

N°42
FÉVRIER 2020



Crédit photo © papagayonews



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

NOTE — SEMESTRIELLE

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

DOSSIERS

VIE DE L'OBSERVATOIRE



ESTIMATION DU PARC DE BUREAUX FRANCILIEN

L'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise publie depuis plus de 30 ans l'estimation annuelle du parc de bureaux en Île-de-France en surface utile. Cette estimation est le fruit d'une méthodologie consensuelle élaborée avec l'ensemble des acteurs, publics et privés, de la place francilienne. En 2017, les conventions de partenariat avec les conseils transactionnels associés et la DRIEA ont été renouvelées.



**MILLIONS DE M² DE
SURFACE UTILE
EN ÎLE-DE-FRANCE
AU 31/12/2018**



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



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



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



le suivi des
démolitions
(Ville de Paris)



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

SOMMAIRE

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

USAGE ET DESTINATION DES LOCAUX EN ÎLE-DE-FRANCE : QUEL FUTUR ? 4-5

Étude pilotée par **Alain BÉCHADE**
et **Etienne MICHELEZ** rédigée par **Raphaëlle ZEPPA**,
avec la contribution du groupe de travail de l'ORIE.

DOSSIERS

INTERVIEW « LES NOUVEAUX USAGES » 6-7

de **Jean-Philippe DUCHÊNE**, gérant de
WISE DÔME CONSEIL

INTERVIEW « L'USAGE AU SENS DE L'ARTICLE L.631-7 DU CCH » 8-9

de **Arnaud BAYART**, Notaire,
MICHELEZ NOTAIRES

INTERVIEW 10-11

de **Carole LVOVSKI-BLANC**, Avocate associée
chez GINKGO AVOCATS

VIE DE L'OBSERVATOIRE

CONTRIBUTIONS RÉALISÉES DEPUIS 2009 12

RETOUR SUR LES PUBLICATIONS 2018 / 2019 13

PARTENARIAT 2019 ET PROGRAMME D'ÉTUDES 14

PROGRAMME DE TRAVAIL 2020 / 2021 15

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORIE 16

SOCIÉTÉS MEMBRES DE L'ORIE 17

ADHÉSIONS ET DEVENIR MEMBRE 18

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES 19

ÉDITORIAL



Christophe CANU
Président de l'ORIE

Au cours de l'année 2019, notre observatoire a apporté sa contribution au défi le plus important que l'ingénierie immobilière tertiaire doit relever, la diminution drastique de son empreinte carbone.

La soirée estivale du 2 juillet a en effet permis de détailler un état des lieux complet, notamment en matière technologique et de fixer ainsi des priorités. La présentation et les échanges ont eu lieu au siège de la Fédération Française du Bâtiment.

Cette année, le colloque de février est consacré à l'adéquation entre des usages en pleine mutation et une destination des immeubles, parfois trop rigide. Depuis plusieurs années, les évolutions sociétales, sociales et technologiques ont totalement remis en question la classification actuelle des locaux, confirmées par de nombreuses études de l'ORIE. Aussi, notre dernière étude propose une série de préconisations ayant pour objectif, de faire gagner en flexibilité mais également de mieux adapter le cadre juridique afin de ne pas freiner le développement des nouveaux usages constatés.

En 2020-2021, l'ORIE poursuivra sa dynamique avec quatre nouvelles thématiques en perspective : en juin 2020, un petit déjeuner sera consacré à l'évolution de la fiscalité des entreprises franciliennes, puis en juillet 2020, la soirée estivale portera sur la présentation d'un petit manuel d'innovation à l'attention des acteurs du marché immobilier. Prochainement, deux groupes de travail ouvriront dont les résultats seront présentés en 2021. Le premier portera sur les logiques d'implantation des différentes typologies d'actifs face aux enjeux écologiques et de métropolisation, le second sur les impacts de la data sur l'immobilier d'entreprise.

La réalisation de ces études n'est rendue possible que par la forte et constante mobilisation des administrateurs, des adhérents, toujours plus nombreux à nous rejoindre, ainsi que des permanents de notre association. Au moment de quitter la présidence de notre observatoire, je tiens donc particulièrement à les remercier pour ces deux années intenses, je resterai un administrateur dévoué et engagé.

USAGE ET DESTINATION DES LOCAUX EN ÎLE-DE-FRANCE : QUEL FUTUR ?

Etude pilotée par **Alain BÉCHADE**, Professeur émérite du CNAM-ICH et **Etienne MICHELEZ**, Notaire, MICHELEZ NOTAIRES et rédigée par **Raphaëlle ZEPPA**, chargée d'études à l'ORIE.



Alain BÉCHADE



Etienne MICHELEZ

Un regard sur le contexte historique

Face à une rareté du logement en 1945 – liée principalement aux destructions et à l'endommagement des logements, à la forte croissance démographique d'après-guerre et à une intensification du phénomène de métropolisation – naît une volonté des pouvoirs publics de restreindre le développement des actifs tertiaires au profit de la création de logements. Leur principal outil est le contrôle de l'usage. Vient alors une volonté de plus en plus accrue d'encadrer les constructions. C'est pourquoi les années 1960 et surtout 1970 sont marquées par l'apparition des premières réglementations concernant la destination des immeubles en faveur du logement.

1 - Définitions des termes juridiques : rien n'est simple !

L'ensemble de la réglementation, abondante, tourne autour de deux notions :

➤ L'USAGE

Il s'agit d'une notion de droit privé codifiée aux articles L.631-7 et suivants du CCH divisant l'usage en deux catégories : l'habitation et le reste. Dans un souci de protection du logement, la réglementation touche uniquement les changements d'usage des locaux d'habitation voulant être transformés en locaux à « usage autre qu'habitation ». Elle ne s'applique qu'aux communes de plus de 200 000 habitants ainsi que celles situées dans la première couronne. Depuis l'ordonnance du 8 juin 2005, pour connaître la nature d'un local, il est nécessaire d'identifier sa situation au 1^{er} janvier 1970, il s'agit de la date de référence correspondant aux dernières fiches de révision foncière. Auparavant, la preuve de l'usage se faisait par une chaîne ininterrompue de baux depuis 1945.

Il existe 3 possibilités pour changer l'usage d'un local, chacune des autorisations qui en découlent est sur avis du maire :

- **L'autorisation de changement mixte** permet de pratiquer une activité professionnelle ou commerciale dans sa résidence principale ;
- **L'autorisation de changement d'usage personnel**, valable uniquement pour la durée d'activité d'une personne ;
- **L'autorisation de changement d'usage avec compensation**. Dans ce cas, le changement est à caractère réel. Cela signifie que pour

transformer son local d'habitation en bureau, le propriétaire doit transformer des locaux de bureaux en habitation ou acheter auprès d'un tiers un titre de compensation. A Paris, selon l'arrondissement, une compensation renforcée peut également être exigée, ce qui obligera la transformation de deux fois plus de surfaces de bureaux en logements.

➤ LA DESTINATION

Elle est quant à elle réglementée dans le Code de l'Urbanisme. C'est une notion de droit public. Elle correspond à ce pourquoi un bâtiment est utilisé. Dans les PLU, la destination servira à délimiter les zones dans une commune afin d'éviter un mauvais équilibre entre toutes les fonctions de la ville. La réforme de 2016 a fait passer le nombre de destinations de 9 à 5 catégories. Autre changement important, il existe dorénavant, à l'intérieur de ces 5 destinations, 20 sous-destinations. Une autorisation d'urbanisme est toujours nécessaire pour avoir recours au changement de destination mais, théoriquement, le changement de sous-destination en est exempté.

Il s'agit ici de définitions générales qui ne reflètent qu'une partie des subtilités du droit français.

2 - Premier enjeu de l'étude : Tout se complique

Le droit français, pourtant permissif en 1945, a vu s'accumuler au fil des années des réglementations dont certaines contredisent les idées générales des grandes ordonnances mises en place. Récemment on a vu grandir l'insécurité juridique face à la date de référence de 1970 qui ne serait valable que pour les logements selon l'arrêt du Conseil d'Etat du 4 avril 2019 ; ou encore la « simplification » des destinations qui passent de 9 à 5 mais ajoutant 20 sous-destinations...

Plus de soixante-dix années de réglementations pour l'usage - et près de quarante années pour la destination - ont donc jeté un flou juridique sur ces notions alors que l'évolution socio-économique constatée marque une rupture importante avec ces pratiques juridiques et politiques.

Quel avenir pour la classification des usages et des destinations face aux évolutions sociétales ?

La classification actuelle des locaux (5 destinations et 20 sous-destinations) pouvait encore être viable lorsque les actifs tertiaires étaient « conventionnels » (commerces, bureaux, logements...). Or, nous assistons depuis quelques années à l'apparition d'une **multitude** d'utilisation au sein du même local rendant impossible le respect de la classification dans une seule catégorie d'usage ou de destination.

Contrairement à ces deux notions, celle de l'utilisation n'est régie par aucune Loi ou règlement. Elle pourrait permettre à de « nouveaux usages », souvent des projets mixtes, de trouver une légitimité juridique parmi la rigidité imposée par la classification des usages et destinations. Cette notion d'utilisation s'inscrit entre celle d'usage et celle de destination.

Ces nouveaux usages découlent de l'apparition de nouveaux besoins des individus : recherche de la vie en communauté, d'autonomie dans le travail... Qui se heurtent à une réglementation d'une complexité à laquelle les propriétaires doivent faire face. Un local de coworking est-il considéré comme un actif bureau ou commerce ? Quelles taxes appliquer sur ce local ?

➤ Le premier enjeu

Comprendre tous les dispositifs et mécanismes propres à ces notions afin de cibler les points d'améliorations. La finalité sera alors de proposer des solutions permettant de rendre le cadre juridique plus clair, moins contraignant tout en garantissant une protection du logement.

3 - Deuxième enjeu de l'étude : trouver des solutions

Nous constatons donc une nouvelle manière de vivre et de travailler pour les individus, ce qui implique une adaptation de l'offre sur le marché. Or, actuellement la législation entrave la mutation et l'utilisation des locaux. Les démarches pour le changement d'usage et de destination sont longues et complexes et le cadre juridique de ces nouveaux usages est compliqué à appréhender.

➤ **Le deuxième enjeu de cette étude serait alors de trouver des solutions afin de ne pas entraver les évolutions actuelles et futures des nouveaux usages : le monde est en constante évolution, il ne suffit pas de pallier les difficultés présentes, il faut également essayer de faciliter les mutations futures des locaux et d'accueillir des occupants aux besoins disparates et multiples.**

4 - Les préconisations

A travers ses travaux, le groupe de travail préconise plusieurs mesures :

➤ **Modification législative de l'article L.631-7 du CCH sur trois points :**

- Renforcer la sécurité juridique liée à l'ordonnance de 2005 en précisant bien que la date de référence de 1970 est valable pour les locaux d'habitation mais également pour les locaux « autres qu'habitations » ;
- Possibilité pour les communes de reculer la date de référence de 1970 à 1990 afin de faciliter la recherche de preuve de l'usage puisque la plupart des communes disposent d'archives bien plus complètes, à défaut de données existantes ;
- Mettre en place un dispositif permettant de demander une attestation remise par la mairie prouvant l'usage du local. Le silence de l'administration à l'issue du délai d'instruction imparti vaut autorisation tacite.

➤ **Possibilité de pouvoir compenser les surfaces transformées en bureaux par des extensions et/ou des surélévations de locaux ;**

➤ **Autoriser :**

- Soit des conventions d'occupation civile avec la possibilité pour les propriétaires de revenir au statut des baux commerciaux ; mais cette solution porte le risque d'assimilation avec le régime des logements ;
- Soit l'utilisation du statut des baux dérogatoires en donnant plus de liberté dans la durée – renouvelable plusieurs fois jusqu'à un maximum de 36 mois ; dans ce cadre :
 - Autoriser la sous-location pour les locataires, sans que celle-ci soit opposable au bailleur ;
 - Autoriser l'utilisation plurivalente des locaux en droit privé et public tant que l'usage et la destination principale du local sont prédominants ; donner ainsi un cadre juridique aux nouveaux usages ou utilisations.

➤ **Créer un dispositif en droit public, dans la même logique que l'article L.631-7-1 b en droit privé, permettant ainsi d'introduire le principe de réversibilité pour la notion de destination. Ainsi, il serait possible de changer la destination d'un local temporairement et de retrouver, au bout d'une certaine période, la destination d'origine ;**

➤ **Permettre aux propriétaires de mettre à disposition à titre gratuit des locaux vacants à des entités relevant du secteur de l'économie sociale et solidaire, au sens de la loi du 31 juillet 2014, pour qu'ils soient occupés à titre temporaire.**

INTERVIEW

« Les nouveaux usages »

Jean-Philippe DUCHÊNE, gérant de WISE DÔME CONSEIL



WISE DÔME est un cabinet de conseil immobilier indépendant, intervenant en immobilier d'entreprise et en immobilier hôtelier.



WISE DÔME

En premier lieu, pouvez-vous nous expliquer ce que sont les « nouveaux usages » ?

Par « nouveaux usages », on désigne les nouveaux modes d'occupation ou d'exploitation des actifs immobiliers.

Ces nouveaux usages présentent plus de flexibilité, plus de mixité : ils sont résolument tournés vers les services aux utilisateurs.

Leur dénomination est d'ailleurs très utile pour comprendre leurs cibles, à l'exemple du coworking ou du coliving, pour ne citer qu'eux.

Il s'agit pour les propriétaires et exploitants de s'adapter aux nouveaux modes d'organisation des entreprises, et plus largement aux nouveaux modes de « consommation ».

C'est une évolution logique de l'industrie immobilière, qui intègre peu à peu les nouvelles technologies, et qui tend à renverser notre rapport aux immeubles. La maîtrise de ces « nouveaux usages » constitue donc un des enjeux majeurs pour l'ensemble des acteurs de l'immobilier : reste à savoir où en est la législation...

ÉTUDE ORIE - JUILLET 2017

COWORKING ET IMMOBILIER DE BUREAUX



Quelles sont les réglementations applicables à ces nouvelles classes d'actifs ? La réglementation aujourd'hui vous semble-t-elle obsolète ?

Le paradoxe, c'est que les nouveaux usages ne constituent pas une nouvelle classe d'actifs au sens de la réglementation.

C'est même logique car on peut considérer les actifs comme les « contenants », et les nouveaux usages plutôt comme les « contenus ». Les différentes réglementations interviennent en amont des projets, et ne s'intéressent bien souvent qu'aux « contenants » : les PLU, les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis de démolir...) ou encore l'agrément bureaux sont autant de moyens de contrôle a priori.

Au risque d'être très schématique, on peut dire que les différentes réglementations se concentrent sur les caractéristiques structurelles des immeubles (gabarit, destination, surfaces, ...), et ce afin de s'assurer qu'ils sont correctement construits, puis correctement taxés.

C'est une approche très figée, qui est totalement différente de celle des nouveaux usages, qui se veulent flexibles, temporaires, réversibles et « user friendly ».

Les réglementations peuvent donc sembler bien souvent hors sujet, pour autant il me semble délicat de parler d'obsolescence. Je préfère parler d'illisibilité. Elles pèchent par leur approche trop théorique, et sont parfois déconnectées de la réalité du terrain : l'ensemble des professionnels de l'immobilier partage ce constat.

En revanche, disqualifier le principe même d'une réglementation, en arguant de ses difficultés d'application ne résoudrait en rien la situation. Notre fameux mille-feuille administratif finit par freiner certains projets au lieu de les favoriser, et cela laisse place à beaucoup d'incompréhension.

Je pense régulièrement à un trait d'humour d'un client étranger, moquant notre complexité juridique très française : « Au Moyen-Âge, la conception des cathédrales était relativement rapide au vu des décennies nécessaires à leur construction, aujourd'hui c'est plutôt devenu l'inverse : vous mettez des décennies avant de lancer un chantier ».

Crédit photo © papagaynews

Quels sont aujourd'hui les points bloquants pour ces nouveaux usages ?

Les difficultés peuvent surgir lors de la transformation d'un immeuble, ou lors de la conclusion d'un bail au profit d'un opérateur immobilier au concept innovant.

En pratique, les points d'achoppement les plus fréquents entre « contenants » et « contenus » relèvent de la destination des immeubles, puis dans une moindre mesure de la réglementation relative au changement d'usage des locaux d'habitation (article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation).

Par exemple, nombreux sont ceux qui ont hésité entre les destinations « bureaux » et « commerces » pour un immeuble à réhabiliter en espaces de coworking, ou encore s'agissant du coliving, entre les destinations « habitation » et « hébergement hôtelier ».

A ce propos, il convient de relever que la réglementation de l'usage est un régime de protection qui ne concerne que les locaux à usage d'habitation, et que ce régime est limité aux zones tendues en termes d'habitat. A cet égard ce sont les activités de coliving mais surtout les locations touristiques qui sont concernées, et c'est peu dire que le débat est actuellement mouvementé sur les locations touristiques en milieu urbain.

Bien souvent, les questions qui se posent sont celles de l'impact de ces nouveaux types d'exploitation sur un cadre réglementaire préexistant. Entre autres : Est-il nécessaire de solliciter un changement de destination ? Si oui, lequel ?

Quelles sont les réglementations induites en termes d'accessibilité ou de sécurité des personnes ?

A cela s'ajoute les implications sur un éventuel bail (évolution de la valeur locative, création d'un fonds de commerce), puis dans un deuxième temps les implications en termes de fiscalité.

Concernant les projets temporaires, par exemple de transformation de bureaux en logements ou au profit de projets solidaires, c'est bien souvent la crainte de modifier définitivement la consistance juridique de l'immeuble, ou d'être piégé par une évolution défavorable de la réglementation, qui est le principal point bloquant.

Quelles pourraient être les pistes d'évolution possibles ?

La réforme des destinations de 2015 va dans le bon sens, celui de la simplification. Il est désormais permis de changer la sous-destination d'un local sans autorisation préalable.

Toutefois, cette réforme montre certaines limites, notamment par son entrée en vigueur trop progressive, qui s'effectue au gré de la révision des PLU. Par exemple, cette réforme n'est pas encore applicable à Paris, ainsi que dans toutes les métropoles dont le PLU est antérieure à 2016. En pratique, il y a bien entendu d'autres pistes d'évolution, et les « nouveaux usages » constituent une excellente source d'inspiration : il s'agit en effet de donner plus de lisibilité à la réglementation, et de faciliter son application.

Les « nouveaux usages » nous invitent donc à penser la réglementation à partir de son application, c'est-à-dire du point de vue des utilisateurs, ou plutôt de ses usagers. Par exemple, la numérisation des demandes d'autorisations d'urbanisme sera sans doute une avancée très importante.

Autrement dit, une réglementation tournée vers les usagers, numérique et donc interactive, sera certainement plus efficace pour rappeler les principaux objectifs qu'elle poursuit. En effet, le cadre réglementaire a pour mission d'assurer un développement urbain maîtrisé, de pérenniser les ressources fiscales, et enfin de réunir les conditions nécessaires à la sécurité juridique de l'ensemble des administrés.

INTERVIEW

L'usage au sens de l'article L.631-7 du CCH

Arnaud BAYART, Notaire, MICHELEZ NOTAIRES



MICHELEZ NOTAIRES est une société regroupant des spécialistes reconnus du droit immobilier, du droit patrimonial de la famille, du droit fiscal, du droit forestier et du droit international privé.



Quel est le domaine d'application de l'article L.631-7 du CCH ? Existe-t-il des différences entre les communes quant à l'application du changement d'usage ?

Le domaine d'application de l'article L.631-7 du CCH concerne :

- Les communes de plus de 200 000 habitants ;
- Les communes situées dans les départements des Hauts-de-Seine (92) de Seine-Saint-Denis (93) et du Val-de-Marne (94) ;
- Une extension à d'autres communes ou à une partie de leur territoire par décision du préfet sur proposition du maire ou pour les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants par une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU ou à défaut du conseil municipal (L 631-9 du CCH) est également possible.

Il est important de préciser que la déclaration de changement d'usage n'est nécessaire que lorsque l'on change un local à usage d'habitation pour un autre usage.

Quant aux différences constatées en termes d'application de cet article, il est surtout observé que la situation est bien plus compliquée pour les communes appliquant la compensation qui oblige les propriétaires de certains quartiers à compenser la perte de logement par la transformation d'un local commercial ou de bureaux en logements. Certains quartiers de Paris ont d'ailleurs mis en place une compensation renforcée, obligeant à doubler, voire tripler la surface à transformer.

Quels sont les moyens pour prouver l'usage d'un local ? Quelles sont les complications pouvant être rencontrées lors de la recherche de la preuve de l'usage ?

L'usage d'un local dépend de sa situation au 1^{er} janvier 1970. Tous les modes de preuve sont admissibles. En pratique, les fiches de révision foncière au 1^{er} janvier 1970 sont surtout utilisées. Dans le cas où aucune fiche ne serait disponible, d'autres moyens de preuves existent : chaîne des baux couvrant le 1^{er} janvier 1970, titres de propriété, autorisations d'urbanisme, annuaires téléphoniques, témoignages, factures, justificatifs de l'administration fiscale etc.

Mais prouver l'usage d'un local au 1^{er} janvier 1970 ne suffit pas, des pièces complémentaires sont également demandées afin de vérifier que le local n'a pas été transformé après cette date :

- Attestation des services de l'urbanisme de la ville confirmant l'absence de délivrance d'un permis de construire portant sur le bien concerné depuis le 1^{er} janvier 1970 ayant eu pour effet de changer la destination en habitation (et donc l'usage) ;
- Attestation confirmant de l'absence de compensation ayant eu pour effet d'entraîner la perte de l'usage du bien.

Certaines complications peuvent cependant être constatées : il existe peu de documents disponibles pour les locaux les plus anciens. Il existe également peu d'archives disponibles en dehors de celles de la ville de Paris.



Crédits : Toa Heftiba - Unsplash

Selon vous, qu'est ce qui pourrait améliorer la recherche de la preuve ?

Les services fiscaux et la Chambre des Notaires de Paris ont travaillé sur une base appelée VIDOC dans laquelle est regroupée l'ensemble des déclarations de révision foncière de la Ville de Paris. Par ailleurs, il existe une autre base comprenant les archives des autorisations d'urbanisme délivrées.

Regrouper l'ensemble de la data des autres villes permettrait de compiler tous les justificatifs possibles et de faciliter le travail de recherche. A défaut il conviendrait de faciliter les modes de preuve, en particulier en décalant la date du 1^{er} janvier 1970 vers la date du 1^{er} janvier 1990.

Pouvez-vous nous parler de l'arrêt du Conseil d'Etat du 5 avril 2019 ? Qu'en pensez-vous ?

Dans cet arrêt, le propriétaire d'un local en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation à Neuilly-sur-Seine a signé une promesse de vente. Le notaire chargé de la vente a interrogé les services de l'urbanisme de la ville qui lui répondent que ce local est à usage de remise et de garage et non à usage professionnel, commercial ou industriel. Ce local avait fait l'objet en 1982 du procès-verbal en raison de sa transformation sans autorisation en local commercial.

Le bénéficiaire de la promesse de vente renonce pour ce motif à l'acquisition. Le vendeur attaque la ville qui aurait donné des

informations erronées sur l'usage du local. La cour administrative d'appel de Versailles a condamné la ville à lui verser une indemnité en réparation du préjudice subi. La ville se pourvoit alors en Cassation. La cour administrative avait relevé que le local était affecté à usage commercial lors de la révision foncière de 1970 et n'avait pas été réaffecté à habitation depuis cette date. Selon eux, l'usage du local était donc commercial.

Le Conseil d'Etat casse l'arrêt d'appel et ajoute une condition consistant en la régularité de l'usage autre que d'habitation au 1^{er} janvier 1970. Elle interprète à contrario l'article L 631-1 du CCH considérant que seul l'usage d'habitation est cristallisé au 1^{er} janvier 1970 sans qu'il y ait lieu de rechercher si cet usage était fondé en droit à cette date. Cela revient sur un des principes de l'ordonnance du 8 juin 2005 qui considérerait comme droit acquis l'usage au 1^{er} janvier 1970 (en l'absence de modification ultérieure).

Mais cette insécurité juridique semble être à relativiser puisque dans cet arrêt les faits étaient particuliers : il existait déjà un procès-verbal en 1982 à raison de sa transformation sans autorisation en local commercial. Indépendamment de l'usage au 1^{er} janvier 1970, ce local, compte tenu de ce procès-verbal ne pouvait être considéré comme un local commercial. Le changement d'usage illégal avait déjà été constaté. La conséquence est qu'il faut dorénavant être plus vigilant sur la régularité de l'usage au 1^{er} janvier 1970. Cela revient à devoir prouver soit que le bien était à usage autre que d'habitation à l'origine de la réglementation (1945) soit qu'il y a eu une modification et que celle-ci était régulière.

Une modification de l'article L.631-7 du CCH serait donc utile afin de confirmer que l'usage autre que d'habitation est également cristallisé au 1^{er} janvier 1970 indépendamment de sa régularité. A défaut la sécurité juridique nécessite impérativement que l'ordonnance du 8 juin 2005 soit modifiée afin de faciliter les modes de preuve par le décalage de la date du 1^{er} janvier 1970 au 1^{er} janvier 1990.

INTERVIEW

La destination des locaux face à de nouveaux enjeux

Interview de **Carole LVOVSKI-BLANC**, Avocate associée chez Ginkgo Avocats



Le cabinet Ginkgo Avocats, créé en 2015, est un cabinet spécialisé en droit public immobilier.

ginkgo
AVOCATS

Quel est le but de la réforme faisant passer le nombre de destinations de 9 à 5 catégories et créant par la même occasion 20 sous-destinations ?

La loi ALUR et le décret du 28 décembre 2015 ont eu pour objectif notamment de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale en réduisant le nombre de destinations à 5 et en s'enrichissant de 20 sous-destinations.

En effet, le classement en 9 destinations s'avérait être insuffisamment exhaustif et de moins en moins adapté à l'évolution de certaines activités au regard des enjeux du développement urbain et de la transformation des usages.

La clarification des destinations et sous destinations va permettre de favoriser une gestion plus fine des règles applicables et faciliter ainsi la réalisation de ces objectifs de mixité fonctionnelle. Cette réforme permet également d'alléger le contrôle des changements de sous-destinations n'entraînant pas de travaux.

Que pensez-vous de cette nouvelle classification ? Les réformes ont-elles permis d'améliorer le manque de flexibilité de la notion de destination ?

Pour le moment, il est encore trop tôt pour se prononcer et constater les effets de cette nouvelle réglementation.

En effet, les communes de l'Île-de-France sont encore dotées de documents d'urbanisme qui appliquent toujours les dispositions de l'ancien article R 123-9 du Code de l'urbanisme.

Toutefois, on peut penser que cette réforme va permettre de clarifier le contenu de chaque destination et sous-destination de manière à résoudre les difficultés rencontrées à ce jour dans la pratique quotidienne, et notamment grâce aux définitions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016. Cet arrêté précise le champ de chaque destination et sous-destination. Ainsi, les définitions restent les mêmes pour l'ensemble des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Le but est d'uniformiser les définitions pour que la classification ne diffère pas significativement d'une commune à une autre tout en laissant les villes libres de réglementer à leur guise les PLU des communes. Les professionnels de l'immobilier travaillant sur des communes différentes auront un socle de destination et de sous-destination commun à appliquer. Cette clarification est de nature à apporter plus de sécurité juridique aux opérations immobilières.

Quels sont, selon vous, les points de rigidité existants dans la notion de destination ?

On peut se demander si ces destinations et sous-destinations répondent aux besoins du marché et aux nouveaux usages actuels. Il y a donc une véritable problématique quant à l'adaptation de cette classification face aux nouveaux usages (*coworking*, *coliving*...) mais également ceux à venir. Que faire également lorsqu'un même bâtiment possède plusieurs usages, par exemple, commerce, bureaux, *coliving* et *coworking* ? Quelle sera alors la destination finale de l'immeuble ? Il est donc urgent de faire évoluer la réglementation.

Comment s'articule le changement de destination avec le changement d'usage relatif à l'article L 631-7 du CCH à Paris ?

Selon vous, existe-t-il des améliorations possibles quant à l'application de ces deux notions simultanément ?

Le changement d'usage entraîne nécessairement un changement de destination car l'on passe d'un usage habitation à un usage autre que d'habitation mais en pratique le changement d'usage sera accompagné d'un changement de destination si et seulement si l'autorisation de changement d'usage est soumise à compensation (être en présence d'une autorisation de changement d'usage à caractère réel). Ce point mérite d'être clarifié.

A mon sens, il faudrait réécrire les dispositions de l'article L.631-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) qui énoncent, « la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage », car en pratique, deux autorisations distinctes sont bien demandées. L'une des pistes d'améliorations serait la modification de cet article afin de donner un peu plus de clarté quant à l'application simultanée des changements d'usage et de destination.

LES 5 DESTINATIONS S'ENRICHISSANT DE 20 SOUS-DESTINATIONS :

1. Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole | Exploitation forestière

2. Habitation

Logement | Hébergement

3. Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail | Restauration | Commerce de gros | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Hébergement hôtelier et touristique | Cinéma

4. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Salles d'art et de spectacles | Équipements sportifs | Autres équipements recevant du public

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie | Entrepôt | Bureau | Centre de congrès et d'exposition

Qu'en est-il du changement d'usage temporaire ? Quel retour en a-t-on sur sa pratique à Paris ?

Le changement d'usage temporaire, réglementé à l'article L.631-7-1 B du CCH, est un dispositif mis en place en 2015 et assez peu connu. Il a été introduit à l'article 10 du règlement municipal à Paris sous le titre « Le régime de la déclaration de changement d'usage temporaire ». Il permet pendant une période de 15 ans maximum d'affecter temporairement des locaux à un usage d'habitation tout en s'assurant que ces derniers retrouveront leur usage autre que d'habitation, c'est-à-dire leur commercialité par simple déclaration.

Le changement étant temporaire, il n'entraîne donc pas de changement de destination et ne requiert pas le dépôt d'un PC ou d'une déclaration préalable. Il s'agit d'un outil très utile adapté à l'évolution des usages et à la réversibilité des bâtiments. On peut se demander pourquoi un tel outil, permettant la mutabilité des immeubles, n'est pas à ce jour, plus utilisé par les propriétaires d'immeuble de bureau vacant.

Crédits : CoWomen - Unsplash



LES ÉTUDES THÉMATIQUES ET CONTRIBUTIONS RÉALISÉES DEPUIS 2009

- Les **pôles tertiaires** en Île-de-France : situation et perspectives - *Février*

- L'immobilier d'entreprise dans l'**économie nationale et francilienne** : rapport d'étape - *Février*
- Les **externalisations d'actifs** immobiliers : source de financement pour les entreprises ? - *Octobre*

- La **transformation** et la mutation des immeubles de bureaux - *Février*
- **Exonération de la RCBE** pour les opérations de restructuration et de démolition-reconstruction - art L520-8 du Code de l'Urbanisme - *Novembre*
- Les **Leviers comptables et fiscaux** en faveur de l'amélioration de la performance énergétique du parc de bureaux francilien - *Novembre*

- **Travail à distance** : quels impacts sur le parc de bureaux en Île-de-France ? - *Février*
- Immobilier d'entreprise et **fiscalité en région Île-de-France** : vers une simplification économiquement opérationnelle - *Juin*
- Etat des lieux sur la **simplification administrative** - *Juin*
- Vers une meilleure connaissance des parcs de **locaux d'activités, d'entrepôts et de commerces**, rapport d'étape - *Juillet*

- Immobilier d'entreprise et **attractivité internationale** de Paris Île-de-France - *Février*
- Paris Île-de-France dans les **classements internationaux** de l'immobilier d'entreprise - *Mars*
- **Coworking** et immobilier en Île-de-France - *Juillet*

- **Grand Paris et évolutions sociétales** : conditions d'émergence de nouveaux pôles économiques - *Avril*
- **Empreinte carbone** dans l'immobilier tertiaire : Quelles priorités ? - *Juillet*

2009

2010

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

- Les enjeux de la **logistique** en Île-de-France - *Février*
- La **fiscalité** de l'immobilier d'entreprise : rapport d'étape - *Juillet*

- Le **Grenelle** et l'Obsolescence - *Février*
- **Taxe annuelle** sur les bureaux, entrepôts et commerces en Île-de-France - *Septembre*

- Pôles tertiaires en Île-de-France : quelles perspectives dans le projet du **Grand Paris** - *Février*
- La **loi Pinel** - *Février*
- Les impacts de la **RCBCE** en Île-de-France - *Juin*
- Moins de **règles**, plus d'attractivité en Île-de-France - *Juillet*
- Actualisation - la **transformation** et la **mutation** des immeubles de bureaux - *Novembre*

- **L'immobilier réversible** et les nouveaux modes de production - *Février*
- **Réforme fiscale** : de la RCBE à la TCBCE - *Juin*
- Statut des **baux commerciaux** et immobilier de bureaux : quelle adéquation ? - *Juillet*
- **L'immobilier hôtelier** en Île-de-France - *Octobre*

- La **logistique urbaine** : un enjeu stratégique pour les territoires franciliens - *Février*
- Comment accélérer la reconversion d'actifs immobiliers en situation de **vacance structurelle** ? - *Juillet*
- Moins de règles, plus d'attractivité en Île-de-France : **10 propositions de simplification** - *Novembre*

RETOUR SUR LES DERNIÈRES PUBLICATIONS 2018/2019

PETIT DÉJEUNER - NOVEMBRE 2018

10 MESURES DE SIMPLIFICATION RELATIVE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Pilotage : Olivier DE LA ROUSSE, Olivier WIGNIOLLE
Rédactrice : Romane RAVANEL

En 2014, l'ORIE a publié l'étude « Moins de règles, plus d'attractivité pour l'Île-de-France ». En 2018, l'association a souhaité actualiser cette étude : faire l'inventaire des propositions mises en œuvre partiellement ou entièrement par le gouvernement, hiérarchiser les autres et les reformuler pour les rendre plus actuelles.

Cette actualisation a permis de mettre en valeur dix propositions répondant à quatre enjeux principaux : rendre la fiscalité plus opérationnelle, alléger les procédures d'autorisation, améliorer les conditions d'instruction des permis de construire et favoriser la modernisation du parc.

Cette étude a semblé à l'ORIE d'autant plus importante au vu du contexte d'évolution des usages dans le monde de l'immobilier d'entreprise et des opportunités qu'offrent le Grand Paris, le Brexit et les prochains Jeux Olympiques et Paralympique 2024.

COLLOQUE - AVRIL 2019

« GRAND PARIS ET ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES : INCIDENCES SUR LES PÔLES ÉCONOMIQUES À L'HORIZON 2030 »

Pilotage : Alain BÉCHADE, Fabrice ALLOUCHE et Christian DE KERANGAL
Rédactrice : Romane RAVANEL et Raphaëlle ZEPPA

Inspiré du Greater London, le Grand Paris est un projet initié en 2008 intégrant 131 communes et 12 Établissements Publics Territoriaux rassemblés au sein de la région Ile-de-France. Ce projet repose principalement sur le développement des transports publics – visant à répondre aux besoins liés à l'optimisation des transports existants et des déplacements inter-banlieues – ainsi que sur des politiques de développement et d'attractivité.

Le projet revêt une importance capitale que ce soit dans l'adaptation aux mutations des modes de travail, l'intégration des enjeux environnementaux ainsi que sur l'anticipation du développement des transports sur l'implantation de l'emploi.

A travers les évolutions économiques et sociétales à venir, l'ORIE a émis deux hypothèses à l'horizon 2030 : Renforcement des pôles et émergence de nouveaux pôles. L'observatoire a également mis au point des préconisations visant à ne pas entraver le développement métropolitain des deux scénarios potentiels.

SOIRÉE ESTIVALE - JUILLET 2019

« EMPREINTE CARBONE : QUELLES PRIORITÉS ? »

Pilotage : Cécile DE GUILLEBON, Isabelle DERVILLE
Rédacteur : Florian BESSAC

Dans un contexte environnemental de plus en plus prégnant, le poids des émissions de carbone au sein des actifs de bureaux fait l'objet d'une attention particulière. Face à des impératifs de temps et de ressources, il convient de dégager les actions prioritaires, simplifier la compréhension des enjeux pour l'ensemble des acteurs et mettre en évidence des leviers de réduction du carbone concrets. Une série de préconisations visant à mesurer et à accélérer la réduction de l'empreinte carbone a été proposée par le groupe de travail, composé d'experts et de professionnels reconnus.



PARTENARIATS 2019

////////////////////

L'ORIE remercie le groupe **SMA BTP** et la **Fédération Française du Bâtiment** pour leur accueil et leur accompagnement dans l'organisation de ses événements annuels : colloque du 4 avril 2019 pour le premier et la soirée estivale du 2 juillet 2019 pour le second.



L'ORIE est également partenaire du **Sommet Infrastructures, Aménagement du territoire & Immobilier (SIATI)** organisé par Décideurs Magazine le 18 juin au Pavillon d'Armenonville.



PROGRAMME D'ÉTUDES

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

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

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

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

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



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



Maintenir une concertation permanente entre administration et professionnels



Développer un mode d'information réciproque



Réaliser les études ou recherches nécessaires



LE PROGRAMME DE TRAVAIL 2020-2021

ÉTUDE

PETIT MANUEL D'INNOVATION À L'ATTENTION DES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

*L'innovation dans l'industrie immobilière :
enjeux et évolutions à venir, comment en tirer
pleinement parti ?*

Pilotes : Anne DIGARD, Présidente, CBRE Valuation
et Jonathan SEBBANE, Directeur général, Sogaris.
Coordination ORIE : Florian BESSAC, chargé d'études.

L'immobilier connaît une vague de transformation à travers l'évolution des usages, des normes environnementales, l'intégration de services et la recherche de nouveaux modèles économiques. Plus largement, le numérique, la collecte et la maîtrise de la donnée, l'Internet des objets sont autant d'innovations technologiques qui viennent bouleverser le monde de l'immobilier.

La présente étude se propose de dresser un panorama large des grandes innovations aujourd'hui à travers leurs invariants, leurs enjeux de valorisation ainsi que leurs perspectives.

ÉTUDE

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

Pilotes : Cécile de GUILLEBON, Directeur de l'Immobilier
et des Services Généraux, Groupe Renault et Emmanuel
DESMAIZIÈRES, Directeur général, Icade Promotion
Coordination ORIE : Raphaëlle ZEPPA, chargée d'études

Face à des impératifs de réduction de l'impact environnemental des différentes typologies d'actifs, il est nécessaire de repenser l'aménagement du territoire tout en se positionnant intelligemment face à l'enjeu métropolitain qui doit représenter un levier d'attractivité supplémentaire pour la région Île-de-France, poids lourd de l'économie européenne.

CONTRIBUTION

FISCALITÉ APPLIQUÉE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE FRANCILIEN : *Évolutions actuelles et à venir*

Pilotes : Alain BÉCHADE, Professeur émérite, CNAM-
ICH et Dominique DUDAN, Senior Advisor, LBO France
Coordination ORIE : Florian BESSAC, chargé d'études

Il s'agit de s'interroger sur les impacts des nouvelles mesures fiscales issues du rapport Carrez qui préconise une hausse de la taxation, mesures approuvées par la commission des finances de l'Assemblée Nationale du 8 novembre 2018. En effet, le zonage actuel reste-t-il pertinent vis-à-vis de la modulation des taxes adoptée ?
Les exonérations en vigueur restent-elles valables face à de nouveaux besoins de financement ?

ÉTUDE

IMPACTS DE LA DATA SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Coordination ORIE : Florian BESSAC, chargé d'études

Dans un contexte de prépondérance et de diffusion de l'information, il est nécessaire de s'interroger sur les conséquences en termes de création ou de transfert de valeur. Pour autant, l'optimisation de l'exploitation de la data reste un enjeu majeur au même titre que la confidentialité des données. De plus, son impact sur les différentes strates professionnelles dans l'industrie immobilière reste difficile à évaluer.

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORIE - 2019

	PRÉSIDENT	VICE-PRÉSIDENTS	ADMINISTRATEURS	
COLLECTIVITÉS VILLE DE PARIS			C. PRALIAUD Directeur de l'Urbanisme MAIRIE DE PARIS représenté par B. ABEL	C. TURQUET DE BEAUREGARD Directrice du pôle attractivité et immobilier d'entreprise Saint-Quentin-en-Yvelines
RÉGION		V. PÉCRESSE Présidente RÉGION ÎLE-DE-FRANCE représentée par F. MARGAIN		
ÉTAT		État représenté par E. GAY Directrice DRIEA représentée par H. SCHMITT	État représenté par C. CHERUBINI Directrice DIRECCTE représentée par B. JUBIN	
INVESTISSEURS		P. LEMOINE Conseil auprès du président et du directeur général SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL Président en 2008	J. SEBBANE Directeur général SOGARIS	
PROMOTEURS		O. WIGNOLLE Directeur Général ICADE	O. DE LA ROUSSE Président VINCI IMMOBILIER Président en 2015	
UTILISATEURS		M. GROSSI Responsable de la gestion patrimoine BNP PARIBAS Président en 2010		C. DE GUILLEBON VP Real Estate & Facility Management, RENAULT NISSAN MITSUBISHI Présidente en 2017
AMÉNAGEURS	C. CANU Délégué général GRAND PARIS AMÉNAGEMENT Président en 2018/2019		A. CHIRIER Directeur du Développement et de la Promotion EPAMARNE-EPAFRANCE	
INTÉRÊTS COLLECTIFS		E. MICHELEZ Notaire Représentant de la CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS	C. DE KERANGAL Directeur Général IEIF Président en 2014	
CONSEILS TRANSACTIONNELS		A. DERVILLE Président CUSHMAN & WAKEFIELD	F. ALLOUCHE Président CBRE FRANCE	
EXPERTS			A. DIGARD Présidente CBRE VALUATION Trésorière Orie	
CONSEILS CONSULTANTS			B. PÉLISSÉ Président SEGAT	
ENSEIGNANTS CHERCHEURS			A. BÉCHADE Professeur Émérite ICH-CNAM Président en 2004	

Administrateurs élus
Administrateurs de droit

LES SOCIÉTÉS MEMBRES DE L'ORIE

AMÉNAGEURS	CONSEILS TRANSACTIONNELS (SUITE)	PROMOTEURS
ANRU EPA PARIS SACLAY EPA SENART EPAMARNE - EPAFRANCE EPF ÎLE-DE-FRANCE ESPACES FERROVIAIRES FEDERATION DES EPL IDF GRAND PARIS AMENAGEMENT KHARDAM PARIS LA DEFENSE PARIS NORD 2 SEM GENOPOLE SEMAPA SEMNA SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS	SOLUTIMO TAYLOR WESSING WISE DÔME CONSEIL	ALTAREA-COGEDIM ENTREPRISE BNP PARIBAS REAL ESTATE BOUYGUES BATIMENT IDF BOUYGUES IMMOBILIER D'ENTREPRISE CODIC ENGIE AIRE NOUVELLE GA SMART BUILDING GROUPE PANHARD HINES HRO FRANCE ICADE INTERCONSTRUCTION KAUFMAN & BROAD REAL ESTATE LEON GROSSE IMMOBILIER LINKCITY Ile-de-France MARIGNAN NACARAT NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE PITCH PROMOTION PROMOGIM GROUPE SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES SERCIB SOFERIM SOGELYM DIXENCE SOGEPROM SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER VINCI IMMOBILIER WATEL-AM
COLLECTIVITÉS	ÉTAT	UTILISATEURS
CA CERGY PONTOISE CA ST QUENTIN EN YVELINES CA VERSAILLES GRAND PARC CU GRAND PARIS SEINE & OISE CONSEIL DEPARTEMENTAL DES YVELINES CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL-DE-MARNE CONSEIL RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE EPT BOUCLE NORD DE SEINE EPT GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE EPT GRAND PARIS GRAND EST EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR EPT PLAINE-COMMUNE EPT VALLEE SUD GRAND PARIS MAIRIE de PARIS METROPLE DU GRAND PARIS	DIRECCTE DRIEA	BNP PARIBAS GROUPE RENAULT NATIXIS ORANGE POSTE IMMO SNCF IMMO SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
CONSEILS CONSULTANTS	EXPERTS	ENSEIGNANTS - CHERCHEURS
CHEYSSON MARCHADIER & ASSOCIÉS DALKIA IDF EXPLORE GRECAM HBS RESEARCH IREAD KRAMER LEVIN NAFTALIS & FRANKEL LLP LACOURTE RAQUIN TATAR MBE CONSEIL MSCI OFFICIA CONSEILS PMA (Property Market Analysis LLP) PICARD SARL SEGAT	AIA LIFE DESIGNER ANTONINI ARCHITECTES APUR ARTE CHARPENTIER BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION CATELLA VALUATION CBRE VALUATION CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION DELOITTE & ASSOCIES ESSONNE DEVELOPPEMENT GALTIER VALUATION IAU IDF OTEIS R&D NOTAIRES	CAMPUS CONDORCET CNAM ICH CONSEIL EN EVALUATION ET GESTION DE PATRIMOINE CSTB CUSHMAN & WAKEFIELD ESPI - ESTP - ESSEC - KEDGE BS ESSEC BUSINESS SCHOOL FINANCIA BUSINESS SCHOOL GLR CONSEIL IEP PARIS INSTITUT URBANISME DE PARIS KEDGE BUSINESS SCHOOL LP INNOVATION PLATEAU URBAIN UNIVERSITE PARIS EST MLV UPEC (Université Paris Est Créteil Val de Marne)
CONSEILS TRANSACTIONNELS	GROUPE D'INTÉRÊT COLLECTIF	
ADVENIS CONSEIL ARTHUR-LOYD BNP PARIBAS REAL ESTATE CBRE CREDIT FONCIER IMMOBILIER CUSHMAN & WAKEFIELD EVOLIS JLL KNIGHT FRANK SNC LE PATRIMOINE INDUSTRIEL (LPI) NEXITY CONSEIL & TRANSACTION SAVILLS	ASPIM CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS CCI PARIS ÎLE-DE-FRANCE CHAMBRE DES NOTAIRES de PARIS FPI IEIF	
	INVESTISSEURS	
	AÉROPORTS DE PARIS AG2R LA MONDIALE AMUNDI IMMOBILIER AXA REM France BAYARD ALBERT 1er BNP PARIBAS REIM FRANCE CLS FRANCE SERVICES COVIVIO DWS GROUP FONCIERE ATLAND GECINA HERTEL INVESTISSEMENT HSBC REIM ICADE FONCIERE IVANHOE CAMBRIDGE EUROPE J.P. MORGAN ASSET MANAGEMENT LBO FRANCE MACIFIMO-GROUPE MACIF NOVAXIA OFFICIIS PROPERTIES SCOR INVESTMENT PARTNERS SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL SOFIDY SOGARIS UNION INVESTMENT	

ADHÉSIONS

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

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

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

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



VOUS SOUHAITEZ DEVENIR MEMBRE



Contact : Pascale BEHARY



01 40 61 86 58



contact@orie.asso.fr

DEVENIR MEMBRE DE L'ORIE VOUS PERMET DE :



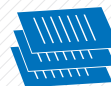
- Participer aux assemblées générales
- Élire le président et le Conseil d'Administration
- Devenir administrateur de l'Observatoire



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



- Valider les orientations budgétaires



- Être destinataire de l'ensemble des publications et travaux de l'Observatoire : études, notes de conjoncture, articles, veilles thématiques...
- Avoir un accès privilégié aux bases de données de l'Observatoire : parc de bureaux, rythme de construction des bureaux,...



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

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES

En 2019, l'ORIE a été ravi d'accueillir les nouveaux membres suivants :

- **Christophe CONDAMIN**
SOGELYM DIXENCE
PROMOTEUR
- **Johann MOMBAZET**
EPT BOUCLE NORD DE SEINE
COLLECTIVITÉ
- **Sylvie DAO**
ENGIE AIRE NOUVELLE
PROMOTEUR
- **Olivier MUSSARD**
EPT VALLEE SUD GRAND PARIS
COLLECTIVITÉ
- **Jean-François GRAZI**
IREAD
CONSEIL
- **Dominique PETRO**
BAYARD ALBERT 1er
INVESTISSEUR
- **Catherine KERVENNIC**
PMA (Property Market Analysis LLP)
CONSEIL
- **Abbès TAHIR**
ARTE CHARPENTIER
EXPERT
- **Barbara KORENIOUGUINE**
LEON GROSSE IMMOBILIER
PROMOTEUR
- **Rafela TIRADO FABIAN**
CSTB
ENSEIGNANT-CHERCHEURS



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

www.orie.asso.fr

01 40 61 86 58

L'ÉQUIPE DES PERMANENTS



Smaïn AOUADJ , délégué de l'État	smain.aouadj@developpement-durable.gouv.fr 01.40.61.86.38
Pascale BEHARY , assistante	pascale.behary@i-carre.net 01.40.61.86.58
Florian BESSAC , chargé d'études	florian.bessac@i-carre.net 01.40.61.86.47
Raphaëlle ZEPPA , chargée d'études	raphaelle.zeppa@i-carre.net 01.40.61.86.92