bureaux francilien. Les études de l'ORIE portant sur l'obsolescence des bureaux ont permis de mettre en évidence l'état actuel ou futur d'inadéquation du parc francilien et de la demande. C'est ainsi qu'on s'est aperçu dans les années 90 que près de 90% du parc de bureaux étaient considérés, selon les normes anglo-saxonnes, comme obsolètes. Il est nécessaire de pouvoir mesurer l'état du parc de bureaux pour pouvoir prendre les bonnes décisions, et adapter l'offre immobilière à la demande. Sans cela, l'économie entière s'en trouverait affaiblie. Ni les investisseurs, ni les grandes entreprises ne viendraient en Ile-de-France.

C'est d'autant plus vrai dans le contexte actuel du Grenelle. Il est essentiel pour l'ensemble de l'économie, pas seulement pour le marché immobilier, de disposer d'une connaissance fine de l'état du parc de bureaux francilien afin de soutenir le développement de filières innovantes de rénovation des bâtiments. Ces analyses sont utiles pour l'ensemble du monde industriel. Le report de la publication du décret d'application des obligations de travaux dans les bâtiments tertiaires existants a au moins l'avantage de ne pas venir imposer des travaux dont les financements ne sont pas acquis. Dans le contexte budgétaire actuel, l'Etat doit-il soutenir la rénovation en subventionnant les opérations ? Les investisseurs ont-ils les moyens de mettre aux normes leurs actifs immobiliers ? La rénovation énergétique des immeubles de bureaux haussmanniens représente des coûts faramineux pour une économie de charge réduite. Sans compter que la mise en œuvre de ce décret constitue une couche supplémentaire de normes. La superposition des normes et l'instabilité règlementaire constituent de véritables freins à l'attractivité de la place francilienne.

A terme, une diversion des investisseurs vers d'autres métropoles internationales est à prévoir. Ce contexte contraint fortement la fluidité du marché. L'excès tue toujours.

S'intéresser à la segmentation par la taille du parc de bureaux participe d'une connaissance affinée des mécanismes du marché de l'immobilier. Dans le contexte actuel de fragilité économique, on s'aperçoit que la demande a largement diminué sur les surfaces supérieures à 5.000m². Le marché des surfaces de moins de 5.000m² reste fluide, ce qui témoigne de bases solides due à la nature du bail 3-6-9, contrairement à Londres où la demande a fortement baissé. Le contexte pousse les entreprises à réaliser des économies sur leurs principaux postes de dépenses : la masse salariale et l'immobilier. Par conséquent, la demande reste existante sur les surfaces de moindre importance en adéquation avec les prérogatives financières. L'émergence de certains pôles limitrophes de Paris offrant un immobilier neuf, de qualité, répondant aux standards internationaux, à des valeurs relativement faibles et accessibles en transports en commun résulte de ces stratégies d'entreprises reposant sur l'optimisation des coûts. L'analyse fine des marchés sur cette base permettra de mettre en évidence l'élasticité de la demande par taille d'immeubles et de rendre compte des évolutions en cours.

L'analyse des prix de revient de l'immobilier serait également très intéressante et permettrait de mettre en évidence les effets du coût des charges et des niveaux de fiscalité. La diffusion de cette connaissance permettrait à chacun des acteurs de disposer d'une connaissance partagée et d'opter pour les solutions adéquates. La problématique du réseau de transport du Grand Paris s'inscrit pleinement dans ce besoin de connaissance. L'adéquation des visions moyen-terme des acteurs de type promoteurs, avec celles à plus long-terme, des politiques d'aménagement du territoire francilien permettrait une prise de décision éclairée allant dans le sens d'un développement durable et équilibré de la Région Ile-de-France. Cela contribuerait pleinement au rayonnement métropolitain dans un contexte international très concurrentiel.

**L'ORIE lancera une nouvelle étude fin 2013 portant sur l'élargissement de la connaissance des parcs. Quels sont selon vous les besoins en matière de connaissance des autres actifs immobiliers (logistique, commerce, hôtellerie, résidences-services etc.) ?**

Les caractéristiques du marché logistique sont telles qu'il évolue très vite. Les règlementations contraignantes sur ces actifs poussent le marché à se régénérer continuellement. Depuis 15 ans, le parc s'est énormément renouvelé pour offrir des biens adaptés à la demande. Par ailleurs, l'évolution des modes de consommation, les coûts de l'énergie, les innovations modifient les besoins et modifient les lieux d'implantation des actifs logistiques : grandes plateformes, la logistique dite à valeur ajoutée, logistique urbaine, ou encore logistique du dernier kilomètre. Quelle est l'offre actuelle ? Répond-elle aux besoins actuels ? Quels seront les besoins futurs ? L'ensemble de ces questions nécessitent la mise en place d'un groupe de travail ad hoc qui doit s'appuyer sur des données fiables des parcs d'immobiliers d'entreprises permettant de mesurer l'état actuel des choses.

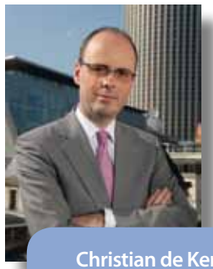
La mesure du parc de commerces est quant à elle un sujet complexe. L'identification des surfaces des centres commerciaux en périphérie des agglomérations reste simple. L'estimation du parc de commerces en rez-de-chaussée serait très intéressante. Les modes de consommation ont entraîné la disparition de nombreux commerces de rez-de-chaussée. Cette évolution des centres-villes et des quartiers pose de nombreuses questions relatives au dynamisme et à l'organisation de ces espaces, et impacte leur attractivité. ■

*Source DRIEA/GAUTHIER – Boulogne-Billancourt*

## « Vers une meilleure connaissance du parc de bureaux en Ile-de-France »

*Revue méthodologique*

*Animateur : Christian de Kerangal, directeur général délégué, Crédit Foncier Immobilier*



Christian de Kerangal
*Directeur général délégué*
*Crédit Foncier Immobilier*

Avec 52Mm², l'Ile-de-France, première région française en termes de création de richesses, concentre l'un des parcs de bureaux les plus importants à l'échelle internationale. Le contexte actuel, caractérisé par un ralentissement économique et une crise financière, accompagné d'une mondialisation accrue des échanges accentue la concurrence des grandes métropoles mondiales. La région-capitale Paris-Ile-de-France, un des lieux privilégiés d'implantation des grands sièges internationaux, se doit d'offrir un parc de bureaux de qualité adapté aux attentes et besoins des entreprises, quelles qu'elles soient.

Dans ce contexte, l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise de la Région Ile-de-France (ORIE), lieu transversal d'échanges, de partenariat et de réflexions entre les acteurs franciliens publics et privés de l'aménagement et de l'immobilier depuis plus de 25 ans, constitue un outil idoine permettant la publication de données statistiques et d'études relatifs aux parcs d'immobilier d'entreprises francilien.

Historiquement, et pour des raisons notamment statistiques, l'ORIE s'est attachée à mesurer le parc de bureaux francilien. Une connaissance plus fine, que ce soit sur les aspects quantitatifs et qualitatifs du parc tertiaire est aujourd'hui nécessaire pour accompagner les décideurs dans leurs politiques d'aménagement et de développement. Il en est de même pour les autres actifs immobiliers d'entreprise : les locaux d'activités au sens large, les commerces, l'hôtellerie, les pôles de santé, etc. L'attractivité et la compétitivité d'une Région-Capitale telle que l'Ile-de-France repose sur sa capacité à mettre à disposition une offre immobilière de qualité qui soit transversale permettant à la fois d'accueillir des entreprises de quelque nature d'activité que ce soit, des salariés, des services publics, des équipements, etc. Le développement de la Région Ile- de-France repose sur la bonne connaissance de ces parcs et de leurs interactions pour pouvoir accompagner les politiques d'aménagement de demain.

Dans cet objectif, l'ORIE publie depuis 1992, le parc de bureaux en Ile-de-France à l'échelle communale. Cette connaissance est quasi-unique à l'échelle mondiale. Elle repose sur un partenariat fort entre l'ORIE et l'Etat au travers de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA), et entre l'ORIE et l'ensemble des acteurs publics et privés de l'aménagement et de l'immobilier franciliens : conseils en immobilier, experts, organismes d'étude, promoteurs, investisseurs, etc.

## PROBLÉMATIQUE

En 2009, des manques de fiabilité des différentes sources fiscales et statistiques, servant de base au calcul du parc de bureaux francilien, ont contraint l'ORIE à arrêter la publication de l'estimation du parc, que ce soit à l'échelle communale ou régionale. Un groupe de travail a alors été constitué, chargé, d'une part d'expertiser les différentes bases de données pouvant être utilisées pour l'estimation du parc de bureaux francilien et, d'autre part de définir la méthodologie la plus fiable possible permettant à l'ensemble des acteurs du marché de bénéficier d'une connaissance de l'état du parc de bureaux en Ile-de-France. Par ailleurs, la mise en évidence de nouveaux enjeux relatifs à la connaissance qualitative du parc de bureaux francilien pousse l'ORIE à se pencher sur les questions d'estimation de l'âge des immeubles de bureaux d'Ile-de- France ou encore de l'évaluation du parc de bureaux selon une segmentation par la taille des immeubles.

*Source DRIEA/GOBRY – Vue aérienne du quartier de la Défense*



## MÉTHODOLOGIE

### 1-Composition du groupe de travail

Smaïn AOUADJ, *Délégué de l'Etat à l'ORIE, DRIEA*
François BELBEZET, *Responsable Direction de l'Aménagement et du Développement durable des Territoires (DADDT) au sein du Services des Etudes, de la Connaissance et de la Prospective (SCEP), DRIEA*
Sophie BENAINOUS, *Responsable Etudes, Jones Lang Lasalle*
Laurent BIGNIER, *Fondateur associé, HBS Research - La Place de l'Immobilier*
Hélène BOREAU, *Chargée d'études, GRECAM*
Sylviane CARRE, *Responsable de la Cellule Statistique, DRIEA*
Cindy EMOND, *Chargée d'études, KEOPS*
Virginie HOUZE, *Directrice des Etudes, Jones Lang Lasalle*
Hugues KIRICHIAN, *Président, GRECAM*
Géry LECAS, *Directeur, CAPEM*
Morgane LELIEVRE, *Chargée d'études, BNP Paribas Real Estate*
Aurélie LEMOINE, *Directrice des Etudes, CBRE*
Delphine MAHE, *Responsable Etudes France, DTZ*
Frédéric MAMAN, *Directeur Général, Tour Eiffel Asset Management*
Sonia MENAND, *Chargée d'études, CBRE*
Michèle-Angélique NICOL, *Chargée d'études, APUR*
Laurent NICOULEAU, *Directeur associé, Explore*
Claude OGIER, *Directeur général, GRECAM*
Renaud ROGER, *Chargé d'études, Département Economie et Développement Local, IAU Ile-de-France*
Serge SADLER, *Délégué de l'Etat à l'ORIE, DRIEA*
Olivier TEISSIER, *CSTB*
Christian VERGNAUD, *Directeur logistique et Business Park, Nexity Entreprises*

### 2-Entretiens et conventions de partenariats

De nombreux échanges avec l'ensemble des acteurs de l'immobilier d'entreprises ont eu lieu et ont abouti à la mise en place d'accords de collaboration. L'ORIE tient à remercier l'ensemble de ces contributeurs. Une fois la méthodologie arrêtée, des conventions pluriannuelles de collaboration bipartites ont été signées visant à garantir la pérennité de ces partenariats.

### 3-Définition des secteurs d'étude

En cohérence avec les études préalablement menées par l'ORIE[1], le groupe de travail « Connaissance des parcs » a décidé de mener une étude détaillée des résultats des analyses comparatives d'estimation du parc de bureaux francilien sur un échantillon de cinq secteurs géographiques parmi l'ensemble des pôles et zones de marché tertiaires identifiés par l'ORIE[2] que sont :

- La Défense : Courbevoie, Puteaux, La Garenne-Colombes et Nanterre ;
- Noisy-le-Grand ;
- Seine-Ouest : Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux ;
- Portes nord de Paris : Saint-Denis et Aubervilliers ;
- Le 8ème arrondissement de Paris.

Le choix de ces pôles s'est basé sur leur hétérogénéité et leur taille, représentatifs du parc de bureaux francilien (date de construction, formes, taille etc.).

Le groupe de travail a également confronté ses résultats avec ceux des communes ou intercommunalités ayant recensé leur parc de bureaux et faisant apparaître des écarts importants en matière d'estimation du parc de bureaux francilien.

### 4-Méthodologie actuelle d'estimation du parc de bureaux francilien jusqu'en 2009

L'estimation du parc de bureaux francilien réalisée par l'ORIE depuis 1992 s'appuie sur **les fichiers fiscaux de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) de la taxe annuelle sur les bureaux (TSBCE) pour les surfaces de bureaux de plus de 100m2, émanant de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). Ces fichiers sont transmis par la DRIEA Ile-de-France dans le respect des conditions de confidentialité définies par la DGFiP.**

Selon l'article 231ter du Code Général des Impôts, cette taxe s'applique à l'ensemble des bureaux situés en Ile-de-France dont la surface est supérieure à 100m². Elle est due par les propriétaires des locaux, qu'ils soient particuliers, entreprises et organismes privés ou publics, propriétaires au 1er janvier d'un local imposable en pleine propriété, copropriété ou indivision, ou bien titulaires d'un droit réel sur un local imposable, même en cas d'inoccupation. Elle est exprimée en surface utile. Elle n'inclut pas les locaux de bureaux de moins de 100m², les aires de stationnement de moins de moins de 500m², les bureaux en zone de redynamisation urbaine ou en zone franche urbaine, les locaux appartenant aux fondations et associations reconnues d'utilité publique qu'elles utilisent dans le cadre de l'exercice de leur activité, les locaux de recherche et d'enseignement.
Les locaux en cours de restructuration sont exonérés du paiement de la taxe annuelle pendant la durée des travaux.

Afin d'estimer les surfaces non assujetties à cette taxe, l'ORIE ajoute aux surfaces déclarées de bureaux du fichier de la taxe annuelle sur les bureaux (surfaces >100m²) :
**- les surfaces de bureaux occupés par des fondations ou associations reconnues d'utilité publique** recensée par l'Enquête Régionale Emploi (ERE) de 2001 ;
**- les surfaces de bureaux recensées par le croisement des fichiers « emplois »** des Déclarations Annuelles des Données Sociales (DADS)

[1] *Cf. Etude Grenelle et Obsolescence publiée en février 2012 et pilotée par Méka BRUNEL. Des travaux portant sur la connaissance qualitative et quantitative du parc de bureaux sur quatre des cinq pôles étudiés avaient été réalisés. Des approfondissements ont été apportés par les travaux du groupe Connaissance des parcs.*
[2] *Cf. Etude Pôles tertiaires : situation et perspectives publiée en février 2009 et pilotée par Hervé DUPONT. Sur la base des surfaces de bureaux communales, de leur densité et d'une homogénéité de marché, 34 pôles et zones de marché ont été identifiés. Un groupe de travail visant à actualiser cette étude est actuellement en cours de réflexion. Les résultats de cette étude seront publiés en février 2014.*

de 2006 et du recensement 1999 de l'INSEE relatif aux catégories socioprofessionnelles qui permettent d'estimer le parc de bureaux de moins de 100m$^2$.
Les données de la TSBCE et des DADS sont disponibles avec deux ans de décalage en moyenne. L'ORIE obtient ainsi le parc de bureaux francilien à l'échelle communale portant sur l'année N-2, exprimé en surface utile.

Afin de publier une estimation du parc de bureaux pour l'année courante, **l'ORIE ajoute à ce parc les surfaces de bureaux mises en chantier en année N-1 et N obtenues à partir du fichier Sit@del2 transmis par la DRIEA Ile-de-France. Les surfaces de bureaux démolis des années N-1 et N**, quand elles sont connues comme c'est le cas pour la Ville de Paris, au travers du fichier GERCO, sont également retranchées.

*Constats d'écueil*

En 2009, suite à la réforme et à la fusion de la Direction Générale de la Comptabilité Publique (DGCP) et de la Direction Générale des Impôts (DGI) en une seule et même direction intitulée Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), des difficultés de fiabilité et d'accessibilité aux données ont été rencontrées. En 2010, le fichier a été à nouveau disponible. Par ailleurs, en 2008-2009, le système de recensement des permis de construire et des mises en chantier a évolué (Sit@del2), ce qui a induit certaines difficultés de fiabilité dues à une remontée incomplète des informations de la part des collectivités en charge de l'instruction des permis de construire. Il convient de noter que le fichier Sit@del2 reste la seule source administrative en matière de construction neuve en France. Des solutions sont mises en place depuis lors pour améliorer la qualité du fichier et pallier aux retards et absences de remontées d'informations de la part des centres instructeurs des permis de construire.

Après avoir mené des tests comparatifs entre les données Sit@del2 et celles émanant d'autres acteurs privés, le groupe de travail s'accorde sur la nécessité de trouver une solution alternative dans l'attente d'une amélioration notoire du fichier.

## 5-Recensement et expertises des bases de données portant sur l'estimation du parc de bureaux francilien

*Recensement et audit des sources*

Dans un premier temps, un recensement de l'ensemble des sources administratives existantes pouvant potentiellement servir à mesurer le parc de bureaux francilien a été réalisé. Les participants au groupe de travail ont pu ainsi échanger sur la qualité des données, les écueils, l'accessibilité aux sources suivantes :

***TABLEAU 1 : RÉCAPITULATIF DES SOURCES ADMINISTRATIVES EXISTANTES***

| Fichier | Source | Collecte | Accessibilité | Avantages | Limites |
|---|---|---|---|---|---|
| Taxe annuelle sur les bureaux (TSBCE) | Déclaration du propriétaire | DGFiP | Payante / réservée aux services de l'Etat | - Couvre la majeure partie du parc de bureaux (exclusion des surfaces < 100m$^2$)<br>- Fichier fiscal donc à priori fiable | - sous-estimation des surfaces dues au caractère déclaratif de la TSBCE<br>- surfaces déclarées réelles: aucune définition règlementaire (s'approchent des surfaces utiles)<br>- deux ans de décalage<br>- déclaration à l'échelle de la société et non pas forcément à l'échelle des établissements (via la Direction des Grandes Entreprises – DGE) |
| Taxe foncière sur les propriétés bâties | Déclaration du propriétaire | DGFiP | Payante | - Obligatoire, calculée sur la base de la déclaration CBD (commerces, bureaux, divers) | - trois usages : logements, locaux d'activités, terrains |
| Fichier immobilier (hypothèques) | Notaire | DGFiP (bureau des hypothèques) | Payante | | - informations relatives aux actes juridiques d'un immeuble<br>- aucun agrégat statistique (consultation à l'adresse)<br>- l'informatisation du système semble avoir faire perdre en précision |
| Fichiers cadastraux (fichier des propriétés bâties / fichier des locaux) | HBS | DGFiP | Payante / réservée aux services de l'Etat | - fichier à l'adresse<br>- surfaces à la parcelle cadastrale<br>- informations relatives à toutes les typologies d'immobilier : logement, bureaux, usines, entrepôts, commerces etc. | - identification des immeubles hors résidentiel<br>- identification des lots et adéquation avec les surfaces |

*Source ORIE*



Suite à ces échanges, deux sources qualifiées de fiables pour la mesure du parc de bureaux francilien ont été retenues : le fichier de la taxe sur les bureaux (TSBCE) actuellement utilisé par l'ORIE pour mesurer le parc de bureaux francilien ; et le fichier des propriétés bâties des matrices cadastrales intitulé MAJIC. Ces deux fichiers fiscaux de la DGFiP sont transmis chaque année à la DRIEA Ile-de-France qui les met à disposition de l'ORIE une fois retraités pour des raisons de confidentialité définies par une convention liant la DGFiP et la DRIEA Ile-de-France.

Il convient de noter qu'une réforme des valeurs locatives du fichier de la taxe foncière est actuellement en cours sur certains secteurs d'expérimentation en France (dont Paris). Cette réforme inclut la construction d'une nouvelle base de données plus complète et fine en matière de locaux (logements et immobiliers d'entreprises). Si cette réforme est validée par le Parlement, cette nouvelle base de données de la taxe foncière pourrait être disponible en 2015-2016.

En parallèle du recensement de ces sources, le groupe de travail a souhaité évaluer les autres estimations du parc de bureaux francilien et leur méthodologie. Cette analyse fait apparaître les éléments suivants :

- l'estimation du parc de bureaux réalisée par le GRECAM ne concerne que le parc de bureaux du « secteur marchand ». Les surfaces de bureaux détenues ou occupées par des compte-propres, ainsi que celles des locaux de l'administration publique ne sont pas recensées. Par conséquent, les écarts avec les estimations de parc de bureaux de l'ORIE et d'HBS Research – La Place de l'Immobilier peuvent être très importants ;

***TABLEAU 2 : COMPARAISON PARC DE BUREAUX 2011 ORIE/GRECAM***

| | | ORIE | GRECAM | | |
|---|---|---|---|---|---|
| CP | Propriétés personnes morales sur l'ensemble de la commune | Taxe annuelle 2011 (m$^2$ - DADS 2009)* | Parc marchand** | Différentiel GRECAM/ORIE (m$^2$) | Différentiel GRECAM/ORIE (%) |
| | | | | 2011 | 2011 |
| 93300 | Aubervilliers | 283 932 | 130 000 | -153 932 | 46% |
| 93200 | St Denis | 1 010 447 | 855 000 | -155 447 | 85% |
| 93210 | La plaine St Denis | | | | |
| | **Total des Portes nord de Paris (hors la Plaine Saint Denis)** | **1 294 379** | **985 000** | **-309 379** | **76%** |
| 92100 | Boulogne Billancourt | 1 032 197 | 916 600 | -115 597 | 89% |
| 92130 | Issy les Moulineaux | 786 195 | 1 150 600 | 364 405 | 146% |
| | **Total Val de Seine** | **1 818 392** | **2 067 200** | **248 808** | **114%** |
| 92400 | Courbevoie | 1 721 029 | 1 637 000 | -84 029 | 95% |
| 92250 | La Garenne Colombes | 52 817 | 54 000 | 1 183 | 102% |
| 92000 | Nanterre | 1 183 221 | 1 061 700 | -121 521 | 90% |
| 92800 | Puteaux | 1 378 491 | 1 349 300 | -29 191 | 98% |
| | **Total EPADESA élargi à la commune** | **4 335 558** | **2 696 800** | **-1 638 758** | **62%** |
| 93160 | Noisy le Grand | 416 236 | 371 500 | -44 736 | 89% |
| 75008 | Paris 8$^{eme}$ | 2 933 452 | 2 157 800 | -775 652 | 74% |
| | **Total général** | **10 798 017** | **8 278 300** | **- 2 519 717** | **77%** |

*Source ORIE sur données ORIE et GRECAM*

**Les DADS couvrent l'ensemble des employeurs et leurs salariés sauf les activités extra-territoriales et les établissements implantés à l'étranger employant des salariés qui relèvent de la sécurité sociale française, mais exerçant leur activité hors de France. A partir de la validité 2009, le champ est étendu à l'ensemble des salariés, à l'exception des activités extra-territoriales. Le champ est donc étendu sur l'année 2009 aux particuliers employeurs et aux salariés de la fonction publique d'Etat.*
***Le champ d'application du parc marchand estimé par le GRECAM exclue les surfaces de locaux des propriétaires-occupants, ainsi que celles de l'administration publique.*
****Estimations réalisées par le GRECAM sur la base d'une étude réalisée en septembre 2012 pour l'EPADESA.*

- l'estimation du parc de bureaux réalisée par HBS Research – La Place de l'Immobilier (LPDI) s'appuyant sur la base du fichier des matrices cadastrales, apparaît la plus exhaustive avec celle de l'ORIE (sur la base de la taxe sur les bureaux – TSBCE). HBS acquiert une fois par an le fichier des matrices cadastrales des personnes morales auprès de la DGFiP (la CNIL n'autorisant pas la diffusion d'informations relatives aux personnes physiques). Ce fichier recense l'ensemble des surfaces bâties sans précision de leur nature : bureau, commerce, ... habitation. Les surfaces sont exprimées en surfaces pondérées. Tenant compte des informations contenues

dans l'ensemble du fichier, HBS réalise un premier traitement visant à isoler les locaux à usage d'habitation des autres types d'immobilier. Un second traitement visant à isoler les actifs de bureaux est effectué via le croisement de nombreuses données détenues par HBS dont la visualisation photographique des immeubles concernés, les critères d'affectation DGFiP, l'activité des occupants, les transactions enregistrées, etc.

Dans les secteurs d'étude présents dans le tableau ci-dessous, 14.000 immeubles ont été « nettoyés », soit 13,4Mm² de bureaux. 4.000 immeubles de taille plus restreinte n'ont pas pu être identifiés, pour une surface résiduelle de 570.000m².

### *TABLEAU 3 : COMPARAISON PARC DE BUREAUX 2011 ORIE/HBS-LPDI*

| | | ORIE | HBS - LPDI | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CP | Propriétés personnes morales sur l'ensemble de la commune | Taxe annuelle 2011 (m² - DADS 2009)* | Surfaces Bureaux qualifiées (m²) | IE restant à qualifier (m²) | Total (m2) | Différentiel LPDi/ORIE sur surfaces qualifiées (m²) | Différentiel LPDI/ORIE sur surfaces qualifiées (%) | Différentiel sur surfaces totales (%) |
| | | | | | | 2011 | 2011 | 2011 |
| 93300 | Aubervilliers | 283 932 | 504 275 | 18 090 | 522 365 | 220 343 | 78% | 84% |
| 93200 | St Denis | 1 010 447 | 1 008 662 | 28 688 | 1 037 350 | - 1 785 | 0% | 3% |
| 93210 | La plaine St Denis | | 852 045 | 16 149 | 868 194 | - | - | - |
| | **Total des Portes nord de Paris (hors la Plaine Saint Denis)** | **1 294 379** | **1 512 937** | **46 778** | **1 559 715** | **218 558** | **17%** | **20%** |
| 92100 | Boulogne Billancourt | 1 032 197 | 1 378 056 | 527 | 1 378 583 | 345 859 | 34% | 34% |
| 92130 | Issy les Moulineaux | 786 195 | 1 113 922 | 1 432 | 11 115 354 | 327 727 | 42% | 42% |
| | **Total Val de Seine** | **1 818 392** | **2 491 978** | **1 959** | **2 493 937** | **673 586** | **37%** | **37%** |
| 92400 | Courbevoie | 1 721 029 | 2 104 434 | 195 955 | 2 300 389 | 383 405 | 22% | 34% |
| 92250 | La Garenne Colombes | 52 817 | 164 348 | 29 520 | 193 868 | 111 531 | 211% | 267% |
| 92000 | Nanterre | 1 183 221 | 1 329 105 | 212 502 | 1 541 607 | 145 884 | 12% | 30% |
| 92800 | Puteaux | 1 378 491 | 1 571 285 | 65 306 | 1 636 591 | 192 794 | 14% | 19% |
| | **Total EPADESA élargi à la commune** | **4 335 558** | **5 169 172** | **503 283** | **5 672 455** | **833 614** | **19%** | **31%** |
| 93160 | Noisy le Grand | 416 236 | 622 280 | 14 772 | 637 052 | 206 044 | 50% | 53% |
| 75008 | Paris 8eme | 2 933 452 | 3 635 129 | -771 162 | 3 636 291 | 701 677 | 24% | 24% |
| | **Total général** | **10 798 017** | **13 431 496** | **567 954** | **13 999 450** | **2 633 479** | **24%** | **30%** |

*Source ORIE sur données ORIE et HBS*

### *TABLEAU 4 : COMPARAISON PARC DE BUREAUX SECTEUR EPADESA 2011 ORIE/HBS-LPDI*

| | | ORIE | HBS - LPDI | | |
|---|---|---|---|---|---|
| CP | Propriétés personnes morales sur l'ensemble de la commune | Taxe annuelle 2011 (m² - DADS 2009)* | Surfaces Bureaux qualifiées (m²) | IE restant à qualifier (m²) | Total (m²) |
| 92400 | Courbevoie (EPADESA)* | - | 1 449 757 | 60 | 1 449 817 |
| 92250 | La Garenne Colombes (EPADESA)* | - | 115 215 | 0 | 115 215 |
| 92000 | Nanterre (EPADESA)* | - | 484 387 | 12 | 484 399 |
| 92800 | Puteaux (EPADESA)* | - | 1 222 663 | 18 434 | 1 241 097 |
| | **Total (EPADESA)*** | - | **3 272 022** | **18 506** | **3 290 528** |

*Source ORIE sur données ORIE et HBS*

**Compte tenu des sources utilisées pour mesurer le parc de bureaux francilien, l'ORIE ne publie pas de données à l'échelle infracommunale.*



- l'estimation du parc de bureaux réalisée par le CEREN[3] est exprimée en surfaces chauffées. Des surestimations du parc de bureaux peuvent être occasionnées par la prise en compte de locaux qui ne sont pas véritablement du bureau (local d'archivage, locaux techniques ...). Des difficultés d'agenda et le caractère onéreux de l'accessibilité aux données CEREN ne nous permet pas de comparer ces données à l'échelle communale. A titre d'information, les chiffres publiés par le CEREN dans le cadre des travaux du Plan Bâtiment Durable faisait état d'un parc de bureaux francilien estimé à 60-62Mm², soit un écart de 20% avec les estimations réalisées par l'ORIE ;

- les estimations régionales et locales du parc de bureaux francilien réalisées par des collectivités ou des conseils en immobilier sont le plus souvent supérieures aux estimations de l'ORIE. Il convient de prendre en considération que ces estimations peuvent être réalisées : d'une part sur la base des emplois tertiaires qui ne correspondent pas seulement aux emplois de bureau. Les emplois de commerce sont notamment inclus dans cette catégorie ; d'autre part, les estimations peuvent inclure des surfaces de laboratoires souvent liées au bureau. Compte tenu de la source utilisée dans le cadre de l'estimation du parc par l'ORIE, seules les surfaces de bureaux stricto-sensus sont comptabilisées ;

Tenant compte des remarques précédentes, et, face aux écarts relevés entre l'estimation ORIE et celle d'HBS Research – LPDI (30% à l'échelle globale des cinq secteurs d'étude), des analyses approfondies portant sur la nature des surfaces contenues dans le fichier des matrices cadastrales ont été réalisées.

*Analyse des surfaces contenues dans MAJIC*

cadastrales détenus par la DRIEA Ile-de-France, et, en parallèle, comparé au fichier des matrices cadastrales retraité par HBS Research – La Place de l'Immobilier.

La comparaison du fichier des immeubles de plus de 2.000m² utiles avec le fichier brut des matrices cadastrales détenu par la DRIEA fait apparaître des difficultés d'identification des immeubles de bureaux, souvent qualifiés de «maison exceptionnelle » ou de « locaux divers », ainsi qu'une distorsion des surfaces de bureaux compte tenu de leur division en lot au sein des parcelles, qui de fait, sont difficilement comparables avec les données des fichiers transmis par les conseils en immobilier, investisseurs et promoteurs.

La comparaison du fichier des immeubles de 2.000m² utiles avec le fichier retraité par HBS Research – La Place de l'Immobilier fait apparaître une parfaite identification des immeubles de bureaux par rapport à la réalité. En matière de surface, l'analyse globale fait apparaître une surestimation d'environ 15% des surfaces du fichier MAJIC retraité par rapport aux surfaces connues (surfaces utiles) du fichier transmis par les conseils en immobilier, investisseurs et promoteurs. Cet écart pourrait justifier l'écart contenu entre les surfaces dites utiles ou réelles et les surfaces dites SHON.
A l'échelle communale, des écarts nettement plus importants apparaissent qui, au vu de la représentativité limitée des fichiers transmis, nécessitent des investigations complémentaires qui seront menées dans une nouvelle étape du groupe de travail.

### *TABLEAU 5 : RECAPITULATIF DES ECARTS DE SURFACES ENTRE LE FICHIER DES MATRICES CADASTRALES TRAITES PAR HBS RESEARCH – LPDI ET LE FICHIER DES IMMEUBLES CONNUS TRANSMIS PAR LES CONTRIBUTEURS*

| CP | Communes/secteur | LPDI >2000 m² | Listing >2000 m² | Moyenne des écarts LPDI / listing | Représentativité |
|---|---|---|---|---|---|
| 93300 | Aubervilliers | 11 immeubles | 4 immeubles | 106% | 4% |
| 93200 | St Denis | 129 immeubles | 17 immeubles | 136% | 13% |
| 93210 | La plaine St Denis | - | - | - | - |
| | **Total des Portes nord de Paris (hors la Plaine Saint Denis)** | - | - | 121% | - |
| 92100 | Boulogne Billancourt | 165 immeubles | 28 immeubles | 124% | 17% |
| 92130 | Issy les Moulineaux | 89 immeubles | 23 immeubles | 113% | 26% |
| | **Total Val de Seine** | - | - | 119% | - |
| 92400 | Courbevoie | 102 immeubles | 24 immeubles | 99% | 24% |
| 92250 | La Garenne Colombes | 12 immeubles | 2 immeubles | 104% | 17% |
| 92000 | Nanterre | 147 immeubles | 21 immeubles | 108% | 14% |
| 92800 | Puteaux | 73 immeubles | 27 immeubles | 118% | 37% |
| | **Total EPADESA élargi à la commune** | - | - | 107% | - |
| 93160 | Noisy le Grand | 80 immeubles | 9 immeubles | 105% | 11% |
| 75008 | Paris 8eme | 730 immeubles | 91 immeubles | 111% | 12% |
| | **Total général** | **1638 immeubles** | **246 immeubles** | **113%** | **15%** |

*Source : ORIE sur données des contributeurs et HBS-LPDI*

*[3] Groupement d'intérêt Economique (GIE) composé de l'ADEME, de GDF, GRT, GRDF, ERDF, RTE, EDF, du Conseil Général au Développement Durable (CGDD) et du Service de l'Observation et de la Statistique (SOeS) de l'INSEE, observatoire de la demande en énergie,*

## CONCLUSION

Compte tenu de la réforme en cours relative à l'évaluation des valeurs locatives du fichier de la taxe foncière sur les propriétés bâties, et surtout du recensement actuellement mené par la DGFiP dont les résultats sont attendus pour 2015-2016, qui devrait apporter une connaissance plus fine des surfaces de bureaux en Ile-de-France, et des incertitudes subsistant sur la fiabilité du fichier des matrices cadastrales, **le groupe de travail a décidé de conserver la méthode actuelle d'estimation du parc de bureaux francilien basée sur le fichier de la taxe sur les bureaux (TSBCE) et des emplois,** afin de ne pas modifier de manière significative l'estimation du parc de bureaux francilien à quelques années d'intervalle, compte tenu des implications nombreuses que ces modifications pourraient avoir. Des ajustements sont toutefois prévus pour renforcer au maximum la fiabilité de l'estimation du parc de bureaux francilien.

*Application de correctifs par l'emploi*

Compte tenu du choix renouvelé de la taxe sur les bureaux (TSBCE) comme base de l'estimation du parc de bureaux francilien, il convient de revenir sur l'application des correctifs permettant de mesurer le parc de bureaux détenus par les associations et fondations reconnues d'utilité publique et le parc de bureaux de moins de 100m² (Cf. 4.).

Dans un premier temps, estimer par l'emploi le parc de bureaux non couvert par la TSBCE suppose la mise en place d'un ratio de m² utiles de bureau par emploi. A l'heure actuelle, bien que les acteurs du marché fassent état de ratios approchant les 12m² voire 9m²/poste de travail, il convient de constater que ces ratios s'appliquent aux livraisons neuves qui ne représentent qu'1% du parc chaque année. Il convient également de se pencher sur l'expression de ce ratio en surface utile nette le plus souvent, qui exclut de fait les surfaces des espaces communs (locaux d'archivage, hall d'accueil, restaurant interentreprises (RIE), salles de réunion mutualisées, auditorium, salles de fitness etc.) parfois très importantes dans les immeubles de bureaux nouvellement construits. Compte tenu des estimations faites par l'ORIE, qui rappelle que près des 3/4 des immeubles de bureaux franciliens ont été construits il y a plus de 15 ans, et que plus de 50% de ces mêmes immeubles ont été bâtis depuis près de 30 ans, le groupe de travail a privilégié la conservation du ratio actuellement utilisé pour mesurer le parc de bureaux par l'emploi, soit 20m² utiles/emploi[4].

Sur la base de ce ratio, le parc de bureaux des associations et fondations d'utilité publique était jusqu'ici mesuré par les estimations d'emploi de ces catégories relevées dans l'Enquête Régionale Emploi (ERE) de 2001, seule source disponible jusqu'en 2009. Depuis 2009, l'INSEE publie chaque année un nouveau fichier dénommé « Connaissance Locale de l'Appareil Productif (CLAP) » alimenté par une enquête combinant les données des Déclarations Annuelles des Données Sociales (DADS), les données URSSAF, les emplois des agents de l'Etat (hors Défense et activités extraterritoriales). Ce fichier évolue chaque année dans sa construction, par conséquent il ne permet pas un suivi dans la durée de ses évolutions.

Afin de pallier à ce problème de continuité des sources relatives à l'emploi, l'INSEE a fait évoluer le fichier des Déclarations Annuelles des Données Sociales (DADS) depuis 2009 également, qui inclut depuis 2009 dès lors les emplois l'ensemble des emplois salariés, hors emplois des activités extra-territoriales en France ou à l'étranger. Les salariés de la fonction publique d'Etat, des collectivités territoriales sont ainsi inclus.

Le groupe de travail a convenu de s'appuyer sur le fichier des Déclarations Annuelles des Données Sociales (DADS) et de le croiser avec le fichier des professions et catégories sociales (PCS) du recensement de la population de 2009 selon une grille établie par les participants. Ce traitement permet ainsi de mesurer le parc de bureaux de moins de 100m², ainsi que celui détenus et occupés par les fondations et associations d'utilité publique.

*Source DRIEA/GAUTHIER – Saint-Denis*

[4] *Ce ratio est corroboré par les études récentes menées par plusieurs organismes. Ainsi, les résultats 2012 publiés par IPD Utilisateurs en juin 2013, portant sur un panel de 10Mm², font apparaître un ratio moyen de 20,4m²/occupant.*



## 6-Recensement et expertise des bases de données portant sur l'estimation des flux de construction et de démolition

*Recensement et audit des sources*

A l'instar de ce qui a été fait en matière d'estimation du parc de bureaux existant, un recensement de l'ensemble des sources existantes pouvant potentiellement servir à mesurer le flux de construction et de démolition a été réalisé. Les participants au groupe de travail ont pu ainsi échanger sur la qualité des données, les écueils, l'accessibilité aux sources présentées dans le tableau ci-dessous :

Suite à ces échanges, et face aux difficultés mentionnées sur le fichier Sit@del2 de la DRIEA, le groupe de travail a convenu d'approfondir ses recherches en comparant les données relatives aux livraisons transmises par l'ensemble des conseils en immobilier et organismes d'études spécialisés (à savoir BNP Paribas Real Estate, CAPEM, CBRE, DTZ (groupe UGL), Explore, GRECAM, HBS Research – La Place de l'immobilier, Jones Lang Lasalle, et Keops Colliers International) aux données contenues dans le fichier Sit@del2 transmis par la DRIEA.
Les tests ont portés sur l'ensemble des surfaces de bureaux de plus de 5.000m² utiles (neufs et restructurés – hors rénovation) livrés entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, situés dans un des cinq secteurs d'étude retenus.

***TABLEAU 6 : RÉCAPITULATIF DES SOURCES EXISTANTES***

| Fichier | Source | Collecte | Accessibilité | Avantages | Limites |
|---|---|---|---|---|---|
| Livraisons | | | | | |
| Fichier des permis de construire (Sit@del2) | DRIEA | DRIEA auprès des communes | Disponible | - seule source administrative recensant les permis de construire autorisés et mis en chantier<br>- données à l'adresse | - données exprimées en SHON ou SDP<br>- remontée aléatoire des données des communes |
| Fichier du CAPEM | Sit@del2 + veille + enquête annuelle auprès des abonnés | CAPEM | Convention | - enquête auprès des promoteurs - croisement de diverses sources | - accessibilité des données à la commune |
| Fichiers des conseils en immobilier | Terrain + Sit@del2 + veille | Conseils en immobilier | Convention | - connaissance terrain<br>- croisement de diverses sources - données à l'adresse | - données exprimées en SHON ou SDP<br>- fichier recensant les PC autorisés et pas forcément mis en chantier |
| Fichier de la redevance pour création de bureaux (RCB) | Promoteurs (lors de la demande de PC) | DGFiP | Payante | - ensemble des locaux de bureaux et de recherche<br>- directement llié au permis de construire (PC) | - identification des immeubles hors résidentiel<br>- identification des lots et adéquation avec les surfaces |
| Fichier de la taxe d'aména-gement (ex-TLE notamment) | Promoteurs (lors de la demande de PC) | (lors de la demande de PC)<br>DGFiP | Payante | - ensemble des opérations d'aménagement et de construction, de reconstruction, d'agrandissemennt d'aménagement<br>- directement lié au PC | - données exprimées en SHON ou SDP |
| Démolitions | | | | | |
| Fichier des démolitions | DRIEA (UT) / Ville de Paris | DRIEA | Disponible | - seule source administrative de recensement des démolitions<br>- données à l'adresse<br>- distinction des surfaces fonction de leur usage (démolition/restructuration) | - données exprimées en SHON ou SDP<br>- réforme urbanisme entraîne des difficultés de suivi des démolitions qui ne sont pas suivies de reconstruction<br>- seule la Ville de Paris recense les démolitions |

*Source ORIE*

***TABLEAU 7 : COMPARATIF DES SURFACES DE BUREAUX MISES EN CHANTIER ET LIVRÉES PAR ANNÉE***

COMPARAISON MISES EN CHANTIER 2008 ET LIVRAISONS 2010

| CP | Communes/secteur | SITADEL2 >5000 | ORIE >5000 |
|---|---|---|---|
| 93300 | Aubervilliers | 0 | - |
| 93200 | St Denis | 65 607 | 6 042 |
| 93210 | La Plaine St denis | - | - |
| | **Total des Portes nord de Paris (hors la Plaine Saint Denis)** | **65 607** | **6 042** |
| 92100 | Boulogne Billancourt | 55 359 | 47 108 |
| 92130 | Issy les Moulineaux | 0 | 91 381 |
| | **Total Val de Seine** | **55 359** | **138 489** |
| 92400 | Courbevoie | 0 | 77 089 |
| 92250 | La Garenne Colombes | 0 | - |
| 92000 | Nanterre | 105 555 | 27 311 |
| 92800 | Puteaux | 0 | 10 380 |
| | **Total EPADESA élargi à la commune** | **105 555** | **114 780** |
| 93160 | Noisy le Grand | **0** | **29 180** |
| 75008 | Paris 8eme | **12 340** | **24 544** |
| | **Total général** | **238 861** | **313 035** |

COMPARAISON MISES EN CHANTIER 2009 ET LIVRAISONS 2011

| CP | Communes/secteur | SITADEL2 >5000 | ORIE >5000 |
|---|---|---|---|
| 93300 | Aubervilliers | 6 592 | 17 197 |
| 93200 | St Denis | 0 | 23 063 |
| 3210 | La Plaine St Denis | - | - |
| | **Total des Portes nord de Paris (hors la Plaine Saint Denis)** | **6 592** | **40 260** |
| 92100 | Boulogne Billancourt | 8 939 | 52 188 |
| 92130 | Issy les Moulineaux | 0 | 22 700 |
| | **Total Val de Seine** | **8 939** | **74 888** |
| 92400 | Courbevoie | 0 | 78 790 |
| 92250 | La Garenne Colombes | 0 | - |
| 92000 | Nanterre | 21 819 | 54 400 |
| 92800 | Puteaux | 0 | 16 493 |
| | **Total EPADESA élargi à la commune** | **21 819** | **149 683** |
| 93160 | Noisy le grand | **0** | **-** |
| 75008 | Paris 8eme | **0** | **18 416** |
| | **Total général** | **37 350** | **283 247** |

COMPARAISON MISES EN CHANTIER 2010 ET LIVRAISONS 2012

| CP | Communes/secteur | SITADEL2 >5000 | ORIE >5000 |
|---|---|---|---|
| 93300 | Aubervilliers | 0 | - |
| 93200 | St Denis | 0 | 20 375 |
| 93210 | La Plaine St Denis | - | - |
| | **Total des Portes nord de Paris (hors la Plaine Saint Denis)** | **0** | **20 375** |
| 92100 | Boulogne Billancourt | 0 | - |
| 92130 | Issy les Moulineaux | 18 777 | 15 000 |
| | **Total Val de Seine** | **18 777** | **15 000** |
| 92400 | Courbevoie | 39 652 | 35 293 |
| 92250 | La Garenne Colombes | 16 234 | 28 392 |
| 92000 | Nanterre | 0 | 35 142 |
| 92800 | Puteaux | 59 075 | 42 880 |
| | **Total EPADESA élargi à la commune** | **114 961** | **141 707** |
| 93160 | Noisy le Grand | **0** | **-** |
| 75008 | Paris 8eme | **0** | **45 709** |
| | **Total général** | **133 738** | **222 791** |

Les comparaisons ont fait apparaître d'importants écarts, particulièrement à l'échelle communale, entre la source utilisée actuellement pour suivre les flux de la construction, Sit@del2, et les données transmises par les conseils en immobilier relatives aux livraisons de bureaux de plus de 5.000m².

En matière de suivi des surfaces de bureaux démolis, il apparaît qu'à l'heure actuelle, seule la commune de Paris recense ces flux. Il convient également de noter que la dernière réforme de l'urbanisme en date a entrainé la suppression des déclarations de permis de démolir sauf dans le cas, notamment, d'une reconstruction. Par conséquent, le suivi des surfaces de bureaux démolis risque d'être plus complexe et partiel par rapport aux années précédentes.

## CONCLUSION

Compte tenu des difficultés de fiabilité relevées sur le fichier Sit@del2, et, dans l'attente des résultats des travaux d'amélioration de la qualité de ce fichier qui sont actuellement en cours, le groupe de travail a validé la constitution d'une base de données recensant de manière exhaustive les livraisons de bureaux de plus de 5.000m² neuves ou restructurées (hors rénovation) en Ile-de-France. Chaque acteur public ou privé francilien peut s'associer à cette démarche. Une fois collectée, les fichiers sont croisés et traités (doublons, effets d'adresse, effets de dates de livraison, vérifications etc.) par les permanents de l'ORIE. L'ensemble des contributeurs à cette base de données reçoivent en retour le fichier des livraisons à jour et qualifiés à l'échelle communale. A ce jour, de nombreux conseils, (BNP Paribas Real Estate, CBRE, DTZ (groupe UGL), Jones Lang Lasalle, Keops Colliers International) ainsi que des organismes d'études spécialisés (Explore, HBS Research – La Place de l'Immobilier, l'IAU Ile-de-France) contribuent à la constitution de cette base de données. Des rapprochements sont en cours avec le CAPEM pour améliorer plus encore la connaissance du suivi de la construction de bureaux en Ile-de-France.

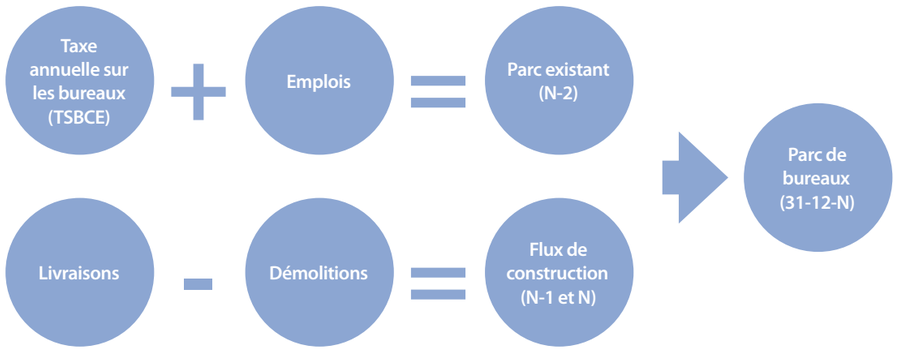
Aux surfaces de bureaux livrés de plus de 5.000m², s'ajoutent les surfaces de bureaux livrés de moins de 5.000m². Un ratio de la construction de bureaux de moins de 5.000m² a été mis en place sur la base du fichier des mises en chantier. Une moyenne des constructions de plus et de moins de 5.000m² de bureaux entre 1998 et 2009 a été calculée à l'échelle régionale et départementale. Elle fait apparaître des distorsions entre départements, et une régularité de la répartition des tailles de bureaux dans la durée.

Par conséquent, le groupe de travail a validé l'ajout d'une estimation des surfaces inférieures à 5.000m², calculée en appliquant le ratio départemental aux surfaces de plus de 5.000m² calculées via le croisement des fichiers des conseils en immobilier, experts, organismes d'études, etc., à l'échelle communale.

*Source DRIEA/GUIHO – Vue aérienne de Noisy-le-Grand*

En matière de démolition, la modification des règles d'urbanisme relatives au permis de démolir contraint fortement le suivi et la fiabilité des données relatives à la démolition des bureaux. Paris étant le seul territoire recensant les démolitions[5], il a été convenu de s'appuyer sur les chiffres du fichier GERCO mis à disposition par le service Urbanisme de la Ville de Paris. Compte tenu de l'absence de fichiers similaires sur les périmètres des autres collectivités franciliennes, il est impossible de mesurer ce flux hors de Paris. Une réflexion portant sur la mise en place d'un coefficient de démolition a été évoqué par le groupe de travail, mais sa répartition à l'échelle communale présente un biais suffisamment conséquent, qui conduirait à terme à fausser véritablement l'estimation du parc de bureaux francilien.

***FIGURE 1 : NOUVELLE MÉTHODE D'ESTIMATION DU PARC DE BUREAUX (DEPUIS 2010)***




*Précautions d'usage*

Les surfaces déclarées dans la taxe annuelle peuvent présenter des fluctuations plus ou moins importantes, particulièrement à des échelles fines comme celles de la commune ou de l'arrondissement, qui reposent sur :

- le caractère déclaratif de la taxe annuelle, qui ne permet pas un recensement totalement exhaustif du parc de bureaux francilien ;
- l'exclusion des surfaces de bureaux en cours de restructuration ;
- les possibles changements d'affectation de locaux ;
- les possibles retards de déclaration ;
- les effets d'adresse.

Les incertitudes liées à ces variations ne peuvent être quantifiées de manière satisfaisante. Les estimations du parc de bureaux francilien, notamment à l'échelle communale sont donc à manier avec prudence, et peuvent être sous-estimées.

*Source DRIEA/GOBRY – Vue aérienne d'Issy-les-Moulineaux*

*[5] Suite à la réforme impactant les permis de démolir, seules les surfaces démolies entrainant une reconstruction ultérieure sont recensées. Dans le cas de la Ville de Paris, et du contexte de rareté du foncier, il convient d'admettre que la part des démolitions non suivies d'une reconstruction reste faible.*



## ESTIMATION DU PARC DE BUREAUX EN 2012

### Le parc de bureaux s'étend au nord et au sud de Paris

Au 31 décembre 2012, les estimations réalisées par l'ORIE sur la base des éléments présentés ci-dessous font apparaître que le parc de bureaux francilien s'élève à 52Mm². C'est l'un des plus importants au monde et il continue de croître, bien qu'à un rythme ralenti par rapport aux années 80. Entre 2009 et 2012, le parc de bureaux a augmenté de 3,25%, soit 1,6Mm² de bureaux supplémentaires en trois ans.

Cette hausse doit toutefois être nuancée car les statistiques montrent qu'entre 2011 et 2012, 400.000m² de bureaux ont disparu, principalement localisés à Paris, qui enregistre une diminution de près de 600.000m² de bureaux entre 2011 et 2012. 65% des surfaces disparues sont localisées au sein des pôles Paris Sud Est[6] et Paris Nord Est[7]. Cette baisse peut s'expliquer par différents facteurs : d'une part, la taxe annuelle sur les bureaux (TSBCE) n'inclut pas les restructurations. Or le parc de bureaux parisien connaît aujourd'hui des opérations de restructurations de grande envergure, compte tenu de son ancienneté ; d'autre part, les données sur les démolitions et sur les reconversions de bureaux en d'autres locaux ne sont pas exhaustives ce qui ne permet pas une interprétation fiable[8]. Paris intra-muros passe ainsi de 16,3Mm² à 15,7Mm² de bureaux entre 2009 et 2012 et représente ainsi 30% du parc de bureaux francilien en 2012. Bien qu'il reste significatif, le poids de Paris est en baisse continue depuis les années 90.

***TABLEAUX 8 : PARC DE BUREAUX FRANCILIEN PAR DÉPARTEMENT EN 2009 ET 2012***

| Département | 2009 | 2012 | Evolution 2009- 2012 (m²) | Evolution 2009- 2012 (%) | Part dans parc francilien 2012 |
|---|---|---|---|---|---|
| Paris | 16 265 349 | 15 723 433 | 1 248 | -3% | 30% |
| Hauts-de-Seine | 12 096 114 | 12 806 825 | 712 038 | 6% | 25% |
| Seine-Saint-Denis | 4 888 702 | 5 306 601 | 355 664 | 9% | 10% |
| Val-de-Marne | 3 548 318 | 3 832 045 | 214 971 | 8% | 7% |
| **Total 1ère couronne** | **36 798 483** | **37 668 904** | **1 283 921** | **2%** | **72%** |
| Seine-et-Marne | 2 801 602 | 3 043 368 | 236 928 | 9% | 6% |
| Yvelines | 4 615 294 | 4 795 019 | 65 859 | 4% | 9% |
| Essonne | 3 697 014 | 3 920 775 | 369 473 | 6% | 8% |
| Val-d'Oise | 2 468 825 | 2 590 286 | 120 854 | 5% | 5% |
| **Total 2ème couronne** | **13 582 734** | **14 349 447** | **793 114** | **6%** | **28%** |
| **Total Ile-de-France** | **50 381 217** | **52 018 350** | **2 077 035** | **3%** | **100%** |

*Source ORIE sur données TSBCE*

A l'inverse, le parc de bureaux continue de croître dans les autres départements franciliens, la Seine-et-Marne et la Seine- Saint-Denis en tête avec une hausse de plus de 8% entre 2009 et 2012. La Seine-et-Marne enregistre ainsi 240.000m² de bureaux supplémentaires en trois ans. Le parc seine-et-marnais passe ainsi au-dessus des 3Mm² de bureaux, principalement du au dynamisme du secteur de Marne-la-Vallée-Chessy.

En parallèle, la Seine-Saint-Denis recense plus de 400.000m2 supplémentaires sur cette période. Le parc dyonisien passe ainsi de 4,9Mm² en 2009 à 5,3Mm² en 2012. C'est le troisième parc de bureaux le plus important en Ile-de-France, après Paris et les Hauts-de-Seine. Cette dynamique s'appuie principalement sur la croissance du parc de bureaux des Portes nord[9] en hausse de près de 30%, passant de 1,6Mm² à 1,8Mm² entre 2009 et 2012.

Troisième parc le plus dynamique entre 2009 et 2012 : le Val-de-Marne. Avec une croissance de son parc de près de 8%, soit 280.000m² supplémentaires répartis relativement uniformément chaque année entre 2009 et 2012. Les pôles d'Ivry-sur- Seine, d'Alfortville, de Fontenay-sous-Bois et d'Arcueil affichent un dynamisme notoire. Le parc de bureaux val-de-marnais concentre ainsi 3,8Mm² de bureaux en 2012.

L'Essonne suit avec une augmentation de 6% de son parc, soit 220.000m² de bureaux supplémentaires qui lui permette d'atteindre les 3,9Mm². Les secteurs proches de la plateforme aéroportuaire de Paris-Orly et de la gare TGV de Massy sont les plus actifs.

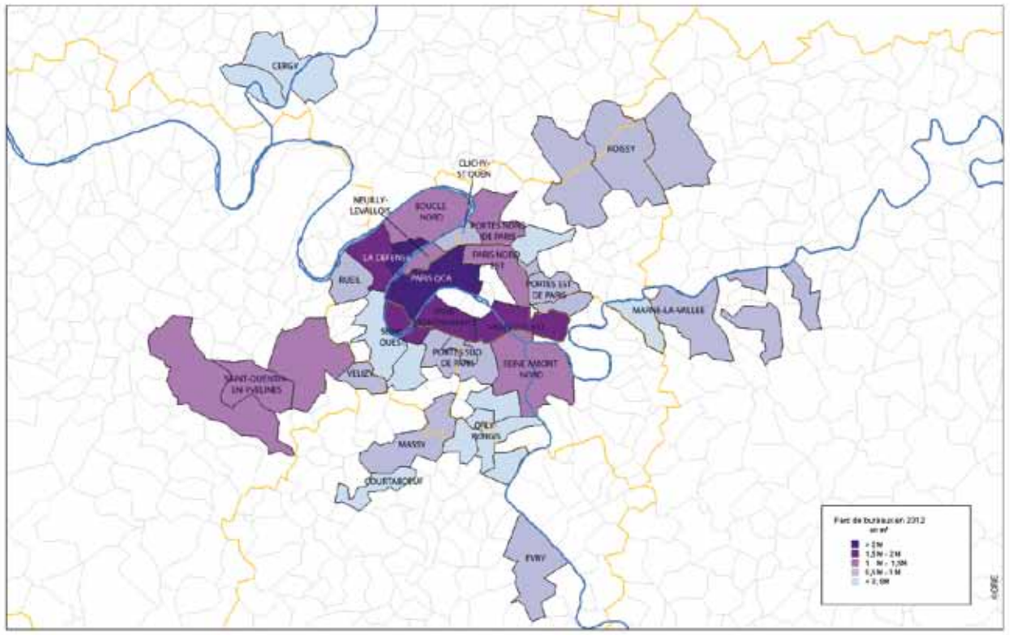
Avec une croissance, certes plus limitée en pourcentage que les autres départements, entre 2009 et 2012, les Hauts-de- Seine recensent toutefois 700.000m2 de bureaux supplémentaires pour atteindre 12,8Mm² en 2012 (+6%). La Défense[10] reste un des secteurs dynamiques des Hauts-de-Seine affichant 330.000m² de bureaux supplémentaires entre 2009 et 2012, principalement du à l'essor du parc du secteur de Nanterre (+170.000m²). Cette croissance est également liée à la très forte progression du parc de bureaux de la zone de marché Boucle

*[6] Incluant les 12ème et 13ème arrondissements parisiens.*
*[7] Incluant les 18ème, 19ème et 20ème arrondissements parisiens.*
*[8] La réforme de l'urbanisme en matière de démolition contraint la collecte et la diffusion de données relatives aux démolitions.*
*[9] Incluant le pôle (Saint-Denis et Aubervilliers) et la zone de marché (Bobigny et Pantin) respectivement en hausse de 12% (+140.000m) et 17% (+70.000m) entre 2009 et 2012.*
*[10] Incluant le pôle (Courbevoie et Puteaux) et la zone de marché (Nanterre et Suresnes) respectivement en hausse de 4% (+130.000m) et 13% (+190.000m) entre 2009 et 2012.*

nord[11] où près de 270.000m² de bureaux supplémentaires y sont recensés, soit une hausse de 23% du parc.
Quatrième parc francilien avec 4,8Mm² de bureaux en 2012, les Yvelines affichent une progression de 3,5% entre 2009 et 2012, soit 160.000m² de bureaux supplémentaires principalement localisés sur Saint-Quentin-en-Yvelines[12].

Enfin, le Val d'Oise, parc le plus faible d'Ile-de-France avec 2,5Mm² affiche une progression de 4% entre 2009 et 2012 (+180.000m²) tirée par les communes situées à proximité immédiate de la plateforme aéroportuaire de Paris-Roissy.

***FIGURE 2 : PARC DE BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE AU 31 DÉCEMBRE 2012***




***EMERGENCE DE POLARITÉS TERTIAIRES EN CONTINUITÉ IMMÉDIATE DES SECTEURS « CORE »***

75% des surfaces de bureaux de l'Ile-de-France sont actuellement concentrées dans les communes limitrophes de Paris et identifiés comme pôles et zones de marché tertiaires par l'ORIE[13], soit 39Mm² de bureaux en 2012.

Bien que les secteurs de Paris Centre Ouest (QCA inclus)[14] et de la Défense[15] concentrent la grande majorité des surfaces de bureaux en Ile-de-France[16], des pôles et zones de marché émergent et se confortent dans un contexte où la recherche de l'optimisation et de la rationalisation des coûts immobiliers est prégnante.

Parmi les plus dynamiques, on notera le secteur des Portes Est de Paris[17], au sein duquel on peut citer le pôle de Montreuil (93) et celui de Val-de-Fontenay sur la commune de Fontenay-sous-Bois (94). Le secteur de Montreuil montrant des signes de net ralentissement de la construction de bureaux, compte tenu des orientations politiques locales en matière de développement économique, la poursuite du développement tertiaire des Portes est de Paris se concentre principalement sur le pôle de Val-de-Fontenay qui accueille les back-offices des établissements bancaires de la place.
Sur la seule zone de marché des Portes est de Paris, le parc de bureaux a cru de plus de 30% entre 2009 et 2012 (+140.000m²) alors que les Portes Est ont cru globalement de plus de 40%. En 2012, le parc de bureaux Portes Est de Paris est estimé à 1,3Mm2 dont 600.000m² sur la zone de marché.

*[11] Incluant les communes d'Asnières-sur-Seine, Colombes, Bois-Colombes, La Garenne-Colombes, Gennevilliers, et Villeneuve-la-Garenne.*
*[12] Incluant le pôle (Guyancourt et Montigny-le-Bretonneux) et la zone de marché (Buc, Viroflay, Versailles, Le Chesnay, Elancourt, Magny-les-Hameaux, Plaisir, Trappes et Voisins-le-Bretonneux) respectivement en hausse de 7,5% (80.000m) et 2,5% (30.000m) entre 2009 et 2012.*
*[13] Cf. étude « Les Pôles tertiaires en Ile-de-France : situation et perspectives, ORIE, 2009.*
*[14] Incluant les 1er, 2ème, 8ème, 9ème, 16ème et 17ème arrondissements de Paris.*
*[15] Incluant le pôle (Courbevoie et Puteaux) et la zone de marché (Nanterre et Suresnes).*
*[16] 16% des surfaces de bureaux d'Ile-de-France sont localisées dans le pôle Paris Centre Ouest (QCA inclus), soit 8,4Mm. La Défense (pôle + zone de marché) concentre, quant à elle, près de 10% du parc de bureaux francilien, soit 4,7Mm.*
*[17] Incluant le pôle (Bagnolet et Montreuil) et la zone de marché (Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Fontenay-sous-Bois et Vincennes).*



Le secteur des Portes nord de Paris[18] confirme son attractivité et son dynamisme. Entre 2009 et 2012, le parc a continué de croître. Les efforts réalisés en termes d'aménagement urbain, une bonne accessibilité ainsi que des valeurs locatives adaptées compte tenu du foncier disponible, rendent ce territoire particulièrement attractif pour les entreprises désireuses de réduire leurs coûts immobiliers. Entre 2009 et 2012, le parc des Portes nord de Paris a cru de près de 30%. En 2012, le parc de bureaux des Portes nord comptabilise près d'1,8Mm² de bureaux. De nombreux développements supplémentaires sont attendus dans les prochaines années.
A l'instar du secteur des Portes nord de Paris au début des années 2000, la zone de marché Boucle nord[19] commence à se rendre visible. Elle offre de nombreuses disponibilités foncières dues à la libération d'emprises industrielles, qui lui confère un dynamisme certain avec une augmentation de près de 25% de ses surfaces de bureaux entre 2009 et 2012 (+270.000m²). Les communes de Gennevilliers, Bois-Colombes, Asnières-sur-Seine et Villeneuve-la-Garenne sont particulièrement privilégiées pour l'implantation d'immeubles de bureaux de type campus. Le parc de bureaux de la zone de marché Boucle nord représente 1,4Mm² en 2012.

Dans la continuité des développements tertiaires du nord et de l'est parisien, le pôle des Portes sud[20] affiche une dynamique notoire. Quelques libérations de grandes emprises foncières et la requalification de certains quartiers ont entrainé l'arrivée massive de grands comptes désireux de réduire leurs coûts immobiliers tout en restant à proximité de Paris et d'une desserte en transports en commun de qualité. Ici, ce sont les communes d'Arcueil et de Montrouge qui tirent leur épingle du jeu : +20% de surfaces de bureaux entre 2009 et 2012, soit 110.000m² de bureaux supplémentaires. Le parc de bureaux des Portes sud de Paris atteint ainsi 670.000m² en 2012.

La recherche renforcée de rationalisation des coûts immobiliers dans un contexte de ralentissement économique entraine des stratégies de localisation qui tendent à délaisser Paris et les secteurs core pour des secteurs périphériques. La prise en compte de plus en plus importante des conditions de bien-être des salariés, et donc des directions des ressources humaines dans les décisions d'implantation des grandes entreprises, vient contraindre l'éloignement des entreprises du cœur de l'agglomération et renforcent l'attractivité des secteurs limitrophes de Paris tels que les Portes nord, les Portes est ou encore les Portes sud. Une étude plus approfondie des critères de localisation et des impacts de l'accessibilité, des réformes de la fiscalité etc. permettrait d'analyser la cohérence et l'adéquation des politiques locales de développement économique et des stratégies de relocalisation des entreprises pour tenter de mieux appréhender la géographie tertiaire francilienne future.

*Source DRIEA/GAUTHIER – Façade d'immeuble*

*[18] Incluant le pôle (Saint-Denis et Aubervilliers) et la zone de marché (Pantin et Bobigny).*
*[19] Incluant les communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Colombes, La Garenne-Colombes, Gennevilliers, et Villeneuve-la-Garenne.*
*[20] Incluant les communes d'Arcueil et de Montrouge.*

## Une connaissance des parcs immobiliers de bureaux fondamentale pour la mise en place de stratégies de développement équilibrées et durables des territoires

Les réflexions et analyses du groupe de travail sur la Connaissance des parcs mettent en évidence de nombreuses difficultés en matière de sources statistiques, qu'il conviendrait de pallier afin de mettre à disposition des acteurs franciliens des données fiables pour la mise en œuvre de stratégies éclairées.

*En matière d'estimation du parc de bureaux existant*

La taxe annuelle sur les bureaux reste un impôt déclaratif. Par conséquent les données peuvent être sous-estimées. La mise à disposition du fichier avec deux ans de décalage implique de mettre en place des correctifs qui peuvent contraindre une estimation souhaitée la plus fiable possible.
Par ailleurs, il convient de préciser que les travaux menés dans le cadre de cette étude ont mis en évidence le besoin de cohérence des règles de droit public (fiscalité, urbanisme, construction etc.) et de droit privé (baux commerciaux notamment) en matière de surfaces de bureaux. Près de huit surfaces différentes ont été recensées, tout au long du processus de production et d'exploitation des immeubles de bureaux : la surface hors œuvre brute (SHOB); la surface hors œuvre nette (SHON)[21], remplacée aujourd'hui par la surface de plancher (SDP) ; la surface dite taxable requise dans le cadre de l'établissement de la taxe d'aménagement ; la surface utile brute ; la surface utile nette ; la surface dite réelle requise dans le cadre de l'estimation de la taxe sur les bureaux ; la surface chauffée compte tenu des normes environnementales etc. Une définition claire et une uniformisation des surfaces immobilières est nécessaire pour simplifier et améliorer la lisibilité des procédures afin d'accompagner au mieux les décideurs[22].

*En matière d'estimation du suivi de la construction de bureaux*

Le groupe de travail a mis en évidence les problématiques soulevées par la remontée imparfaite d'informations en matière de suivi de la construction. Ces données sont fondamentales pour appréhender et comprendre les mécanismes du marché. Le fichier des permis de construire constitue la seule et unique source administrative de données en la matière. La perte d'informations due à la réorganisation de la collecte et du traitement des données relatives aux permis de construire est particulièrement dommageable pour l'ensemble des acteurs franciliens.
La mise en place d'une base de données des livraisons de bureaux de plus de 5.000 m² constitue une nette amélioration en matière de connaissance et de suivi de la production immobilière en Ile-de-France. La mise en place d'un ratio départemental permettant l'estimation des livraisons de bureaux de moins de 5.000 m² peut entrainer de légères distorsions qui seront réduites dans les années à venir compte tenu de l'amélioration continue de la méthode de calcul des livraisons. Dans cette attente, il convient de prendre des précautions en matière d'analyse à l'échelle communale.

La mise à disposition de données statistiques fiables et fines en matière d'estimation du parc de bureaux constitue un enjeu d'intérêt général pour la Région Ile-de-France. Par conséquent, il conviendrait :

- De renforcer le partenariat entre l'ORIE et l'Etat au travers de la DRIEA mais également de la DGFiP. L'Ile-de- France dispose de bases de données et d'outils qui contribueraient à renforcer et améliorer la connaissance du marché immobilier. Les travaux actuels relatifs à la révision des valeurs locatives de la taxe foncière entrent dans ce champ.

- Dans le cadre de la prise de conscience environnementale, et de la nécessité d'intervenir sur la qualité des bâtiments existants, issue des travaux du Plan Bâtiment Durable, notamment, la mise en commun de données dont l'Etat dispose permettrait d'accompagner la mise en œuvre de politiques visant à rénover le parc immobilier et à répondre aux enjeux de réduction de l'empreinte énergétique des bâtiments, un des secteurs les plus contributeurs aux émissions de gaz à effet de serre. L'ORIE reste à la disposition de l'Etat pour échanger sur de possibles modes de travail commun sur ces sujets ;

- De réfléchir à la simplification et à la mise en cohérence des normes de droit public et de droit privé en matière immobilière, particulièrement en matière de surfaces immobilières. Cette simplification permettrait une information plus qualitative des données contenues dans les fichiers de l'Etat et concourrait à une meilleure lisibilité de ces données, donc à une meilleure connaissance et compréhension des mécanismes des marchés immobiliers ;

- De mettre en place des solutions efficaces permettant de renforcer la qualité du fichier des permis de construire. Seule source administrative existante en matière de suivi de la construction, l'Etat dispose là d'un outil dont il doit garantir la fiabilité en mettant en place les moyens nécessaires à son efficacité. Le suivi de la construction immobilière est un outil qui participe à la mise en œuvre de politiques d'aménagement transversal garantissant un développement équilibré et durable des territoires ;

La mutualisation des données de l'ensemble des acteurs de l'aménagement et de l'immobilier francilien au sein de l'ORIE permet à la Région-Capitale de disposer d'un outil unique de connaissance de son parc de bureaux et du suivi de la construction. Le croisement des sources statistiques, des analyses, des expertises et méthodes concourt à l'amélioration continue de la connaissance et de la transparence du marché de l'immobilier de bureaux. Le renforcement de la lisibilité et de la compréhension des mécanismes de ce marché est nécessaire pour accompagner au mieux les politiques de développement et d'aménagement de la région Ile-de-France, une des principales métropoles du monde. Il contribue pleinement à son attractivité et à sa compétitivité en offrant un regard éclairé sur les stratégies d'accueil des entreprises et de leurs salariés !

Dans le contexte actuel de transition économique, énergétique, social etc., le renforcement de cette connaissance est d'autant plus nécessaire pour affiner les stratégies d'un développement francilien équilibré et durable en adéquation avec les volontés politico-administratives. Les travaux de l'ORIE vont se poursuivre dans ce sens. Dans le contexte actuel de prise de conscience de l'impact de l'Homme sur son environnement, et de la transversalité des besoins immobiliers dans une métropole telle que celle de l'Ile-de-France, il convient de d'approfondir les travaux en matière de connaissance qualitative du parc de bureaux. Il apparaît nécessaire de se pencher davantage sur l'âge du bâti, la segmentation du parc de bureaux par la taille, ses caractéristiques techniques ainsi que sur les localisations des pôles tertiaires en Ile-de France. Où le parc de bureaux va se localiser demain ? Est-ce de la création pure de surfaces liée à une croissance des emplois ? Ou ne s'agit- il pas d'un déplacement de la demande au profit de pôles émergents répondant aux besoins actuels des entreprises d'optimisation des coûts immobiliers ? Dans cette optique, il convient également de se pencher sur l'élargissement de la connaissance des parcs d'immobiliers d'entreprises. L'ORIE va, par conséquent, poursuivre ses missions d'observation et d'analyse en s'intéressant aux autres parcs que le bureau, puisqu'ils constituent autant de leviers de la création d'emplois et de richesses en Ile-de-France.

L'estimation du parc de bureaux francilien est téléchargeable sur le site internet de l'ORIE **www.orie.asso.fr.** ■

*Source DRIEA/NABETH – Immeuble de bureaux à Guyancourt, Saint-Quentin-en-Yvelines*

*[21] La SHON est la surface de base à l'établissement de la redevance pour création de bureaux.*
*[22] Un groupe de travail piloté par Alexis Perret et Antoine Derville a été créé au sein de l'ORIE en mars 2013 pour analyser l'impact de la superposition des normes sur le processus de production et d'exploitation des immeubles de bureaux.*

# BREVE RADIOGRAPHIE DE LA PRODUCTION DE BUREAUX NEUFS ET RESTRUCTURES EN ILE-DE-FRANCE SUR LA PERIODE 2006-2012

**-OPERATIONS DE PLUS DE 2.000 M² A DOMINANTE BUREAUX (30 % AU MOINS)-**

## ■ MISES EN CHANTIER

Sur la période 2006-2012, le volume moyen de bureaux neufs et restructurés mis en chantier se situe en Ile-de-France à 829.000 m². Les lancements les plus élevés sont enregistrés en 2007 avec 1,22 millions de m². A partir de cette date, le volume des mises en chantier n'a cessé de baisser, malgré le net rebond de 2011 avec plus de 900.000 m² de surfaces lancées.

Tableau 1 : Mises en chantier en SU en m² (neuf ou restructuré).

| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Total Ile-de-France | 1 188 318 | 1 221 707 | 957 535 | 575 593 | 405 495 | 991 787 | 464 403 |

*Source : CAPEM.*

L'année écoulée enregistre une chute de 44 % par rapport à la période 2006-2012, comme dans les volumes de 2010 d'ailleurs (405.495 m²). Notons que 391.516 m² de neuf -*en moyenne, toujours sur la période de référence, le volume moyen neuf lancé est de 610.000 m²*- et 72.887 m² de restructuré -*en moyenne, toujours sur la période de référence, le volume moyen restructuré lancé est de 219.000 m²*- ont été mis en chantier en 2012.

Sur la période 2006-2012, la répartition entre le neuf et le restructuré se situe dans un rapport ¾ - ¼. Pour 2012, celui-ci est déséquilibré puisque le neuf représente 84 % des surfaces lancées.

## ■ OPERATIONS EN COURS DE CONSTRUCTION

L'ensemble des opérations en cours de construction représente en 2012, 1.446.220 m², soit une quasi-stabilité par rapport à 2011. Il faut toutefois convenir que nous sommes loin des niveaux des années 2006, 2007 et 2008.

Tableau 2 : Opérations en cours de construction en SU en m² (neuf ou restructuré).

| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Total Ile-de-France | 1 985 838 | 2 400 449 | 2 273 919 | 1 463 847 | 1 199 794 | 1 472 869 | 1 446 220 |

*Source : CAPEM.*

Globalement sur la période 2006-2012, les opérations neuves totalisent les ¾ des surfaces en cours de construction.



## ■ OPERATIONS ACHEVEES

En 2012, 697.352 m² ont été achevés ; les volumes oscillent autour de 700.000 m² depuis trois ans.

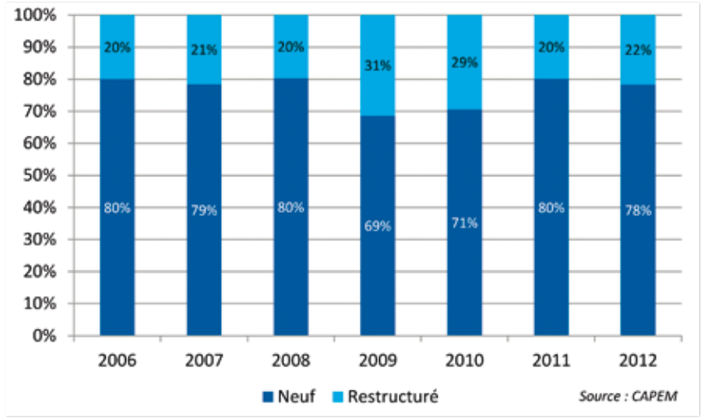
Tableau 3 : Opérations achevées en SU en m² (neuf ou restructuré).

| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Total Ile-de-France | 950 297 | 810 400 | 1 084 065 | 1 355 949 | 764 441 | 691 866 | 697 352 |

*Source : CAPEM.*

Pour 2012, 78 % des m² achevés sont dans le neuf (80 % un an plus tôt) dans la moyenne de la période considérée. Notons toutefois que les années 2009 et 2010 sont atypiques, avec la part du restructuré autour de 30 % contre 20 % habituellement.

Graphique 1 : Répartition des opérations achevées par type de construction



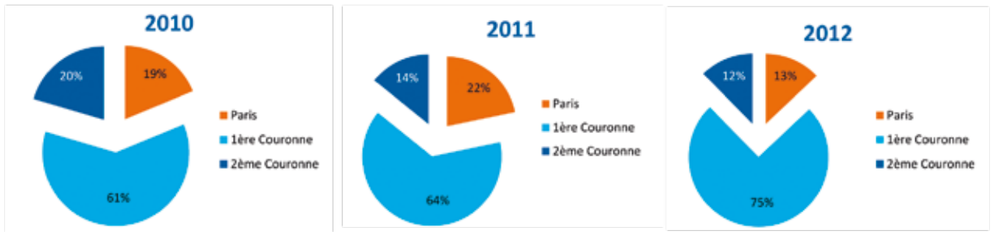

Sur les trois dernières années, nous observons que la 1ère Couronne totalise 75 % des m² achevés, contre en moyenne 62,5 % en 2010 et 2011. Entre 2011 et 2012, le volume des surfaces achevées sur ce secteur a progressé de 17 %, quand sur Paris il chutait de 40 % et de 12 % en 2ème Couronne -*avec un volume inférieur à 100.000 m² depuis deux ans*-.

Tableau 4 : Opérations achevées en SU en m² par grands secteurs géographiques

| | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|
| Paris | 143 264 | 150 292 | 90 499 |
| 1ère Couronne | 464 960 | 443 305 | 520 600 |
| 2ème Couronne | 156 217 | 98 269 | 86 253 |
| Total Ile-de-France | 764 441 | 691 866 | 697 352 |

*Source : CAPEM.*

Graphique 2 : Répartition des opérations achevées en SU par grands secteurs géographiques




*Source : CAPEM.*

Sur la zone parisienne, nous constatons un volume achevé important sur Paris-Sud en 2010 avec 111.555 m² (51 % sur Paris 14ème-15ème et 41 % sur Paris 5ème-6ème-7ème). En 2011, c'est le secteur de Paris Centre et QCA qui tire son épingle du jeu avec 89.466 m² achevés (43 % sur Paris Centre Ouest et 57 % sur le QCA). Pour 2012, le secteur de Paris Nord Est enregistre 50.324 m² de surfaces achevées sur Paris 18ème-19ème-20ème.

Tableau 5 : Opérations achevées en SU en m² par secteur géographique

| Opérations achevées SU (en m²) - Paris | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|
| Total Paris Sud | 111 555 | 22 283 | 18 320 |
| Total Paris Nord Est | 0 | 38 543 | 50 324 |
| Total Paris Centre Ouest et QCA | 31 709 | 89 466 | 21 855 |
| **Total Paris** | **143 264** | **150 292** | **90 499** |

| Opérations achevées SU (en m²) - 1ère Couronne | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|
| Total Croissant Ouest et La Défense | 316 384 | 329 103 | 377 648 |
| 1ère Couronne Est | 71 008 | 25 762 | 11 347 |
| 1ère Couronne Nord | 10 580 | 24 459 | 64 495 |
| 1ère Couronne Sud | 66 988 | 63 981 | 67 110 |
| **Total 1ère Couronne** | **464 960** | **443 305** | **520 600** |

| Opérations achevées SU (en m²) - 2ème Couronne | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|
| 2ème Couronne Sud | 57 564 | 22 453 | 19 005 |
| Marne-la-Vallée | 40 205 | 24 709 | 25 504 |
| Pôle Roissy | 0 | 5 520 | 10 349 |
| Reste de l'Ile-de-France | 50 220 | 25 009 | 31 395 |
| Saint-Quentin-en-Yvelines | 8 228 | 20 578 | 0 |
| **Total 2ème Couronne** | **156 217** | **98 269** | **86 253** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Total Ile-de-France** | **764 441** | **691 866** | **697 352** |

*Source : CAPEM.*



En 1ère Couronne, le Croissant Ouest et La Défense totalisent de 68 à 73 % du volume achevé du secteur sur la période 2010-2012. La Défense concentre à lui seul plus d'un quart des m² achevés de la 1ère Couronne en 2012.

En 2ème Couronne, le secteur de Marne-la-Vallée totalise 30 % des surfaces achevées, contre 25 % en 2011 et 26 % en 2010.

■ ■ ■

## ■ GLOSSAIRE

Mises en chantier :
Toutes les opérations dont la construction ou la restructuration a démarré pendant une période donnée (en général l'année) sont comptabilisées d'après la DOC (date d'ouverture de chantier) déclarée par le producteur. Lorsqu'une opération comporte plusieurs tranches, étalées dans le temps, les surfaces de chaque tranche sont affectées à leur date effective de mise en chantier.

Opérations en cours de construction :
En fin d'année, toutes les opérations dont le chantier est démarré (dans l'année ou les années précédentes) et qui ne sont pas encore achevées, sont comptabilisées.

Chantiers et restructurations achevées :
Toutes les surfaces dont la construction ou la restructuration est achevée pendant une période donnée (en général l'année) sont comptabilisées d'après la DAT (date d'achèvement des travaux) déclarée par le producteur. Lorsqu'une opération comporte plusieurs tranches étalées dans le temps, les surfaces de chaque tranche sont affectées à leur date effective d'achèvement des travaux.

■ ■ ■

Le **Centre d'Analyses et de Prévisions Immobilières** (**www.capem.fr**), observatoire et banque de données professionnels de la Fédération des promoteurs immobiliers d'Ile-de-France, mesure l'activité régionale des marchés du logement neuf en accession à la propriété et des bureaux neufs ou restructurés. L'**observatoire « Bureaux »** amène, depuis 2006, un point de vue différent sur les bureaux neufs et restructurés en Ile-de-France. Il vise à assurer un suivi annuel longitudinal et exhaustif des opérations intervenant sur ce marché. *Pour de plus amples informations : contact@capem.fr*

## « La valeur comme levier de la rénovation des immeubles de bureaux existants »

Philippe Pelletier
*avocat*

**Quelles sont les missions et rôles du Plan Bâtiment Durable ?**

Le plan Bâtiment Grenelle a été lancé en 2009 avec pour objectif de favoriser la mise en œuvre des objectifs du Grenelle de l'Environnement par la mobilisation de la société civile, à savoir la réduction de l'empreinte énergétique du secteur du bâtiment. Par mon expérience dans l'animation et la réalisation de plusieurs missions publiques dans des champs variés, le Premier Ministre m'a confié la présidence du Plan Bâtiment Grenelle, qui a été renouvelée dernièrement au titre du Plan Bâtiment Durable. J'occupe à ce titre le rôle d'animateur, de modérateur et de pilote du changement.

La mission Plan Bâtiment Durable est volontairement légère de manière à faciliter sa mise en action. Le rôle de l'équipe rattachée à la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) est d'être à l'écoute de l'ensemble de la filière du bâtiment concernée par la mise en œuvre de la transition énergétique des bâtiments. Elle informe des évolutions législatives et règlementaires, sensibilise aux nouveaux enjeux et accompagne les acteurs dans leurs projets. Elle assure également un lien permanent avec les cabinets ministériels et les administrations concernées pour le bon déploiement du Plan Bâtiment Durable et l'élaboration des textes législatifs en adéquation avec les attentes des professionnels et de la société civile. Plusieurs milliers de personnes à Paris et en province ont contribué à ces travaux. La mobilisation de ces personnes participe à construire de l'innovation, ce que traduisent régulièrement les rapports qui suscitent l'intérêt public.

L'action du Plan Bâtiment Durable s'organise autour de trois instances : le bureau du comité stratégique chargé de la définition de l'action du Plan Bâtiment ; l'assemblée rassemblant plus de deux cents fédérations et institutions publiques et privées chargée de débattre des grandes orientations ; les groupes de travail créés en fonction des thématiques abordées et composés des personnalités compétentes de manière à émettre des propositions favorisant la transition énergétique. Une vingtaine de chantiers ont d'ores et déjà été lancés : l'éco-prêt à taux zéro, la garantie de performance énergétique, la règlementation bâtiment responsable 2020, etc.

**Où en est-on à l'heure actuelle ? Quels sont les travaux en cours ? Quels sont les partenariats développés ?**

Au mois de septembre 2012, le président de la République a annoncé comme priorité du gouvernement la rénovation énergétique des logements français et s'est engagé en faveur de la réalisation, chaque année, d'un million de logements performants, dont 500.000 en rénovation. C'est un objectif ambitieux : en 2012, seuls 150.000 à 180.000 logements ont été rénovés. Ce plan de rénovation énergétique s'inscrit dans le cadre plus vaste d'un programme pour le logement afin de répondre à la situation d'urgence à laquelle est confrontée le secteur du bâtiment. Les travaux relatifs au financement de ce programme avancent. Nous réfléchissons notamment à la mise en place de solutions innovantes.

En parallèle, le Plan Bâtiment Durable poursuit ses travaux relatifs à la garantie de performance énergétique. Dans le cadre du programme de réduction des consommations énergétiques des bâtiments, un groupe de travail a été constitué pour mettre en œuvre les outils opérationnels susceptibles d'accompagner la réalisation de cet objectif de réduction. Son rapport va bientôt être publié, qui va affirmer le besoin de législation dans ce domaine, et promouvoir l'établissement de bonnes pratiques autour de cette garantie de performance énergétique.

L'objectif fixé par la Président de la République de faire de la France la nation de l'excellence environnementale a entraîné l'ouverture du Débat National sur la Transition énergétique le 7 mars dernier. Les discussions se sont déroulés jusqu'en juin 2013, où nous avons abordé les moyens à mettre en œuvre pour encourager les travaux de rénovation du parc résidentiel. Elles donneront lieu à une synthèse et à des recommandations en juillet 2013, qui alimenteront le débat national prévu à l'automne 2013 en vue de l'établissement d'un projet de loi de programmation.

Le groupe de travail Règlementation Bâtiment Responsable 2020 (RBR 2020), lancé en janvier 2012, se poursuit. A l'été dernier, à l'occasion d'une journée d'études qui a regroupé plus de 150 professionnels, le groupe de travail a présenté ses premières pistes de réflexion. Plus qu'une règlementation sur la performance des bâtiments, il s'agit de mettre en œuvre une politique interministérielle, autour de la formation, de la conception des bâtiments, des outils ou encore de la gouvernance. L'objectif de réduction de l'empreinte énergétique, comme celui d'une production massive d'énergies renouvelables à l'horizon 2020, constituent des opportunités d'impulser une politique industrielle forte et innovante. C'est un véritable enjeu de société.

La rénovation du parc tertiaire en France est un sujet complexe, en large part réglé par la loi dite « Grenelle 2 ». Celle-ci prévoit l'obligation de rénovation du parc dans un délai de 8 ans à compter du 1er janvier 2012. Sur demande de l'administration en 2012 à Maurice Gauchot la mission de publier un rapport de préfiguration du décret d'application de la loi. Une large concertation des acteurs publics et privés de l'immobilier réunis au sein du groupe de travail « Rénovation du parc tertiaire existant » a permis de rendre publiques nos conclusions fin 2011. A défaut de la parution à ce jour du décret, il est nécessaire que la mobilisation de la société civile se poursuive. Une charte des bonnes pratiques sera élaborée afin de rassembler et de mobiliser l'ensemble de ces acteurs autour des propositions faites par le groupe de travail. Il s'agit ici d'anticiper le texte de décisions attendu par le gouvernement en matière d'actions et de travaux de rénovation de ce parc tertiaire. J'ai bon espoir que cette convention d'engagements soit signée avant l'été.

Cette dynamique enclenchée par les travaux du Plan Bâtiment Durable doit être confortée. La mobilisation des acteurs autour de la réduction des consommations énergétiques passe nécessairement par des relais : les régions, les départements et les agglomérations permettront d'entraîner ce mouvement.

Nous travaillons actuellement avec la Région Ile-de-France aux moyens de mise en œuvre de cette dynamique à l'échelle régionale. Il faut accompagner les acteurs dans leurs prises de décision, et, notamment les ménages dans la rénovation de leur habitat.

**Vous parlez de la rénovation du parc de bureaux existants. L'ORIE estime globalement que 50% du parc de bureaux a été construit il y a plus de 30 ans. Quelles sont les difficultés et problématiques posées par l'état de ce parc et son traitement ?**

Le succès de la rénovation attendue du parc tertiaire existant tiendra à la pertinence des leviers mis en oeuvre. Les économies de charges ne constituent pas l'élément principal favorisant une prise de décision d'amélioration de la qualité du bâti existant, compte tenu des niveaux d'investissement et d'économie de charges réellement réalisés.

Deux autres leviers ont été identifiés, qui devraient être puissants : la valeur de l'immobilier et l'accélération des phénomènes d'obsolescence ; la demande. La mise en concurrence de l'offre immobilière sur la base de la performance énergétique permettra une accélération de la rénovation du parc en le tirant par le haut. En parallèle, le renforcement de la demande sur les produits de qualité environnementale, via le respect pour les grandes entreprises de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement national pour l'Environnement, et plus précisément des articles 225 et 224, relatifs à la responsabilité sociale des entreprises et aux investissements socialement responsables permettra de soutenir une offre immobilière performante énergétiquement. Les directions immobilières des grands groupes vont de plus en plus tenir compte des impacts sociaux et environnementaux de leur choix d'implantation. Un marché à double vitesse va apparaître, puis se nivellera par l'action des grands groupes dans leurs implantations secondaires.

Au-delà du traitement des bâtiments tertiaires existants, l'Ile-de-France doit prendre en considération la question des transports collectifs, toute aussi prégnante que celle du bâti. De nombreuses actions sont encore à développer pour mettre véritablement en œuvre la Stratégie nationale de Développement Durable voulue par le gouvernement

**Face à ces difficultés, quelles seraient alors les pistes qui pourraient être explorées pour résorber progressivement l'obsolescence de tout ou partie du parc de bureaux francilien ?**

Les ressorts sont différents entre, d'une part le parc locatif et, d'autre part le parc détenu par des propriétaires-occupants. Dans le locatif, la mise en place de l'annexe environnementale constitue le début d'un dialogue entre les acteurs, progressivement influant sur la qualité du bâti. Il s'agit, au travers de cette annexe, de réfléchir à l'usage du bâtiment de manière commune. Que veut-on en faire ? Par voie de conséquence, quel comportement adopter ? Il ne s'agit pas d'investir beaucoup d'argent à l'heure actuelle, mais de maîtriser, et partager les données, et d'engager une action pédagogique auprès du public autour de l'usage des immeubles, y compris par le public. C'est en commençant par des gestes accessibles à tous que démarrera l'action véritable sur la performance énergétique des bâtiments.

Pour les propriétaires-occupants, la problématique repose sur la valeur d'usage de l'immeuble, qui varie selon les territoires. La part des investissements liés à des travaux de résorption de l'obsolescence technique d'un immeuble localisé dans le Triangle d'Or reste limitée compte tenu de la valeur de l'immeuble, à la différence de la seconde couronne, par exemple.

La question de la valeur, locative ou vénale, va prendre son emprise progressivement. Actuellement elle fait partie des préoccupations de marchés étrangers plus matures que les nôtres, où la localisation pèse moins sur la valeur de l'immeuble, ce qui tend à accélérer l'obsolescence des actifs non rénovés. ■

*Source DRIEA/GAUTHIER – Rénovation d'un immeuble haussmanien*

## « Les choix de localisation des entreprises deviennent une problématique d'aménagement urbain : on assiste à un retour à la ville médiévale »

Alain D'Irbarne
*directeur de recherche au CNRS et président du Conseil scientifique d'Actinéo*

**En quelques mots, pourriez-vous vous présenter ?**

Docteur en sciences économiques et spécialiste de la sociologie du travail, mes réflexions ont d'abord porté sur la micro-économie avec pour problématique la compétitivité des entreprises au travers des stratégies d'investissement dans les équipements technologiques et de l'organisation des sociétés et plus particulièrement la gestion des ressources humaines (formation, qualification, etc.). Cela m'a amené à me pencher sur les relations entre les entreprises elles-mêmes, et entre les entreprises et la société afin de mettre en évidence les trajectoires, la dynamique entre entreprises et celles des entreprises au sein des territoires. Cette approche méso-territoriale a pour objectif d'anticiper les mouvements des entreprises et des territoires, ainsi que le renouvellement des générations.

Dans la continuité de ces travaux, je me suis intéressé aux usages des technologies de l'information et de la communication par les populations, en lien avec le travail, la formation etc. afin d'identifier les impacts de la société émergente de l'information sur les territoires. Les nouvelles technologies de l'information et de la communication contribuent-elles à supprimer la notion de territoire ? De quoi parle-t-on quand on évoque l'espace-monde ? Quelle est l'influence de cette société de l'information sur les territoires ? Quelle influence sur l'organisation des entreprises ?

Mes recherches sur la qualité de vie au travail ont découlé naturellement de mes précédents sujets de recherche. En lien avec Actinéo, l'observatoire de la qualité de vie au travail, et les directions immobilières de nombreux grands groupes, nous nous sommes intéressés à l'impact de l'organisation de travail sur le bien-être des salariés et donc à l'organisation des espaces de bureaux.

**Vous avez publié un ouvrage avec Actinéo, *Performance au travail, et si tout commençait par les bureaux ?* quelles sont vos conclusions ? Quel est l'impact des stratégies de réduction et d'optimisation des coûts des entreprises sur leurs salariés ?**

La problématique de réduction des coûts immobiliers se traduit dans un premier temps par la diminution des espaces alloués aux salariés. Par conséquent, on constate un développement massif des open-spaces, notamment en Ile-de-France. Toujours dans cet objectif, les entreprises quittent Paris pour la grande banlieue où elles peuvent s'implanter dans des locaux qui leur correspondent, dont les aménagements et le bâti sont adaptés à leurs besoins, à des coûts acceptables, compte tenu de la valeur du foncier.

On constate cependant, depuis quelques temps, une évolution très nette du comportement des salariés qui expriment désormais leur mécontentement, en démissionnant, ce qui devient problématique notamment pour le recrutement des profils les plus recherchés. On peut citer également le cas des femmes, de plus en plus salariées, qui poursuivent leurs activités de mère et d'épouse en parallèle. Elles mènent véritablement deux à trois vies dans une journée. Une implantation en grande banlieue, le plus souvent mal desservie, entraîne des conséquences non négligeables pour les salariés et en particulier pour elles.

A cela s'ajoute qu'aujourd'hui, les implantations en grande banlieue correspondent toutes à des déménagements et non à des créations d'entreprises et donc d'immobilier ex-nihilo. La localisation des lieux d'habitat et de travail devient ainsi fondamentale. Les directions immobilières en sont d'ailleurs conscientes puisqu'aujourd'hui de moins en moins de décisions de déménagement se font sans la réalisation d'études relatives aux lieux d'habitat des salariés. Le choix de la localisation finale résulte alors d'un calcul entre la localisation existante de travail, les lieux de résidence des salariés, et les gains en termes de coûts réalisés par le déménagement.

**Quelles sont selon vous les raisons qui expliquent les comportements de ces salariés ? S'agit-il de la «génération Y » qui n'accepterait pas les modes d'organisation actuels des entreprises et leurs pratiques managériales ?**

Les jeunes générations sont de la génération de l'opulence. Les jeunes générations ont souffert de l'absence de leur mère, au travail, et ont vu leur père s'investir dans une société pendant des années pour être licencié. Les jeunes générations ne veulent plus cela. Elles veulent réussir leur vie. Elles ont une exigence de bonheur pour leur vie de couple, comme pour leurs enfants qui repose sur les normes de qualité de vie de la société française, différentes de tout autre pays comme l'Allemagne par exemple. Si l'emploi qu'on leur offre ne répond pas à minima à leurs exigences de qualité de vie, elles iront voir ailleurs et cela d'autant qu'ils ont conscience que leurs compétences sont recherchées.

Les études le montrent, répondre à ces exigences constitue un levier indéniable de motivation des salariés, qui en France, sont considérés comme les plus productifs. Le salarié français est exigeant et travailleur. Il saura s'investir dans une entreprise qui répond à ses attentes.

**Quel impact ces exigences peuvent-elle avoir sur le parc de bureaux, en termes de localisation, de formes ou d'organisation des espaces de travail ?**

Tenant compte des problématiques d'accessibilité notamment, et de l'organisation de l'habitat, la petite couronne parisienne devient ainsi le secteur privilégié d'accueil des entreprises désireuses de réduire leurs coûts immobiliers et de fournir une certaine qualité de vie à leurs salariés. Issy-les-Moulineaux et Levallois-Perret en sont des exemples forts. La tendance se poursuit en Seine-Saint-Denis aujourd'hui, bien que les problématiques liées à la desserte et à l'insécurité restent posées.

L'organisation taylorienne des activités traduite par le zoning en aménagement urbain est révolue. C'est contre-productif aujourd'hui. L'attractivité des entreprises repose sur les rapports logement/travail. Les salariés recherchent des lieux vivants. Ils recherchent la ville. Il faut recréer de la ville, des quartiers concentrant l'ensemble des aménités nécessaires au bien-être des salariés.

La problématique d'implantation des entreprises devient alors une problématique d'aménagement urbain. Comme la mixité fonctionnelle à l'échelle de l'immeuble est complexe, compte tenu des problématiques différentes de conception, de gestion du logement et du bureau, il s'agit de recréer des quartiers où l'on retrouve les aménités présentes en centre-ville, en moins cher. Au Simi c'est flagrant, les communications des territoires reposent principalement sur des projets d'aménagement et non plus sur un projet d'immeuble de bureaux isolé. Et à terme, ce sont les dimensions environnementales qui intègreront ces exigences de qualité de vie. André Santini l'a très bien compris en mettant en œuvre un réseau de quartier intelligent, Smart Grid.

En termes de bâti, trois formes sont particulièrement prégnantes à l'heure actuelle : la tour, la barre horizontale et la surface, le campus. Le choix de la forme du bâti repose sur des considérations économiques, techniques et sociales. Dans le contexte actuel où la consommation de foncier est problématique, il s'agit d'organiser la ville pour améliorer la productivité de l'espace et l'efficacité du territoire.

Le projet de réseau de transport du Nouveau Grand Paris constitue un des leviers indéniables d'organisation de la ville. Il faut cependant distinguer le schéma stratégique d'aménagement de la mise en œuvre, qui doit être visible pour les citoyens. Le Nouveau Grand Paris est un aménagement à 50 ans. Entre temps, il faut continuer à développer les transports en commun via des programmes décennaux par exemple, qui sont une échelle de temps compréhensible par les usagers et permettent l'amélioration ou le développement de réseaux entre les lieux d'habitat et de travail. C'est le cas des tramways notamment, qui font le tour de Paris et s'interconnectent avec le système radial des métros à différentes portes de Paris. On voit clairement comment un simple aménagement contribue à modifier les rapports entre lieux d'habitation et de travail, et à créer de nouveaux nœuds de réseaux.

**Vous parlez de rapprochement des espaces de travail et d'habitat, le développement des technologies de l'information et de la communication (TIC) ne contribueront-ils pas à supprimer ces distances ?**

L'arrivée des TIC ne va pas modifier ces rapports, au contraire ! Les entreprises évoluent dans un système d'intégration désintégrée. Elles sont en réseau constant avec leurs établissements et leurs fournisseurs, le tout dans un espace virtuel qu'est l'espace monde. La mondialisation, l'ouverture des échanges nécessite de re-fabriquer du lien social qui trouve son ancrage dans des nœuds de réseaux. Les entreprises privilégieront alors ces espaces d'interconnexion pour leur implantation.

Par ailleurs, l'émergence du télétravail, en lien direct avec le développement des TIC, implique la mise en place d'une organisation du travail en termes de temps et d'espace. Cela entraîne la nécessité de ré-aménager des temps collectifs en présentiel. Les bureaux deviennent moins des espaces résidents de travail que des espaces de réunions et d'échanges. Quid de la culture d'entreprise et de l'attachement du salarié à son entreprise. Le télétravail suppose pour le salarié d'être capable de disposer de son propre référentiel, de ses propres repères pour rester productif et se sentir connecté à son entreprise.

Les entreprises, pour renforcer ce lien avec le salarié, deviennent ainsi des lieux de marque, des lieux d'identité. Par conséquent, on assiste à des situations d'entreprises qui investissent sur le bâti, sur la localisation. Cela suppose des moyens financiers importants et d'être à l'écoute de ses salariés. On peut citer le cas de Microsoft. Le bâti devient alors un nœud de réseaux d'un point de vue fonctionnel et symbolique. Les polarités tertiaires existantes, localisées dans les secteurs dits core, à des coûts élevés, vont être privilégiés pour l'implantation de ces entreprises. Leur spécialisation va se renforcer. La ville va se réinventer dans ces espaces. De la ville moderne, on assiste à un retour vers la ville médiévale qui concentre l'ensemble des activités résidentielles, de services, commerciales, tertiaires etc. La création des services de conciergerie au sein des immeubles de bureaux de grande banlieue n'est rien de plus que la réinvention de la ville à l'échelle de l'immeuble !

L'aménagement urbain est au cœur de ces problématiques. Il en va de la responsabilité des élus de créer des lieux de vie répondant aux besoins des entreprises, des salariés et des habitants pour renforcer la productivité et l'attractivité des territoires. ■

# Zoom sur les études en cours à l'ORIE

## Pôles tertiaires

*Animateur : Hervé Dupont, Ingénieur général des ponts, des eaux, et des forêts au Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD)*

***Hervé Dupont***

En 2008, l'ORIE publiait l'étude « Pôles tertiaires : situation et perspectives» qui visait à dresser une photographie des principales concentrations de bureaux en Ile-de-France, à établir le profil de chacun de ces pôles et à mesurer leur dynamisme au travers du recensement de l'ensemble des projets immobiliers tertiaires à venir.
En mars 2012, l'ORIE a souhaité relancer ces travaux avec un double objectif : actualiser et compléter les données relatives aux pôles et zones de marché définis en 2008 (données immobilières, foncières, d'urbanisme, socio-économiques); réaliser une analyse prospective mettant en exergue les impacts de la conjoncture économique et financière fragile, des réformes de la fiscalité, du projet du Nouveau Grand Paris, des nouveaux modes d'organisation du travail... Le groupe de travail, composé de promoteurs, d'investisseurs, de conseils en immobilier, de collectivités territoriales est piloté par Hervé Dupont.
De septembre à mai 2013, des monographies de chaque pôle ont été présentées au groupe de travail. Depuis juin, des réunions de synthèse sont organisées afin de comprendre et d'analyser les dynamiques d'évolution des pôles. Les résultats de cette étude seront présentés en février 2014.

***Alexis Perret***

## Empilement des normes et impacts sur le processus de production et d'exploitation des immeubles de bureaux

*Animateurs : Antoine Derville, président DTZ et Alexis Perret, directeur général délégué Immobilier d'entreprise Nexity*

C'est à la suite de la soirée estivale de l'ORIE de septembre 2012, sur la place de l'immobilier d'entreprise dans les politiques foncières en Île-de-France, que l'idée de mener des réflexions sur les impacts des empilements réglementaires en immobilier d'entreprise est née. A l'occasion de cette manifestation, les acteurs de l'industrie immobilière, promoteurs, conseils en immobilier, aménageurs, collectivités, élus, et enseignants-chercheurs ont échangé sur les problématiques de formation du coût, du processus de production à l'utilisation finale des immeubles de bureaux. La question de développement et de compétitivité est aussi un sujet d'intérêt pour le Grouvernement. Dans le cadre de la modernisation de l'action publique, la problématique de simplification normative est sur l'agenda gouvernemental et donne lieu à des réflexions sur de nombreux chantiers dont l'immobilier d'entreprise. Suite aux premiers échanges, le groupe de travail a identifié trois sous-groupes portant sur « aménagement et foncier », « économie de la construction » et « exploitation et environnement », qui seront succédés par des réunions transversales de synthèse. Les résultats seront présentés lors de la prochaine soirée estivale de l'ORIE en juillet 2014.

***Antoine Deville***

## Amortissement comptable

*Animateur : Gérard Lagrave, directeur immobilier Renault SAS*

***Gérard Lagrave***

Dans la continuité des travaux portant sur l'Obsolescence et le Grenelle publiés en février 2012, et sur la Transformation et la mutation des immeubles de bureaux publiés en février 2013, l'ORIE a souhaité se pencher sur les problématiques comptables et fiscales qui contraignent le verdissement des immeubles de bureaux. Une enquête auprès des membres ORIE a été menée et a permis d'établir un benchmark des pratiques en matière d'amortissement comptable et des propositions en vue de simplifier et d'accélerer les travaux de rénovation énergétique des immeubles de bureaux. Sur la base des propositions émises dans le rapport sur la valeur verte du Plan Bâtiment Durable, des compléments seront apportés par les participants du groupe de travail. Les résultats seront présentés en novembre 2013.



# Zoom sur les études à venir à l'ORIE

## Elargissement de la connaissance des parcs d'immobilier et filières structurantes en Ile-de-France

*Animateurs : Corinne Debost, Directrice pôle aménagement et développement local, CCI Paris-Ile-de-France et Corinne Lamarque, directrice Aménagement et Développement, AFTRP*

Dans le cadre de l'approfondissement de la connaissance des parcs d'immobilier d'entreprise, mission fondamentale de l'ORIE, un groupe de travail va être lancé à la fin de l'année 2013 avec pour objectif de dresser un état des lieux de l'immobilier à destination des filières d'excellence de l'Ile-de-France. Dans la continuité des travaux du rapport Gallois notamment, visant à soutenir les entreprises françaises, et franciliennes, l'ORIE a décidé de se pencher sur l'offre immobilière à destination de ces sociétés. Il s'agira dès lors de les identifier, de dresser un état de l'existant en matière de produits immobiliers, de recenser les besoins de ces entreprises et d'analyser les contraintes et les leviers permettant le développement d'une offre adaptée aux attentes des acteurs privés de ces filières structurantes.
Une note de cadrage de cette étude sera présentée à la rentrée de septembre 2013 qui lancera ainsi les réflexions.

## Télétravail et nomadisme

*Animateurs : Gérard Lagrave, directeur immobilier Renault SAS et Alain Béchade, directeur ICH au CNAM*

Le développement des technologies de l'information et de la communication et les nouvelles donnes sociales entraînent des modifications profondes dans l'organisation des entreprises françaises, et franciliennes. L'ORIE souhaite au travers de ce groupe de travail mesurer l'impact de ces nouvelles formes d'organisation (télétravail ou nomadisme) sur l'immobilier. Va-t-on assister à une diminution de la demande de bureaux ? De quels bureaux parle t'on ? De nouvelles formes immobilières vont-elles apparaître ? Quelles nouvelles localisations ? Telles sont les questions que ce groupe de travail va notamment aborder pour définir d'une part ce que sont le télétravail et le nomadisme, faire un benchmark de ces pratiques à l'échelle européenne et internationale, et analyser les impacts et les enjeux qu'elles soulèvent.
Une note de cadrage de cette étude sera présentée en fin d'année 2013 pour un lancement effectif début 2014.

*Source DRIEA/GAUTHIER - Paris 12*

## Les études thématiques réalisées depuis 2001

Le régime du bail commercial et les freins à la fluidité du marché des bureaux : rapport d'étape, décembre 2001

L'offre de bureaux à moyen terme en Île-de-France, décembre 2001

Le décret de 1953 et les freins à la fluidité du marché des bureaux, décembre 2002

L'offre de bureaux à moyen terme en Île-de-France : réactualisation 2002

Le régime juridique des bureaux administratifs à Paris : un état des lieux, décembre 2002

Les choix de localisation des bureaux des grandes entreprises en Île-de-France, mars 2003

L'offre de bureaux à moyen terme en Île-de-France : réactualisation 2003, décembre 2003

Les conflits locatifs en immobilier de bureau : une approche pragmatique de leur résolution extrajudiciaire, décembre 2003 La Cotation des Immeubles d'Entrepôts Logistiques, décembre 2003

La réalité des baux de bureaux, avril 2004

Le renouvellement du parc de bureaux en Île-de-France : nouvelle approche, décembre 2004

La tertiarisation de l'économie francilienne et ses incidences sur le marché immobilier : point d'étape, décembre 2004

Un quartier en quête de renouveau - l'avenir de Paris QCA Opéra, octobre 2005

La tertiarisation de l'économie francilienne : combien de bureaux neufs en Île-de-France d'ici 2015 ?, janvier 2006

Les externalisations de patrimoine immobilier des utilisateurs publics et privés, juin 2007

Les métiers de l'immobilier d'entreprise franciliens, janvier 2008

Vers une politique active de traitement de l'obsolescence des bureaux en Île-de-France ?, janvier 2008

Les pôles tertiaires en Île-de-France : situation et perspectives, février 2009

Les enjeux de la logistique en Île-de-France, février 2010

La fiscalité de l'immobilier d'entreprise, rapport d'étape, juillet 2010

L'immobilier d'entreprise dans l'économie nationale et francilienne, rapport d'étape, février 2011

Les externalisations d'actifs immobiliers : source de financement des entreprises ? , octobre 2011

Le Grenelle et l'obsolescence, février 2012

La transformation et la mutation des immeubles de bureaux, février 2013

Vers une meilleure connaissance du parc de bureaux en Ile-de-France, revue méthodologique, juillet 2013



## Modalités d'adhésion 2013

L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE) est une instance d'échanges, de concertation et d'études, réunissant près de 130 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'entreprises, et ses dynamiques au travers d'études publiées à l'occasion de nos 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.

| | MEMBRE ACTIF | MEMBRE CORRESPONDANT |
|---|---|---|
| Vie de l'observatoire | - Participer aux assemblées générales<br>- Elire le président et le conseil d'administration<br>- Devenir administrateur de l'observatoire | |
| Programme d'études | - Proposer et valider le programme annuel d'études<br>- Participer aux groupes de travail | - Participer aux groupes de travail |
| Budget | - Valider les orientations budgétaires | |
| Publications | - Etre destinataire de l'ensemble des publications et travaux de l'observatoire : études, notes de conjoncture, newsletters, articles, veilles thématiques …<br>- Avoir un accès privilégié aux bases de données de l'observatoire : parc de bureaux ; rythme de construction des bureaux, locaux industriels, entrepôts, commerces. | - Etre destinataire des publications et travaux de l'observatoire : études, notes de conjoncture, newsletters.<br>- Avoir un accès privilégié aux bases de données de l'observatoire : parc de bureaux ; rythme de construction des bureaux, locaux industriels, entrepôts, commerces. |
| Manifestations | - Participer à l'ensemble des manifestations de l'observatoire en recevant les invitations en avant-première : colloque, soirée estivale, petits déjeuners thématiques … | - Participer aux manifestations de l'observatoire : colloque, soirée estivale. |

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

*Si vous êtes enseignant-chercheur, veuillez nous contacter pour plus d'informations.*

**Pour adhérer :**

Nom .....
Prénom .....
Fonction .....
Société .....
Adresse.....
.....
Téléphone.....
Fax .....
Email.....

**Je souhaite adhérer à l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'entreprise pour l'année 2013 au titre de :**

❑ Membre actif, moyennant le versement d'une cotisation annuelle de 2.100€ ;

❑ Membre correspondant moyennant le versement d'une cotisation annuelle de 1.200€.

**Pour tout renseignement complémentaire :**

contact@orie.asso.fr

## Conseil d'Administration et permanents de l'ORIE

### Le Conseil d'Administration 2012

#### Président

**Marie-Anne BELIN,** Directrice générale, SEMAVIP, collège Aménageurs

#### 1er Vice-président

**Christian DE KERANGAL,** Directeur général délégué, Crédit Foncier Immobilier, collège Conseils transactionnels

#### Vice-présidents

**Jean-Claude RUYSSCHAERT,** Directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement de la région Île-de-France *(membre de droit représentant l'Etat)*

**Alain AMEDRO,** Vice-président en charge de l'Aménagement, Conseil régional d'Île-de-France *(membre de droit représentant la Région)*

**Gérard LAGRAVE,** Directeur immobilier Renault, collège Utilisateurs

**Olivier DE LA ROUSSIERE,** Président, Vinci Immobilier, collège Promoteurs

**Philippe LEMOINE,** Directeur général, Silic, collège Investisseurs

#### Administrateurs

**Corinne DEBOST,** Directrice pôle aménagement et développement local, CCI Paris-Ile-de-France, collège Groupe d'Intérêt Collectif

**Alain BECHADE,** Directeur ICH-CNAM, collège Enseignants/Chercheurs

**Stéphanie GALIEGUE,** Directrice générale, IPD France & Europe du Sud, collège Conseils consultants

**Jean-Claude GINISTY,** Chambre des Notaires, collège Groupe d'Intérêt Collectif *(membre de droit représentant la Chambre des Notaires de Paris)*

**Michel GROSSI,** Responsable immobilier d'exploitation, BNP Paribas, collège Utilisateurs

**Corinne LAMARQUE,** Directrice aménagement et développement, AFTRP, collège Aménageurs

**Alexis PERRET,** Directeur général délégué, Nexity Entreprises, collège Promoteurs

**Pierre SOUVENT,** Direction Urbanisme, Ville de Paris, collège Collectivités, *(membre de droit représentant la Ville de Paris)*

**Philippe TARAVELLA,** Directeur général, Crédit Foncier Expertise, collège Experts et Trésorier

**Christine TURQUET DE BEAUREGARD,** Responsable Immobilier Entreprise, Direction aménagement, CA SQY, collège Collectivités

### L'équipe des permanents de l'ORIE

| | | |
|---|---|---|
| Smaïn Aouadj, Délégué de l'Etat | smain.aouadj@developpement-durable.gouv.fr | 01.40.61.86.38 |
| Aminata Diop, Chargée d'études | aminata.diop@i-carre.net | 01.40.61.86.92 |
| Faustine Le Bourg, Chargée d'études | faustine.le-bourg@i-carre.net | 01.40.61.86.47 |
| Yao Wu, Chargée d'études | yao.wu@i-carre.net | 01.40.61.83.13 |

## Bienvenue aux nouveaux membres

En 2013, l'ORIE est ravi d'accueillir 10 nouveaux membres :

**Pascal Aujoux,** Responsable Asset Management & Transactions Europe sud, AXA REAL ESTATE, *collège Investisseurs (membre actif)*

**David Cacciari,** Chef de service BOUYGUES BATIMENT IDF SA, *collège Promoteurs (membre actif)*

**Alain Castay,** Directeur général ISS Facility Management, *collège Conseils Consultants (membre actif)*

**Isabelle Chesneau,** Enseignant-chercheur LABORATOIRE ACS - ECOLE NATIONALE SUPERIEURE ARCHITECTURE PARIS MALAQUAIS, *collège Enseignants-chercheurs*

**Christian Cléret,** Directeur général POSTE IMMO, *collège Utilisateurs (membre actif)*

**Dominique Dudan,** Présidente UNION INVESTMENT France, *collège Investisseurs (membre actif)*

**Jacqueline Faisant,** Présidente du directoire BNP PARIBAS REIM France, *collège Investisseurs (membre actif)*

**Emmanuelle Gauthier,** Expert immobilier EUROFLEMMING EXPERTISES, collège Experts (membre correspondant) Christian Gérard, Expert énergéticien EDF, *collège Conseils Consultants (membre actif)*

**Matthieu de Lapparent,** Chargé de recherche INSTITUT FRANÇAIS DES SCIENCES ET TECHNOLOGIES DES TRANSPORTS, DE L'AMENAGEMENT ET DES RESEAUX - IFSTTAR, *collège Enseignants-chercheurs*

**Richard Malle,** Directeur Recherche France BNP PARIBAS REAL ESTATE, *collège Conseils Transactionnels (membre correspondant)*

**Renaud Roger,** Chargé d'études, Département Economie et Développement Local IAU Ile-de-France, *collège Experts (membre correspondant)*

**Gilles Stankoff,** Directeur ELAN, *collège Conseils Consultants (membre actif)*

**Christian Terrassoux,** Président directeur général PITCH PROMOTION, *collège Promoteurs (membre actif)*