



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

NOTE SEMESTRIELLE

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

DOSSIERS

VIE DE L'OBSERVATOIRE

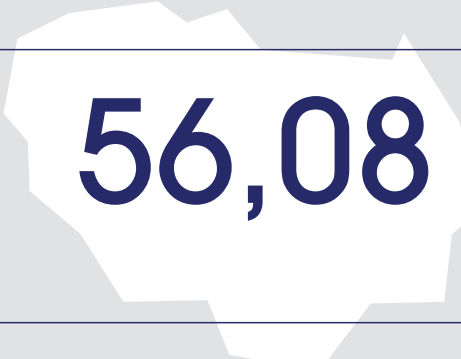
N°48

**JUILLET
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 2023 les conventions de partenariat avec les conseils transactionnels associés et la DRIEAT ont été renouvelées.



56,08

MILLIONS DE M² DE
SURFACE UTILE
EN ÎLE-DE-FRANCE
AU 31/12/2022

Elle s'appuie sur :



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)

NOTE SEMESTRIELLE

N°48 - JUILLET 2023



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

SOMMAIRE

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

2026 : NOUVELLES OFFRES DE TRANSPORTS EN COMMUN ET AVENIR DES POLARITÉS TERTIAIRES EN ÎLE-DE-FRANCE 4-7

Étude pilotée par **Éric BOUSREZ** et **Fabien GUISSÉAU**, avec la contribution du groupe de travail.

DOSSIERS

POINT DE VUE D'UN UTILISATEUR 8-9

Éric HOUVIEZ, Directeur de l'immobilier Groupe, Orange

POINT DE VUE D'UN PROMOTEUR 10-11

Loïc DANIEL, Directeur général délégué, Nexity Entreprises

POINT DE VUE D'UN INVESTISSEUR 12-13

Olivier ESTEVE, Directeur général délégué, Covivio

POINT DE VUE D'UNE COLLECTIVITÉ 14-15

Richard DELEPIERRE, Vice-Président transports et mobilités du département des Yvelines et Maire du Chesnay-Rocquencourt

VIE DE L'OBSERVATOIRE

LES ÉTUDES RÉALISÉES DEPUIS 2013 16

RETOUR SUR LES DERNIÈRES PUBLICATIONS 2022/2023 17

PARTENARIATS 2022/2023 18

PROGRAMME DE TRAVAIL 2023/2024 19

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 20

LES SOCIÉTÉS MEMBRES DE L'ORIE 21

ADHÉSIONS (+ MODALITÉS D'ADHÉSION) 22

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES 23

Éditorial

Étienne MICHELEZ
Président de l'ORIE



Durant le premier semestre de l'année 2023, notre Observatoire a contribué par ses travaux à un sujet d'actualité pour l'ensemble du secteur immobilier.

Le 14 février 2023, le colloque de l'ORIE présentait sa nouvelle étude intitulée « Coûts de réalisation de bureaux en Île-de-France : quels lendemains de crise ? » dans l'illustre Hôtel Potocki. L'objectif était de réfléchir aux conséquences de la superposition des crises (sanitaire, guerrière, financière, sociétale, environnementale, économique, etc.) depuis quelques années sur l'immobilier d'entreprise. Plusieurs recommandations ont alors été identifiées : renforcer la production nationale en matières premières, matériaux et énergie ; encourager le recyclage et le réemploi des matériaux, redonner de l'attractivité aux métiers de la construction, mettre en place des incitations financières à la transformation des bureaux obsolètes, inverser la charge de la preuve concernant les PLU, prévoir la réversibilité des bureaux dès la phase de conception...

En ce second semestre, la soirée estivale est consacrée à l'impact des nouvelles offres de transports en commun à venir à l'horizon 2026 sur les polarités tertiaires. Le but de cette étude est de déterminer dans quelle mesure l'arrivée prochaine et massive des nouvelles lignes de transports (ligne 15 sud, projet Éole, extensions de lignes...) va influencer le développement de certains pôles tertiaires identifiés par l'ORIE. Cette étude a donné lieu à une série de préconisations réparties en trois enjeux : accompagner les élus dans la mutation de leur territoire, favoriser la transformation d'actifs vacants et réguler la production de nouvelles surfaces de bureaux dans les zones en suroffre.

En 2023-2024, l'ORIE poursuivra sa dynamique avec trois nouvelles thématiques en perspective : en octobre 2023, sera organisé un point de conjoncture sur le marché de l'immobilier d'entreprise, puis en février 2024, le colloque portera sur l'avenir des bureaux dans la ville de demain face aux enjeux climatiques, à la sobriété foncière et aux nouvelles attentes sociétales. En septembre prochain, un groupe de travail ouvrira et portera sur la seconde couronne, dont les résultats seront présentés en juillet 2024.

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

Je tiens donc à vous remercier pour votre implication, ainsi que pour la confiance que vous nous témoignez.

« 2026 : NOUVELLES OFFRES DE TRANSPORTS EN COMMUN ET AVENIR DES POLARITÉS TERTIAIRES EN ÎLE-DE-FRANCE »

Étude pilotée par **Fabien GUISSÉAU**, Directeur général adjoint au Développement économique et aux partenariats stratégiques de Grand Paris Aménagement et **Éric BOUSREZ**, Directeur Immobilier Groupe de la Société Générale.

Réalisée par **Raphaëlle ZEPPA**, Chargée d'études sénior à l'ORIE.

Sous la coordination de **Smaïn AOUADJ**, Délégué de l'État à l'ORIE et la contribution du groupe de travail.

**M. Fabien
GUISSÉAU**



**M. Éric
BOUSREZ**



L'offre de transports en commun (TC) est un moyen de façonner l'espace urbain, et peut influencer l'organisation du territoire puisqu'il s'agit d'un critère déterminant aussi bien dans le tertiaire que dans le résidentiel.

À l'horizon 2025-2026, la région Île-de-France va connaître une phase de livraison de transports en commun inédite qui va bouleverser la cartographie actuelle des transports, avec l'arrivée du Grand Paris Express (GPE) qui est un projet colossal offrant de nombreuses opportunités quant à l'aménagement du territoire, grâce à une réduction importante des temps de transport particulièrement entre les territoires de première couronne à cette échéance. L'horizon 2026 a été privilégié car il correspond à la temporalité maîtrisable et certaine pour les investisseurs et quasiment compréhensible et entendable pour les utilisateurs. Au-delà, l'horizon est plus lointain et l'incertitude plus importante.

Ces projets de transports devraient avoir un impact sur l'immobilier d'entreprise et sur l'attractivité des territoires alors même que la demande de bureaux en dehors de Paris baisse significativement. S'ajoute à cela, la nécessité d'intégrer, même sans certitude établie pour le futur, l'impact de la crise sanitaire, et notamment du télétravail sur la demande de bureaux. De plus, la fréquentation des transports en Île-de-France a été impactée par la crise sanitaire, et nous pousse à nous demander si elle retrouvera un jour ses niveaux d'avant-crise. Face à ces constats, il est apparu nécessaire à l'ORIE et au groupe de travail de se questionner sur l'impact de cette nouvelle desserte de TC sur l'immobilier d'entreprise.

■ MÉTHODOLOGIE

L'analyse a été focalisée sur 13 des 34 Pôles tertiaires et zones de marché (PZM) définis par l'ORIE, en ciblant plus particulièrement la première couronne, compte tenu du fait que la nouvelle offre de transport à l'horizon 2026 concerne principalement ce territoire.

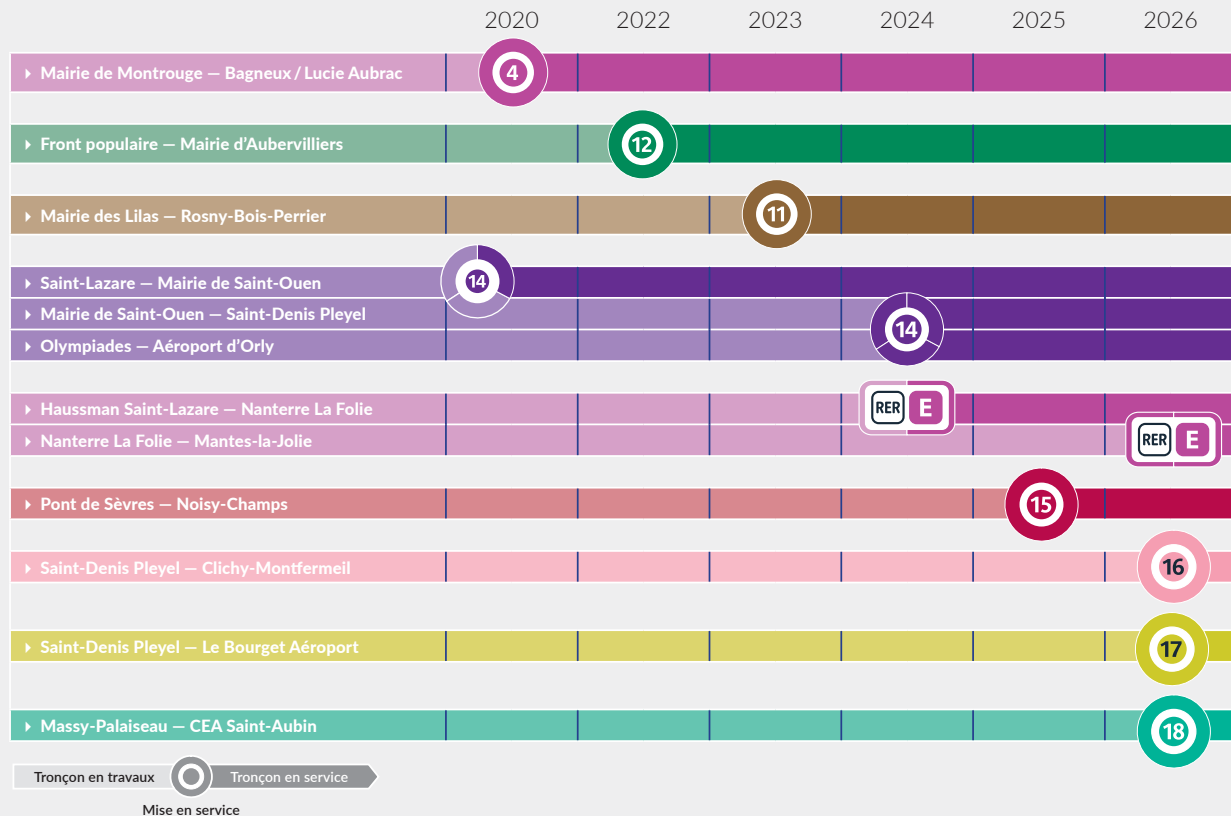
Trois catégories de PZM ont alors été retenues :

- \ **Les PZM ayant eu une gare récemment livrée.** Le but étant d'analyser l'impact d'une gare sur un territoire afin d'en tirer des tendances ;
- \ **Les PZM qui n'auront aucune gare livrée d'ici 2026.** Dans ce cas-là, nous avons pu déterminer si le fait de ne pas disposer de nouvelles gares dans les prochaines années a une incidence sur l'attractivité du Pôle ;

Pôle tertiaire : secteur géographique disposant d'un parc de bureaux supérieur à 350 000m² sur 3-4 communes contiguës maximum et présentant une homogénéité en termes de volume de parc et en terme de fonctionnement de marché. Le Pôle concentre le plus souvent l'attractivité la plus forte entraînant un effet de centralité sur les valeurs, certaines entreprises préfèrent alors se placer en périphérie de ce Pôle, afin de bénéficier de son influence tout en profitant de valeurs plus avantageuses. C'est ce qu'on nomme une « zone de marché ».

CALENDRIER DES FUTURES LIGNES DU GRAND PARIS EXPRESS

(©Société du Grand Paris)



Les PZM qui bénéficieront à l'horizon 2026 d'une ou plusieurs nouvelles gares.

Le but a été d'anticiper d'éventuelles tendances déjà observables sur certaines polarités tertiaires. L'analyse détaillée de chaque PZM sera disponible dans le rapport final de l'étude.

Pour appuyer notre analyse et nos conclusions, l'ORIE a récolté un certain nombre d'indicateurs de marché¹ pour chacun de ces territoires. Le groupe de travail a, en effet voulu combiner à l'aide de plusieurs sources :

- **L'analyse photographique** habituelle de la santé des pôles tertiaires : taille du pôle, taux de vacance, stock de première main dans les surfaces vacantes ;
- **La dynamique passée**, qui donne de l'épaisseur à l'analyse à l'instant T en caractérisant déjà des dynamiques : variation de la surface de bureau sur 10 ans, absorption nette annuelle de marché², surfaces de bureaux reconverties, à cela nous avons ajouté le travail sur l'impact perçu des lignes de TC arrivées récemment (exemple de la L14 sur le pôle de St Ouen) ;
- **La projection future**, pour compléter cette dynamique et insérer l'analyse d'impact des TC à venir : livraisons potentielles de bureaux et potentielle augmentation du parc à venir, nombre de nouvelles gares à l'horizon 2026, estimation du nombre de voyageurs en fourchette.

L'OFFRE DE TRANSPORTS EN COMMUN EST UN DÉTERMINANT DANS L'IMPLANTATION DES ACTIFS

La nouvelle offre de transports a effectivement eu un impact sur certaines polarités tertiaires avec une corrélation observable entre le nombre de nouvelles gares à l'horizon 2026 et le volume des livraisons à venir, avec toutefois de fortes disparités selon qu'il s'agit d'un transport axial (ligne 14) ou périphérique (ligne 15) : les TC qui permettent un accès au cœur de Paris en moins de 20min sans correspondance avec d'autres lignes sont, en effet, privilégiés dans les choix opérés par les utilisateurs.

De même, l'absence de nouvelles mobilités impactera les PZM qui n'accueilleront pas de nouvelles gares d'ici 2026 comme Rueil ou Vélizy, entraînant de **forts risques de perte définitive de dynamisme tertiaire** avec :

- \\ Un potentiel de livraison faible montrant que les acteurs de l'immobilier ne se sont pas positionnés sur ces Pôles ;
- \\ Un taux de vacance déjà élevé ;
- \\ Une absorption nette de marché moyenne négative³.

1. Données ORIE, GRECAM, BNP PARIBAS REAL ESTATE et SGP.

2. L'absorption nette de marché désigne la demande nouvelle en espaces immobiliers sur un marché.

3. Correspond à la moyenne sur les années 2018 à 2022.

■ CEPENDANT, L'ARRIVÉE DE NOUVELLES GARES NE SUFFIT PAS, À ELLE SEULE, À GÉNÉRER DE L'ATTRACTIVITÉ

Sur les onze PZM qui accueillent ou accueilleront une gare à l'horizon 2026 :

- \\ Six d'entre eux ont un taux de vacance au T4 2022 supérieur à 10%, dont trois supérieur à 15% ;
- \\ Six ont une absorption nette annuelle de marché moyenne négative ; Cette tendance interroge dans la mesure où un volume important de livraisons de bureaux est attendu, alors que l'offre arrivée récemment sur le marché n'a toujours pas été absorbée. Cette suroffre est particulièrement marquante sur le Pôle Clichy-Saint-Ouen et le Pôle Portes Nord de Paris.

■ QUELS SONT LES DÉTERMINANTS DE LA DEMANDE DE BUREAUX ?

Outre l'offre de transports en commun de qualité et son accessibilité avec le centre de Paris, d'autres déterminants entrent en ligne de compte :

- \\ **Les aménités urbaines** : le groupe de travail a évoqué les réticences de certains utilisateurs à s'installer dans des zones avec peu d'aménités urbaines, avec des problèmes de sécurité, ce qui peut expliquer les taux de vacance élevés dans certaines zones. Or certains PZM présentent des déficits qualitatifs qui peuvent s'ajouter à l'indicateur de l'offre de bureaux et à celui de la qualité des transports lourds. Ce déterminant reste toutefois difficile à quantifier.
- \\ **La qualité de l'offre de bureaux** : néanmoins, on constate d'ores et déjà un déclassement d'une partie du parc de bureaux liée aux normes environnementales, entraînant une augmentation du stock de seconde main. De nombreuses réglementations sont à prévoir à l'avenir (RSE, qualité environnementale, décret tertiaire...) alors que le taux de renouvellement du parc de bureaux est faible sur les PZM disposant d'un stock de seconde main important. Des travaux de restructurations devront donc être initiés, or ces travaux sont difficilement finançables lorsque les loyers sont faibles. La seconde couronne sera certainement fragilisée par le décret tertiaire en raison des loyers faibles et d'un marché atone, couplé à une très faible nouvelle desserte en nouveaux modes de TC lourds. Les risques de paupérisation rapide de l'immobilier tertiaire existent (quelques exemples relevés de découpage d'immeubles en copropriétés difficile à gérer dans le temps).

■ LES CONSÉQUENCES DE LA CRISE SANITAIRE SUR LES TERRITOIRES

Dans cette étude, nous nous sommes intéressés aux conséquences de la crise sanitaire sur les modalités de la consommation de surfaces de bureaux. D'après une étude IEIF⁴, la crise sanitaire et donc la montée du télétravail amènerait à une **recherche de centralité de la**

part des entreprises. Cela se confirme en 2022 : la demande placée sur Paris représentait 47% de la demande placée totale de l'Île-de-France, dont 22% uniquement sur Paris QCA⁵.

Cette recherche de centralité devrait impacter de manière plus importante les surfaces de bureaux dans le Val-de-Marne et la Seine-Saint-Denis. On constate également que les petites surfaces TPE/PME sont moins impactées par la réduction des surfaces que les grands groupes.

Cependant, les niveaux de prix parisiens devraient inciter les entreprises à se tourner à nouveau vers certains pôles de première couronne (d'où l'enjeu de l'évolution de la desserte de ceux-ci). Également, et dans une temporalité mois évidente, si le nouveau PLU de la ville de Paris était approuvé à la majorité, les surfaces de bureaux dans le QCA seraient amenées à être réduites, avec potentiellement, une répercussion de la demande sur la proche couronne parisienne limitant ainsi les effets de la crise sanitaire sur ces territoires.

■ UNE ÉVOLUTION DES BESOINS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Les pôles tertiaires sont amenés à suivre des trajectoires différentes en termes de dynamisme et d'attractivité : on constate une évolution des besoins en matière d'immobilier d'entreprises, notamment dans les zones denses. En effet, depuis 30 ans les territoires de première couronne ont perdu annuellement 20 ha de fonciers productifs (activités, industries, logistique, artisanat...)⁶, tendance qui va encore se poursuivre, alors même que la seconde couronne développait dans le même temps environ 200 ha par an. Ce développement en seconde couronne va atteindre ses limites avec le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) alors qu'en première couronne, on observe les débuts d'une logique de densification liée à la rareté foncière avec l'apparition de plusieurs nouvelles typologies sur le marché, de manière plus ou moins puissante pour le moment, parmi lesquelles notamment :

- \\ La logistique urbaine dense du dernier km, recherchant des surfaces de plus en plus verticalisées et capables de prendre appui sur des surfaces disponibles en stationnement en sous-sol ;
- \\ L'activité verticalisée intégrant des ateliers, lieux de production dans une logique de mixité avec du bureau dédié ;
- \\ L'apparition récente des besoins en *Life Sciences*⁷, certes limitée pour le moment mais dont le couple loyers élevés et centralité représente un intérêt majeur sur des sujets de reconversion de bureaux.

Nous nous sommes alors demandé comment favoriser le développement de ces surfaces ? Plus largement, quels sont les besoins en immobilier mixte aujourd'hui et demain ? Les conditions de transformation du tertiaire en logement sont plus ou moins maîtrisées mais qu'en est-il de la transformation en immobilier productif ? Il est à noter que tout comme les actifs bureaux, d'autres typologies ont aussi besoin d'une proximité avec les transports en commun.

4. Nouvelles organisations du travail : quels impacts sur les marchés franciliens ? - Avril 2023

5. Source : Immostat

6. Source : Institut Paris Région

7. Il s'agit d'un actif qui combine, dans des proportions variées, des bureaux et des laboratoires. De manière facultative, ces actifs peuvent être combinés avec des unités de production et/ou de stockage adjacentes.



ENJEUX ET RECOMMANDATIONS

Les conclusions du groupe de travail ont mené à une série de recommandations dont le but est de proposer des pistes d'actions ou de mesures visant à conserver à l'échelle de l'Île-de-France un parc d'immobilier tertiaire cohérent et pertinent par rapport aux demandes des entreprises et aux besoins des territoires.

ENJEU 1 : ACCOMPAGNER LES TERRITOIRES DANS LES MUTATIONS DE LEURS PÔLES TERTIAIRES

► RECOMMANDATION N°1 :

Créer une instance de concertation, ou plus précisément un observatoire régional permettant d'accompagner les élus des territoires dans leur stratégie de pilotage des pôles tertiaires.

ENJEU 2 : FAVORISER LA TRANSFORMATION D'ACTIFS VACANTS DANS LE BUT DE RETROUVER UNE ATTRACTIVITÉ NOUVELLE POUR CERTAINS BÂTIMENTS OU QUARTIERS

► RECOMMANDATION N°2 :

Utiliser les fonds friches pour contribuer à reconverter les « friches tertiaires » à venir.

► RECOMMANDATION N°3 :

Organiser des opérations de mutations tertiaires sous forme d'opérations d'aménagement pour mutualiser les coûts.

► RECOMMANDATION N°4 :

Faciliter les changements de destination d'un point de vue administratif en supprimant les instructions d'une déclaration préalable dans le cas où aucuns travaux modifiant les structures porteuses de la construction ou de la façade ne sont requis.

ENJEU 3 : RÉGULER LA PRODUCTION DE NOUVELLES SURFACES DE BUREAUX POUR LES ZONES EN SUROFFRE

► RECOMMANDATION N°5 :

Changer les règles d'obtention de l'agrément bureau en ajoutant un volet « indicateur de marché ».

► RECOMMANDATION N°6 :

Pour les demandes d'agréments bureaux, favoriser la mixité des immeubles et réduire la part des immeubles 100% bureaux pour inclure des surfaces d'immobilier d'entreprise au sens large (activité, logistique urbaine...).

INTERVIEW

POINT DE VUE D'UN UTILISATEUR



M. Éric HOUVIEZ,

Directeur de l'immobilier Groupe, Orange



Pouvez-vous nous indiquer les principales implantations des bureaux de Orange en Île-de-France ?

Orange compte 100 sites tertiaires ou mixtes (industriel et tertiaire) en Île-de-France occupés fin 2022, totalisant 660.000m².

Ces sites sont répartis partout en Île-de-France, selon les implantations historiques du groupe France Telecom.

L'Île-de-France présente toutefois quelques grands ensembles immobiliers modernes qui ont pour vocation de regrouper les occupants des anciens sites mixtes désuets. Ces ensembles immobiliers sont choisis en fonction :

- 1. De la pérennité des immeubles : état de vétusté et performance environnementale, enjeux contractuels ou d'occupation**
- 2. De leur capacité à accueillir des salariés dans des environnements de travail modernisés en espaces de travail dynamiques**
- 3. En évitant, autant que possible, de générer des augmentations de temps de transport trop importants**

Ces sites sont généralement positionnés en première couronne parisienne, avec une forte dominante dans le sud-ouest de la capitale (Arcueil, Issy les Moulineaux, Châtillon), accessibles via une infrastructure ferroviaire (métro ou RER) ou routière majeure.

En tant que directeur immobilier, dans quelle mesure la desserte en transports en commun est un critère décisif et avez-vous d'ores et déjà prévu des ajustements dans l'implantation de vos bureaux en prévision de l'arrivée de la future offre de transport d'ici 2025/2026 (ligne 15 sud, ligne 14 vers Orly et Pleyel, Éole, extensions de métro etc.) ?

La desserte en transports en commun est un critère de choix décisif. Nous avons mis au point en interne un outil « voyageurs » permettant de déterminer, pour chaque salarié d'une équipe dont le déménagement est envisagé, l'impact de ce déménagement sur le temps de trajet de chaque membre de l'équipe, selon tous les modes de transports, individuels ou collectifs. Les infrastructures de transport ferré présentent en général le meilleur temps de transport et peuvent favoriser significativement une solution par rapport à une autre, en particulier en Île-de-France où le taux de motorisation de nos salariés est relativement faible (en dehors des équipes d'intervention).

Nos implantations étaient historiquement localisées dans le sud-ouest parisien, nous procédons actuellement, avec l'hybridation grandissante des modes de travail, à des opérations de regroupement de nos équipes dans un nombre de sites limités, qui sont pour la plupart des sites que nous détenons déjà.

L'offre de transport du Grand Paris et plus généralement la desserte en transport ferré est bien évidemment un critère qui nous a conduit à confirmer ces implantations.

Selon vous, quels sont les critères déterminants qui guident la stratégie d'implantation des bureaux de Orange en dehors de l'accessibilité aux transports en commun ?

Nos immeubles sont sélectionnés selon une analyse multicritères :

- Leurs caractéristiques immobilières tout d'abord, en analysant la capacité des immeubles à accueillir l'ensemble des salariés attendus, la fonctionnalité et la simplicité d'aménagement ou de réaménagement des espaces, et la qualité architecturale des immeubles et des espaces intérieurs, vecteurs de l'attractivité de nos environnements de travail ;
- La taille des immeubles également entre en compte, un immeuble de grande taille facilite en effet le foisonnement entre les équipes pour tenir compte des évolutions d'effectifs et permet d'assurer une meilleure durabilité de l'implantation ;
- L'environnement urbain doit également proposer une offre de services de qualité. C'est en effet un vecteur essentiel de l'attractivité du bureau ;
- Les enjeux environnementaux prennent une dimension de plus en plus importante, nous regardons prioritairement l'intensité énergétique des immeubles et leur bilan carbone, tout comme le bilan carbone des déplacements des salariés, pour tenir nos engagements ESG de réduction de nos consommations et d'émissions de gaz à effet de serre.

En réponse à la crise sanitaire, est-ce que la stratégie d'implantation de Orange a évolué ? Si oui, de quelle façon ?

La crise sanitaire a fait évoluer la stratégie de Orange sous deux aspects :

1. La qualité de nos espaces de travail doit être irréprochable sur le plan sanitaire. Nous avons pour ambition de moderniser fortement nos implantations tertiaires par les regroupements cités ci-dessus, et cette modernisation permettra de mettre en œuvre de nouveaux aménagements, en espaces dynamiques, délivrant le meilleur niveau de sécurité pour nos salariés et permettant d'adapter très simplement l'occupation des immeubles en cas de problématiques de santé comme celle que nous avons connue.

2. La proportion de télétravailleurs, si elle était déjà importante préalablement à la crise COVID, celle-ci a triplé depuis 2019. De surcroît, les effectifs d'Orange hébergés dans nos immeubles sont en forte diminution en raison d'une tendance forte de départs à la retraite. En conséquence, nos immeubles souffrent d'une très forte sous-occupation, les immeubles étant déjà structurellement peu occupés avant la crise sanitaire. Cette sous-occupation nous conduit à réduire très fortement notre parc immobilier tertiaire et à nous concentrer sur certains immeubles « pérennes », dont les critères de sélection sont ceux cités ci-dessus.

Au regard de ces évolutions et de l'offre nouvelle en transports en commun, pensez-vous que certains pôles tertiaires établis d'Île-de-France sont amenés à devenir durablement moins attractifs ?

La forte baisse des besoins en m² tertiaires continuera de mon point de vue à impacter structurellement le marché immobilier francilien. Il me semble probable que la concentration « centripète » constatée ces derniers mois se poursuive.

Ces mouvements constatés actuellement, en particulier, vers Paris intra-muros sont basés sur l'opportunité de faire revenir les bureaux dans un environnement urbain qui correspond aux attentes des salariés :

- Excellente desserte en transports en commun ferrés
- Environnement urbain mixte, associant bureaux, et services : commerces, restauration, équipements...

La question de la desserte en commun est renforcée par le phénomène de commutation renforcé depuis quelques années d'une certaine catégorie d'actifs, dont les décideurs, qui privilégient un mode de vie permettant de télétravailler en début et/ou fin de semaine depuis une résidence secondaire en grande banlieue voire en province. Cela renforce l'attractivité des Pôles extrêmement bien desservis depuis les gares, et en premier lieu les gares parisiennes.

Les sites connectés directement par au moins un, voire deux moyens de transport ferrés depuis une ou deux gares parisiennes ou gares TGV de la région, et bénéficiant d'une infrastructure de services importante en commerces, restaurants... devraient de mon point de vue bénéficier de cette tendance, à l'image de La Défense. Les sites ne proposant pas de desserte bien connectée aux réseaux de gares TGV en particulier, et d'environnement de services de qualité, devraient durablement souffrir.

INTERVIEW

POINT DE VUE D'UN PROMOTEUR



M. Loïc DANIEL,
Directeur général délégué, Nexity Entreprises



Comment et avec quelle intensité, l'arrivée du Grand Paris Express à l'horizon 2026 (ligne 15 sud, ligne 14 vers Orly et Pleyel, Éole, extensions de métro etc.) a-t-elle impacté la stratégie de développement des promoteurs ?

En tant que développeurs de quartiers et de bâtiments, et compte tenu du temps long de l'immobilier, nous nous devons en permanence d'anticiper à 3/5 ans quelle sera pour nos clients investisseurs et utilisateurs, l'attractivité des lieux que nous promouvons en termes d'aménités et d'accessibilité. Dans ce cadre, l'arrivée du Grand Paris Express constitue un vrai driver de développement et influence nos stratégies, avec toutefois de fortes disparités selon qu'il s'agit d'un transport axial (ligne 14) ou périphérique (ligne 15), de la qualité/quantité des interconnexions offertes et de la carte isochrone qui en résulte. L'offre de transport est une condition essentielle mais non suffisante pour qualifier un lieu pouvant accueillir du bureau, viennent s'y ajouter la qualité de l'environnement urbain, des services et aménités offerts par le territoire et de sa connectivité numérique.

À l'avenir, pensez-vous que pour certaines localités, l'offre de transports en commun lourds menace d'être insuffisante ? Selon vous, quels sont les Pôles qui mériteraient d'être mieux desservis ?

Certains pôles de la région les plus éloignés et les moins bien desservis sont amenés à souffrir dans les années à venir face à la demande accrue de centralité, de desserte et de télétravail. La proximité immédiate d'un transport axial, au sein d'un centre animé et mixte est la meilleure garantie pour un actif de bureau. Plus que des pôles entiers, ce sont certaines parties d'entre eux, ne correspondant pas à ces critères cumulatifs qui sont menacées comme par exemple à Rueil, Saint-Denis, mais aussi dans d'autres pôles établis de la première couronne. En revanche, l'offre est clairement insuffisante sur le Pôle Vélizy ou le plateau de Saclay (pas de liaison axiale) et constitue un vrai frein au développement.

Pour ces Pôles tertiaires considérés comme moins attractifs, peut-on encore faire de l'immobilier d'entreprises sous d'autres formes pour ainsi répondre aux besoins d'autres types de preneurs ? Quels sont les freins à la transformation ?

Une partie du parc obsolète et/ou mal desservi sera probablement transformé en résidences gérées (étudiant, sénior, hôtelière) ou logements avec la contrainte financière du coût de cette transformation qui va entraîner une décote d'actif à proportion du différentiel de valeur finale avec le bureau. L'autre frein à lever est celui de la volonté des maires de préserver les activités génératrices d'emplois et de taxes plutôt que des bâtiments résidentiels générant des besoins en équipements publics sans grandes recettes associées (fin de la taxe d'habitation). Cette situation implique des obligations/incitations de la part de l'Etat. Afin de maintenir de l'emploi et de



l'activité dans certains pôles, il faudra élargir la gamme d'occupation des immeubles devenus friches tertiaires, en les transformant en co-working probablement subventionné, maison de santé, produits hôteliers, petite activité en étage, voire de les reconstruire pour de nouveaux usages faisant l'objet d'une forte demande comme la logistique urbaine ou les data centers de petites tailles, quand cela peut s'y prêter.

Depuis la crise sanitaire, l'organisation des entreprises et les comportements des salariés ont changé. Ces effets sont-ils durables et comment Nexity Entreprise adapte ces projets en conséquence ?

La crise sanitaire a exacerbé en très peu de temps le recours au télétravail, de façon imposée et non choisie, mode de travail qui s'est révélé efficace tout en recouvrant une grande diversité de situation plus ou moins adaptée selon la taille du logement et la composition du foyer. Les entreprises ont pris pour habitude d'octroyer de façon à la fois généreuse (2,5 jours en moyenne) et peu contrainte des jours de télétravail, ce qui a pour conséquence une sous-occupation chronique des locaux en particulier les lundis et vendredis d'une part et la révision à la baisse des besoins des entreprises d'autre part, ainsi que son corollaire ; des utilisations erratiques des transports mais aussi des services comme les commerces avoisinants qui ne bénéficient plus de la même fréquentation.

Je crois que ce phénomène certes réel et puissant devrait s'atténuer à la mesure que seront perçus les revers de ce mode de travail en termes d'efficacité de travail, d'isolement social et de pertes du collectif. Cela a déjà commencé dans les entreprises anglo-saxonnes qui après avoir offert de très larges possibilités sont en train de faire machine arrière brutalement.

Aussi, dans ce contexte, Nexity anticipe certes une part incompressible de télétravail (1,5 jour en moyenne) mais surtout la nécessaire adaptation du parc. Il s'agit de lisser les effets du télétravail en proposant par exemple des locaux qui pourraient être occupés successivement par deux entreprises différentes dans la même semaine, mais aussi en déployant notre offre de coworking et de corpworking afin d'offrir de la souplesse d'utilisation pour les entreprises. Il est probable que certaines entreprises ayant revu leurs besoins fortement à la baisse se retrouvent dans le besoin de nouvelles surfaces flexibles dans un périmètre proche.

Le maître mot d'un immobilier d'entreprise durable, outre ses caractéristiques environnementales, est sa flexibilité d'usage par une conception structurelle simple, propre à faciliter sa mutation et en intensifier les usages dans une dimension chronotopique, c'est-à-dire en raisonnant aménagement de l'espace mais aussi du temps. On devrait pouvoir parler demain de taux d'occupation de l'espace comme c'est le cas par exemple pour l'hôtellerie ou les résidences gérées.

INTERVIEW

POINT DE VUE D'UN INVESTISSEUR

COVIVIO

M. Olivier ESTÈVE,

Directeur général délégué, Covivio



Est-ce que l'évolution de l'offre de transports en commun lourds est à elle seule un déterminant dans la stratégie d'investissement et de détention ? Est-ce que ces évolutions pourraient entraîner la dégradation relative de l'offre sur certains pôles comparée à d'autres ?

L'offre de transports en commun est un critère fondamental. Dans cette optique, Covivio développe son patrimoine afin qu'il soit, d'ici 2025, intégralement situé à moins de cinq minutes à pied d'un transport en commun lourd. Actuellement, cela est le cas pour 97% de nos actifs.

Cependant, l'évolution de l'offre de transports ne permet pas à elle seule de définir la stratégie d'investissement et de détention. D'autres facteurs entrent en ligne de compte comme la localisation et les services proposés. Pour certaines entreprises, la proximité avec les transports en commun est moins décisive dans le choix d'implantation que la surface et font ainsi le choix des campus. Cela résulte du fait que les collaborateurs habitent le plus souvent à proximité du campus et qu'ils privilégient les déplacements en voiture, comme c'est le cas pour les campus situés dans les Hauts-de-Seine ou les Yvelines.

L'évolution de l'offre de transports sur certains Pôles tertiaires pourrait dégrader l'offre actuelle sur des polarités existantes. Demain, des villes comme Nanterre vont améliorer leur desserte, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur d'autres pôles qui ne verront pas leur offre de transports s'améliorer. Toutefois, ce n'est pas le seul facteur qui entre en ligne de compte dans le manque d'attractivité du Pôle : avec la crise sanitaire, des réductions de surfaces ont été observées. Un certain nombre d'entreprises ont quitté ces zones périphériques pour rejoindre La Défense, qui offrait une localisation plus centrale, avec

un cœur de ville plus dynamique et une multitude de services. Dans ce mouvement de centralité, d'autres entreprises ont également choisi de revenir à Paris, quitte à réduire drastiquement leurs surfaces. D'autres communes au Sud ou à l'Est risquent d'être impactées par ce phénomène, telles que Châtillon ou Charenton, qui bénéficient, elles aussi, d'une desserte en transports convenable.

En revanche, d'autres villes avec un positionnement différent conserveront leur attractivité, à l'image de Vélizy, qui offre des opportunités intéressantes pour les utilisateurs : le résidentiel y a fortement progressé, avec une plus grande mixité d'usages et une zone de chalandises attractive avec d'importantes infrastructures commerciales. A cela s'ajoute le choix de la commune d'opter pour la géothermie, offrant à ses utilisateurs l'avantage de ne pas dépendre des fluctuations des prix de l'énergie en ce qui concerne les charges des immeubles.

À l'avenir, pensez-vous que pour certaines localités, l'offre de de transports en commun lourds menace d'être insuffisante ?

Actuellement, l'offre de transports en commun est saturée, notamment dans Paris intra-muros. Ce phénomène est en partie lié à la configuration du réseau actuel de transports qui n'est pas adapté aux déplacements d'une banlieue à une autre. L'arrivée de la ligne 15 devrait donc désaturer le réseau de transports en optimisant les trajets entre banlieues. La RER E devrait quant à lui décongestionner certains axes des RER A/RER B et de la ligne 1 du métro, et faire gagner en accessibilité le Pôle de La Défense.



Si la population reste stable au niveau de la métropole, il n'y a donc pas de raisons de penser que l'offre de transports en commun lourds en périphérie soit insuffisante à l'avenir.

Cependant, il pourrait être intéressant, sur quelques communes, de renforcer l'offre de transports avec des mobilités complémentaires pour affiner le maillage de territoires, tels que Boulogne-Billancourt ou Issy-les-Moulineaux. Le développement des mobilités douces devrait également être bénéfique.

■ Pour ces Pôles tertiaires considérés comme moins attractifs, peut-on encore faire de l'immobilier d'entreprise sous d'autres formes pour ainsi répondre aux besoins d'autres types de preneurs ? Quels sont les freins à la transformation ?

La transformation d'actifs de bureaux en d'autres formes d'immobilier d'entreprise est possible selon la localisation. Par exemple, nous voyons se créer ces dernières années des clusters en Île-de-France dédiés aux sciences, dans le Sud du Val-de-Marne ou dans l'Essonne. Une offre en immobilier de bureaux spécialisés, tel que le Life Science, se développe alors.

Cependant, chez Covivio, nous nous concentrons principalement sur la transformation de bureaux en logements, compte tenu notamment de la forte demande en Île-de-France.

Pour ce type de transformations, nous sommes face à deux enjeux :

L'enjeu économique : l'un des défis est de réussir à équilibrer le bilan de l'opération alors que les travaux d'une transformation coûtent plus chers que l'immeuble neuf lui-même ;

L'enjeu réglementaire : certains Maires peuvent se montrer réticents à l'idée de transformer massivement des bureaux vacants en logements du fait, notamment, de l'impact en besoin d'équipements que cela génère. Certains pensent que la faible demande de bureaux sur leur

territoire est passagère, quand d'autres peuvent être freinés par les coûts des nouvelles infrastructures à créer en lien avec ces actifs résidentiels (écoles, services...).

■ Depuis la crise sanitaire, l'organisation des entreprises et les comportements des salariés ont changé. Ces effets sont-ils durables et comment Covivio s'adapte-t-il en conséquence ?

Nous pensons que les effets de la crise sanitaire seront durables et qu'il n'y aura pas de retour en arrière. Cependant, il y a autant de doctrines que d'entreprises. Pour le moment, nous situons la moyenne de jours télétravaillés au sein des entreprises à deux, avec, en ce moment, beaucoup d'expérimentations sur le nombre de jours optimal.

Le recul que nous avons sur ces trois dernières années nous permet de conclure sur le fait que nous avons besoin d'un lieu pour incarner la culture d'entreprise et favoriser la collaboration des équipes. Le bureau n'est plus seulement un lieu pour travailler, mais devient une plateforme collaborative et sociale. C'est pourquoi, de plus en plus d'entreprises organisent leurs surfaces de bureaux en faisant la part belle aux espaces collaboratifs de travail ou de détente, qui représentent plus de 50% des surfaces.

Pour répondre à cette nouvelle demande, il est nécessaire que les bureaux qui composent notre patrimoine soient flexibles et puissent, sur le plan technique, accueillir tous les usages et proposer un nombre important de services. Le bureau de demain, et déjà d'aujourd'hui en partie, doit par exemple s'approprier les codes de l'hôtellerie dans le but de donner envie aux salariés de passer du temps au bureau. En effet, pour les entreprises, il reste important de réunir leurs équipes, de créer du lien et une expérience commune, car la collaboration des salariés favorise notamment l'innovation.

INTERVIEW

POINT DE VUE D'UNE COLLECTIVITÉ



Yvelines
Le Département

M. Richard DELEPIERRE,

Vice-président transports et mobilités du département
des Yvelines et Maire du Chesnay-Rocquencourt



À l'horizon 2026, le département des Yvelines ne sera pas concerné par l'arrivée du Grand Paris Express. Cela a-t-il un impact sur l'offre existante et sur les nouveaux développements au sein du territoire ?

Il ne le sera pas encore, mais sera en phase de préparation très avancée pour réussir l'ouverture du tronçon entre le CEA Saint-Aubin et Versailles Chantiers en 2030. Et nous avons d'autres grands projets de transport sur le département des Yvelines, comme la prolongation d'Eole jusqu'à Mantes, qui tire dès à présent de nombreux projets de développement ou de réhabilitation dans les agglomérations de la vallée de la Seine. Sur le territoire yvelinois, qui a été pendant trop longtemps un grand oublié des projets structurants routiers et de transports en commun (non-bouclage de l'A104, l'arrivée du RER Eole avec plusieurs décennies de retard par rapport aux tracés déjà existants à la création du RER E), nous constatons à quel point ceux-ci sont cruciaux pour le développement territorial. Le bassin industriel de la Vallée de Seine, qui sera enfin desservi par un RER à compter de fin 2026, redevient attractif pour des projets de développement économique mais aussi pour des grands équipements.

Estimez-vous nécessaire à l'avenir de transformer certains actifs bureaux et travaillez-vous d'ores et déjà sur ces transformations ? Dans ce cadre, le logement vous semble-t-il la seule alternative ou d'autres types d'immobiliers économiques seraient-ils pertinents sur votre territoire ?

L'excédent de surfaces tertiaires en Île-de-France, le vieillissement de certains actifs bureaux et l'essor du télétravail rendent évidemment nécessaire de travailler dès aujourd'hui à la transformation d'une partie de ce patrimoine. La transformation en logements, quand elle est techniquement possible et acceptable d'un point de vue urbanistique, doit être envisagée en priorité compte tenu de la pénurie à laquelle nous faisons face, et en particulier en ce qui concerne le logement social. La nécessaire application des objectifs du « Zéro Artificialisation Nette » renforce encore la pression foncière que nous connaissons en Île-de-France, et nous oblige à rationaliser l'usage du foncier bâti.

Mais la transformation des bureaux en logements ne peut pas être la seule piste étudiée. Il existe également d'autres types d'immobiliers économiques qui pourraient être pertinents en fonction du contexte local et des besoins spécifiques de nos territoires. Par exemple, la reconversion des espaces de bureaux en espaces de coworking, de tiers-lieux, en centres commerciaux, en établissements d'enseignement ou en installations médicales peut être envisagée. Tout dépendra des demandes du marché local et des opportunités économiques existantes.



Il convient de noter que chaque projet de transformation d'actifs de bureau nécessite une évaluation minutieuse, en tenant compte de facteurs tels que l'emplacement, la demande du marché, les réglementations locales et les considérations financières. Les décisions de transformation doivent être basées sur une analyse approfondie afin de maximiser la valeur et l'utilité des actifs existants tout en répondant aux besoins changeants de nos territoires et de l'économie locale. Ce sont des thématiques sur lesquelles le département des Yvelines a développé depuis de longues années une solide expertise qu'elle met aujourd'hui à disposition des communautés d'agglomération et des communes du territoire.

Mais au-delà de l'arrivée à Versailles Chantiers en 2030, le département des Yvelines travaille dès à présent à la prolongation de la ligne 18 vers Rueil-Malmaison et Nanterre-la-Folie. Ce bouclage de l'infrastructure nous semble absolument essentiel pour le territoire yvelinois mais aussi pour les départements voisins. Il permettra la connexion directe et performante entre les pôles tertiaires de petite couronne, notamment de La Défense, et les polarités économiques de grande couronne à Versailles-Satory, à Guyancourt, au plateau de Saclay mais également à l'aéroport d'Orly, tout en apportant une offre de transports en commun ferrés dans des communes qui en sont aujourd'hui dépourvues. Il sera donc l'une de nos priorités dans la décennie à venir, comme l'a rappelé le Président Bédier lors de ses vœux en janvier dernier.

Au-delà de l'horizon 2026, la ligne 18 desservira les Yvelines. De nouveaux développements tertiaires sont-ils attendus ? Si oui, cette accélération est-elle due à la liaison des Yvelines avec Paris-Saclay ?

Oui, la création des deux gares nouvelles à Saint-Quentin Est et Satory va être l'occasion pour les communes de Guyancourt, Voisins-le-Bretonneux et Versailles de faire émerger de nouveaux quartiers qui comprendront une composante tertiaire. Il est incontestable que sur ces secteurs de notre territoire, l'arrivée de la ligne 18 sud sera un facteur d'accélération essentiel.

Il est plausible de s'attendre à de nouveaux développements tertiaires dans les Yvelines en raison de la liaison avec Paris-Saclay. L'extension de la ligne 18 du métro vers les Yvelines permettra en effet une meilleure connectivité avec Paris-Saclay, qui est un pôle majeur de la recherche scientifique, de l'enseignement technologique et de l'innovation en France.

L'arrivée de la ligne 18 dans les Yvelines pourrait inciter les entreprises à s'implanter ou à étendre leurs activités dans la région, en raison de la facilité d'accès à Paris-Saclay et aux infrastructures connexes. Cela pourrait également stimuler la création d'emplois et favoriser le développement de clusters tertiaires dans les Yvelines, en bénéficiant de la proximité de Paris-Saclay et de ses synergies économiques.

Constatez-vous une collaboration entre les communes et les Pôles tertiaires au sein des Yvelines dans le but de maximiser les bénéfices du GPE ou au contraire une mise en concurrence avec les autres territoires ?

J'observe une volonté forte de coopération entre le département des Yvelines et les départements voisins ainsi qu'avec les communautés d'agglomération qui portent la compétence « dev éco », et qui accompagnent les communes dans leurs projets, en lien avec la Société du Grand Paris. L'attention forte portée au maillage du réseau du GPE avec les lignes de trains et de RER existantes qui irriguent déjà notre département permet d'éviter tout phénomène de mise en concurrence entre les territoires. Le Conseil Départemental s'efforce de compléter ce maillage territorial, comme il l'a fait avec le Tram T6 entre Châtillon et Viroflay il y a quelques années ou plus récemment avec le Tram T13, qui relie Saint-Cyr l'Ecole à Saint Germain-en-Laye et qui sera prochainement prolongé jusqu'à Poissy et Achères. Ainsi, tous les secteurs d'activité, qu'ils soient en développement ou en reconversion, bénéficieront d'une offre de transports en commun maillée et fréquente, gage d'attractivité à une époque où les actifs qui arrivent sur le marché du travail sont de plus en plus sensibilisés aux grands enjeux environnementaux et à la question de la proximité entre domicile et lieu de travail.

LES ÉTUDES THÉMATIQUES ET CONTRIBUTIONS RÉALISÉES DEPUIS 2013



RETOUR SUR LES DERNIÈRES PUBLICATIONS 2022/2023

Colloque

de février 2022

« FISCALITÉ ET BUREAUX : CHRONIQUE D'UN DIVORCE »

Pilotage : **Alain BÉCHADE**

et **Philippe LEMOINE**

Rédacteur : **Florian BESSAC**

Coordination État : **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 État : **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 propotech constituent les 4 grands enjeux en lien avec les préconisations de l'étude.

Colloque

de février 2023

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

Pilotage : **Alain BÉCHADE** et

Emmanuel DESMAIZIÈRES

Rédacteur : **Epiphane ASSOUAN**

Coordination État : **Smaïn AOUADJ**

Suite à la montée des coûts dans le secteur de la construction liée aux réglementations environnementales, aux pénuries et aux nouvelles normes, l'ORIE s'est interrogé sur l'impact à long terme sur le marché de l'immobilier d'entreprise.

Pour aider ce secteur à être plus résilient à l'avenir face aux situations de crises que nous vivons actuellement, les réflexions du groupe de travail de l'ORIE ont abouti à un ensemble de recommandations regroupées en 3 enjeux : économiser les ressources foncières, maîtriser les surcoûts de construction en périodes de crises et limiter les difficultés de financement des opérateurs.

REMERCIEMENTS & PARTENARIATS 2022/2023

L'ORIE TÉMOIGNE TOUTE SA RECONNAISSANCE À SES PARTENAIRES QUI L'ONT ACCOMPAGNÉ AU COURS DE L'ANNÉE 2022/2023.

L'ORIE remercie la DRIEAT IDF, la FFB et la CCI PARIS IDF pour leur accueil et leur soutien dans l'organisation des événements en 2022/2023. Elle remercie également l'Office notarial Michelez Notaires et CBRE pour leur accueil lors des conseils d'administration mensuels de l'Association et les groupes de travail.



DRIEAT Île-de-France
Direction régionale et interdépartementale de
l'environnement, de l'aménagement et des transports

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

Octobre 2023

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

Pilotes : Christian de KERANGAL,
Directeur général, IEIF

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

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

Février 2024

\ ÉTUDE « ENJEUX CLIMATIQUES, SOBRIÉTÉ FONCIÈRE, NOUVELLES ATTENTES SOCIETALES : QUEL BUREAU DANS LA VILLE DE DEMAIN ? »

Pilotes : Fabrice ALLOUCHE,
Président, CBRE FRANCE et **Astrid WEILL,** Directrice générale adjointe,
GROUPAMA IMMOBILIER

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

Pour s'adapter aux nouveaux enjeux économiques, sociétaux et environnementaux, l'acteur public initie de nouvelles réglementations dans le cadre de l'aménagement territorial. Ces réglementations sont nécessaires pour transformer nos territoires et les adapter aux nouvelles préoccupations des populations concernant de plus en plus des enjeux sociétaux et environnementaux. Cependant, elles posent des contraintes techniques et économiques pour la conception et la construction des espaces collectifs tels que les immeubles de bureaux. Face à ces nouveaux enjeux qui transforment les villes, quelle sera la place du bureau dans le futur espace urbain ? L'ORIE propose d'appréhender le bureau de demain en s'appuyant sur 3 paramètres : l'infrastructure, l'environnement et l'humain.



MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORIE – ANNÉE 2022/2023

	PRÉSIDENT	1 ^{ER} VICE-PRÉSIDENT	VICE-PRÉSIDENTS	ADMINISTRATEURS
COLLECTIVITÉS VILLE DE PARIS				M. RABASTÉ DGA développement et aménagement durable CD 78
				S. LECLER Directeur de l'Urbanisme Ville de Paris représentée par B. ABEL
RÉGION			V. PÉCRESSE Présidente Région Île-de-France représentée par Ch. CERRIGONE	
ÉTAT			E. GAY Directrice régionale DRIEAT représentée par H. SCHMITT	G. RUDANT Directeur régional DRIEETS représenté par T. LOUSSAKOUENO
CONSEILS TRANSACTIONNELS			F. ALLOUCHE Président CBRE	A. DERVILLE Président Colliers International
INTÉRÊTS COLLECTIFS	E. MICHELEZ Notaire Représentant la Chambre des Notaires de Paris Président en 2022-2023			C. DE KERANGAL Directeur général IEIF
PROMOTEURS		E. DESMAIZIÈRES Directeur général Icade Promotion		O. DE LA ROUSSE Président Vinci Immobilier
INVESTISSEURS				J. AZAN Président fondateur Novaxia
				A. WEILL Directrice générale adjointe Groupama Immobilier
UTILISATEURS			E. BOUSREZ Directeur de l'immobilier Société Générale	G. LAKHOVSKY Directeur immobilier Groupe Mazars
AMÉNAGEURS			C. MAUGE Directeur du Développement EpaMarne EpaFrance	F. GUISSÉAU DGA au développement économique Grand Paris Aménagement
EXPERTS				A. DIGARD Présidente CBRE Valuation Trésorière
CONSEILS				C. CANU Directeur général SEGAT
ENSEIGNANTS CHERCHEURS				R. MALLE Professeur des universités associé CNAM
				A. BÉCHADE Professeur Émérite ICH-CNAM Membre d'honneur

Administrateurs de droit
Administrateurs membres d'honneur

Administrateurs élus
Administrateurs élus lors de l'assemblée générale du 14 février 2023

LES SOCIÉTÉS MEMBRES DE L'ORIE 2022/2023

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

CHEUVREUX
CHEYSSON MARCHADIER & ASSOCIÉS
GRECAM
LACOURTE RAQUIN TATAR
MBE CONSEIL
MSCI
PICARD SÂRL
PMA (PROPERTY MARKET ANALYSIS LLP)
SEGAT

CONSEILS TRANSACTIONNELS

ADVENIS REAL ESTATE SOLUTIONS
ARTHUR-LOYD
BNP PARIBAS REAL ESTATE
BPCE SOLUTIONS IMMOBILIERES
CBRE HOLDING
COLLIERS INTERNATIONAL
CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE SA
EVOLIS
GROUPE KARDAM
JLL FRANCE
KNIGHT FRANK SNC
LE PATRIMOINE INDUSTRIEL (LPI)
NCT IMMO
PARELLA

SAVILLS
SOLUTIMO
VOLUM
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 EXPERTISE
DELOITTE & ASSOCIÉS
GALTIER VALUATION
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
F.E.I
I.E.I.F

INVESTISSEURS

AG2R LA MONDIALE
AXA IM
BC PARTNERS
BNP PARIBAS REIM FRANCE
CNP ASSURANCES
COVIVIO
DWS GROUP
GECINA
GROUPAMA IMMOBILIER
GROUPE ADP
HERTEL INVESTISSEMENT
HSBC REIM
ICADE PROMOTION TERTIAIRE ÎLE-DE-FRANCE
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
SWISS LIFE ASSET MANAGER
UNION INVESTMENT REAL ESTATE

PROMOTEURS

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

UTILISATEURS

BNP PARIBAS
HERMÈS INTERNATIONAL
MAZARS
ORANGE
SNCF IMMO
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

ENSEIGNANTS CHERCHEURS

ABCIM CONSEIL
CNAM
CONSEIL EN ÉVALUATION ET GESTION
DE PATRIMOINE
FINANCIA BUSINESS SCHOOL
GLR CONSEIL
GROUPE ESPI
HEC PARIS SORBONNE UNIVERSITÉ
I.E.P PARIS
PLATEAU URBAIN
UNIVERSITÉ GUSTAVE EIFFEL
UNIVERSITÉ PARIS DAUPHINE
UNIVERSITÉ PARIS PANTHÉON-SORBONNE

ADHÉSIONS

L'**Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise** (ORIE) est une instance d'échanges, de concertation et d'études, réunissant plus de 140 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

DEVENIR MEMBRE DE L'ORIE VOUS PERMET DE :



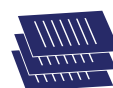
- Participer aux assemblées générales.
- Élire le président et le conseil d'administration.
- Devenir administrateur de l'Observatoire.



- 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 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.

ADHÉRER À L'ORIE C'EST :



- Observer pour analyser
- Analyser pour comprendre
- Comprendre pour proposer

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES

L'ORIE EST RAVI D'ACCUEILLIR EN 2023
LES NOUVEAUX MEMBRES SUIVANTS :



\
Fatma AKAR

ADVENIS REAL ESTATE SOLUTIONS
CONSEIL TRANSACTIONNEL

\
Marie-Anne LE FLOCH

CHEUVREUX SAS
CONSEIL

\
Frédéric BÔL

SWISS LIFE AM
INVESTISSEUR

\
Matthieu NICOLINI-GIRARDEAU

VOLUM
CONSEIL TRANSACTIONNEL

\
Denis BURCKEL

UNIVERSITÉ PARIS DAUPHINE
ENSEIGNANT-CHERCHEUR

\
Philippe PLAZA

EIFFAGE IMMOBILIER
PROMOTEUR

\
Xavier FECAMP

HERMÈS INTERNATIONAL
UTILISATEUR

\
Daniel THEBERT

CNP ASSURANCE
INVESTISSEUR



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

Epiphane ASSOUAN, chargé d'études
epiphane.assouan@i-carre.net / 01 40 61 86 47

Pascale BEHARY, assistante
pascale.behary@i-carre.net / 01.40.61.86.58

Raphaëlle ZEPPA, chargée d'études sénior
raphaelle.zeppa@i-carre.net / 01.40.61.86.92

