

N°45
FÉVRIER 2022



Crédit photo © Shutterstock



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

NOTE ——— SEMESTRIELLE

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

DOSSIERS

VIE DE L'OBSERVATOIRE



ESTIMATION DU PARC DE BUREAUX FRANCILIEN

L'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise publie depuis plus de 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 DRIEA ont été renouvelées.



MILLIONS DE M² DE SURFACE UTILE EN ÎLE-DE-FRANCE AU 31/12/2020



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



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



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



le suivi des démolitions (Ville de Paris)



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

SOMMAIRE

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

FISCALITÉ ET BUREAUX : CHRONIQUE D'UN DIVORCE ANNONCÉ 4-5

Étude pilotée par **Alain BECHADE**, Professeur émérite au sein du CNAM-ICH et **Philippe LEMOINE**, Ancien Directeur Général chez STE. Réalisée par **Florian BESSAC**, chargé d'études sénior à l'ORIE.

DOSSIERS

POINT DE VUE 6-7 de **Bruno MARZLOFF**, sociologue, Président de La Fabrique des Mobilités

POINT DE VUE 8-9 de **Richard MALLE**, Deputy Head of Business Services in charge of Research, Innovation and Data, BNP Paribas Real Estate

POINT DE VUE 10-11 de **Christine DARIC**, Avocat Partner, Bryan Cave Leighton Paisner LLP

VIE DE L'OBSERVATOIRE

CONTRIBUTIONS RÉALISÉES DEPUIS 2011 12

RETOUR SUR LES PUBLICATIONS 2020 / 2021 13

PARTENARIAT 2021 14

PROGRAMME D'ÉTUDES 2022 / 2023 15

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORIE 16

SOCIÉTÉS MEMBRES DE L'ORIE 17

ADHÉSIONS ET DEVENIR MEMBRE 18

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES 19



Antoine DERVILLE
Président de l'ORIE

Durant l'année 2021, l'ORIE a montré sa résilience en dépit des soubresauts d'une crise sanitaire qui l'espérons tous, devrait bientôt se terminer. La Soirée Estivale du 6 juillet 2021 portait sur les conséquences de la crise sanitaire et des enjeux écologiques sur l'implantation des actifs. En septembre 2021, l'ORIE a organisé un point conjoncture sur le marché francilien suivi d'une table ronde sur le futur du bureau.

En ce début d'année 2022, le Colloque annuel portera sur les incidences fiscales du facteur humain sur l'immobilier d'entreprise.

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.

En 2022-2023, l'Observatoire doit poursuivre ses travaux engagés en 2021 avec une ambitieuse étude portant sur l'impact de la data dans l'immobilier d'entreprise dont les résultats seront présentés lors de la Soirée Estivale de juillet 2022. Au cours du mois d'octobre 2022, aura lieu un nouveau point de conjoncture avec une table ronde sur un sujet d'actualité, exclusivement à destination de nos membres. Dans un second temps, une étude sur la mobilité et ses incidences sur l'immobilier d'entreprise sera initiée, pour une présentation lors du Colloque de février 2023.

La réalisation de ces travaux n'est rendue possible que par la mobilisation inaliénable des administrateurs et des adhérents, toujours motivés, ainsi que par le travail des permanents de notre belle association qui a fêté ses 35 ans en 2021.

Je tiens donc à vous remercier chaleureusement pour votre implication, ainsi que pour la confiance que vous m'avez témoignée au cours de mes deux années de mandat.

FISCALITÉ ET BUREAUX : CHRONIQUE D'UN DIVORCE ANNONCÉ

Étude pilotée par **Alain BECHADE**, Professeur émérite au sein du CNAM-ICH et **Philippe LEMOINE**, Ancien Directeur Général de la STE. Réalisée par **Florian BESSAC**, Chargée d'études sénior à l'ORIE.



Alain BECHADE



Philippe LEMOINE

1 - Introduction

Dans un monde frappé de plein fouet par une crise sanitaire inattendue, les bouleversements d'ordres économiques, sociétaux et sanitaires sont légions. Les décideurs s'essayent à anticiper un futur incertain, ponctué d'événements irrésistibles dont les effets sont dévastateurs sur nos économies globalisées. En dépit de mesures de soutien massives - dont une économie planifiée n'aurait pas à rougir - les acteurs économiques semblent démunis.

Dans ce contexte, face à un développement forcé du télétravail, allons-nous assister à une remise en question des méthodes de travail ? Particulièrement au bureau ? Ces dernières impacteraient alors les pratiques d'occupation des locaux, leur affectation administrative, et nous obligerait à repenser nos villes. Cet enchaînement entrainerait inévitablement toute une série de répercussions sur les recettes fiscales et, de fait, provoquerait une indispensable révision des principes de taxations de l'immobilier d'entreprise en région Île-de-France.

Dans cette optique, nos travaux prennent en considération trois volets, parallèlement :

- L'impact des « nouvelles » méthodes de travail ;
- L'incidence de l'hygiénisme ;
- La fiscalité.

2 - Incidences des nouvelles méthodes de travail (conséquences des évolutions de l'utilisation des locaux en termes de produits, de marché, de localisation etc.)

En 2021, BNP PRE a réalisé plusieurs scénarios à l'horizon 2030 qui intègrent comme condition initiale, la généralisation du télétravail, l'augmentation des emplois de bureau et de l'espace par salarié. Ces travaux ont élaboré un certain nombre de projections avec 5 modalités de travail à distance et 4 projections de dédensification par employé. Les scénarios privilégiés se basent sur une moyenne de télétravail de 1,5 jour par semaine et de 2 jours par semaine combinés tour à tour à des taux de dédensification de 5% et 10%. Les résultats privilégient par conséquent une demande placée qui s'étire de 1,8 million de m² à 2,2 millions de m² (au lieu de 2,4 millions en 2019) avec 10% de surfaces en moins par personne

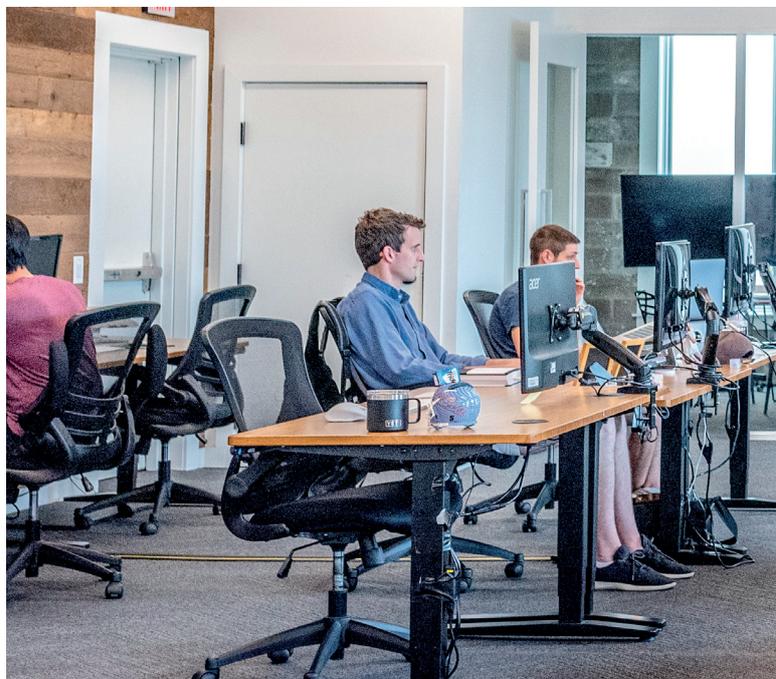
et 30% de télétravail par semaine.

L'IEIF a tenté d'estimer les conséquences qu'auraient la démocratisation du télétravail dès la fin de l'épidémie sur le parc de bureaux francilien. Afin d'estimer ce qu'advierait une pérennisation du télétravail, **3 scénarios ont été établis** en fonction des critères suivants :

- La part des entreprises concernées ;
- Le nombre de jours télétravaillés par semaine ;
- La part d'emplois télétravaillables ;
- Le gain de surface envisageable.

Le scénario privilégié par les entreprises reste de **2 jours par semaine**. Ce qui amènerait à 3,3 millions de m² la surface impactée, ce qui représenterait dès lors près de 13% de demande placée en moins.

Selon des travaux de KPMG publiés le 22 mars 2021, on constate une inversion de tendance concernant la réduction des surfaces. Alors que 69% des directeurs généraux prévoient de réduire leurs surfaces de bureaux en août, ils ne sont plus que 17% désormais. L'interprétation faite est que soit les réductions ont déjà eu lieu soit l'impact négatif prolongé du télétravail a des conséquences néfastes sur les employés.



3 - Quel impact de l'hygiénisme sur le parc de bureaux. (Stock et flux)

Concernant la conception des locaux, la question du traitement de l'air et plus largement des systèmes de chauffage et de climatisation pourrait se poser que ce soit par le biais de nouvelles normes provenant de l'État ou souhaitées par les représentations de salariés (protocoles sanitaires intra entreprise), et donc par les investisseurs.

Suite à la crise du Covid et à la généralisation du télétravail, que nombre d'observateurs considèrent désormais comme un acquis, plusieurs scénarios pourraient se profiler :

- Un retour en arrière avec **une augmentation des surfaces par emploi** afin d'espacer les salariés (nouvelles normes sanitaires) ;
- **Une stagnation des surfaces** affectées grâce à un effet de compensation de l'hygiénisme (↗ surfaces) Vs télétravail et travail nomade (↘ surfaces) ;
- **La poursuite de la réduction des surfaces** découlant des nouvelles organisations et formes de travail.

Dans ce contexte, l'ORIE a interrogé un échantillon de répondants, tous acteurs de l'écosystème de l'immobilier d'entreprise francilien afin de recueillir leurs avis. **Il apparaît que le scénario privilégié semble être une poursuite de la réduction des surfaces de bureaux et éventuellement un impact sur les locaux en termes techniques et d'aménagement des espaces de travail.**

4 - Mettre en évidence les contradictions de la fiscalité face aux enjeux actuels et futurs.

La région Île-de-France comptabilise près de 54,87 millions de m² de bureaux en 2020. L'évolution des surfaces disponibles (plus de 4 millions de m² au T2 2021) masque un ralentissement de la croissance du parc de bureaux depuis près de 6 ans, qui n'a progressé que de 2 millions de m² depuis 2011. En dépit d'un stock de bureaux qui n'a jamais été aussi important, nous nous dirigeons vers une stagnation si le ralentissement se poursuit, alors même que le flex-office et la crise sanitaire risquent d'amplifier le phénomène.

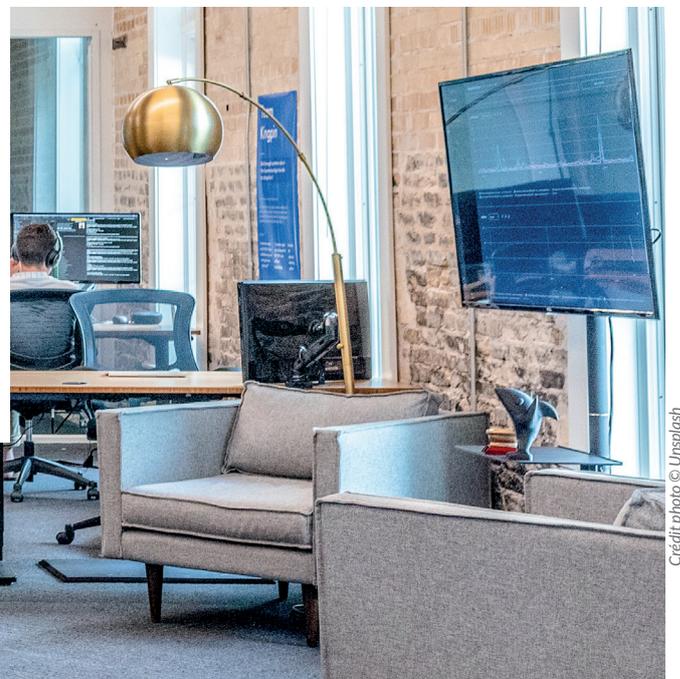
Or, cette dynamique de ralentissement du parc pousse à s'interroger sur la réalité future de la manne fiscale issue de la Taxe sur les bureaux ainsi que la Taxe pour création de surfaces de bureaux qui représentent une ressource majeure pour la région IDF, d'autant plus dans l'optique des grands projets franciliens, à l'image du Grand Paris Express (cf. Rapport Carrez). En effet, la Commission des finances du Sénat stipule que le produit de la TSB (estimé à 797 millions d'euros en 2020) est affecté à la Société du Grand Paris (SGP) pour 60% soit 466 millions attendus en 2020.

L'évolution des recettes fiscales allouées au financement du GPE permet de constater que ce dernier s'appuie fortement sur la TSBCS. Or, il est judicieux d'alerter sur les effets négatifs voire contre-productifs que pourraient entraîner une hausse de la taxation visant à compenser le ralentissement des recettes découlant de surfaces qui pourraient s'amenuiser, selon un schéma de pensée fiscale très classique.

Parallèlement la modification des usages et l'application de nouvelles normes hygiénistes combinées à celles environnementales aux immeubles existants pose le problème du réalisme des mesures urbanistiques et fiscales.

5 - Comment anticiper les évolutions à venir - Préconisations

- Mesures concernant les taxations du tertiaire et le financement du Grand Paris.
 - Aller vers une répartition plus équilibrée et plus pragmatique de la taxation en immobilier d'entreprise, afin de moduler celle pesant sur les bureaux ;
 - Clarifier le portage de TVA pour les opérations en régime marchand de biens.
- Mesures d'incitation pour les normes hygiénistes et les mutations de destination à l'ère de la sobriété foncière en IDF.
 - Créer un label « FRS » Faible Risque Sanitaire ou élaborer des critères adossés à un label existant de type WELL ;
 - Mise en place d'un amortissement accéléré ou crédit d'impôt sur les équipements des immeubles « FRS » protégeant le salarié ;
 - Taux d'imposition réduit lors des cessions d'actifs « Faible Risque Sanitaire – FRS / vertueux » ;
 - Dispenser de TSB les locaux de bureaux faisant l'objet de travaux de rénovation jusqu'à la date d'achèvement des travaux,
 - Mettre en place un bail commercial avec un pourcentage contractuellement défini de « bail dérogatoire » ;
 - Mise en place d'un bail de plus de 18 ans, sans droits, qui intégrerait la possibilité de sous-louer.



INTERVIEW

« C'est dans le mix du travail et de la ville, ou dans l'entremêlement des sphères que la révolution s'installe. »



Bruno MARZLOFF, sociologue, Président de La Fabrique des Mobilités, auteur de *Sans bureau fixe* (Fyp Éditions, 2014)



Nous entendons sur le télétravail tout et son contraire, pensez-vous que le phénomène va se démocratiser à moyen terme ou bien se résorber en restant marginal ?

« Tout et son contraire ». Quoi de plus normal quand un système inédit prend la place d'un autre obsolète ? Le système né il y a un siècle du travail systématiquement polarisé au *siège*, collectif, récurrent et cloisonné – qui a prévalu un siècle durant – s'érode ; tout simplement parce que le mode de production qui en est le socle a basculé. Le fordisme, formaté par la chaîne industrielle, ses fabriques, ses rythmes, ses itérations domicile-travail de plus en plus écartelées, sa pointeuse, etc... n'a plus sa place dès lors que l'industrie a largement disparu, au moins dans son ancrage « usine ». Une fois cette centralité du *siège* diluée, on entre dans la quête d'un modèle. Ce dernier se cherche. Nous sommes dans le gué, une rive s'éloigne, l'autre n'est pas encore clairement en vue.

Ce modèle en gestation compose avec le télétravail mais sa définition ne se résume certainement pas à une délocalisation plus ou moins épisodique du travail. La dispersion spatiale du travailleur était entamée à bas bruit depuis longtemps qui luttait contre le tropisme centripète de l'employeur et des cloisonnements obsolètes. La crise sanitaire l'a fait proprement exploser. Dans sa suite, on peut imaginer un modèle d'*archipélisation* des activités ; le choix du lieu s'organise dans un équilibre où les contingences de chacun s'articulent aux contraintes de l'entreprise dans un bassin et un agenda de travail multi-situé.

Car l'architecture temporelle est également mise en cause. Les frontières ont déjà été forcées par l'irruption intempestive du numérique. L'activité professionnelle s'immisce dans les sphères personnelles, via la téléphonie et autres messageries, mais son inverse est encore plus vrai qui pousse

les relationnels personnels à emprunter les canaux du travail. Le périmètre du travail devient alors vagabond, ses limites sont baladeuses voire poreuses. Hors des horaires normés c'est encore possiblement du travail, et l'inverse se vérifiera de plus en plus. L'immédiateté, la multi-activité, les partages d'agenda, l'urgence, etc. sont autant de modalités neuves du temps. Elles traduisent une trame quotidienne qui échappe aux scansion rassurantes des générations précédentes. Une mutation rampante est à l'œuvre depuis longtemps.

Voilà pourquoi nous sommes fascinés par la brutalité du télétravail imposé par la crise sanitaire. Ce n'est pourtant qu'un symptôme. La place du *siège* ou la prévalence du numérique dans les organisations en sont d'autres. Le nouvel état sociétal s'ajuste à une économie où le service a déclassé l'*industrie*, comme cette dernière avait éteint le monde agricole au point de le réduire à quasiment rien en termes d'emploi. Nous découvrons un service qui propose sa souplesse et qui impose ses normes.

Dans un contexte de démocratisation du télétravail, comment anticipez-vous la perte de repère de certains salariés face à la complexité accrue de certaines organisations du travail, incitant à des aller-retour entre le *siège* et des tiers-lieux ?

Si on entend démocratisation comme l'engagement, en l'occurrence des travailleurs, dans ce nouvel état du travail, alors il faut admettre que ces derniers sont largement impliqués. Dans cette sociologie, l'*usager* invente. Michel de Certeau ou Henri Lefebvre pointaient déjà il y a 40 ans cette formidable capacité d'adaptation du citoyen à la ville et d'invention

de nouvelles pratiques. Aujourd'hui, c'est dans le mix du travail et de la ville, ou dans l'entremêlement des sphères que la révolution s'installe. L'internet - pivot de cette mécanique distribuée - sème sur son passage un certain nombre de signaux dans la chorégraphie du professionnel et du quotidien. On est au travail sur le siège de son TGV, dans un café ou un tiers-lieu quelconque et encore à la maison par le truchement des outils de l'instantanéité.

Nous avons largué les amarres du confinement en entreprise et abordé - sans risque de retour - le monde d'après du travail. Les travailleurs créent ce monde à tâtons, cherchant leurs marques et les entreprises suivent... ou pas encore. Mais si le Rubicon est franchi, il ne l'est pas pour tous. N'oublions pas qu'une majorité de travailleurs n'a pas accès à ce qui est désormais considéré comme un avantage social, même si la formule appliquée au télétravail est abusive. Cette inégalité s'impose déjà dans les débats en entreprise avant d'être un enjeu de société.

La mutation se joue nécessairement dans un dialogue ou un rapport de force entre le travailleur et son donneur d'ordre. Au 15 mars 2020, la viralité de l'évènement - quelques 40% des actifs scotchés du jour au lendemain à leurs écrans domestiques pour travailler - et surtout leurs réactions ont surpris chacun. Pourtant tout ou presque s'est bien passé. Peu de travailleurs étaient demandeurs, le sont devenus pour une grande part. Ils ont trouvé leur marque, ont fait des arbitrages, se sont appropriés des stratégies inédites et ont souhaité poursuivre cette découverte.

Si un grand nombre d'entreprises prennent acte du changement, lâchent la bride à l'innovation, en exploitent les gains de productivité, d'autres résistent et c'est dans l'ordre des choses. Certaines en revanche, vont plus loin : « Chez Boursorama une moitié des salariés travaillent tous les jours de chez eux, à l'exception de deux journées par mois en présence au siège francilien. Ils s'installent où ils veulent. Ils se recrutent sur place » ; l'exception dit beaucoup d'un travail explosant ses formes prisonnières d'une ère industrielle révolue. Aux extrêmes des travailleurs deux faibles contingents d'irréductibles du siège ou de la maison. L'essentiel cherche un compromis entre jour(s) au siège et jour(s) hors siège.

Des routines s'effacent, d'autres se créent. Les opérateurs de transport l'ont bien vu qui mesurent des modifications d'horaires, de parcours et des déperditions de fréquentation.

Au-delà des avantages que procurent les nouveaux modes de travail, beaucoup décrivent une accentuation du stress, une surcharge de travail et une déconnexion incitant à revenir sur place, doit-on « réformer » le télétravail ?

Il est encore trop tôt pour tirer un bilan du télétravail. Si l'appétence est là, les défauts ne le sont pas moins. Le travail à distance doit donc trouver sa place avant d'être réformé. Il faut de plus faire la part des capacités d'adaptation des salariés et celles du management, souvent en retard d'une révolution, souvent à l'origine de stress des actifs derrière leurs écrans, et ne pas non plus sous-estimer le traumatisme de la crise sanitaire et ses séquelles sur les activités professionnelles. De fait, le travail doit être considéré à l'aune de l'ensemble indissociable « à distance et au siège ». Ce complexe inaugure une porosité entre les domaines du quotidien hier clivés, il implique un mode organisationnel différent, il renvoie à d'autres rapports, face à l'autonomisation de facto par la distance. En revanche, le travail en soi appelle manifestement une réflexion. Car dans le même temps, le travail est traversé par d'autres



Crédit photo © Pexels

mouvements. La qualité voire le sens du travail étaient déjà interrogés avant la pandémie notamment par la massification des *bullshit jobs*. La suite logique s'inscrit dans ce que les Américains appellent *The great resignation*. Une grande démission arrive des deux côtés de l'océan dont les effets s'apprécient aux défections ; particulièrement dans les secteurs de la restauration et plus encore à l'hôpital, mais tout le tissu économique partage l'observation. Les entreprises font état de difficultés à retenir leurs emplois les plus qualifiés. Le temps de la pandémie a été l'occasion pour beaucoup de se retourner sur leurs expériences et leurs épreuves pour conclure parfois - en tout cas plus que d'habitude - sur une nécessaire transition.

Le bureau autrefois actif incontournable est-il menacé dans sa forme actuelle ? Doit-il évoluer pour survivre ?

Le bureau a multiplié ces dernières décennies des tentatives d'aménagement. Mais le problème n'était pas le dedans, mais dans le dehors, en hors bureau, mais aussi l'articulation entre les deux. Comment aborder la fin des bureaux et réconcilier le travail et le quotidien ? L'expérience actuelle, résultant du virus, teste les flexibilités issues des intelligences numériques.

L'enjeu est moins d'imaginer le flex office que de penser les partitions de temps et d'espaces du travailleur et des équipes. Le travail ne se résume plus à un lieu. Le travail, c'est quand, où et avec qui est le travailleur mobile. L'homme au fil de ses outils et réseaux brode une dentelle spatiale et temporelle mouvante. Ce tissage est le fait majeur de la mutation engagée. S'interroger sur cette perspective, c'est se poser la question des fonctions attendues par les salariés d'abord, par les entreprises aussi. Le bureau reste une plateforme présenteielle qui assure une continuité physique à l'écheveau de rencontres et de dialogues à distance. Même là, dans le bureau, le présentiel est en concurrence avec ce qui se passe en ligne. Le bureau devient dès lors en quelque sorte un hub des rencontres, du lien social, de la créativité, des concertations dans un cercle qui dépasse l'appartenance à l'entreprise. Le bureau conserve somme toute une fonction de catalyse de l'entreprise et une dimension symbolique de représentation qui donne à voir pour les équipes et pour l'extérieur ses ambitions. Décidément le numérique avait planté le décor et fourbi la trame que le virus a activé.

INTERVIEW

« Contrairement aux cycles passés, la demande en bureau n'est finalement pas impactée par un recul de l'emploi. »



Richard MALLE, Deputy Head of Business Services in charge of Research, Innovation and Data BNP Paribas Real Estate



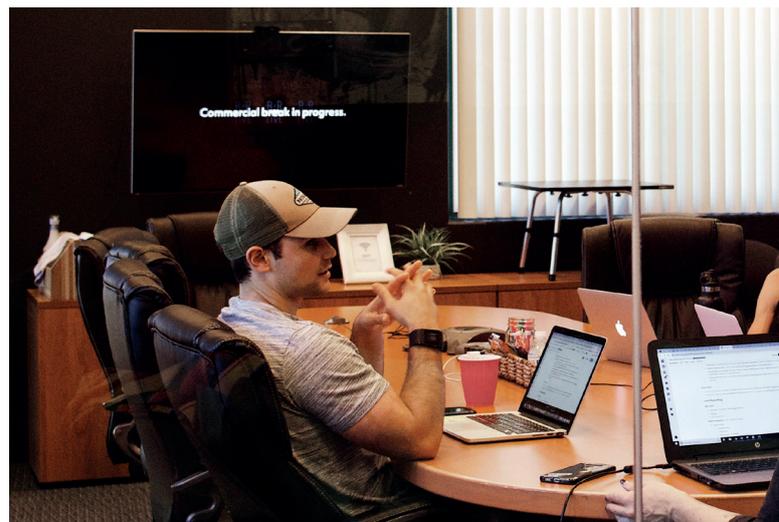
Dans un contexte de reprise économique généralisée après une forte chute du PIB, constatez-vous une diminution des besoins en surfaces ? La demande a-t-elle réellement évolué ?

Cette période est assez singulière pour plusieurs raisons. La crise sanitaire a causé de multiples interruptions dans le fonctionnement normal du marché locatif tertiaire. La demande placée en bureaux franciliens aura atteint seulement 1,4 million de m² au cours de l'année 2020, à comparer à une moyenne décennale 2010-2019 à laquelle le marché s'était habitué de l'ordre de plus de 2,3 millions de m². Il faut remonter à la crise immobilière du début des années 1990 pour retrouver un niveau de transactions aussi bas que celui atteint en 2020. Malgré son ampleur, la crise économique n'a pas causé d'importantes destructions dans l'appareil productif des entreprises. En France métropolitaine, 570 000 emplois ont certes été détruits dans le tertiaire marchand sur le seul premier semestre 2020, mais cette perte s'est concentrée majoritairement sur des emplois intérimaires (62%), puis a été rattrapée par 578 000 créations de postes sur un an au 1^{er} juillet 2021. La crise financière de 2009 a été moins intense en perte de PIB (-3% vs -8% en 2020) mais plus longue, puisqu'il aura fallu plus de deux ans pour récupérer les 290 000 emplois perdus sur les années 2008 et 2009.

Contrairement aux cycles passés, la demande en bureau n'est finalement pas impactée par un recul de l'emploi. Cette demande est perturbée par une crise sanitaire durable, insuffisamment contrôlée,

qui perturbe depuis début 2020 l'organisation de l'entreprise, avec des salariés éloignés de manière contrainte de leur bureau. Il est certain que les modes de travail vont définitivement évoluer, de manière choisie tant par l'employeur que l'employé, vers une situation cible propre à chaque organisation. Malgré la forte reprise économique dès 2021, il reste complexe pour bon nombre d'entreprises de se projeter et de prendre toute décision immobilière. En particulier, le temps est nécessaire pour acter un mode de travail efficace, flexible et durable, et ainsi choisir la taille et la localisation de l'immeuble, avec des caractéristiques bien définies.

C'est pourquoi le rebond de la demande placée est significatif mais encore limité, atteignant seulement 1,7 million de m² en 2021. Les entreprises vont néanmoins avoir besoin d'adapter leurs espaces de travail et un effet de rattrapage des mouvements est attendu. Une demande placée au-dessus des 2 millions de m² devrait donc être observée pour les deux à trois prochaines années, et ce potentiellement dès 2022.



BNP Paribas Real Estate a mis au point des scénarios de projection mettant en jeu l'incidence du télétravail et de la dédensification sur le parc de bureaux francilien, quelle évolution privilégiez-vous ?

Tout d'abord, il semble acter que la mise en place du télétravail va se pérenniser entre l'avant et l'après Covid-19 dans la plupart des entreprises, en fonction de leur secteur, de leur culture et des profils de poste. On peut néanmoins remarquer que le télétravail existait avant la crise sanitaire et qu'une partie des outils nécessaires à celui-ci étaient déjà en tout ou partie opérationnels dans de nombreuses organisations. Cette crise est une accélération (en quelques mois) d'une évolution des modes de travail, qui aurait dû se faire quoiqu'il arrive mais bien plus tard (en une décennie ou plus).

Pour l'ensemble des entreprises franciliennes, avec des variantes pour chacune d'entre elles, on peut tabler en moyenne sur une cible de deux jours de télétravail par semaine. Toutes choses égales par ailleurs, cela pourrait impliquer via un calcul très brut qu'une entreprise aurait besoin de 40% de surfaces en moins.

Dans le même temps, on se rend compte que les entreprises ont besoin de plus d'espaces collaboratifs, de convivialité, de réunion ou d'isolement. En effet, l'évolution des modes de travail requiert davantage d'échanges quand on est au bureau, et ce avec des personnes présentes ou éloignées. Aussi, la relation linéaire entre personnes présentes et surfaces de bureau est contrariée par des espaces qui ne sont pas tout autant compressibles (circulation, services, sanitaires, etc.). Enfin, le nombre d'emplois de bureau est attendu en croissance d'ici à 2030, de l'ordre de +10% sur l'ensemble de l'Île-de-France.

En conséquence, l'impact brut de la mise en place du télétravail sur la demande placée pourrait être partiellement contrebalancée par deux amortisseurs, à savoir l'augmentation de l'espace de bureau par employé présent ainsi que celle de l'emploi total. Comme nous l'avons vu, les entreprises ont besoin de temps pour éventuellement changer de bureau, d'autant plus qu'elles sont engagées sur des baux fermes

plus ou moins longs. C'est pourquoi, après un rebond attendu fort de la demande placée d'ici les prochaines années, celle-ci pourrait s'atténuer aux alentours de 2030, pour se rapprocher d'une fourchette comprise entre 1,9 et 2,1 millions de m². Cela porterait la moyenne des transactions dans les années 2030 à un niveau inférieur de 10 à 20% par rapport à celle observée au cours des années 2010.

La Responsabilité Sociétale des Entreprises, parfois décrite comme un vecteur de communication par certains, a été fortement mise à l'épreuve lors de la pandémie, dans ce contexte, pensez-vous que les bureaux vont conserver leur importance, l'accentuer ou au contraire perdre leur statut de centre de gravité de l'entreprise ?

Contrairement aux crises économiques passées, la recherche de performance financière n'a pas éludé les enjeux de responsabilité sociétale depuis la crise de la Covid-19. Bien au contraire, les problématiques RSE se sont renforcées et élargies, de manière profonde et durable, bien au-delà de la communication. L'importance de ces sujets ne devrait donc que croître au sein des organisations, et largement contribuer à leurs évolutions.

Les quelques entreprises qui ont opté pour l'absence de bureau dédié ne sont pas nombreuses sur le plan international. Elles sont généralement issues du milieu digital et leurs choix peuvent être principalement motivés par des besoins de rentabilité. D'autres reviennent d'ailleurs déjà du télétravail à temps plein pour tous, en constatant des carences en productivité, en rétention ou encore en innovation. Les formes de travail hybrides et alternées entre domicile, tiers lieux et bureau, semblent finalement assez plébiscitées.

Le bureau continuera donc à jouer un rôle majeur comme lieu de rencontres entre collaborateurs, partenaires, clients et fournisseurs. Il restera le centre pour échanger et gérer des projets communs, fédérer et motiver les équipes, créer et développer de nouveaux produits ou services. Le bureau devra donc évoluer pour répondre au mieux à ces différents besoins, et ainsi être un vecteur d'attractivité et de bien-être pour les employés.

C'est pourquoi la plupart des entreprises pensent principalement à rendre leur outil immobilier davantage efficient. Une forte demande en espace de travail va donc s'exprimer à court et moyen terme. Un bureau de dernière génération, idéalement équipé et formaté, et enfin bien localisé et agile, sera très recherché et pourrait manquer au cours des prochaines années sur le marché francilien. De fait, la gestion du parc tertiaire ancien va devenir l'une des principales problématiques pour le cycle à venir.



Crédit: photo © Unsplash

INTERVIEW

« La concurrence fiscale est rude en Europe mais également dans le monde. »



Maître **Christine DARIC**, Avocat Partner au sein de Bryan Cave Leighton Paisner LLP



Dans un contexte électoral prégnant, pensez-vous que 2022 verra des changements importants, voire drastiques en termes de fiscalité immobilière ?

Le gouvernement ne cesse de le répéter : les impôts n'augmenteront pas. Comme toute année électorale, les premiers mois de l'année vont être figés en termes de réforme fiscale. Néanmoins, les programmes des différents candidats ne sont pas totalement dévoilés même si les grandes tendances commencent à se dessiner, certains ayant déjà annoncé vouloir augmenter les successions ou au contraire les alléger.

On peut anticiper que la tendance ne devrait pas aller à la baisse de la pression fiscale, ce d'autant plus que la loi de finances de fin d'année a souvent un effet rétroactif puisqu'elle est applicable sauf exception aux exercices clos à compter du 31 décembre de l'année en cours.

La durée de la crise sanitaire et du « quoi qu'il en coûte » inciteront nécessairement le prochain gouvernement à trouver des pistes de financement en traquant les niches fiscales et reprenant impôt par impôt ce qui pourrait être augmenté. L'immobilier est naturellement dans le viseur à chaque fois qu'on parle d'augmentation d'impôt car c'est un actif moins liquide que d'autres et il est ancré sur notre territoire.

Difficile de partir avec son immeuble sur le dos ! Plusieurs impôts devront faire l'objet d'une vigilance particulière et en particulier les droits de donation et l'IFI. La taxation des plus-values immobilières des particuliers pourrait là aussi être augmentée. On peut aussi craindre l'émergence d'un impôt Covid destiné à rembourser la dette contractée lors de la crise.

On constate de fortes disparités de taxation en fonction des actifs, ceci au détriment du bureau, est-ce que cet état de fait devrait perdurer ?

La crise sanitaire a mis en exergue un besoin de réindustrialiser la France et de permettre aux entreprises de relocaliser leurs moyens de production sur notre territoire.

Ce sont donc logiquement les locaux à usage industriel qui devraient bénéficier à l'avenir d'une fiscalité allégée. Cet allègement devrait se faire au détriment des autres catégories d'actifs dans un souci de ne pas détériorer la recette fiscale. Le commerce et l'hôtellerie ont particulièrement souffert pendant la crise sanitaire.

On peut donc anticiper que les bureaux devraient être dans la ligne de mire du prochain gouvernement et que la disparité qu'on observe aujourd'hui pourrait se creuser.



Crédit photo © Unsplash

Crédit photo © Unsplash

L'instabilité fiscale française est souvent pointée du doigt, pour autant, devrions-nous prendre exemple sur certains de nos pays voisins ?

La concurrence fiscale est rude en Europe mais également dans le monde. Le Luxembourg était un modèle de stabilité avec sa pratique de ruling avant que ce pays ne soit forcé d'y renoncer. Le Royaume-Uni est en train d'ajuster sa fiscalité pour pallier les conséquences dommageables du Brexit et continuer à attirer les investisseurs. Ce sont ces deux éléments qui devraient guider les politiques fiscales : attirer les investissements et les richesses pour augmenter de facto les recettes fiscales car l'assiette s'en trouverait élargie et instaurer un dialogue dans la confiance entre l'administration fiscale et les contribuables.

Même si la loi du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance dite loi Essoc, a marqué un tournant en instituant plusieurs mesures dans ce sens avec notamment les régularisations spontanées, obtenir la position de l'administration sur un texte nécessitant une clarification reste un parcours du combattant. La loi donne 3 mois à l'administration fiscale pour répondre aux demandes de rescrits.

Néanmoins, ce ne sont que dans des cas précis et très limités que l'absence de réponse constitue une réponse positive. Le délai pour obtenir les rescrits sécurisant une opération peut ainsi être de plus de six mois voire un an ou deux ans, ce qui est parfaitement incompatible avec la vie des affaires.

La stabilité fiscale passera nécessairement par ce dialogue avec l'administration qui doit être restauré.

Comment la fiscalité en immobilier d'entreprise pourrait évoluer face à un besoin croissant de ressources, notamment pour le financement du Grand Paris ?

Le Grand Paris est financé par deux grandes sources : les dotations de l'État et les impôts des entreprises qui sont versés aux collectivités, au département ou à l'État sans qu'il y ait une vraie centralisation.

Une première mesure pourrait être préciser d'aller vers une plus grande mutualisation et centralisation des impôts visant à financer le Grand Paris. Une hausse de la CVAE pourrait revenir d'actualité.

Par ailleurs, l'État tente depuis toujours d'influer sur la politique des villes et de la construction en modifiant les règles fiscales. Trop de bureaux à l'Ouest de Paris ? On augmente donc la taxe sur les créations de bureaux et on crée un taux majoré pour la taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux et locaux de stockage. C'est une mauvaise idée.

Il faut espérer que le poids de ces deux taxes spécifiques à la région Île-de-France ne subissent plus de hausse des taux ou une énième refonte des zonages. « Trop d'impôt tue l'impôt » et lorsqu'il a fallu trouver des sources de financement pour le Grand Paris, la première réforme ayant conduit à refondre la taxe sur les bureaux a eu de telles conséquences qu'il a fallu trouver des mécanismes pour lisser dans le temps les hausses qui parfois atteignaient plus de 400% et procéder à une nouvelle réforme de la taxe deux ans plus tard.

Cette mauvaise expérience a marqué les esprits et il faut espérer une stabilisation pour ces deux taxes. La taxe additionnelle aux droits d'enregistrement dont le taux est aujourd'hui de 0,6% en cas de cession d'un immeuble professionnel en Île-de-France pourrait voir son taux augmenter ce qui impacterait la liquidité des actifs achevés depuis plus de cinq ans.

Il y a enfin un besoin de clarifier la fiscalité applicable aux nouveaux modes d'exploitation des immeubles type co-working, location d'appartement pour un évènement ou une réunion, micro-entrepôts installés dans des commerces.

LES ÉTUDES THÉMATIQUES ET CONTRIBUTIONS RÉALISÉES DEPUIS 2011

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

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

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

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

- **Usage et destination des locaux** en Île-de-France : Quel futur ? - *Février*
- **Innovation, immobilier et covid-19** : Un nouveau ménage à trois ? - *Décembre*

2011

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

2012

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

2013

2014

2015

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

2016

2017

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

2018

2019

- **Grand Paris et évolutions sociétales** : Incidences sur les pôles économiques à l'horizon 2030 - *Avril*
- **Empreinte carbone** dans l'immobilier tertiaire. Quelles priorités ? - *Juillet*

2020

2021

- **Covid et enjeux écologiques** : Quelle future implantation des actifs ? - *Juillet*

RETOUR SUR LES DERNIÈRES PUBLICATIONS 2020/2021

COLLOQUE DE FÉVRIER - 2020

« USAGE ET DESTINATION DES LOCAUX EN IDF : QUEL FUTUR ? »

Pilotage : *Alain BÉCHADE, Étienne MICHELEZ*
 Rédactrice : *Raphaëlle ZEPPA*

Face à un droit français complexe et rigide, il est nécessaire de comprendre l'ensemble des dispositifs et mécanismes concernant l'usage, codifié aux articles L.631-7 et suivants du CCH, et la destination, réglementée par le Code de l'Urbanisme. Il est également important de prendre en compte les besoins actuels des individus (recherche de la vie en communauté, d'autonomie dans le travail) qui ont donné lieu à l'apparition de « nouveaux usages » dont le cadre juridique reste flou.

Les enjeux sont alors, d'une part, de rendre le cadre juridique plus clair et, d'autre part, de ne pas entraver les futures évolutions de ces « nouveaux usages ». Ces deux enjeux ont alors donné lieu à une série de préconisations.

SOIRÉE ESTIVALE - 2020

« INNOVATION, IMMOBILIER ET COVID-19 : UN NOUVEAU MÉNAGE À TROIS ? »

Pilotage : *Anne DIGARD et Jonathan SEBBANE*
 Rédacteur : *Florian BESSAC*

Cette étude a pour objet de dresser l'état de l'art de l'innovation dans l'industrie immobilière en France, ceci en comparant les atouts et les faiblesses par rapport aux autres écosystèmes internationaux. Elle fait le choix de comparer le niveau d'innovation en France, aux États-Unis et au Royaume-Uni en appréciant différents critères comme le financement de la recherche publique et privée, maturité de l'écosystème des startups, nombre de brevets déposés, etc. S'appuyant sur des études de cas et sur l'auditions de divers experts, elle se propose de tirer des recommandations concrètes pour davantage développer et maîtriser l'innovation dans le secteur de l'immobilier en France.

Dans l'optique d'inciter le secteur immobilier à innover, le groupe de travail a émis plusieurs recommandations à destination des acteurs concernés.

SOIRÉE ESTIVALE JUILLET - 2021

« COVID ET ENJEUX ÉCOLOGIQUES : QUELLE FUTURE IMPLANTATION DES ACTIFS ? »

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

Cette étude a pour but d'identifier la future implantation des actifs face à deux enjeux :

- La crise sanitaire, qui a remis en question le modèle actuel avec quatre conséquences : l'apparition d'une nouvelle organisation du travail, de nouveaux modes de vie, une mutation du retail et le nouvel enjeu de la logistique ;
- Les défis climatiques qui se doivent d'être pensés à plus grandes échelles si la France souhaite atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

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.



PARTENARIATS 2021



L'ORIE témoigne toute sa reconnaissance à ses partenaires qui l'ont accompagné au cours de l'année 2021.

L'ORIE remercie Colliers International et Radio Immo pour leur accueil et leur soutien dans l'organisation des évènements en 2021. Elle remercie également CBRE pour leur accueil lors des conseils d'administration mensuels de l'Association.



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



LE PROGRAMME D'ÉTUDES 2022-2023 DE L'ORIE

ÉTUDE

IMPACTS DE LA DATA SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Juillet 2022

*Pilotes : Christophe CANU, Directeur général, SEGAT,
Christian DE KERANGAL, Directeur général, IEIF
Coordination : Florian BESSAC, Chargé d'études sénior, ORIE
et Raphaëlle ZEPPA, Chargée d'études, ORIE*

Dans un contexte de prépondérance et de diffusion de l'information, il est nécessaire de s'interroger sur les conséquences en termes de création ou de transfert de valeur. Pour autant, l'optimisation de l'exploitation de la data reste un enjeu majeur au même titre que la confidentialité des données. De plus, son impact sur les différentes strates professionnelles dans l'industrie immobilière reste difficile à évaluer. Ces travaux consisteront à dégager un état des lieux de la data dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, tout en mettant en évidence l'impact de l'exploitation de la data à l'échelle de l'actif, du quartier et de la ville. L'étude tentera de déterminer les conséquences à venir sur les nouveaux métiers et le secteur au sens large.

ÉTUDE

« POINT CONJONCTURE SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE »

Octobre 2022

*Coordination : Florian BESSAC, Chargé d'études sénior, ORIE
et Raphaëlle ZEPPA, Chargée d'études, ORIE*

Les administrateurs de l'ORIE définiront une thématique d'intérêt afin de faire bénéficier aux membres de l'ORIE d'un point marché suivi d'une table ronde qui verra se réunir plusieurs personnalités issues du monde de l'immobilier d'entreprise.

ÉTUDE

ÉTUDE « MOBILITE : INCIDENCE SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE »

Février 2023

*Pilotes : Christophe CANU, Directeur général, SEGAT,
Christian DE KERANGAL, Directeur général, IEIF
Coordination : Raphaëlle ZEPPA, Chargée d'études, ORIE*

Dans les prochaines années, l'offre de transport ne va pas 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.

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORIE - 2022

	PRÉSIDENT	1 ^{ER} VICE-PRÉSIDENTS	VICE-PRÉSIDENTS	ADMINISTRATEURS	
ÉTAT			E. GAY Directrice DRIEAT Adm. depuis 1986 représentée par H. SCHMITT	G. RUDANT Directeur régional DRIEETS Adm. depuis 2014 représenté par T. LOUSSAKOUENO	
RÉGION			V. PÉCRESSE Présidente RÉGION ÎLE-DE-FRANCE Adm. depuis 1986 représentée par CH. CERRIGONE		
VILLE DE PARIS COLLECTIVITÉS				S. LECLER Directeur de l'urbanisme VILLE DE PARIS Adm. depuis 1997 représenté par JP. DAVIAUD	C. TURQUET DE BEAUREGARD Directrice du pôle attractivité et immobilier d'entreprise Saint-Quentin-en-Yvelines Adm. depuis 2014
CONSEILS TRANSACTIONNELS	A. DERVILLE Président COLLIERS INTERNATIONAL FRANCE Adm. depuis 2004 Président en 2020/2021		F. ALLOUCHE Président CBRE Adm. depuis 2012		
INTÉRÊTS COLLECTIFS		E. MICHELEZ Notaire représentant la Chambre des Notaires de Paris Adm. depuis 1997		C. DE KERANGAL Directeur Général IEIF Adm. depuis 2015 Président en 2014	
PROMOTEURS			E. DESMAIZIÈRES Directeur Général ICADE PROMOTION Adm. depuis 2006	O. DE LA ROUSSE Président VINCI IMMOBILIER Adm. depuis 2008 Président en 2015	
INVESTISSEURS			J. SEBBANE Directeur Général SOGARIS Adm. depuis 2018	B. MEYER Directeur général adjoint SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL Adm. depuis 2015 Président en 2008	
UTILISATEURS			E. BOUSREZ Directeur de l'immobilier SOCIÉTÉ GÉNÉRALE Adm. depuis 2020	C. DE GUILLEBON VP Real Estate & FM GROUPE RENAULT Adm. depuis 2009 Président en 2017	
AMÉNAGEURS				C. MAUGE Directeur du développement EPAMARNE - EPAFRANCE Adm. depuis 2017	F. GUISSÉAU Directeur général adjoint GRAND PARIS AMÉNAGEMENT Adm. depuis 2013
EXPERTS				A. DIGARD Présidente CBRE VALUATION & ADVISORY Adm. depuis 2018 Trésorière	
CONSEILS				C. CANU Directeur général SEGAT Adm. depuis 2015 Président en 2018/2019	
ENSEIGNANTS CHERCHEURS				A. BÉCHADE Professeur émérite ICH-CNAM Adm. depuis 2009 Président en 2004	

LES SOCIÉTÉS MEMBRES DE L'ORIE 2022

AMÉNAGEURS	CONSEILS TRANSACTIONNELS (SUITE)	PROMOTEURS
<p>ANRU EPA PARIS SACLAY EPAMARNE - EPAFRANCE EPF ÎLE-DE-FRANCE ESPACES FERROVIAIRES FÉDÉRATION DES EPL IDF GRAND PARIS AMÉNAGEMENT KHARDAM PARIS LA DEFENSE PARIS NORD 2 SEM GENOPOLE SEMAPA SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE de NANTERRE</p>	<p>LE PATRIMOINE INDUSTRIEL (LPI) NEXITY CONSEIL & TRANSACTION PARELLA SAVILLS SOLUTIMO WISE DÔME CONSEIL</p>	<p>BNP PARIBAS REAL ESTATE BOUYGUES IMMOBILIER D'ENTREPRISE CODIC ENGIE AIRE NOUVELLE GA SMART BUILDING GROUPE PANHARD HINES HRO FRANCE ICADE INTERCONSTRUCTION KAUFMAN & BROAD REAL ESTATE LEON GROSSE IMMOBILIER NACARAT NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES SERCIB SOFERIM SOGELYM DIXENCE SOGEPROM SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER SPIRIT VINCI IMMOBILIER WATEL-AM</p>
COLLECTIVITÉS	ÉTAT	UTILISATEURS
<p>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 BOUCLE NORD DE SEINE EPT GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE EPT GRAND PARIS GRAND EST EPT PLAINE-COMMUNE EPT VALLÉE SUD GRAND PARIS MAIRIE de PARIS MÉTROPOLE DU GRAND PARIS</p>	<p>DIRECCTE DRIEAT</p>	<p>BNP PARIBAS ORANGE POSTE IMMO RENAULT NISSAN SNCF IMMO SOCIÉTÉ GÉNÉRALE</p>
CONSEILS	EXPERTS	ENSEIGNANTS - CHERCHEURS
<p>CHEYSSON MARCHADIER & ASSOCIÉS DALKIA IDF GRECAM HBS RESEARCH IREAD KAREG-IM KRAMER LEVIN NAFTALIS & FRANKEL LLP LACOURTE RAQUIN TATAR MBE CONSEIL MSCI OFFICIA CONSEILS PICARD SARL PMA (Property Market Analysis LLP) SEGAT</p>	<p>AIA ARCHITECTES ANTONINI ARCHITECTES ASSOCIÉS APUR ARTE CHARPENTIER BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION CATELLA VALUATION CBRE VALUATION & ADVISORY CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION DELOITTE & ASSOCIES ESSONNE DEVELOPPEMENT GALTIER VALUATION INSTITUT PARIS REGION R & D NOTAIRES</p>	<p>CAMPUS CONDORCET CNAM ICH CONSEIL EN ÉVALUATION ET GESTION DE PATRIMOINE CSTB CUSHMAN & WAKEFIELD ESPI ESPI - ESTP - ESSEC - KEDGE BS ESSEC BUSINESS SCHOOL FINANCIA BUSINESS SCHOOL GLR CONSEIL GROUPE ESPI IEP PARIS LP INNOVATION PLATEAU URBAIN UNIVERSITÉ PANTHÉON-SORBONNE UNIVERSITÉ GUSTAVE EIFFEL UNIVERSITÉ PARIS EST CRÉTEIL (UPEC)</p>
CONSEILS TRANSACTIONNELS	GROUPES D'INTÉRÊT COLLECTIF	
<p>ADVENIS CONSEIL ARTHUR-LOYD BNP PARIBAS REAL ESTATE CBRE COLLIERS INTERNATIONAL FRANCE CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER CUSHMAN & WAKEFIELD EVOLIS JLL KNIGHT FRANK SNC</p>	<p>ASPIM CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS CCI PARIS ÎLE-DE-FRANCE CHAMBRE DES NOTAIRES de PARIS FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS FSIF IEIF</p>	
	INVESTISSEURS	
	<p>AÉROPORTS DE PARIS AG2R LA MONDIALE AXA REM France BAYARD ALBERT 1^{er} BC PARTNERS BNP PARIBAS REIM FRANCE CLS France SERVICES COVIVIO DWS GROUP FONCIERE ATLAND GECINA GROUPAMA IMMOBILIER HERTEL INVESTISSEMENT HSBC REIM ICADE FONCIERE IVANHOE CAMBRIDGE EUROPE LBO France NOVAXIA PGIM REAL ESTATE SCOR INVESTMENT PARTNERS SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL SOFIDY SOGARIS UNION INVESTMENT</p>	

ADHÉSIONS

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

Créé en 1986 à l'initiative du préfet de région et du président de la Chambre des Promoteurs-Constructeurs, l'ORIE a pour objet d'observer et d'analyser l'évolution du parc d'immobilier d'entreprise et ses dynamiques au travers d'études publiées à l'occasion de manifestations publiques. Par sa transversalité et son fonctionnement en collèges, l'ORIE a vocation à maintenir une concertation et des échanges permanents entre les acteurs privés et publics de l'immobilier d'entreprise et de l'aménagement.

Association loi 1901 à but non lucratif, organisme totalement autonome, l'Observatoire ne touche aucune subvention. Seules les cotisations des adhérents permettent de financer les études, les publications et les manifestations publiques qui contribuent à une meilleure connaissance du marché 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 aux bases de données de l'Observatoire : parc de bureaux, rythme de construction des bureaux,...



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

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 2021 les nouveaux membres suivants :

- **Etienne OBERTHUR**
SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS
AMÉNAGEUR
- **Guillaume CHANSON**
UNIVERSITÉ PARIS 1
ENSEIGNANT-CHERCHEUR
- **Richard MALLE**
CNAM
ENSEIGNANT-CHERCHEUR
- **Anne-Laure PASTRE**
PALEXO
CONSEIL
- **Laurence ROY**
BXP
CONSEIL
- **Dimitri BOULTE**
SFL (SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE)
INVESTISSEUR
- **Éric DONNET**
GROUPAMA IMMOBILIER
INVESTISSEUR
- **Pierre LEOCADIO**
OXFORD PROPERTIES
INVESTISSEUR
- **Nabil MABED**
PGIM REAL ESTATE FRANCE
INVESTISSEUR
- **Stéphane THEURIAU**
BC PARTNERS
INVESTISSEUR
- **Matthieu CORNU**
HEPPNER
UTILISATEUR
- **Nikolay KOLEV**
ENGIE AIRE NOUVELLE
UTILISATEUR



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



www.orie.asso.fr

01 40 61 86 58

L'ÉQUIPE DES PERMANENTS



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

www.orie.asso.fr | 01 40 61 86 58