



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

# NOTE SEMESTRIELLE

\\ SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

\\ DOSSIERS

\\ VIE DE L'OBSERVATOIRE

N°47

**FÉVRIER  
2023**



# ESTIMATION DU PARC DE BUREAUX FRANCILIEN

L'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise publie depuis 35 ans l'estimation annuelle du parc de bureaux en Île-de-France en surface utile. Cette estimation est le fruit d'une méthodologie consensuelle élaborée avec l'ensemble des acteurs, publics et privés de la place francilienne. En 2020 les conventions de partenariat avec les conseils transactionnels associés et la DRIEAT ont été renouvelées.

---

## 55,03

MILLIONS DE M<sup>2</sup>  
DE SURFACE UTILE  
EN ÎLE-DE-FRANCE  
AU 31/12/2021

---

### Elle s'appuie sur :



le fichier de la taxe annuelle sur les bureaux en Île-de-France, pour les bureaux de plus de 100 m<sup>2</sup>



une estimation des surfaces de moins de 100 m<sup>2</sup> 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)

# NOTE SEMESTRIELLE

N°47 - FÉVRIER 2023



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

## SOMMAIRE

### SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

#### COÛTS DE RÉALISATION DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE : QUELS LENDEMAINS DE CRISES ? 4-8

Étude réalisée par **Epiphane ASSOUAN**, Chargé d'études ORIE, pilotée par **Alain BECHADE**, Professeur émérite, ICH-CNAM et **Emmanuel DESMAIZIERES**, Directeur général, ICADE PROMOTION, sous la coordination de **Smain AOUADJ**, Délégué de l'État à l'ORIE

### DOSSIERS

#### L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET LES TECHNOLOGIES ALTERNATIVES DE CONSTRUCTION 9-11

de **Astrid WEILL**, Directrice générale adjointe, GROUPAMA IMMOBILIER

#### HAUSSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION ET VIABILITÉ DES PROJETS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE 12-13

de **Caroline SAINDERICHIN**, Directrice générale adjointe Promotion Tertiaire, BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION

#### LE PARAMÈTRE FONCIER DANS LA RÉALISATION DE BUREAUX 14-15

de **Dominique MORENO**, Responsable du pôle des politiques territoriales et régionales, CCI PARIS Île-de-France

### VIE DE L'OBSERVATOIRE

#### LES ÉTUDES RÉALISÉES DEPUIS 2012 16

#### RETOUR SUR LES DERNIÈRES PUBLICATIONS 2021/2022 17

#### PARTENARIATS 2022 18

#### PROGRAMME DE TRAVAIL 2023/2024 19

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

#### LES SOCIÉTÉS MEMBRES DE L'ORIE 21

#### ADHÉSIONS ET DEVENIR MEMBRE 22

#### BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES 23



**Étienne MICHELEZ**  
Président de l'ORIE

Comme chaque année, notre Observatoire a contribué par ses travaux à des sujets d'actualité de l'industrie immobilière. Le colloque annuel du 15 février 2022 a été l'occasion de restituer les résultats de l'étude « Fiscalité et bureaux : chronique d'un divorce annoncé », dont l'objectif était d'analyser les mutations possibles en Île-de-France sous les aspects suivants : (i) le télétravail et le travail nomade sur la demande de bureaux, (ii) la prise en compte de l'hygiénisme dans l'immobilier de bureaux, et (iii) la fiscalité. L'évènement a eu lieu à la Fédération Française du Bâtiment et a pris un format hybride avec un accès à distance. Le 5 juillet 2022, toujours à la Fédération Française du Bâtiment, la soirée estivale de l'ORIE a traité d'un sujet innovant pour l'immobilier d'entreprise : l'impact de la data sur le secteur. Les travaux de l'étude qui y a été présentée avaient deux objectifs : dresser un état des lieux de la data en constatant son potentiel économique et anticiper les futures évolutions sur les métiers. L'année 2022 s'est clôturée avec un point de conjoncture du marché le 19 octobre.

En ce début d'année 2023, l'ORIE aborde la question de la hausse généralisée des prix sur les marchés à travers sa nouvelle étude intitulée « Coûts de réalisation de bureaux en Île-de-France : quels lendemains de crises ? ». Contributeur au débat public, notre Observatoire a souhaité réfléchir sur les impacts dans l'immobilier d'entreprise, de la superposition des crises (sanitaire, guerrière, financière, sociétale, environnementale, économique, etc.) depuis quelques années. Le colloque du 14 février 2023 est dédié à cette étude avec de fortes propositions concernant les coûts de construction, le coût du financement et le paramètre foncier qui constituent des variables importantes dans la réalisation de bureaux.

L'Observatoire poursuivra son œuvre avec deux nouvelles études à venir sur la période 2023-2024. La Soirée Estivale de juillet 2023 présentera une étude dont le thème concerne la mobilité et son incidence sur l'immobilier d'entreprise en Île-de-France. C'est une étude qui abordera principalement les conséquences de l'augmentation future de l'offre de transport dans la région. Un groupe de travail sera prochainement ouvert sur 3 thématiques identifiées par le Conseil d'Administration comme les 3 principaux enjeux de l'immobilier d'entreprise dans un futur proche : Transformation – Sobriété – Densification. Cette prochaine étude sera publiée dans le cadre du colloque annuel qui aura lieu en février 2024. Enfin, en octobre 2023, l'ORIE organisera son point de conjoncture annuel.

La réalisation de ces travaux n'est rendue possible que par la forte et constante mobilisation des administrateurs, des adhérents, toujours motivés, ainsi que des permanents de notre association.

L'engagement de chacun reste la clé du succès de notre Observatoire. Merci à tous.

# COÛTS DE RÉALISATION DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE : QUELS LENDEMAINS DE CRISES ?

Étude pilotée par **Alain BECHADE**, Professeur émérite, ICH-CNAM  
et **Emmanuel DESMAIZIERES**, Directeur général, ICADE PROMOTION  
Réalisée par **Epiphane ASSOUAN**, Chargé d'études, ORIE  
Sous la coordination de **Smaïn AOUADJ**, Délégué de l'État à l'ORIE

**Alain  
BECHADE**



**Emmanuel  
DESMAIZIERES**



## \ INTRODUCTION

L'industrie immobilière fait face à une superposition de crises depuis quelques années. Entre crises sanitaire, environnementale, sociale, financière, géopolitique et bientôt la récession économique, le secteur de l'immobilier d'entreprise aborde la nouvelle année avec beaucoup de défis et d'incertitudes.

Face à ces tensions, réaliser un bureau devient non seulement plus coûteux mais aussi techniquement plus complexe. Ainsi, plusieurs interrogations apparaissent autour du « bureau de demain », à savoir sa valeur économique, son utilité fonctionnelle, son rapport avec le logement, son empreinte écologique et surtout son **coût de réalisation**. Aujourd'hui, aborder les coûts de réalisation de bureaux ne devrait plus se limiter à la question des coûts techniques que sont les coûts des matériaux, matières premières, énergies et main d'œuvre ; mais également les coûts écologiques et sociaux. La construction des bureaux de demain doit se penser dès aujourd'hui afin d'éviter une offre future inadéquate en quantité comme en qualité.

C'est cette logique d'anticipation qui a conduit l'ORIE à mettre en place un groupe de réflexion autour de la réalisation de bureaux à travers les grands enjeux que sont leurs coûts et leurs valeurs économiques.

L'actualité des chocs exogènes à l'industrie immobilière tels que la pénurie des matières premières et la crise de l'énergie met en lumière les coûts de réalisation des projets, particulièrement dans l'immobilier d'entreprise où l'équilibre économique global des projets est menacé.

Lieu de concertation privilégié entre les professionnels de l'immobilier d'entreprise et l'autorité publique, l'ORIE se devait de questionner l'évolution des coûts de réalisation de manière parallèle aux enjeux sociaux et environnementaux de notre ère. La crise sanitaire, le conflit en Ukraine et la crise économique n'ont fait qu'accroître l'urgence d'aborder ces questions.

S'inscrivant dans une vision informative et de force de proposition, les travaux de l'ORIE cherchent à mettre en lumière les changements qui s'opèrent dans l'industrie et des conséquences que ces évolutions peuvent avoir à long terme. Basée sur une réflexion collective et des retours d'expériences des professionnels qui sont directement confrontés dans leurs métiers aux enjeux liés aux coûts de réalisation, l'étude traite d'un ensemble de variables qui ont été jugées importantes par le panel de professionnels ayant pris part au groupe de travail : **le paramètre foncier, les coûts de construction et le financement**.

## \ LE PARAMÈTRE FONCIER

Point de départ d'un projet de construction, la maîtrise du foncier est un paramètre incontournable des coûts de réalisation. Nos travaux identifient 4 principales variables qui concourent à une raréfaction des ressources foncières et d'une surestimation future de leurs valeurs.

\ **La démographie** : l'augmentation de la population dans la région Île-de-France, premier pôle économique du pays va certainement conduire à une plus grande densité mais aussi à une plus grande demande en foncier et moins de disponibilité *per capita*. Au contraire, la recherche d'espaces et de meilleures conditions environnementales d'une partie de la population qui se traduit par un étalement de cette dernière vers les zones périphériques de la région, pourrait permettre un relâchement de la pression démographique dans les zones centrales et de forte activité. L'analyse du rapport démographie-foncier ne permet pas de donner une image homogène de la région, tant les dynamiques sont variées à l'intérieur de l'Île-de-France.

\ **Zéro Artificialisation Nette et Sobriété foncière** : Nous sommes aujourd'hui à l'ère du ZAN (Zéro Artificialisation Nette des sols) dont l'objectif est d'aller vers une sobriété foncière (**20 à 25%** de réduction de consommation foncière par décennie). Consacré par le Plan biodiversité de 2018 et prôné par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, le ZAN doit passer par 3 leviers selon le Commissariat Général du Développement Durable (CGDD) :

- Une densification à travers une consommation réduite du foncier ;
- Une meilleure utilisation des espaces vacants, c'est-à-dire une exploitation optimale des espaces déjà artificialisés ;
- Une renaturation, par la création d'espaces verts par exemple.

En France, l'immobilier de bureaux n'est pas encore un grand facteur d'artificialisation des sols (**46%** de l'artificialisation des sols est liée à l'habitat individuel, **16%** aux réseaux routiers [Source AGRESTE]), mais doit aussi contribuer à l'effort national demandé et doit atteindre à l'avenir des objectifs de sobriété dans la consommation du foncier.

\ **Concurrence des autres types d'actifs** : à titre d'exemple, la demande en entrepôts a augmenté d'une manière significative ces dernières années que ce soit en France ou ailleurs en Europe où les transactions se sont améliorées de près de 29% en 2021. Cette dynamique de la logistique est portée par plusieurs facteurs dont le plus important est le développement accéléré du e-commerce, conséquence de la crise sanitaire et du confinement. Dans les prochaines années l'actif bureau risque d'être plus en compétition avec d'autres actifs d'activité en termes de fonciers.

\ **Exploitation du bâti et vacance des actifs** : Autre élément contribuant à la raréfaction du foncier, la rétention artificielle constitue pour certains propriétaires une stratégie pour ne pas céder leurs biens en dessous de la valeur espérée. Certains fonciers ayant déjà des bâtis, se pose alors la problématique de la vacance des actifs. La rétention artificielle d'une partie des ressources foncières avec bâtis limite la transformation du parc de bureaux et pourrait conduire à des problèmes de vacances structurelles dans certaines zones de l'Île-de-France où existent déjà des risques de suroffre de bureaux. Par ailleurs, le risque de suroffre va être accru par la cession de patrimoines publiques qui va entraîner un déversement de m<sup>2</sup> en plus sur le marché. Sur cette question de la restructuration des bureaux, la transformation à l'échelle du quartier peut constituer un point de départ de la réflexion autour de la restructuration du parc.

## \ LES COÛTS DE CONSTRUCTION

Trois variables de coûts de construction ont fait l'objet d'une analyse dans l'étude.

### Matières premières et matériaux

En 2022, le secteur de l'immobilier dans son ensemble a connu une crise de matières premières, avec une hausse généralisée des prix sur les marchés internationaux. Deux périodes ont marqué cette crise : un premier semestre alarmant avec une flambée des prix (jusqu'à **7%** de hausse de l'ICC et **6,3%** du BT01) et un second semestre où les prix ont abordé une phase de décroissance. D'une part ce deuxième semestre

## MESURES PRISES POUR FAIRE FACE AUX DIFFICULTÉS D'APPROVISIONNEMENT RENCONTRÉES PAR LES ENTREPRISES



Source : enquête de la CCI Paris Île-de-France, avril 2022

d'accalmie enseigne que la crise est d'origine réelle (marché réel), avec la pénurie de matières premières qui a découlé de la baisse des exportations chinoises due au COVID-19 et de la guerre russo-ukrainienne qui a limité la production de ces deux pays pourtant grands fournisseurs au niveau mondial. S'est suivie alors, une baisse de la production nationale en matériaux de construction avec une désorganisation des filières révélant par la même occasion la grande dépendance de la France aux marchés internationaux. L'impact déjà visible de cette crise se manifeste principalement à travers les difficultés d'approvisionnement des entreprises avec un allongement des délais de livraisons voire des cessations de projets.

## Energie

A cette pénurie de matières premières et matériaux de construction se superpose une crise de l'énergie qui risque de faire repartir à la hausse les prix, l'énergie étant un input de la production des matériaux et de l'extraction des matières premières. Contrairement à ces derniers le coût de l'énergie a continué d'augmenter sur le deuxième semestre annonçant déjà une année 2023 difficile. L'impact de cette crise de l'énergie est considérable sur l'activité et la rentabilité des entreprises, particulièrement celles du secteur de la construction qui représente **44%** de la consommation énergétique de l'économie nationale. En effet, **76%** des entreprises de construction estiment que l'impact de la crise énergétique sur leur activité est important selon une enquête de la CCIP IDF. Selon cette même enquête **89%** des entreprises de construction estiment que l'impact sur leur rentabilité est important.

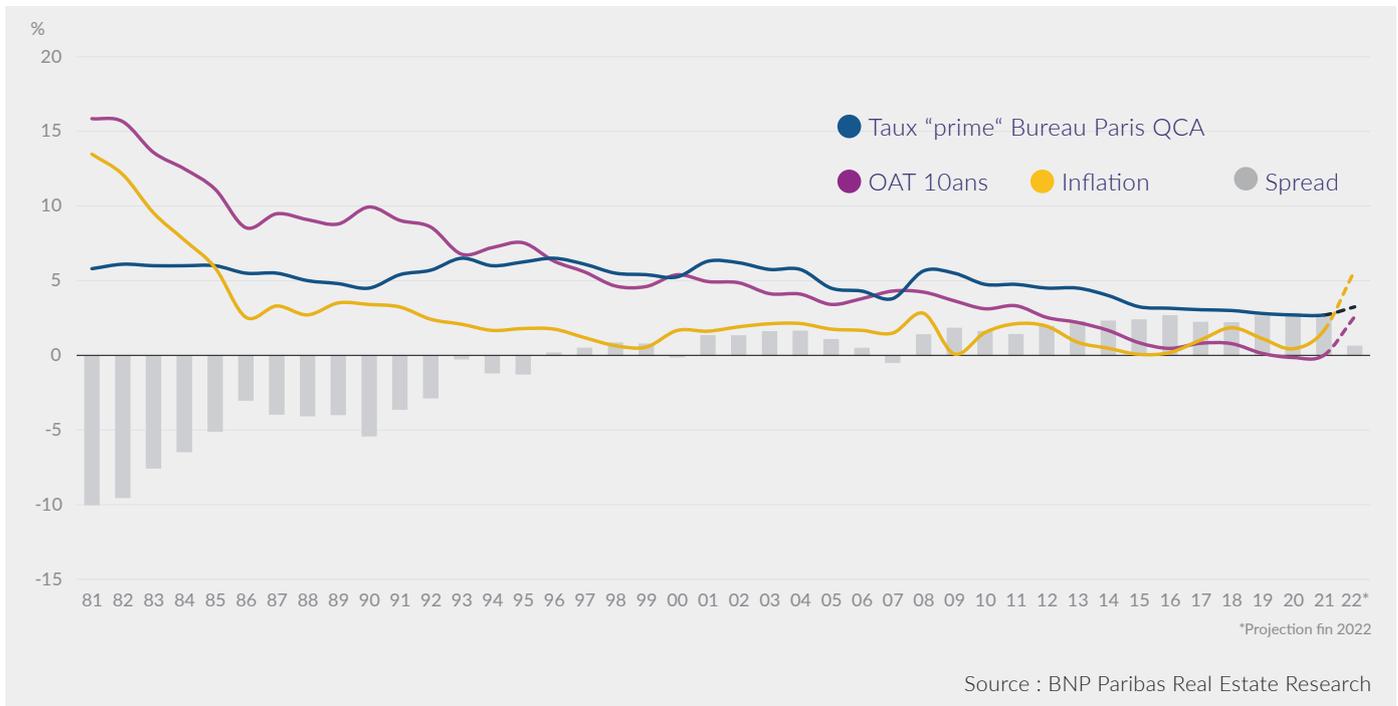
## Main d'œuvre

Par ailleurs, le secteur de l'immobilier fait face à une raréfaction de la main d'œuvre dont les origines vont au-delà des questions économiques, intégrant les évolutions sociales liées à la crise du COVID-19 tel que le faible retour à l'emploi après la période de confinement. Mais c'est surtout la moindre attractivité de certains métiers de la construction jugés physiquement difficiles qui explique en grande partie les difficultés de recrutement des entreprises. Aussi, les entreprises vont devoir augmenter les salaires pour compenser en partie les effets de l'inflation sur le pouvoir d'achat de leurs employés. Il faut ainsi anticiper un prolongement de la hausse du coût de la main d'œuvre ces prochains mois. Selon l'Insee, l'indice de coût du travail a augmenté de plus de **3%** dans l'immobilier entre le T3 2021 et le T3 2022. Cela aura des impacts au-delà du secteur du bâtiment qui représente plus de **2 millions** d'emplois en France.

## LE FINANCEMENT

Depuis la financiarisation de l'actif immobilier initialement considéré comme une valeur refuge c'est à dire un actif physique et local, celui-ci est de plus en plus impacté par l'évolution des marchés financiers. En effet, la financiarisation a transformé l'actif immobilier en une base d'opération financière avec comme mécanisme une recherche opportuniste de bénéfices futurs liés à un achat immédiat d'actifs via un financement par l'emprunt. Dès lors les taux d'intérêt apparaissent comme les principaux





canaux par lesquels les marchés financiers influencent celui de l'immobilier. Depuis une décennie, les taux d'intérêt affichent des niveaux très bas, situation voulue par les banques centrales pour soutenir les économies nationales après la crise financière de 2008. Il s'agit de la politique du « **Quantitative Easing** » qui consiste à promouvoir une politique monétaire volontariste et une facilitation de l'accès aux crédits.

L'année 2022 marque cependant une importante rupture par rapport à ces niveaux bas (voire négatifs pour certains pays comme la France) des taux d'intérêts, avec des hausses des taux directeurs déjà actées (**0,75** points en octobre 2022) et annoncées pour les prochains mois au niveau de la Banque Centrale Européenne et de la Federal Reserve. La conséquence directe de la hausse des taux d'intérêt réside dans la difficulté de trésorerie des entreprises qui ne se sont d'ailleurs pas encore totalement remises d'autres difficultés engendrées par les récentes années de crise sanitaire du COVID-19. Les travaux du Conseil d'Analyse Economique (CAE) montrent qu'au premier trimestre 2022, les entreprises françaises étaient déjà dans une situation dégradée de trésorerie. Le secteur de la construction est particulièrement touché avec seulement moins de **30%** des entreprises de construction (dont les comptes sont gérés par le Crédit Mutuel) qui avaient une bonne trésorerie. Ces difficultés sont par ailleurs intensifiées par des taux de change qui ont été en défaveur de l'Euro, ce dernier s'étant déprécié par rapport au dollar au cours de l'année (jusqu'à **19%** de surévaluation du dollar par rapport à l'euro en octobre 2022), rendant ainsi le recours aux emprunts internationaux et les importations plus coûteux. A long terme on peut craindre les défaillances des entreprises les plus fragiles à savoir les PME/PMI.

Enfin, la hausse des taux d'intérêt va rendre de moins en moins rentables les projets et peut déclasser l'actif bureau au profit d'autres produits

d'investissement. Une baisse de la valeur des actifs se profile à court-moyen terme avec un passage de la valeur financière à la valeur d'utilité.

## CONCLUSION : QUELS ENJEUX LIÉS AUX COÛTS DE RÉALISATION DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ?

De la revue générale des variables de coûts intervenant dans la réalisation des bureaux, émergent quelques constats que l'on qualifierait de principaux enjeux de l'avenir proche. En premier lieu, la crise des matières premières et matériaux démontre malheureusement que l'industrie de l'immobilier d'entreprise de la région Île-de-France et du pays est très dépendante des marchés internationaux. Cette dépendance est en partie due à une production nationale insuffisante de matières premières et matériaux de construction. Ensuite, la crise énergétique qui se poursuit avec des surcoûts pour réaliser des projets de bureaux, oblige le secteur de la construction à accélérer son processus de transition énergétique et aller vers plus de sobriété. Parlant de sobriété, une interrogation se pose aussi autour de l'efficacité de l'exploitation des ressources foncières et incite à repenser les plans d'urbanisme. Enfin, les difficultés financières vont continuer à court et moyen termes, étant donné la récession économique qui se profile à l'horizon 2023. L'industrie immobilière, particulièrement la branche tertiaire, rentre dans une phase corrective de la valeur des actifs. Et si des solutions ou conditions d'atténuation de la hausse des coûts de réalisation n'émergent pas, le spectre d'un effet ciseaux sera de plus en plus d'actualité.



# PRÉCONISATIONS

## ENJEU 1 : ÉCONOMISER LES RESSOURCES FONCIÈRES

### \ RECOMMANDATION N°1 :

**Rendre opposable le droit de construire établi par un PLU au bénéfice du titulaire du droit attaché au foncier :** ce dernier notifierait son intention d'exercer ce droit dans les conditions prévues au PLU, sous réserve des conditions ordinaires et de droit, notamment des tiers. Les autorités compétentes s'y opposant devront alors supporter la charge de la preuve pour limiter ce droit, au risque d'indemnisations éventuelles.

### \ RECOMMANDATION N°2 :

**Prévoir et admettre dans les PLU le principe de réversibilité des immeubles dès la conception des projets :** afin de lutter contre l'obsolescence et la vacance prolongée, et de pouvoir valoriser l'actif sur une longue période en facilitant la transformation et en donnant plus de valeur d'utilité.

## ENJEU 2 : MAÎTRISER LES SURCOÛTS DE CONSTRUCTION EN PÉRIODES DE CRISES

### \ RECOMMANDATION N°3 :

**Favoriser les conditions de production locale de matériaux de construction en développant les circuits courts et en protégeant les filières locales :** le choix de fournisseurs locaux, tendance qui s'est nettement accentuée depuis la crise sanitaire, va permettre aux entreprises de construction d'éviter des difficultés d'acheminement des produits.

### \ RECOMMANDATION N°4 :

**Prévoir des normes homogènes d'incitation au développement des technologies et méthodes alternatives de construction :** développer le recyclage et le réemploi des matériaux de démolition ; créer les conditions de réduction des coûts et de consommation d'énergie du recyclage ; homologuer les normes successives afin d'inciter et consolider les garanties de réemploi des matériaux.

### \ RECOMMANDATION N°5 :

**Revaloriser les métiers liés à la construction :** redonner de l'attractivité à ces métiers en adaptant la formation aux nouveaux enjeux sociologiques (rehausser l'image) et environnementaux. Cela permettra d'avoir à l'avenir une main-d'œuvre en quantité et en qualité suffisantes.

## ENJEU 3 : LIMITER LES DIFFICULTÉS DE FINANCEMENT DES OPÉRATEURS

### \ RECOMMANDATION N°6 :

**Mettre en place des outils financiers incitatifs permettant de compenser les pertes de valeurs liées à la transformation de bureaux en logements :** financements, fiscalité (taxes et amortissements), bonus de constructibilité.

### \ RECOMMANDATION N°7 :

**Repenser les conditions de financement des opérations en prévoyant une adaptation en périodes de crises :** définir des règles fiscales et comptables en conséquence, et notamment d'amortissement des investissements sur une période plus longue.

## INTERVIEW

# L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET LES TECHNOLOGIES ALTERNATIVES DE CONSTRUCTION (réemploi des matériaux, matériaux biosourcés, recyclage)



**Groupama**  
IMMOBILIER

**Mme Astrid WEILL**

Directrice générale adjointe, GROUPAMA IMMOBILIER



**L'année 2022 a été marquée par une hausse des coûts de construction, qui a entraîné des difficultés d'approvisionnement. L'une des solutions aux problèmes d'approvisionnement en matériaux de construction consiste à développer le recyclage et le réemploi des matériaux, quelle est aujourd'hui la place de ces technologies alternatives dans le secteur de la construction ?**

Le BTP représente près de 40% de la consommation des ressources naturelles, 44 millions de tonnes de déchets de matériaux sont produits en France par ce secteur chaque année (70% de la production de déchets), et seulement 1% sont réemployés.

Le premier constat, c'est que l'empreinte carbone des métiers de la construction nécessite de réformer profondément les pratiques pour limiter l'impact environnemental du bâtiment. Le réemploi des matériaux représente un levier concret et fondamental de réduction de cet impact.

En septembre 2020, une trentaine de maîtres d'ouvrages, investisseurs, promoteurs et utilisateurs, lançaient une initiative d'une ampleur inédite en faveur du réemploi des matériaux, le Booster du réemploi. Ils s'engageaient à agir directement sur leurs propres projets, à créer des outils et standards et à encourager le marché à les rejoindre, dans un cercle vertueux. Ils boostaient la demande de matériaux de réemploi sur les opérations de construction ou réhabilitation d'immeubles, forçant les entreprises, maîtres d'œuvres à prescrire et s'organiser. Parce qu'impossible n'est pas français, ils obtenaient que certains assureurs et bureaux de contrôle reconnaissent les garanties de matériaux réemployés, que les fournisseurs de matériaux prennent en compte ces nouvelles demandes des maîtres d'ouvrage. Le Booster du réemploi réunit désormais plus de 50 acteurs, la prise de conscience est récente, mais l'écosystème du réemploi est en pleine expansion.

**Il faut désormais passer d'une pratique expérimentale à une massification de la mise en œuvre du réemploi, transformer de manière durable notre manière de concevoir les bâtiments en y intégrant des matériaux issus du réemploi.**

C'est toute une filière qui se réorganise. Les industriels vont concevoir leurs produits autrement, pour que seuls les composants qui se détériorent soient remplacés, ils vont créer des usines de réparation.

**Dans le contexte d'une flambée des prix de matières premières, et de la création par l'État d'une filière à « responsabilité élargie du producteur » pour les produits et matériaux de construction du secteur du bâtiment, les maîtres d'ouvrages engagés dans le Booster du réemploi accélèrent leurs efforts.** Mais 1% c'est encore trop peu, des défis sont encore à relever pour accélérer le recours au réemploi notamment les coûts de stockage et la standardisation de l'offre. Le Booster du réemploi travaille sur ces deux axes afin de proposer par exemple un nouveau montage de plateformes de stockage du réemploi mutualisées entre maîtres d'ouvrages, et lance des initiatives locales. C'est en effet à l'échelle régionale que se structure l'offre de matériaux, du fait d'initiatives d'acteurs privés ou publics, et que les dispositifs de stockage et de transfert de matériaux peuvent être organisés efficacement.

**L'enjeu est un changement d'échelle : 10% des déchets de second œuvre peuvent être réemployés, contre moins de 1% aujourd'hui.**

**Selon vous, ces technologies alternatives sont-elles plus ou moins coûteuses ? Et quels sont les avantages pour ceux qui s'orientent vers cette alternative ?**

Aujourd'hui le réemploi fait parfois faire des économies, par exemple nous avons posé une moquette de réemploi qui a été achetée 11€/m<sup>2</sup> contre 42€/m<sup>2</sup> pour la même moquette neuve.

Parfois c'est plus coûteux, car les entreprises intègrent des coûts logistiques (transport, stockage) et de dépose soignée, des « coûts cachés » qui vont peser négativement sur le coût total.

En général le réemploi peut coûter moins cher pour des éléments avec peu de qualifications techniques : sanitaires, moquette, appareillage d'électricité, etc... et coûte le même prix voire plus cher pour les éléments structurels, du lot clos-couvert, ou qui traitent de la sécurité.



On ne peut toutefois pas raisonner uniquement en pensant dans la poche en euros, il faut penser aussi avec la poche carbone.

Les exigences de la RE2020 d'une diminution de l'impact carbone sur le cycle de vie des bâtiments incitent à recourir aux matériaux biosourcés et de réemploi, qui dans ce cadre ne sont plus des dépenses supplémentaires. Pour rappel, les matériaux de réemploi sont comptés pour zéro dans les calculs de la RE2020.

Le carbone a son économie et sa comptabilité propre, on peut convertir en euros les tonnes CO<sub>2</sub>e évitées. Je suis d'ailleurs favorable à la mise en place d'une taxe carbone dans notre industrie, ce serait un moyen équitable de financer la transition énergétique, et de rendre transparente et monétisable les efforts réalisés, et donc de lier la poche euro et la poche carbone, c'est d'ailleurs déjà le cas dans le cadre de la démarche du label Bas Carbone qui permet de monétiser le carbone économisé.

Le vrai souci, c'est celui dont nous parlions juste avant, c'est de changer d'échelle pour avoir une matérialité plus importante, le réemploi a besoin de se structurer et de se développer.

Le réemploi, il faut en faire un effort de guerre, rendre marginaux les coûts logistiques, trouver des leviers.

Les entreprises pourraient par exemple abandonner leur coefficient d'entreprise sur la mise en œuvre de matériaux de réemploi qui sont encore trop souvent des adaptations de dernière minute, et considérées comme des Travaux Modificatifs.

L'anticipation lors de la conception est également un levier d'économies, en effet beaucoup de projets ont récemment intégré le réemploi dans l'urgence, et le sourcing en amont de matériaux aurait pu permettre d'éviter un surcoût.

Les industriels vont se structurer, et pourront offrir des matériaux à des prix plus compétitifs, des start-ups vont innover, les petites structures vont trouver leur voie, des filières locales vont se développer... toutes ces énergies mises en commun permettront d'être dans une logique globale qui fera diminuer les coûts et la dépendance aux approvisionnements de matières premières.

Enfin le réemploi participe au marketing de nos projets, à notre stratégie RSE, à la formation et l'évolution de nos collaborateurs et nos pratiques, avec un investissement dont la rentabilité n'est pas à démontrer !

### \ Pouvez-vous nous donner un exemple d'expérience concrète concernant le réemploi des matériaux ?

Je vais vous donner l'exemple de l'immeuble **#Community** à Mérignac, immeuble loué par Groupama pour son campus en Gironde, et développé par Altarea Cogédim et construit par Spie Batignolles dont nous pouvons féliciter les équipes pour leur réactivité sur le sujet du réemploi.

Dès les premières discussions sur une prise à bail de cet immeuble, Altarea Cogédim et son architecte l'agence Hubert Godet Architecture ont intégré des matériaux de réemploi alors que la construction avait commencé. Ont été réemployés :

LOTS CONCERNÉS PAR LE RÉEMPLOI/LA RÉUTILISATION DE MATÉRIAUX	POUR CHAQUE LOT : MATÉRIAUX / PRODUITS/ÉQUIPEMENTS RÉEMPLOYÉS/ RÉUTILISÉS	RÉEMPLOI/RÉUTILISATION /ÉCO-CONCEPTION ? À PRÉCISER
<b>Planchers techniques</b>	2 835 m <sup>2</sup> – Planchers techniques	Mobius
<b>Sols durs</b>	63 m <sup>2</sup> de carrelage dans les vestiaires et 34 m <sup>2</sup> de carrelage dans le local ordures ménagères	Réemploi : carrelage neuf posé par erreur sur le chantier au niveau du restaurant, déposé soigneusement pour être réutilisé pour les vestiaires et le local ordures ménagères
<b>Sols souples</b>	576 m <sup>2</sup> de moquette en réemploi pour les zones bureaux	Moquettes en réemploi de marque INTERFACE, provenant d'une fin de série qui n'était plus commercialisée. La moquette était présente dans un show-room à Paris
<b>Métallerie</b>	22 m <sup>2</sup> de caillebotis en réemploi sur le sol des locaux techniques	Réemploi : provient de l'ancien site de Groupama à Bordeaux Lac
<b>Plomberie</b>	6 bacs à douche et 4 éviers issus du réemploi	Réemploi : déposés sur un chantier de curage parisien
<b>Peinture</b>	8 500 m <sup>2</sup> de peinture Circouleur	La peinture Circouleur présente plus de 70% de contenu recyclé

Le gisement a été proposé par le Booster du réemploi, la validation des fiches techniques et conformité visuelle s'est rapidement opérée avec le bureau de contrôle et la MOEX, l'entreprise de construction, Spie Batignolles a accepté de prendre le sujet en main, bien que hors marché qui était déjà conclu.

La logistique de réemploi s'est faite par un stockage exceptionnel sur site pour les bacs à douche et les éviers.

Du point de vue du bilan économique, il y a eu un surcoût notamment lié à la logistique / l'urgence et l'adaptation du projet :

- **Planchers techniques** : 5€ de surcoût /m<sup>2</sup>
- **Sols durs (97 m<sup>2</sup> de carrelage)** : 0€HT
- **Sols souples (576 m<sup>2</sup> de moquette)** : 25€/m<sup>2</sup> de surcoût (adaptation preneur hors marché, urgence, ...)
- **Métallerie (22 m<sup>2</sup> de caillebotis)** : Non prévu au marché – mais occasion particulière – découpe / sélection des éléments sur un autre projet Groupama – budget total de 16000€
- **Plomberie (6 bacs à douche et 4 éviers)** : 0€HT de surcoût
- **Peinture (8 500 m<sup>2</sup> peinture recyclée)** : 2€/m<sup>2</sup> de surcoût – car le sous-traitant ne connaissait pas le produit.

### IMPACTS ÉVITÉS

**2800m<sup>3</sup>**  
d'eau évités

**138 Tonnes**  
de déchets évités

**200 Tonnes**  
de CO<sub>2</sub>

Cerise sur le gâteau, nous en avons profité pour mettre en valeur le bois de nos forêts avec l'ambition d'une démarche locale par la création de mobiliers en bois qui ont été fabriqués et installés sur #Community. Une gamme de mobilier en pin maritime pour un usage tertiaire intégralement pensée, récoltée et façonnée en Gironde a trouvé sa place à côté des matériaux de réemploi.

## INTERVIEW

# HAUSSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION ET VIABILITÉ DES PROJETS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



**Mme Caroline SAINDERICHIN,**  
Directrice générale adjointe Promotion Tertiaire  
BNP PARIBAS IMMOBILIER



**L'année 2022 a été marquée par une inflation à laquelle le secteur de la construction n'a pas échappé. Quels sont les niveaux de surcoûts engendrés dans vos métiers par la flambée des coûts de construction (matériaux, matières premières, etc.) ?**

Depuis plus de 5 ans, nous connaissons une période de faible variation des coûts de construction.

Dès le début 2021, les fluctuations sont devenues très importantes. La corrélation entre la sortie de crise du COVID-19, le plan de relance qui s'en est suivi, et l'activité liée aux Jeux Olympiques de 2024 a permis une forte reprise de l'activité, mais celle-ci a été affectée par les difficultés d'approvisionnement inhérentes aux chaînes de production ralenties voire stoppées du fait de la pandémie, et ce bien entendu jusqu'en Chine. A cela s'est ajoutée la Guerre en Ukraine qui a engendrée des tensions importantes sur la main d'œuvre, les cours de l'énergie et certains matériaux.

Ainsi, sur l'année passée, nous avons constaté sur nos derniers appels d'offre des augmentations sensibles des coûts de construction de l'ordre de +12% en moyenne.

L'indice BT01 a augmenté de 7% l'an passé, pour une moyenne de 4% par an les 4 dernières années. Même si cet index ne représente qu'une composante de l'évolution des prix du produit tertiaire bureaux final, il confirme la flambée des coûts de construction.

BNP Paribas Immobilier Promotion travaillant majoritairement en corps d'état séparés, nous avons pu relever que les augmentations des coûts de construction ne sont pas homogènes. Les lots de façades sont les plus impactés, et dans une moindre mesure les lots de gros œuvre (bois, bétons, aciers) et de corps d'état techniques (les lots de courants forts et faibles souffrent des pénuries de matériaux). Les lots architecturaux ne sont pas épargnés non plus (en particulier la métallerie et la menuiserie).

A titre d'exemple, entre mars 2021 et octobre 2022, le bois a augmenté de 25% tandis que l'acier a, de son côté, subi une hausse de 22%.

Notons néanmoins deux récents signaux que nous espérons encourageants :

- Avec 0,3% de variation en novembre 2022, pouvons-nous considérer que l'inflation des prix de consommation se stabilise, bien que la hausse s'établisse à 6,2% sur un an ? ;
- Bien qu'encore relativement élevée, notre exposition aux difficultés d'approvisionnement tend à se réduire (25% de nos entreprises se déclarent en difficulté d'approvisionnement en décembre 2022), loin du pic d'avril 2022 où près de la moitié de nos approvisionnements pouvait être considérée comme « en risque ».

En ce qui concerne le coût des matériaux, la hausse paraît se stabiliser depuis quelques mois mais à un niveau qui reste élevé. Nous pouvons ajouter à cela l'envolée des prix de l'énergie et des produits pétroliers. Additionnées, ces composantes ont dégradé la vision que nous pouvions avoir de nos réalisations en cours ou futures.





### De quelle manière ces surcoûts impactent le métier de promoteur, vos projets et leur rentabilité (viabilité, faisabilité, livraisons, etc.) ?

Nous essayons de minimiser l'impact des surcoûts de construction en continuant de privilégier les consultations en corps d'état séparés, l'ADN de BNP Paribas Immobilier Promotion depuis toujours. Les calendriers des appels d'offres des marchés de travaux sont également adaptés pour intervenir au meilleur moment.

Nous privilégions, en outre, les marchés fermes et non révisables plutôt qu'actualisables et révisables, afin de sécuriser au plus tôt le montant final des travaux et ainsi conforter ou non la viabilité du projet.

Néanmoins, cette démarche incite les entreprises à une certaine prudence dans leur offre de prix.

L'augmentation des coûts de construction n'est malheureusement qu'une des composantes du puzzle complexe actuel auquel nous sommes tous confrontés.

La réalité est plutôt la flambée des coûts de réalisation des projets.

Il ne faut pas omettre de l'équation – entre autres sujets – le prix du foncier, l'augmentation des taux d'intérêts (qui a multiplié par 2 nos coûts de portage financiers), des valeurs d'investissement chahutées et a priori orientées à la baisse sur les prochains exercices, l'entrée en vigueur de la RE2020, sans oublier la nécessaire et légitime imposition de proposer des immeubles répondant aux enjeux environnementaux, sociaux, sociétaux et climatiques, dans un monde du travail, ou du télétravail, en pleine mutation.

Sur ce dernier thème, il est de notre devoir d'entreprise responsable de réaliser des immeubles qui répondent aujourd'hui aux enjeux de demain : des immeubles qualitatifs et frugaux, aux performances environnementales élevées, sobres en consommation énergétique et assurant un confort et un bien-être optimal pour les utilisateurs, proposant des services quasi hôteliers et des espaces flexibles favorisant le travail collaboratif.

La décarbonation de notre activité nous mobilise au quotidien et, au-delà des solutions constructives, notre engagement dans la recherche d'économie circulaire, de biodiversité, d'intensification d'usages au travers de la chronotopie et de l'inclusivité, est permanent ... dans un environnement réglementaire toujours plus complexe.

L'équation à résoudre est donc complexe entre la hausse intrinsèque des coûts de construction et celle liée à l'augmentation des prestations des immeubles de bureaux qui induit naturellement une augmentation des coûts de production rapportés au m<sup>2</sup> SDP.

La recherche de l'équilibre économique global de nos projets est parfois un véritable challenge quotidien, en ce début d'année 2023. Mais tous les espoirs sont permis ... il en va de la commercialité de nos actifs, et de leur liquidité.

Le métier de Promoteur est en train de vivre une vraie évolution, voire une révolution. A nous d'être ingénieux, inventifs, proches de tous les acteurs du monde de l'immobilier pour co-construire ensemble la ville durable de demain ! C'est le défi !

## INTERVIEW

# LE PARAMÈTRE FONCIER DANS LA RÉALISATION DE BUREAUX



**Mme Dominique MORENO**

Responsable du pôle des politiques territoriales et régionales,  
CCI PARIS Île-de-France



**La sobriété foncière est une notion qui est de plus en plus présente dans l'actualité immobilière. Elle se matérialise avec le dispositif ZAN (Zéro artificialisation nette). Allons-nous vers une raréfaction du foncier ?**

Une chose est sûre, il faudra optimiser le foncier disponible pour aménager et construire, c'est le nouveau défi à relever par l'ensemble des acteurs publics et privés.

A l'heure de l'urgence climatique, il s'agit, sans plus attendre, de penser nos territoires autrement, les rendre durablement vivables et attractifs.

Notre approche de l'aménagement et de la construction est confrontée à des injonctions, parfois contradictoires : accroître le nombre de logements, maintenir et développer l'activité économique et l'emploi tout en redonnant à la nature une place croissante dans nos villes.

Notre rapport à la consommation foncière doit donc être revu. L'objectif de ZAN en 2050, prôné par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, devrait nous y conduire. Même si cette échéance paraît lointaine, elle est pourtant proche car les étapes se succèdent à un rythme soutenu : première phase de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031, suivie de deux phases de désartificialisation et de renaturation d'ici 2040 et 2050, phase ultime du ZAN.

Le chantier est immense et le monde de l'immobilier est en première ligne. Immense mais aussi complexe car malgré deux décrets du 29 avril 2022, aussitôt remis en cause, de nouveaux décrets imminents et une proposition de loi du Sénat, cerner la notion d'artificialisation est toujours aussi délicat... Pour les opérateurs, la visibilité est faible alors qu'une opération immobilière, d'aménagement et de construction a besoin d'un cadre clair et stable. Or, pour l'instant, la période est « aux sables mouvants ». Même obscurité à l'égard des collectivités territoriales qui doivent pourtant revoir l'ensemble de leurs documents d'urbanisme pour y intégrer des « trajectoires ZAN », mais dans quel cadre légal et réglementaire et surtout, avec quels moyens et quel financement ?

Pourtant, il va falloir avancer vite. Concrètement, comment procéder ? Personne n'a de réponse gravée dans le marbre mais il est sûr qu'il faudra utiliser en priorité le foncier artificialisé et constructible, y compris sur des friches. Cela ne se fera pas sans risques : celui d'un renchérissement du coût de ce foncier et celui d'une distorsion entre les territoires, les zones denses étant les plus prisées, notamment en petite couronne, au détriment de zones au bâti plus diffus comme en grande couronne. Comment rétablir les équilibres, la question mérite d'être creusée sans tarder...

**Avec les hausses des coûts de construction et la baisse annoncée de la valeur des actifs, le foncier devient le paramètre d'ajustement pour assurer les équilibres. Par quels mécanismes le foncier pourrait jouer ce rôle d'ajustement de la valeur des actifs ?**

Le foncier n'est pas seulement une variable d'ajustement des prix, il conditionne toute l'autorisation et la réalisation d'une opération immobilière : de la maîtrise du foncier dépend la délivrance du permis de construire et la commercialisation des terrains ou des lots.

Plusieurs outils peuvent interagir pour favoriser cette maîtrise et avoir un effet « anti-spéculatif » : les droits de préemption bien sûr mais leur exercice a un coût pour la collectivité compétente, l'intervention d'établissements publics fonciers ou d'aménagement, de sociétés publiques locales ou de sociétés d'économie mixte locale, de foncières publiques/privées...

Les documents de planification sont également des outils pertinents, notamment en favorisant la mixité fonctionnelle dans des secteurs identifiés. La révision du SDRIF-E est l'occasion idéale pour acter les grands équilibres entre les territoires denses, agglomérés, périurbains et les franges rurales.

Les dispositifs, en progression, permettant de déroger aux documents d'urbanisme ou instaurant des bonus de constructibilité sont également à privilégier. On citera à cet égard le bonus de constructibilité de 30%

applicable en cas de transformation de bureaux en logements qui devrait davantage être mis en œuvre lors de l'octroi des permis de construire.

En effet, les bureaux restent des actifs dominants et toujours prisés. Certes, la crainte était née de la crise sanitaire quant à leur devenir. Or, le « crash » annoncé ne s'est pas produit. Les entreprises conservent un parc de bureaux, notamment pour leur siège social et pour garder « une adresse » mais leur stratégie d'occupation s'adapte : les surfaces ont tendance à se réduire avec la réorganisation de l'architecture intérieure des plateaux et une combinaison astucieuse entre la présence sur site et le télétravail.

Enfin, autre outil, la réversibilité immobilière. Dès sa conception, il convient d'anticiper la capacité d'une construction à avoir plusieurs usages tout au long de son cycle de vie afin que l'immeuble puisse muter rapidement, sous réserve de travaux mineurs, au gré des transitions écologique et énergétique. Les professionnels de l'immobilier se lancent dans cet autre défi et commencent déjà à le

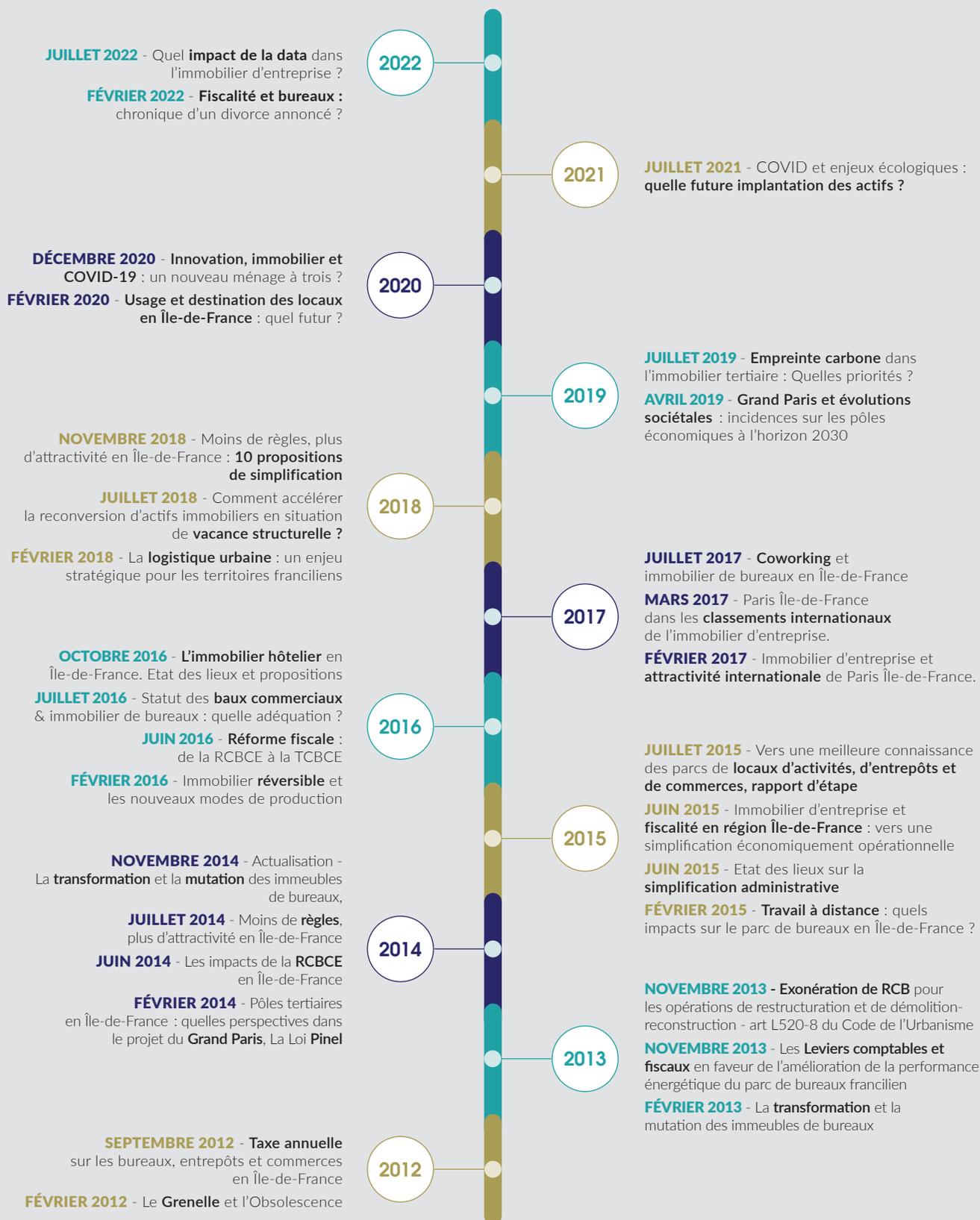
relever avec efficacité. Mais ils ne peuvent tout faire seuls, il faut aussi lever des freins réglementaires en droit de l'urbanisme (quid d'un permis multidestinations ?) et en droit de la construction. La CCI Paris Île-de-France a récemment formulé des propositions en ce sens<sup>1</sup>.

Pour conclure, bien au-delà de la question foncière, la politique immobilière à l'aune du changement climatique suppose de « l'intelligence collective », mobilisant les efforts de tous les acteurs concernés, du législateur aux services de l'État et aux collectivités territoriales, à tous les professionnels de la filière (propriétaires et bailleurs publics ou privés, architectes, bureaux d'études, entrepreneurs, agents immobiliers, fonds d'investissements...). Cette volonté d'agir de concert se reflète dans le succès de l'urbanisme dit « contractuel », d'où la montée en puissance des projets partenariaux d'aménagement et des opérations de revitalisation de territoire, rassemblant tous ces acteurs autour d'un projet global et mixte, volontairement partagé.

1 <https://www.cci-paris-idf.fr/prospective/culture-reversibilite-immobiliere>



# LES ÉTUDES THÉMATIQUES ET CONTRIBUTIONS RÉALISÉES DEPUIS 2012



# RETOUR SUR LES DERNIÈRES PUBLICATIONS 2021 / 2022

## Soirée estivale de juillet 2021

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

*Pilotage :* **Cécile de GUILLEBON** et **Emmanuel DESMAIZIÈRES**  
*Rédactrice :* **Raphaëlle ZEPPA**  
*Coordination :* **Smaïn AOUADJ**

Face à des impératifs de réduction de l'impact environnemental des différentes typologies d'actifs, il est nécessaire de repenser l'aménagement du territoire tout en se positionnant intelligemment face à l'enjeu métropolitain qui doit représenter un levier d'attractivité supplémentaire pour la région Île-de-France, poids lourd de l'économie européenne. Le groupe de travail de l'ORIE a formulé 3 grands enjeux dont découlent un certain nombre de préconisations visant à encourager la transformation de bureaux en logement, encourager la mise en place de la ville de demain et gagner en flexibilité d'usage pour le tertiaire.

## Colloque de février 2022

### « FISCALITÉ ET BUREAUX : CHRONIQUE D'UN DIVORCE ANNONCÉ »

*Pilotage :* **Alain BECHADE** et **Philippe LEMOINE**  
*Rédacteur :* **Florian BESSAC**  
*Coordination :* **Smaïn AOUADJ**

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

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

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

## Soirée estivale de juillet 2022

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

*Pilotage :* **Christophe CANU** et **Christian de KERANGAL**  
*Rédactrice :* **Raphaëlle ZEPPA**  
*Coordination :* **Smaïn AOUADJ**

La détention de l'information est devenue un avantage concurrentiel qui permet d'optimiser son modèle, anticiper les besoins ou même répondre aux enjeux environnementaux. C'est pourquoi l'ORIE s'est intéressé à l'impact de la data, mais surtout aux gains que les acteurs de l'immobilier pourraient tirer de son utilisation. Ainsi, l'étude analyse le potentiel économique de la data à travers 4 grands ensembles de fonctionnalités :

- Le marketing digital et les stratégies commerciales;
- Les données géographiques/territoriales;
- Les indicateurs de marché;
- Le smart building.

Gagner en interopérabilité entre acteurs de l'immobilier, fiabiliser la donnée, faire monter en compétence la filière immobilière sur le domaine de la data, et encourager la création de proptech constituent les 4 grands enjeux en lien avec les préconisations de l'étude.



## PARTENARIATS 2022

### L'ORIE TÉMOIGNE TOUTE SA RECONNAISSANCE À SES PARTENAIRES QUI L'ONT ACCOMPAGNÉ AU COURS DE L'ANNÉE 2022.

L'ORIE remercie la FFB pour son accueil et son accompagnement dans l'organisation de nos événements qui se sont déroulés en 2022 : le colloque annuel de février et la soirée estivale en juillet.



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



## PROGRAMME D'ÉTUDES

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

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

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

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

### LE CONTENU DE CE PROGRAMME DE TRAVAIL DOIT RÉPONDRE AUX MISSIONS PREMIÈRES DE L'OBSERVATOIRE, À SAVOIR :



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



Maintenir une concertation permanente entre administration et professionnels.



Développer un mode d'information réciproque.



Réaliser les études ou recherches nécessaires.

# PROGRAMME DE TRAVAIL 2023-2024 DE L'ORIE

Juillet 2023

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

**Pilotes : fabien GUISSEAU**, Directeur général adjoint au Développement économique et aux partenariats stratégiques, Grand Paris Aménagement et **Éric BOUSREZ**, Directeur de l'immobilier, Société Générale

**Coordination ORIE : Raphaëlle ZEPPA**, chargée d'études sénior ORIE

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

Octobre 2023

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

**Pilotes : Christian de KERANGAL**, Directeur général de l'IEIF

**Coordination ORIE : Raphaëlle ZEPPA**, Chargée d'études sénior et **Epiphane ASSOUAN**, Chargé d'études

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



Février 2024

## ÉTUDE « LES TROIS PILIERS DE NOTRE PROCHE AVENIR : TRANSFORMATION – SOBRIÉTÉ – DENSIFICATION »

**Pilotage : Fabrice ALLOUCHE**, Président, CBRE FRANCE et **Christophe MAUGE**, Directeur du développement, EpaMarne EpaFrance

**Coordination ORIE : Epiphane ASSOUAN**, chargé d'études, ORIE

L'avenir proche de l'industrie immobilière semble se construire autour de 3 piliers que sont la transformation, la sobriété et la densification. C'est le cas pour l'application future du ZAN (Zéro artificialisation nette) qui va s'articuler autour de 3 principaux leviers : (i) la densification : construire plus sur un même espace et ainsi moins artificialiser les sols disponibles; (ii) la transformation : redonner vie aux espaces déjà artificialisés mais non utilisés ; (iii) la sobriété : réduire les besoins en ressources foncières et ainsi une faible artificialisation du sol. Egalement, l'enchaînement de plusieurs crises sanitaire, sociale, financière et économique invite à une réflexion autour des valeurs des actifs immobiliers qui vont prochainement rentrer dans une phase correctrice.

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

	PRÉSIDENT	1 <sup>ER</sup> VICE-PRÉSIDENT	VICE-PRÉSIDENTS	ADMINISTRATEURS
COLLECTIVITÉS VILLE DE PARIS				<b>S. LECLER</b> Directeur de l'Urbanisme Ville de Paris représenté par <b>B. ABEL</b> <i>adm. depuis 1997</i>
				<b>C. TURQUET DE BEAUREGARD</b> Directrice Attractivité et Immobilier d'Entreprise Saint Quentin en Yvelines <i>adm. depuis 2014</i>
RÉGION			<b>V. PÉCRESSE</b> Présidente Région Île-de-France représentée par <b>Ch. CERRIGONE</b> <i>adm. depuis 1986</i>	
ÉTAT			<b>E. GAY</b> Directrice régionale DRIEAT représentée par <b>H. SCHMITT</b> <i>adm. depuis 1986</i>	<b>G. RUDANT</b> Directeur régional DRIEETS représenté par <b>T. LOUSSAKOUENO</b> <i>adm. depuis 2014</i>
CONSEILS TRANSACTIONNELS			<b>F. ALLOUCHE</b> Président CBRE <i>adm. depuis 2012</i>	<b>A. DERVILLE</b> Président Colliers International <i>adm. depuis 2004</i> <b>Président en 2020-2021</b>
INTÉRÊTS COLLECTIFS	<b>E. MICHELEZ</b> Notaire représentant la Chambre des Notaires de Paris <i>adm. depuis 1997</i> <b>Président en 2022-2023</b>			<b>C. DE KERANGAL</b> Directeur général IEIF <i>adm. depuis 2015</i> <b>Président en 2014</b>
PROMOTEURS		<b>E. DESMAIZIÈRES</b> Directeur général Icade Promotion <i>adm. depuis 2006</i>		<b>O. DE LA ROUSSIÈRE</b> Président Vinci Immobilier <i>adm. depuis 2008</i> <b>Président en 2015</b>
INVESTISSEURS			<b>J. SEBBANE</b> Directeur général Sogaris <i>adm. depuis 2018</i>	<b>B. MEYER</b> Directeur général délégué Société de la Tour Eiffel <i>adm. depuis 2015</i>
UTILISATEURS			<b>E. BOUSREZ</b> Directeur de l'immobilier Société Générale <i>adm. depuis 2020</i>	<b>G. LAKHOVSKY</b> Directeur immobilier Groupe Heppner <i>adm. depuis 2022</i>
AMÉNAGEURS			<b>C. MAUGE</b> Directeur du Développement EpaMarne EpaFrance <i>adm. depuis 2017</i>	<b>F. GUISSÉAU</b> DGA au développement économique Grand Paris Aménagement <i>adm. depuis 2013</i>
EXPERTS				<b>A. DIGARD</b> Présidente CBRE Valuation <i>Admi depuis 2018</i> <b>Trésorière</b>
CONSEILS				<b>C. CANU</b> Directeur général SEGAT <i>adm. depuis 2015</i> <b>Président en 2018-2019</b>
ENSEIGNANTS CHERCHEURS				<b>A. BÉCHADE</b> Professeur Emérite ICH-CNAM <i>adm. depuis 2009</i> <b>Président en 2004</b>

■ Administrateurs de droit    ■ Administrateurs élus

# LES SOCIÉTÉS MEMBRES DE L'ORIE 2022

## AMÉNAGEURS

ANRU  
EPA PARIS SACLAY  
EPAMARNE - EPAFRANCE  
EPF ÎLE-DE-FRANCE  
ESPACES FERROVIAIRES  
GRAND PARIS AMÉNAGEMENT  
PARIS LA DEFENSE  
PARIS NORD 2  
SEM GENOPOLE  
SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE de NANTERRE  
SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS

## COLLECTIVITÉS

CA ST QUENTIN EN YVELINES  
CA VERSAILLES GRAND PARC  
CU GRAND PARIS SEINE & OISE  
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES YVELINES  
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU VAL-DE-MARNE  
CONSEIL RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE  
EPT GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE  
EPT GRAND PARIS GRAND EST  
EPT PLAINE-COMMUNE  
EPT VALLÉE SUD GRAND PARIS  
GRAND PARIS SEINE OUEST  
MAIRIE de PARIS  
METROPLE DU GRAND PARIS

## CONSEILS

BXP  
CHEYSSON MARCHADIER & ASSOCIÉS  
GRÉCAM  
LACOURTE RAQUIN TATAR  
MBE CONSEIL  
MSCI  
PALEXO  
PICARD SARL  
PMA (Property Market Analysis LLP)  
SEGAT  
URBAN SOLUTIONS

## CONSEILS TRANSACTIONNELS

ARTHUR-LOYD  
BNP PARIBAS REAL ESTATE  
BPCE SOLUTIONS IMMOBILIÈRES  
CBRE HOLDING  
COLLIERS INTERNATIONAL  
CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION  
EVOLIS  
GROUPE KARDHAM  
JLL  
KNIGHT FRANK SNC  
LE PATRIMOINE INDUSTRIEL (LPI)  
NCT IMMO

PARELLA  
SAVILLS  
SOLUTIMO  
WISE DÔME CONSEIL

## ÉTAT

DRIEAT  
DRIEETS

## EXPERTS

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

## GROUPES D'INTÉRÊT COLLECTIF

ASPIM  
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS  
CCI PARIS ÎLE-DE-FRANCE  
CHAMBRE DES NOTAIRES de PARIS  
FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS (FPI)  
FÉDÉRATION DES ENTREPRISES IMMOBILIÈRES (FEI)  
INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE (IEIF)

## INVESTISSEURS

AG2R LA MONDIALE  
AXA IM  
BC PARTNERS  
BNP PARIBAS REIM FRANCE  
COVIVIO  
DWS GROUP  
GECINA  
GROUPAMA IMMOBILIER  
GROUPE ADP  
HERTEL INVESTISSEMENT  
HSBC REIM  
ICADE PROMOTION TERTIAIRE IDF  
IVANHOE CAMBRIDGE EUROPE  
KAREG-IM  
LBO France  
NOVAXIA  
OXFORD PROPERTIES  
PGIM REAL ESTATE France  
SCOR INVESTMENT PARTNERS

SFL (SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE)  
SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL  
SOFIDY  
SOGARIS  
UNION INVESTMENT REAL ESTATE

## PROMOTEURS

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

## UTILISATEURS

BNP PARIBAS  
HEPPNER  
ORANGE  
SNCF IMMO  
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

## ENSEIGNANTS CHERCHEURS

ABCIM CONSEIL  
CNAM ICH  
CONSEIL EN ÉVALUATION ET GESTION DE PATRIMOINE  
ESPI  
ESSEC BUSINESS SCHOOL  
FINANCIA BUSINESS SCHOOL  
GLR CONSEIL  
HEC  
IEP PARIS  
PLATEAU URBAIN  
UNIVERSITÉ GUSTAVE EIFFEL  
UNIVERSITÉ PARIS 1 - La SORBONNE  
UPEC - UNIVERSITÉ PARIS EST CRETEIL VAL DE MARNE

# ADHÉSIONS

L'**Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise** (ORIE) est une instance d'échanges, de concertation et d'études, réunissant près de 150 acteurs privés et publics de l'industrie immobilière et de la recherche (aménageurs, promoteurs, investisseurs, utilisateurs, conseils, experts, enseignants-chercheurs, État et collectivités territoriales).

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

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

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



## VOUS SOUHAITEZ DEVENIR MEMBRE



Contact : Pascale BEHARY



01 40 61 86 58



contact@orie.asso.fr



- Participer aux assemblées générales.
- Élire le président et le conseil d'administration.
- Devenir administrateur de l'Observatoire.



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



- Valider les orientations budgétaires.



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



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

# BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES

L'ORIE EST RAVI D'ACCUEILLIR EN 2022  
LES NOUVEAUX MEMBRES SUIVANTS :



\  
**Jean-Jacques GUILLET**

GRAND PARIS SEINE OUEST  
COLLECTIVITÉ

\  
**Yann BLOCH**

EMERIGE  
PROMOTEUR

\  
**Sonia DA SILVA**

BOUYGUES IMMOBILIER D'ENTREPRISE  
PROMOTEUR

\  
**Flora CHARATAN**

URBAN SOLUTIONS  
CONSEIL

\  
**Laurent MAHEU**

MBE CONSEIL  
CONSEIL

\  
**Benoit COEURDEROY**

ABCIM CONSEIL  
CHERCHEUR

\  
**George LAKHOVSKY**

HEPPNER  
UTILISATEUR



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

---

[www.orie.asso.fr](http://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](mailto:smain.aouadj@developpement-durable.gouv.fr) / 01.40.61.86.38

**Epiphane ASSOUAN**, chargé d'études  
[epiphane.assouan@i-carre.net](mailto:epiphane.assouan@i-carre.net) / 01 40 61 86 47

**Pascale BEHARY**, assistante  
[pascale.behary@i-carre.net](mailto:pascale.behary@i-carre.net) / 01.40.61.86.58

**Raphaëlle ZEPPA**, chargée d'études sénior  
[raphaelle.zeppa@i-carre.net](mailto:raphaelle.zeppa@i-carre.net) / 01.40.61.86.92