



---

## L'Observatoire Régional de l'Immobilier (ORIE) publie son étude inédite « LA PLACE DE LA RÉINDUSTRIALISATION DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE DEMAIN EN ÎLE-DE-FRANCE »

---

**Paris, le 4 juillet 2024 – Alors que la France fait face à une crise de l'immobilier de bureau et à une désindustrialisation croissante, l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE) dévoile les résultats d'une étude prospective inédite sur la place de la réindustrialisation dans l'immobilier d'entreprise de demain en Île-de-France.**

Les travaux de cette étude, menés d'octobre 2023 à mai 2024 par le groupe de travail l'ORIE, ont abouti à mieux cerner les enjeux de la réindustrialisation pour l'immobilier d'entreprise et à identifier les pistes d'améliorations à mettre en place. Les années à venir seront déterminantes. Les travaux du groupe de travail ont conduit à huit recommandations portant sur deux pans de la chaîne de l'immobilier : les nouvelles créations d'une part, et la réversibilité et l'évolutivité de l'existant d'autre part.

*« La réindustrialisation de l'Île-de-France est une nécessité économique, sociale et environnementale. Il est temps de repenser notre modèle de développement et de miser sur l'innovation, la formation et la collaboration entre acteurs publics et privés. Cette étude propose des pistes concrètes pour y parvenir, notamment en transformant les bureaux vacants en locaux industriels, en développant des solutions locatives adaptées aux besoins des entreprises et en encourageant la construction d'immeubles mixtes et évolutifs. »* explique **Alain BÉCHADE, Professeur Emérite au CNAM-ICH et pilote de l'étude.**

### **Les défis de la réindustrialisation francilienne**

L'étude de l'ORIE révèle que l'industrie francilienne, bien que dynamique, est confrontée à des défis majeurs. La désindustrialisation et la tertiarisation de l'économie ont entraîné une diminution de la part de l'industrie dans l'emploi régional, qui ne représente plus que 7,1 %, contre 12,9 % en moyenne nationale. De plus, la région fait face à une pénurie de foncier et de locaux industriels qui peinent à s'adapter à la demande croissante. La réimplantation d'activités productives, le rapprochement des bassins de production, des bassins de consommation, l'essor du e-commerce et les besoins de logistique représentent pourtant un défi majeur à l'aune de l'ère de la transition écologique.

### **Des opportunités à saisir**

Malgré tout, l'étude réalisée par l'ORIE prend le parti de voir ces défis comme des opportunités pour l'industrie comme pour l'immobilier en Île-de-France. La région bénéficie d'un écosystème dynamique, avec un vivier de talents, des pôles de recherche et des infrastructures de qualité. La demande en locaux industriels et logistiques est en forte croissance, ce qui représente un potentiel de développement pour le secteur. De plus, des solutions innovantes émergent, telles que la transformation de bureaux vacants en locaux industriels, la construction d'usines verticales et la création de parcs d'activités mixtes modernes.

### **Les recommandations de l'ORIE**

Pour faciliter les implantations industrielles, des recommandations ont été formulées, portant sur la simplification des procédures d'autorisation, l'assouplissement des règles d'urbanisme, la refonte des modèles économiques et la réversibilité des bâtiments existants. Ces mesures visent à optimiser l'utilisation du foncier, à redynamiser les actifs inutilisés et ainsi, à favoriser l'émergence d'une nouvelle classe d'actif.

Les recommandations de l'enjeu de la *nouvelle création* :

- Répondre à une nouvelle typologie de demande des industriels
- Limiter les recours abusifs des nouvelles opérations
- Repenser les modalités économiques afin de faire émerger ces nouveaux locaux
- Amener à un PLU évolutif et une inversion de la charge de la preuve

Les recommandations de l'enjeu de la *réversibilité et de l'évolutivité* :

- Développer la densification des activités industrielles
- Améliorer le financement des opérations
- Encourager la transformation des immeubles vacants pour les réutiliser
- Renforcer l'attractivité des immeubles hybrides mélangeant plusieurs typologies d'activité

« Les collectivités doivent jouer un rôle moteur dans l'aménagement de nouveaux espaces industriels (nouveaux ou reconvertis), en encourageant et en veillant à leur intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant. Les développeurs – investisseurs – financeurs doivent quant à eux s'engager dans une démarche proactive envers cette nouvelle classe d'actif, revoir les standards de rentabilité/risque à l'aune de la réalité du marché de l'immobilier de bureau. » commente **Maxime RABASTÉ, pilote de l'étude et Directeur général adjoint Développement et Aménagement Durable, Conseil Départemental des Yvelines.**

L'étude a été menée par **Alain BÉCHADE**, Professeur Emérite au CNAM-ICH ainsi que **Maxime RABASTÉ** Directeur général adjoint Développement et Aménagement Durable, Conseil Départemental des Yvelines et réalisée par **Sami KHALED**, Chargé d'études à l'ORIE et sous la direction du délégué de l'État à l'ORIE **Smaïn AOUADJ**.

Retrouvez l'étude le 5 juillet **dès 10h** sur [www.orie.fr](http://www.orie.fr).

#### **À propos de l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE)**

Créé en 1986, l'ORIE est un organe privilégié de la concertation entre pouvoirs publics et acteurs privés : c'est une instance d'échanges, de concertation et d'études, réunissant près de 150 membres issus de différents métiers de l'Industrie immobilière (aménageurs, promoteurs, utilisateurs, conseils, experts, enseignants-chercheurs, collectivités locales et État).

**Contact presse de l'étude : Sami KHALED - Chargé d'études - [sami.khaled@i-carre.net](mailto:sami.khaled@i-carre.net) et 06 25 87 07 33**