



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

NOTE SEMESTRIELLE

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

DOSSIERS

VIE DE L'OBSERVATOIRE

N°49

**FÉVRIER
2024**



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°49 - FÉVRIER 2024

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

SOMMAIRE

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

ENJEUX CLIMATIQUES, SOBRIÉTÉ FONCIÈRE, NOUVELLES ATTENTES SOCIÉTALES : QUEL BUREAU DANS LA VILLE DE DEMAIN ?

4-11

Étude pilotée par **Fabrice ALLOUCHE**, Président, CBRE FRANCE et **Astrid WEILL**, Directrice générale adjointe, GROUPAMA IMMOBILIER, avec la contribution du groupe de travail ORIE.

DOSSIERS

LA DÉCARBONATION ET LA RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE DANS L'IMMOBILIER TERTIAIRE

12-13

Ella ETIENNE-DENOY, Head of ESG Business Development & Innovation Continental Europe, CBRE

NOUVELLES ATTENTES SOCIÉTALES DANS LE MONDE DU TRAVAIL : QUELS TYPES D'ESPACES ET D'OCCUPATIONS POUR LE BUREAU DE DEMAIN ?

14-15

Benoit FRAGU, Directeur du développement, COVIVIO

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE, LE FUTUR DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE RÉSIDE-T-IL DANS LA TRANSFORMATION DES ESPACES OBSOLÈTES ?

16-17

Joachim AZAN, Président - fondateur, NOVAXIA

PLU BIOCLIMATIQUE DE LA VILLE DE PARIS : CONTRAINTES ET OPPORTUNITÉS POUR L'IMMOBILIER TERTIAIRE EN ÎLE-DE-FRANCE

18-19

Vincent GUINOT, Avocat associé, LOUCOURTE RAQUIN TATAR

VIE DE L'OBSERVATOIRE

LES ÉTUDES RÉALISÉES DEPUIS 2013

20

RETOUR SUR LES DERNIÈRES PUBLICATIONS 2022/2023

21

PARTENARIATS 2023

22

PROGRAMME DE TRAVAIL 2023/2024

23

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORIE

24

LES SOCIÉTÉS MEMBRES DE L'ORIE

25

ADHÉSIONS

26

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES

27



Étienne MICHELEZ
Président de l'ORIE

L'année 2023 a été une année d'incertitudes pour l'industrie immobilière en France. À travers ses études et événements, notre Observatoire a contribué aux réflexions pouvant aider à améliorer l'économie de l'immobilier tertiaire en Île-de-France.

Le 14 février 2023, lors de son colloque annuel, l'ORIE a restitué son étude intitulée « *Coûts de réalisation de bureaux en Île-de-France : quels lendemains de crises ?* ».

En début de deuxième semestre 2023, l'ORIE a présenté une deuxième étude lors de sa soirée estivale du 6 juillet. Intitulée « *2026 : nouvelles offres de transports en commun et avenir des polarités tertiaires en Île-de-France* », cette étude a traité de l'incidence sur l'immobilier d'entreprise en Île-de-France de l'augmentation future de l'offre de transport dans la région avec le Grand Paris Express.

L'Observatoire a conclu son exercice 2023 par un point de conjoncture organisé le 10 octobre 2023 sous le thème : « *Crises et opportunités : quel futur pour les bureaux franciliens ?* ». Cet événement intervient dans un contexte de crise immobilière dont les causes, risques, conséquences et approches de solutions ont été débattues par un ensemble d'experts dans lequel on retrouve des économistes, des financiers, des investisseurs, des promoteurs et les utilisateurs de bureaux.

En ce début d'année 2024, l'ORIE lance son programme par sa nouvelle étude intitulée « *Enjeux climatiques, sobriété foncière, nouvelles attentes sociétales : quel bureau dans la ville de demain ?* ». Dans un contexte de transformations majeures au sein de nos sociétés, entre autres les préoccupations environnementales, la sobriété foncière ainsi que les nouveaux modes de vie et de travail, notre Observatoire propose de réfléchir sur la place et le rôle sociétal du bureau dans la ville de demain. En s'appuyant sur une prospective réalisée sur le bureau en Île-de-France à l'horizon 2050.

Un groupe de travail mène actuellement des réflexions sur l'avenir de l'immobilier industriel en Île-de-France. En effet, à l'heure des annonces de réindustrialisation de la France, l'ORIE s'interroge sur le potentiel de la région francilienne avec une seconde couronne qui apparaît comme une implantation possible pour cet immobilier non-traditionnel. Les résultats et les conclusions de cette étude seront publiés à la prochaine soirée estivale de l'Observatoire qui aura lieu en juillet 2024.

Un autre groupe de travail sera prochainement ouvert sur la thématique du recyclage urbain, dans un contexte de suroffre de bureaux et d'arrivée massive prochaine de surfaces vacantes dans la région francilienne. Cette prochaine étude sera restituée au colloque annuel de février 2025.

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

Je tiens donc à vous remercier pour votre implication, ainsi que pour la confiance que vous m'avez témoignée durant ces deux dernières années de présidence de notre Observatoire.

ENJEUX CLIMATIQUES, SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET NOUVELLES ATTENTES SOCIÉTALES : QUEL BUREAU DANS LA VILLE DE DEMAIN ?

Fabrice ALLOUCHE

Président, CBRE France



Astrid WEILL

Directrice générale adjointe,
GROUPAMA IMMOBILIER



Rédacteur : **Epiphane ASSOUAN**, Chargé d'études, ORIE

Défis majeurs de notre ère, les nouvelles préoccupations environnementales et sociétales des populations de nos villes, imposent de repenser les infrastructures urbaines dont les immeubles de bureau et leurs annexes représentent une partie considérable. Dans un contexte de changement climatique, les bureaux devront devenir plus durables, intégrant des pratiques écoresponsables. Aussi, les nouvelles attentes sociétales obligent à développer des espaces de travail inclusifs, adaptés aux besoins des travailleurs, favorisant le bien-être social et professionnel. Enfin, avec la sobriété foncière, l'utilisation plus efficace de l'espace urbain s'impose dans les stratégies d'aménagement du territoire pour ces prochaines années. En somme, le bureau de demain devra ainsi être un lieu de convergence entre la productivité économique, la durabilité environnementale et le bien-être des individus, contribuant ainsi à construire de manière plus équilibrée et harmonieuse, la ville de demain.

Conventionnellement, la durée d'exploitation des immeubles de bureaux peut aller jusqu'à 50 ans. Cela suppose qu'en se projetant à 2050, on peut considérer qu'une partie des bureaux de demain sont déjà construits ou en construction. Il n'y a donc plus de

temps à perdre, et l'immobilier d'entreprise déjà confronté à la pression climatique, la pression sociétale et la pression foncière ; en témoignent la multiplication des réglementations publiques ces dernières années ; doit penser dès aujourd'hui la conception et la structuration des immeubles de bureau ainsi que leur agencement dans le futur cadre urbain.

C'est dans ce contexte de transformations au sein de nos sociétés, que l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Île-de-France s'est proposé de réfléchir sur le bureau du futur et son adaptation à la ville de demain ainsi que les attentes socio-environnementales des générations futures. Dans ce cadre, l'ORIE a constitué un groupe de travail composé de différents acteurs de l'immobilier de bureaux en Île-de-France venant de plusieurs horizons, public comme privé. Durant une année, les réflexions de ce groupe de travail ont été construites autour d'une démarche prospective sur le bureau du futur en Île-de-France en essayant de prendre en compte le maximum de variables structurelles comme conjoncturelles.



BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE À L'HORIZON 2050 : UNE DÉMARCHE PROSPECTIVE

Anticiper le bureau de demain est un exercice difficile à réaliser dans un contexte de grandes incertitudes liées en partie à des phénomènes et enjeux difficiles à quantifier tels que le changement climatique ou les transformations sociétales. Afin de pouvoir se rapprocher le plus de ce que va être le bureau de demain, dont la conception sera impactée par une multitude de facteurs qui peuvent être soit quantitatifs soit qualitatifs, le groupe de travail de l'ORIE s'est orienté vers une démarche prospective sur **le bureau en Île-de-France à l'horizon 2050**. Le but d'une prospective n'est pas de prédire précisément l'avenir mais d'aider à le construire. C'est justement le défi actuel des acteurs de l'immobilier tertiaire, c'est-à-dire réfléchir et construire le bureau de demain en s'adaptant à ses exigences sociétales, environnementales et foncières, plutôt que de les subir. Traditionnellement une démarche prospective comprend 5 étapes que sont *la définition du problème et le choix de l'horizon, la construction du système et la définition des variables clés, le recueil des données et l'élaboration des hypothèses, la construction des futurs possibles et les choix stratégiques*.

■ LE BUREAU DE DEMAIN : DE QUOI S'AGIT-IL ?

Limitée à la région Île-de-France, la prospective questionne 3 aspects du bureau de demain :

\ **Sa conception** : avec les enjeux liés à ses consommations en ressources foncières, ses consommations en matériaux et ressources naturelles. Au niveau de la conception du bureau du futur, sont également importantes des questions réglementaires, avec des réglementations publiques qui vont définir certains éléments clés tels que l'architecture, les volumes, etc. Enfin la conception évoque les enjeux liés à la fin de vie des bâtiments, tels que leur réversibilité et leur transformation.

\ **Son usage** : avec des enjeux de consommations en énergies et technologies mais aussi avec des enjeux d'occupation et d'affectation. Une autre notion importante apparaît dans les enjeux liés à l'usage des bâtiments de bureaux, c'est la notion de confort/frugalité avec des questions liées aux équipements, à la gestion de la température, etc.

\ **Son rôle sociétal** : avec des questionnements autour de l'organisation du travail, du bien-être professionnel et de l'art de vivre en général ; de même que ses liens avec le territoire sur lequel il est implanté : l'emploi tertiaire, la fiscalité, la mobilité, etc.

■ DEMAIN : QUELLE ÉCHÉANCE ?

Le groupe de travail de l'ORIE a identifié 4 approches sur lesquelles peut s'appuyer le choix de l'horizon temporel auquel le bureau de demain peut être projeté. Ce choix peut se baser sur la durée de vie d'un bâtiment dont la durée conventionnelle d'exploitation est fixée à 50 ans dans les calculs réglementaires en analyse de cycle de vie. Le choix de l'horizon temporel peut également se baser sur les générations démographiques, en particulier dans notre étude où les enjeux sociétaux occupent une place importante. Une autre approche serait de tout simplement fixer un horizon selon le cycle économique. Enfin on pourrait s'appuyer sur les réglementations publiques qui impactent l'immobilier tertiaire dans son ensemble, et qui ont l'avantage d'avoir des objectifs déjà définis. Le groupe de travail a retenu l'année 2050 pour se projeter dans le futur du bureau. Le choix de cette échéance à 2050 est pertinent sur plusieurs points : il permet de se projeter à un horizon d'un peu plus 25 ans (durée d'une génération en démographie) ; Il correspond à environ la moitié de la durée de vie conventionnelle d'un bâtiment, il correspond à des échéances réglementaires comme le ZAN (Zéro Artificialisation Nette des sols) ou le Décret Tertiaire, mais aussi à l'échéance fixée dans la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC). Par ailleurs c'est une année correspondant aux différents scénarios de prospective existants : les scénarios de l'Ademe, les scénarios RTE, les projections climatiques du GIEC.

■ TRANSFORMATIONS DU BUREAU : QUELS FACTEURS DÉTERMINANTS ?

La prospective de l'ORIE sur le bureau de demain s'est construite autour de 5 grands ensembles de variables (**composantes**) que le groupe de travail dans ses travaux, a jugé pertinentes et influentes concernant les transformations qui s'imposent au bureau.

\ **Composante 1 - Le marché** : cette composante regroupe les variables traditionnelles du marché des bureaux et rendent compte de la santé économique de l'immobilier tertiaire en Île-de-France.

\ **Composante 2 - Enjeux environnementaux** : comme l'indique sa dénomination, cette composante rassemble les variables décrivant les défis/objectifs environnementaux de l'immobilier d'entreprise.

\ **Composante 3 - Enjeux sociétaux** : cette composante regroupe des variables dont l'objectif est de décrire les préoccupations sociétales en lien avec les bureaux.

\ **Composante 4 - Enjeux fonciers** : c'est un ensemble de variables permettant de rendre compte des problématiques liées à la sobriété foncière.

\ **Composante 5 - Enjeux territoriaux** : cette dernière composante regroupe des variables dont l'objectif est de questionner les liens et les impacts de l'immobilier tertiaire sur la vie socioéconomique des territoires d'implantation, en l'occurrence la région Île-de-France.



LE BUREAU DE DEMAIN EN ÎLE-DE-FRANCE : QUELS SCÉNARIOS ?

Les hypothèses du groupe de travail sur l'évolution des facteurs déterminants ont abouti à plusieurs scénarios sur le bureau de demain en Île-de-France. 5 scénarios ont été finalement retenus.

■ SCÉNARIO 1 – STATUQUO

Le premier scénario sur le bureau de demain est décrit comme un statuquo sur l'évolution du marché des bureaux en Île-de-France. Parc estimé aujourd'hui à 56 millions de m², le marché est actuellement confronté à une crise de suroffre dont les conséquences se font déjà ressentir avec une correction à la baisse des valeurs, des loyers et des investissements dans certains secteurs. Comme causes de ce déséquilibre entre la demande de surfaces et l'offre, on évoque un marché qui a été longtemps piloté par l'offre et l'opportunisme financier favorisé par une longue période de taux d'intérêts bas ; mais aussi le choc exogène de la pandémie du Covid-19 et les nouveaux modes de vie et de travail (Télétravail, Flex-office, etc.) qui en ont découlé en faisant chuter les besoins en surfaces. En cas de statuquo d'ici 2050, c'est-à-dire une relative stabilité de la demande (avec une légère croissance de l'emploi de bureaux en Île-de-France) et une offre tendancielle haussière (avec une baisse de la production, mais une difficulté à sortir du stock les actifs les plus obsolètes), le bureau en Île-de-France s'orientera vers plus de **centralité** comme on l'observe déjà avec des pôles tertiaires traditionnels que sont le QCA et quelques pôles de la première couronne qui auront tendance à se densifier. **Par ailleurs, le statuquo ne permettrait pas d'atteindre les objectifs environnementaux fixés par le Décret Tertiaire et de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC).** Dans ce scénario, les rythmes actuels de télétravail seront maintenus avec une libération massive de surfaces à absorber.



Immeubles haussmanniens traditionnels



Recherche de centralité et équilibres à trouver entre logements et bureaux



Maintien du rythme actuel de télétravail et réduction de surfaces

■ SCÉNARIO 2 – LE BUREAU UTILE, FRUGAL ET ÉCORESPONSABLE

Dans ce scénario vertueux, les objectifs environnementaux de l'immobilier de bureaux seront atteints d'ici 2050 c'est-à-dire atteindre la neutralité carbone. Ces objectifs seront atteints en privilégiant le concept de **confort utile** qui est caractérisé par une **sobriété technologique, une sobriété énergétique et une sobriété comportementale**. Le confort utile consiste à produire pour demain, des bureaux qui seront caractérisés par une frugalité dans l'équipement des locaux, une moindre consommation de l'énergie et des comportements écoresponsables des usagers de ces bureaux. Le bureau utile, frugal et écoresponsable à l'horizon 2050 en Île-de-France, est un bureau qui assure un confort minimal à l'utilisateur en **optimisant les consommations de fluides** (eau et énergie, etc.). Ce bureau requiert le développement des matériaux efficaces, l'optimisation des surfaces et surtout la responsabilisation des usagers. Dans le monde du bureau utile, frugal et écoresponsable, les modes de transport pour les trajets domicile-bureau seront plus sobres avec une intensification du transport en commun (TC), avec une réduction du temps d'accessibilité en TC des emplois et le développement de la mobilité douce (vélo, véhicule électrique, etc.). Dans ce scénario, les investissements en bureaux feront peau neuve en s'orientant plus vers des projets à faibles impacts et externalités négatives sur l'environnement. **Les efforts environnementaux des entreprises seront plus valorisés et incitatifs.**



Immeubles sobres en énergies et technologies



Plus de mobilité douce



Atteinte des objectifs environnementaux

*Estimation de l'ORIE du parc tertiaire au 31 décembre 2022

■ SCÉNARIO 3 - LE BUREAU EN INTENSITÉ DE VIE URBAINE

Avec la mise en œuvre de différentes réglementations (DET, PLUv, ZAN, etc.), le groupe de travail a discuté d'un scénario dans lequel le bureau s'insère dans un cadre urbain densifié. Cependant cette densification doit garantir un **bien-être urbain** et être accepté sur le plan sociétal. C'est pourquoi on parle d'**intensité de vie urbaine** et non de densité urbaine. Dans ce scénario 3, le bureau de demain s'implantera à côté d'autres aménités de manière à rapprocher tous les besoins des populations : bureaux, logements, commerces, activités sportives et ludiques, administrations, espaces verts, etc. Dans ce scénario, l'architecture des immeubles de bureaux sera plus verticale mais avec des îlots de végétation autour. Le rapprochement des bureaux avec les autres activités et besoins des populations entrainera un développement et plus d'incitation à utiliser des modes de transports légers. Ce scénario de vie urbaine intense impose plus de **mixité fonctionnelle** des immeubles de bureaux, plus de **mixité sociale** avec une proximité entre des activités diversifiées, plus de **partage des espaces et d'intensité d'usage**, ainsi qu'une meilleure **accessibilité** des lieux de travail. Dans ce scénario le bureau devient plus attractif et les temps de télétravail se réduisent. **C'est également un scénario qui permettra d'atteindre des objectifs environnementaux avec la renaturation des sols, le déclin des modes de transports lourds, etc.**



Plus de verticalité des immeubles



Plus d'espaces verts en ville



Plus de mixité sociale

■ SCÉNARIO 4 - LE BUREAU EN ART DE VIVRE

Les transformations sociétales et générationnelles déjà visibles et qui vont s'intensifier d'ici 2050, ont conduit le groupe de travail à décrire un scénario adaptatif à ces nouvelles attentes sociétales. Le bureau de demain devrait s'orienter vers une **centralité sociétale**, c'est-à-dire qu'au-delà de sa fonction première qu'est le travail, le bureau sera surtout un lieu de vie où, **inclusion sociale, sécurité et bien-être** seront favorisés. Dans ce scénario, les immeubles de bureau ne seront plus perçus uniquement comme des lieux de travail, mais comme des **centres de vie** où se côtoieront bureaux, espaces de loisirs, culture, sport, commerces, et lieux sociaux et ouverts sur la ville, etc. Le bien-être social est essentiel dans ce scénario, avec une gestion des espaces et du temps de travail qui répond bien aux attentes et besoins des plus jeunes, des seniors et des personnes à handicap. Pour favoriser la multifonctionnalité et l'inclusion sociale des immeubles de bureaux, **le télétravail sera optimisé** de manière à affecter les espaces non occupés à d'autres fonctions économiques (artisanat, logistique, loisirs, etc.) ou sociaux (sports, plaisirs, humanitaire, enseignement, logements, etc.). Dans ce scénario, les réglementations d'urbanisme, comme l'affectation des locaux, évolueront de manière à anticiper la nécessité de voir les immeubles muter (permis de construire multi-usages, etc.). **Les objectifs environnementaux seront atteints dans ce scénario en s'appuyant sur l'optimisation des espaces.**



Maintien du télétravail



Le bureau centre sociétal



Le bureau centre d'inclusion sociale

■ SCÉNARIO 5 - LE BUREAU RECYCLÉ

À l'heure de la sobriété foncière, un scénario sur le bureau de demain qui permettrait des économies en foncier a été proposé. Ce scénario s'appuie essentiellement sur l'optimisation des ressources foncières déjà artificialisées (déjà bâties). C'est un scénario qui rentre dans le cadre de **la construction de la ville sur la ville**. Le bureau du futur est donc un bureau transformé ou recyclé. Le recyclage inclut ici la transformation sur même site, mais également l'usage des matériaux et déchets issus d'un immeuble démolit pour construire un nouvel immeuble. Dans ce scénario, les entreprises sont sensibilisées à la qualité et aux bienfaits environnementaux du recyclage et du réemploi des matériaux afin de rendre les projets attractifs. Également dans ce scénario, la fiscalité doit évoluer pour inciter aux transformations des actifs obsolètes de la part des promoteurs comme des élus locaux. Le groupe de travail a évoqué également dans ce scénario, l'existence d'un organisme ad hoc supra communal dont les missions seraient d'identifier les friches de bureaux, de les classer et de piloter leurs transformations. **Le bureau recyclé est donc un bureau bâti sur une ressource foncière déjà artificialisée et en utilisant en partie des matériaux ayant déjà servi à un immeuble ancien.**



Plus de recyclage, de la structure existante aux déchets



Prévoir la réversibilité dès la conception



Plus de souplesse dans l'affectation





PRÉCONISATIONS

A. ENJEUX LIÉS AUX TRANSFORMATIONS SOCIÉTALES

► 1. AXE 1 - REPENSER LA NOTION DE CONFORT DU BUREAU

1.1. Repenser la notion de confort du bureau

\ Il s'agit de revenir à la frugalité des bâtiments, à la sobriété technologique et à la responsabilisation des usagers. Cela peut passer par la mise en place d'une **charte environnementale comportementale** dans les entreprises retenant la notion de **confort utile** ; qui responsabiliserait les employés dans leurs usages et consommations de leurs espaces de travail (informatique, lumière, chauffage, climatisation, ascenseurs, etc.).

1.2. Concevoir le bureau comme un art de vivre dans un cadre urbain intense

\ Le bureau de demain doit aller vers la recherche d'une **centralité dite sociétale** qui, au-delà de l'incontournable centralité économique, intégrerait d'autres dimensions telles que la qualité environnementale, le bien-être social, la sécurité, etc. Ces nouvelles dimensions permettront de **rendre la densité et la vie urbaine désirable**.

► 2. AXE 2 - S'ADAPTER À LA NOUVELLE ORGANISATION DU TRAVAIL ET AUX NOUVELLES ATTENTES SOCIÉTALES

2.1. Aller vers une organisation du travail qui permettrait d'optimiser les surfaces de bureaux

- \ **Plus de flexibilité et de mixité** dans l'usage des espaces (flex-office, coworking, etc.).
- \ **Plus de flexibilité dans les horaires de travail** (télétravail, semaine de 4 jours, etc.).
- \ **Variété des configurations des postes de travail** proposés pour répondre aux besoins variés.

2.2. Promouvoir une inclusion sociale et intergénérationnelle

\ Utiliser les surfaces de bureaux non-occupées (de façon durable ou temporaire) à des services collectifs, publics, humanitaires, etc ; améliorer la gestion du temps et de l'espace de travail des **personnes avec handicap ou des seniors**.

2.3. Anticiper les conséquences de l'Intelligence Artificielle

\ **Intégrer dès aujourd'hui les conséquences prochaines de l'IA** sur le travail et l'immobilier d'entreprise (effectifs, surfaces, équipements, réglementations, etc.).

B. ENJEUX LIÉS À LA SOBRIÉTÉ

► 1. AXE 1 - SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

1.1. Anticiper et mieux gérer la libération des surfaces de bureaux

- \ **Développer un système de classification** des immeubles pour mieux anticiper l'obsolescence et la déshérence.
- \ **Promouvoir la gestion ad hoc de la transformation des surfaces libérées et obsolètes**. Optimiser les interventions de la Foncière de transformation Immobilière et de l'Établissement Public Foncier.
- \ Promouvoir des **PLU intercommunaux/supra-communaux**.

1.2. Construire la ville sur la ville

\ **Densifier la construction neuve de bureaux** mais faire évoluer les règles de densification pour qu'elle soit **socialement acceptable** : le groupe de travail de l'ORIE propose de faire évoluer la densité vers ce qu'on peut appeler « **intensité de vie** » avec des aménités, espaces verts suffisants pour rendre l'environnement de vie agréable.

1.3. Rendre plus souple l'affectation des locaux d'entreprise.

\ Généraliser le permis d'innover et les permis multi destinations.

1.4. Faciliter la réversibilité

- \ Créer de la **polyvalence pour lutter contre l'obsolescence**, et cela dès la phase de conception des immeubles.
- \ Rendre **opposable le droit de construire établi dans les PLU** au bénéfice du titulaire du droit attaché au foncier ; sous réserve des conditions ordinaires et de droit, notamment des tiers.

1.5. Aménager une taxation incitative

- \ Il s'agit de rendre la **fiscalité incitative** pour limiter l'obsolescence et l'immobilisme.
- \ **Supprimer la redevance** pour bureau non occupé lorsque la commune refuse un projet de transformation de l'actif.
- \ **Augmenter la redevance** pour les surfaces inoccupées lorsque le refus de transformation émane du propriétaire.
- \ Rendre effectif les **bonus de constructibilité**.

► 2. AXE 2 - SOBRIÉTÉ DU BÂTI

2.1. Améliorer la performance et la sobriété des bâtiments

- \ **Optimiser la gestion de la température** dans les bureaux (limitation des surfaces vitrées, isolation, etc.).
- \ Réduire aussi les espaces extérieurs et les consommations qui y sont liées.

2.2. Inciter financièrement à la sobriété énergétique

- \ **Augmenter la sanction financière du Décret Tertiaire** qui est de 7500 € aujourd'hui, puisque les grandes entreprises s'en accommodent.
- \ **Ajouter des éléments de performance environnementale dans la fiscalité** afin d'inciter à la rénovation thermique / énergétique des bâtiments.

C. ENJEUX LIÉS À L'ENVIRONNEMENT ET À LA BIODIVERSITÉ

► 1. AXE 1 : PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES RESSOURCES NATURELLES

1.1. Décarboner la mobilité et les transports

- \ **Inciter les salariés** à l'usage des mobilités douces et au partage de trajets pour leurs trajets domicile-travail. L'auto partage et le covoiturage entre salariés d'une même entreprise par exemple.

1.2. Renforcer les modes de transports peu polluants

- \ **Améliorer les transports en commun** (plus de fréquence, plus de lignes, plus de bus et systématisation des couloirs dédiés en-dehors de Paris).
- \ Plus de véhicules électriques et de bornes de recharges.
- \ Promouvoir les parkings relais.

1.3. Réduire et optimiser la consommation de l'eau potable dans les bureaux

- \ Contrôler la pression au niveau des robinets – permettre et faciliter l'utilisation de l'eau non potable pour certains types d'usage, etc.

► 2. AXE 2 - CHOIX DE L'ÉNERGIE ET CHOIX DES MATÉRIAUX

2.1. Recours à des énergies renouvelables : en particulier le solaire

2.2. Recours à la géothermie et facilitation de son usage dans les espaces protégés (EVP)

2.3. Développer la production et l'usage des matériaux biosourcés et bas-carbone

► 3. AXE 3 - RECYCLAGE ET RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX

3.1. Développer le réemploi des matériaux et l'économie circulaire tout en intégrant les industriels dans la démarche.

- \ Transformer les usines de production en des usines de réparation.
- \ Passer à grande échelle de réemploi (aller de 1% aujourd'hui à 10%).
- \ Faciliter également l'interopérabilité dans l'usage des matériaux réemployés.
- \ Améliorer la gestion des déchets, en valorisant la filière.

3.2. Booster la demande en sensibilisant les locataires et utilisateurs finaux sur la qualité des matériaux issus du réemploi et du recyclage.

INTERVIEW

LA DÉCARBONATION ET LA RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE DANS L'IMMOBILIER TERTIAIRE


Ella Etienne-Denoy

Senior Director & Head of ESG

Business Development & Innovation Continental Europe, CBRE



Vous dirigez l'ESG Business Development & Innovation de CBRE en Europe. Quels objectifs s'est fixé la France en matière de décarbonation de l'immobilier ?

À l'occasion de la COP28 qui s'est tenue en décembre dernier à Dubaï et à la suite de l'Accord de Paris, la France s'est montrée une nouvelle fois chef de file en œuvrant pour que les actifs immobiliers soient au cœur des efforts de réduction des émissions de gaz à effet de serre. 28 pays se sont ainsi engagés dans l'initiative du Buildings Breakthrough qui vise un objectif de zéro émission des bâtiments en 2030. L'immobilier est ainsi soumis à d'ambitieux objectifs de décarbonation. À raison, car il est responsable de 36% des émissions de carbone.

Le Décret tertiaire⁽¹⁾ fixe un premier cap français pour les acteurs de l'immobilier tertiaire quant à la réduction des consommations énergétiques, facilitant la trajectoire de contribution à la neutralité carbone, l'objectif "net zéro", et de limitation de la hausse des températures à 1,5° d'ici 2050, conformément aux prescriptions du GIEC. La consommation énergétique des bâtiments devra ainsi diminuer de 40% d'ici 2030 puis de 60% d'ici 2050 (par rapport à celle de 2010). La France est véritablement précurseur en la matière et il faut s'en féliciter.

Ces objectifs sont mobilisateurs et ont mis en mouvement les acteurs de la chaîne immobilière. Ceux-ci, entreprises utilisatrices ou investisseurs, ont assimilé leurs intérêts à atteindre ces objectifs. Les entreprises utilisatrices s'élancent dans la mise en conformité de leur immobilier pour répondre à leurs engagements, fondés sur les SBTIs,

visant à rendre écologiquement plus vertueuses leurs activités. Les investisseurs s'approprient également ces objectifs, ayant intégré que la mise en conformité de leurs actifs devenait progressivement un enjeu financier. L'obsolescence des liquidités guette ainsi les plus réticents. C'est notable depuis la publication du décret tertiaire, ils sont de plus en plus sensibles à nos expertises en la matière.

L'ère du greenwashing est derrière nous. On assiste à une intégration quasi systématique de l'ESG aux considérations économiques, notamment des investisseurs. Les paramètres de l'ESG deviennent des critères de financement. Les banques jouent de plus en plus le jeu et c'est toute la chaîne de valeur qui est interconnectée sur l'ESG. La stratégie ESG et le carbone en particulier tend à devenir une métrique équivalente à l'euro ou au dollar dans les décisions d'investissement.

Il y a donc un véritable alignement des acteurs et des intérêts, fruit d'un cadre national exigeant et lui-même stimulé par une réglementation européenne motrice. En effet, depuis le 1^{er} janvier 2024, est applicable la directive européenne CSRD qui introduit la double matérialité et supprime les angles morts de la trajectoire écologique de l'immobilier tertiaire. Car réduire son empreinte carbone est nécessaire mais insuffisant pour assurer une mue écologique complète.

Plusieurs thèmes sont trop souvent éclipsés par la visée de réduction des émissions de gaz à effet de serre, tels que la résilience climatique, la biodiversité ou encore la plus-value servicielle des bâtiments pour une ville soutenable, c'est-à-dire la valeur sociétale du bâtiment. Pourtant, ils constituent pour les acteurs de l'immobilier d'entreprise l'occasion d'opposer un choc d'opportunités à la course contre l'horloge climatique. Et c'est comme tels que ces thèmes doivent être perçus, au risque sinon de faire peser la norme sur l'industrie immobilière sans perspective de création de valeur.

Le changement climatique nous pousse à davantage de résilience, qu'en est-il dans le bâtiment ?

Les constructions, neuves ou réhabilitées, doivent consommer moins d'énergie, émettre moins de carbone, mais permettre également une activité saine dans des contextes météorologiques nouveaux (périodes de fortes chaleurs par exemple). Il ne s'agit pas d'un vœu pieux sans leviers d'actions.

La certification sur laquelle s'appuie sur un référentiel technique robuste, est par exemple un moyen efficace qui conjugue préservation de notre lieu de vie, i.e. la planète et le Vivant, environnement plus sain pour les salariés et augmentation de la valeur du bien. C'est gagnant-gagnant : pour les investisseurs, les taux de vacance sont moins élevés et la valeur locative plus élevée ; pour les entreprises utilisatrices, des locaux en phase avec leurs attentes RSE sont mis à disposition d'employés de plus en plus sensibles aux enjeux de soutenabilité.

Le smart building quand il est bien contextualisé, dosé et pensé de concert avec l'enjeu écologique peut également participer à cette mutation vers la résilience climatique. Permettre par exemple l'adaptation de la consommation énergétique en fonction des besoins des employés des entreprises utilisatrices, c'est assurément un pari économique et environnemental réussi.

La défense de la biodiversité n'est-elle pas éloignée des préoccupations premières des investisseurs ?

Au contraire, la préservation de la biodiversité – je préfère le terme de Vivant – apporte un angle tout à fait concret à la soutenabilité de l'immobilier et donc à sa liquidité. Il convient de s'intéresser à l'impact des activités sur la faune, la flore et les sols. La biodiversité fournit des services très concrets. Elle est productive. C'est un point très important à considérer dans l'équation économique des investisseurs car j'entends souvent que cela représenterait une dépense alourdissant le bilan d'un projet immobilier servant avant toute chose l'intérêt général que le projet lui-même. C'est à mon sens choisir de ne voir qu'une facette

de la thématique. Deux exemples très concrets : agir en faveur de la biodiversité, c'est agir pour contrer les îlots de chaleur urbains et s'assurer que le bien-être, concrètement la santé mentale, des occupants du bâtiment est pris en compte. Oui, la biodiversité sert directement le « S » dans l'ESG. Un nombre croissant d'études, en particulier depuis l'épisode pandémique de la Covid, le démontrent. Quelle entreprise utilisatrice cherchant à retenir et attirer ses collaborateurs choisira demain des boîtes stériles pour héberger ses activités ? L'image est forte mais elle bouscule notre imaginaire. Nombreux sont les acteurs à s'attacher les services d'un écologue pour étudier la faisabilité écologique d'une opération. Là encore, il s'agit d'un tremplin pour conjuguer responsabilité environnementale et performance.

La loi donne également l'impulsion. Car si la directive CSRD a finalement été allégée d'une obligation de rapport d'impact sur la biodiversité, la loi Climat et résilience⁽²⁾ a fixé l'objectif de « zéro artificialisation nette des sols » en 2050. Les acteurs de la chaîne immobilière comprennent qu'un impératif de préservation de la biodiversité sous-tend aussi cette nécessaire sobriété foncière. Et les opérateurs s'adaptent. Une récente étude CBRE⁽³⁾ met en lumière une solution innovante : optimiser le foncier dans les zones densément peuplées en développant des entrepôts à étages. Moins d'emprise au sol contre davantage de mètres carrés, c'est un défi relevé au bénéfice de l'environnement et de la valeur des actifs immobiliers.

Pour parfaire la trajectoire écologique de l'immobilier tertiaire, vous évoquez souvent la dimension servicielle des bâtiments, pouvez-vous préciser ?

Nous sommes entrés dans une nouvelle ère sociétale. Cela impacte directement l'immobilier puisque les bâtiments hébergent une majorité de nos activités humaines. Il est primordial que les actifs immobiliers soient le reflet de ces mutations. Le travail hybride est entré dans les mœurs, les mobilités se diversifient. Le bâtiment doit jouer un rôle actif au service d'usages mixtes et réversibles. En 2024, le bâtiment n'est pas un objet passif, figé, agrégeant des m² et des systèmes techniques. Il a un rôle actif à jouer dans un monde aux ressources contraintes tel que par exemple dans la production énergétique sans laquelle aucune activité économique n'est envisageable. Intégrer ces angles morts de la trajectoire écologique, c'est s'assurer une création de valeur et une longueur d'avance dans un domaine qui sera demain la norme.



(1) Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire. (2) Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (3) CBRE, Ramener la logistique en zone urbaine dense : le défi des entrepôts à étages, 12.12.2023

INTERVIEW

NOUVELLES ATTENTES SOCIÉTALES DANS LE MONDE DU TRAVAIL : QUELS TYPES D'ESPACES ET D'OCCUPATIONS POUR LE BUREAU DE DEMAIN ?

COVIVIO

M. Benoit FRAGU,

Directeur du développement, COVIVIO



Une nouvelle organisation du travail s'est installée durablement dans le monde de l'emploi avec le télétravail, le coworking, le flex-office, etc. Selon-vous quelles vont être les conséquences de ces nouveaux modes de travail sur le bureau de demain (en termes économiques, de surfaces, etc.) ?

La rationalisation de l'organisation du travail et de son coût n'est pas nouvelle. En plusieurs décennies, on est passé d'une organisation basée sur le bureau individuel à l'open-space et aujourd'hui au flex-office.

En parallèle, la technologie offre désormais la possibilité de travailler à distance, en donnant accès à l'environnement de travail depuis quasi n'importe quel device, quel que soit le lieu dans lequel on se trouve.

On assiste donc depuis plusieurs années à une désindividualisation de l'espace de travail, couplée à la faculté facilitée du travail à distance.

Le télétravail à deux jours par semaine, mis en place de manière quasi généralisée depuis la période Covid, a permis de limiter les effets de cette dépersonnalisation en offrant aux salariés la faculté de travailler à distance dans un espace choisi.

Cette tendance trouve un écho chez les salariés, et notamment les plus jeunes générations qui, avec le télétravail, veulent préserver une bonne qualité de vie, objectif parfois difficile à concilier avec les contraintes de nos villes denses, notamment en matière de logement et de transport.

Ce phénomène est particulièrement présent en Ile de France, où la localisation des locaux, devient un facteur clé de réussite de l'entreprise.

L'attraction et la rétention des talents imposent en effet aux entreprises de se positionner sur les meilleurs emplacements, tout en maintenant l'objectif de maîtrise de leur charge immobilière.

La réduction des surfaces participe à maintenir un coût acceptable, tout en répondant aux exigences de ce double enjeu d'attractivité et de rétention.

Il est donc probable que la course aux meilleurs emplacements s'accroisse avec l'accroissement des valeurs économiques, la réduction des surfaces, le tout couplé à une exigence accrue de qualité des aménagements et des services associés aux espaces de travail.

Le coworking répond lui aussi à cette logique économique de maîtrise des coûts immobiliers en offrant aux entreprises un cadre de travail de qualité et une approche flexible du poste de travail.

Selon vous, comment rendre socialement acceptable les réductions de surfaces et la densification des espaces de bureaux qui découlent en partie de la nouvelle organisation de travail ?

Au-delà du télétravail, la dépersonnalisation de l'espace de travail doit être compensée par la qualité de l'accueil et des services sur site. Cette tendance de fond que nous observons depuis quelques années fait se rapprocher les univers du bureau et de l'hôtellerie. Le lieu de travail doit être un lieu d'expérience et de partage. Il faut donner du sens au lieu, pour que s'exprime la créativité et le sentiment d'appartenance.

Pour atteindre ces objectifs, les entreprises doivent accepter de consacrer une part de plus en plus importante de l'espace de travail aux aménités, aux services, aux lieux partagés. Le budget de fonctionnement de ces espaces est lui aussi en forte progression.

On le constate déjà, la part « des parties communes » a augmenté de manière significative dans les immeubles de dernière génération. Pour autant, leur acceptabilité par l'entreprise reste conditionnée à leur utilité. Les entreprises développent ces espaces partagés, s'ils répondent tant aux valeurs qu'aux objectifs d'animation et d'accueil de la vie de l'entreprise.

Si le flex-office associé au télétravail a définitivement permis de réduire les besoins en surfaces des entreprises, la poursuite de cette réduction n'est cependant pas envisageable sans risque pour l'entreprise de se voir, à son tour, dématérialisée.

L'une des solutions pour s'adapter au recul du taux d'occupation des espaces de bureaux qui entraîne des surfaces en trop, serait de réduire ou de condenser le temps de travail, permettant ainsi de réaffecter les surfaces libérées à d'autres utilités. Pensez-vous que la semaine à 4 jours de travail est-elle une tendance durable dans le temps et soutenable économiquement pour les entreprises ?

Cette question rejoint celle de la productivité des individus et des espaces.

La semaine des 4 jours travaillés pour un salarié ne signifie pas que l'entreprise ne soit ouverte que 4 jours sur 5 ou 6 jours. Pour autant, la semaine des 4 jours permettrait sans doute d'assoier une organisation du travail sans avoir à gérer les pics de présence, principale difficulté rencontrée avec le télétravail.

En ce sens, elle permet de rationaliser le besoin métrique et contribue à une meilleure utilisation des espaces. La semaine des 4 jours permettrait aussi de mieux dissocier le temps du travail du temps personnel. Pour savoir si cette tendance serait soutenable économiquement, il faut sans doute l'envisager dans le cadre d'une réflexion globale sur le temps de travail, incluant dans la réflexion, le télétravail, les RTT et la durée des congés propres aux entreprises concernées, sans omettre non plus l'impact probable de l'intelligence artificielle sur l'organisation et la répartition du travail.

L'ouverture des espaces de travail à d'autres formes d'usages pour accroître leur productivité pose aussi de nombreuses difficultés. L'usage est aujourd'hui largement réglementé et l'usage multiple largement contraint pour des raisons administratives, juridique ou technique. Le partage des espaces est aussi peu apprécié des entreprises, qui souvent mettent en avant leurs contraintes de sécurité justifiées.

Le partage de certains espaces reste cependant envisageable et souhaitable, notamment lorsque leur ouverture ne compromet pas l'usage qui en est fait par les entreprises.

On peut ainsi imaginer facilement que des lieux de restauration, de réunion, des auditoriums puissent être partagés en dehors des horaires ou des jours travaillés.

Finalement, l'organisation du travail doit s'adapter et évoluer pour permettre à la fois une juste utilisation des espaces, mais aussi leur flexibilité pour contribuer à l'épanouissement de l'entreprise et de ses salariés dans un objectif commun de réussite collective.



INTERVIEW

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE, LE FUTUR DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE RÉSIDE-T-IL DANS LA RESTRUCTURATION ET LA RÉVERSIBILITÉ ?



M. Joachim AZAN,
Président - fondateur, NOVAXIA



Liée à un ensemble de facteurs tels que la suroffre du marché, les difficultés économiques, les nouveaux modes de vie et de travail, la baisse des valeurs, la transition écologique, etc, l'arrivée prochaine et massive de surfaces libres et obsolètes de bureaux est un défi majeur pour le secteur de l'immobilier tertiaire en Île-de-France. Faciliter les projets de restructuration est-elle aujourd'hui indispensable au secteur ?

L'explosion de la vacance de bureaux depuis le Covid est un défi majeur pour le secteur de l'immobilier tertiaire en Ile-de-France, mais c'est aussi une chance !

Nous vivons une pénurie dans le logement déjà structurellement handicapante en France et qui s'est violemment aggravée avec la hausse des taux. Celle-ci aboutit à une baisse brutale de la production de logements. Or le logement est un besoin fondamental ! Conséquence en chaîne : les Français qui auraient dû acheter (et notamment les primo-accédants) se tournent vers le marché locatif qui subit, à son tour, une tension terrible et ne peut pas faire face à la demande, laissant de côté les plus précaires et les plus fragiles. Ce constat alarmant doit nous pousser à réagir

vite et fort et à créer du logement. Le tout sans artificialiser les sols (on sait qu'il est responsable à 70 % de l'artificialisation des sols en France). Les bureaux vides représentent donc un gisement de valeur à triple titre : ils sont disponibles pour répondre à un besoin social et sociétal majeur, ils sont déjà artificialisés et ils sont accessibles à des prix de plus en plus décotés, ce qui rend l'équation économique viable. La prise de conscience a encore du chemin à faire chez les propriétaires de bureaux, qui, pour certains, comptent sur des jours meilleurs pour louer leurs immeubles, or il faut être lucide : tous les immeubles vacants ne trouveront pas preneurs. Les bureaux ne sont pas tous logés à la même enseigne : le bureau n'est pas mort, loin de là. Les bureaux bien placés, attrayants et efficaces restent attractifs (et le sont même de plus en plus), mais un cocktail détonnant fait de certains bureaux des causes perdues : ceux loin des transports, inefficaces énergétiquement, désuets, situés dans des quartiers trop monolithiques...

Pour les investisseurs, il faut aussi changer de mentalité. La création de valeur ne peut plus reposer sur la seule hausse du marché. Il faut aller chercher la valeur dans l'amélioration, la réhabilitation, le recyclage, en bref dans un asset management actif et proactif ! C'est pourquoi faciliter les projets de restructuration devient essentiel aujourd'hui, tout simplement parce que c'est le Business Model de demain, celui qui est rendu indispensable par l'adaptation au changement climatique, celui qui permettra à la filière de sortir grandie de la crise. En cela, la restructuration est donc aussi une porte de sortie pour le secteur qui risque de se retrouver dans une impasse. Une évolution schumpétérienne donc !



L'une des propositions de l'ORIE pour faciliter les projets de restructuration est de mettre en place un permis d'innover flexible en termes d'affectation et la prise en compte de la réversibilité dès la phase de conception des immeubles. Que-pensez-vous de ces propositions ?

C'est une très bonne piste pour l'avenir ! Cela permettrait de ne pas reproduire les erreurs du passé. La ville est en évolution continue, car elle suit, elle-même, les évolutions de la société, de la démographie, de l'économie, elles aussi en mouvement perpétuel, sans parler des changements drastiques que le climat occasionnera lui aussi. Nous ne savons pas de quoi demain sera fait et il nous faudra demain continuer à changer les usages des bâtiments, comme c'est le cas aujourd'hui avec les bureaux devenus obsolètes. Actuellement, la majorité des projets de recyclage de bureaux en logements imposent une déconstruction partielle ou totale. Avec la réversibilité des bâtiments, les débats actuels auraient été plus simples. Les transformations à opérer auraient été plus faciles, si nous n'avions pas construit des open-spaces à perte de vue, sans envisager un autre usage que celui à l'instant T. Au-delà de l'échelle des bâtiments, il faut penser la ville comme un mélange des usages. En finir avec les quartiers à usage unique et privilégier la mixité.

Avec la crise immobilière actuelle et la correction à la baisse des valeurs, pensez-vous que les projets de transformations seront plus faciles et acceptables dans le futur ?

Oui, nous n'en sommes d'ailleurs plus à parler d'acceptable ou de non acceptable. C'est désormais une nécessité pour plusieurs raisons. La première, c'est que les bureaux seront soumis au décret tertiaire en

2030 : s'ils ne remplissent pas les critères de qualité environnementale, ils ne pourront plus être loués. Certains propriétaires devront engager des coûts colossaux pour mettre à niveau leurs bâtiments. Ceux qui ne peuvent pas le faire vont devoir brader leurs immeubles, amplifiant la décote déjà constatée sur les immeubles de bureaux obsolètes. La seconde raison, c'est que la loi climat et résilience impose de réduire de 50 % l'artificialisation des sols en 2030 et de l'arrêter totalement en 2050. A nos échelles d'acteurs de l'immobilier, nous savons que c'est demain ! C'est donc désormais une impérieuse nécessité : tous les acteurs vont devoir au minimum utiliser les terres déjà artificialisées et au mieux réhabiliter. La réhabilitation n'est pas toujours possible, mais la déconstruction présente aussi des avantages comme la renaturation, en réduisant l'emprise au sol des bâtiments. Remettre de la pleine terre comporte des bénéfices non négligeables pour la biodiversité, l'absorption des eaux ou contre les îlots de chaleur. Il ne faut pas perdre de vue que la crise que nous connaissons sur le logement est conjoncturelle (liée à une hausse brutale des taux conjuguée à une sous-offre chronique) contrairement à celle du bureau qui est structurelle (liée à une évolution des usages et à une sous-offre qui vient de loin). Aujourd'hui, la vacance du bureau en Ile-de-France atteint les 4,8 millions de m². Et ce n'est que le début, quand on sait que même certains immeubles neufs peinent à trouver preneurs. C'est un choc multifactoriel qui touche l'immobilier de bureau, certains cumulent plusieurs facteurs d'obsolescence, mais il suffit parfois d'un seul, tant l'offre était devenue pléthorique. Dans ce contexte, le recyclage urbain, dont Novaxia a été pionnier, s'impose désormais aux yeux de tous, c'est une bonne chose !

Côté logement, nous avons mis pendant trop longtemps la poussière sous le tapis, car cette classe immobilière n'avait pas la cote ! A tort, car le marché est là : les Français doivent pouvoir se loger. Nous sommes face à une bombe à retardement et il ne reste plus beaucoup de temps sur le compte à rebours ! À nous, acteurs de l'immobilier mais aussi de la finance, d'œuvrer activement à la construction de logements via les modèles et les produits ad hoc. L'état ne peut pas tout, il faut varier les modèles de financement dans le marché actuel et faire en sorte que l'épargne des Français, historiquement très tournée sur le rendement et sur le bureau, pivote pour servir la production de logements, qu'il s'agisse de transformation ou de rénovation des passoires thermiques. L'épargne immobilière est un moyen efficace qui permet à tous de participer à cet effort national !

INTERVIEW

PLU BIOCLIMATIQUE DE LA VILLE DE PARIS : CONTRAINTE ET OPPORTUNITÉS POUR L'IMMOBILIER TERTIAIRE EN ÎLE-DE-FRANCE



M. Vincent GUINOT,
Avocat associé, LACOURTE RAQUIN TATAR

À la fin de l'année 2020, la ville de Paris a décidé de réviser son PLU pour se doter d'un « PLU bioclimatique » pour répondre aux objectifs environnementaux et sociaux de la capitale. En tant qu'expert ayant suivi l'ensemble du processus, pouvez-vous nous présenter les grandes lignes réglementaires de ce projet de PLU ?

Le processus a en effet été lancé à la fin de l'année 2020 par le conseil de Paris, qui a ensuite débattu -en novembre 2021- sur les grandes orientations du projet de PLU (nature en ville, mixité, ville du quart d'heure...).

Une phase de concertation avec la population et d'échanges réguliers avec les différents acteurs s'est ouverte entre fin 2022 et fin 2023.

A présent, la ville de Paris organise -en ce moment même et ce jusqu'au 29 février 2024- une enquête publique sur le projet de PLU bioclimatique : <https://www.enquete-publique-plu-paris.fr/>

Le nouveau document d'urbanisme devrait en principe entrer en vigueur à la fin de l'année 2024 / début de l'année 2025.

Sur le fond et de manière très schématique, on peut dire que ce projet de PLU (i) impose un verdissement important des bâtiments, (ii) limite les démolitions/reconstructions en encourageant corrélativement les réhabilitations, (iii) tend vers un rééquilibrage -à marche forcée- du territoire parisien en termes d'activités et d'habitation, d'une part, et de répartition des logements sociaux, d'autre part, (iv) affirme un « moratoire » sur les bureaux, (v) et identifie certaines activités à promouvoir (médical, culturel, économie sociale...) versus d'autres activités à proscrire (locations meublées de courtes durées, dark store, dark kitchen...).

Selon vous, quelles sont les opportunités (adaptation au changement climatique notamment) et quels sont les défis (transformations de bureaux en logements par exemple) que ce PLU apporte au secteur de l'immobilier tertiaire ?

De manière réaliste, il est difficile de parler d'opportunités pour le parc tertiaire..., sauf à envisager un redéploiement vers l'Est parisien.



Les principales mesures que déplorent actuellement les professionnels sont (i) la suppression des possibilités d'extension des surfaces de bureaux dans l'Ouest, (ii) l'obligation d'aménager des surfaces d'habitation en cas de restructuration lourde d'immeubles de bureaux d'une certaine importance, (iii) et les centaines d'immeubles de bureaux « pastillés », c'est-à-dire réservés pour la transformation en logements sociaux.

Si les opérateurs seront naturellement enclins à rendre plus vertueuse leurs actifs immobiliers (amélioration des performances environnementales, végétalisation des espaces libres, aménagement des toitures, transformation des niveaux de parking en espaces d'agrément pour les utilisateurs...), la question de l'équilibre économique des opérations de restructuration (à iso surface de bureaux et parfois avec une transformation contrainte de surfaces de bureaux en logements) va forcément se poser, et ce, avec une acuité particulière dans le contexte de marché que l'on connaît.

Aussi, dans le cadre de l'enquête publique, les professionnels de l'immobilier doivent-ils s'exprimer, en particulier pour :

- tenter d'obtenir un assouplissement de la future réglementation s'agissant du « gel » annoncé des surfaces de bureau et s'agissant de la règle de mixité fonctionnelle ;
- contester les plus de 600 nouveaux emplacements réservés qui empêchent toute restructuration lourde des immeubles de bureaux concernés, sauf à être transformés en logements aidés.

Quelles pourraient-être les externalités de ce PLU sur l'ensemble de la région Ile-de-France, en termes socioéconomiques et en aménagement du territoire francilien ?

La ville de Paris est traditionnellement le « laboratoire » de l'urbanisme en France et il est certain que certains dispositifs innovants du PLU, comme celui par exemple des externalités positives, vont vraisemblablement être repris dans d'autres métropoles.

Ce dispositif consiste, de manière schématique, à exiger du pétitionnaire, non seulement le strict respect des obligations réglementaires, mais encore à aller au-delà de certaines d'entre elles. Le pétitionnaire doit ainsi choisir, parmi neuf items, trois pour lesquels il doit « sur-performer », c'est-à-dire dépasser la valeur exigée par le règlement (par exemple, en termes de mixité sociale, de végétalisation, de performances environnementales...).

S'agissant des conséquences du PLU sur la région Île-de-France, elles sont somme toute assez limitées, dans la mesure où le document en question ne s'applique « que » sur le territoire parisien, à l'exclusion des deux secteurs centraux couverts par un « plan de sauvegarde et de mise en valeur » (une partie du 7ème arrondissement et le quartier du Marais). Au niveau supra-communal, le PLU doit toutefois respecter, selon le principe de compatibilité, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) adopté au mois de juillet dernier par la Métropole du Grand Paris et le futur Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) qui doit faire l'objet d'une enquête publique du 1er février au 16 mars 2024, pour une approbation également avant la fin de l'année.

Il faut enfin noter -et saluer- l'attention particulière que le PLU accorde aux limites du territoire parisien, la plupart des « portes » faisant en effet l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et une OAP « Liens Métropolitains » vise à « encourager la réalisation d'aménagements porteurs d'échanges réciproques entre les territoires, de requalification urbaine, de porosité et de proximités, tout en contribuant à renforcer les complémentarités territoriales à plus grande échelle. Elle s'inscrit dans un objectif de renforcement de l'intégration métropolitaine. Elle définit des orientations en faveur du développement d'un urbanisme de liaison, intégrant les enjeux liés à la santé environnementale, la nature en ville, les mobilités et les usages ».

LES ÉTUDES THÉMATIQUES ET CONTRIBUTIONS RÉALISÉES DEPUIS 2013



RETOUR SUR LES DERNIÈRES PUBLICATIONS 2022/2023

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.

Soirée estivale

de juillet 2023

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

Pilotage : **Fabien GUISSÉAU** et
Éric BOUSREZ

Rédactrice : **Raphaëlle ZEPPA**

Coordination État : **Smaïn AOUADJ**

Dans les prochaines années, l'offre de transport ne va cesser d'augmenter notamment grâce au Grand Paris Express, qui voit la création, le prolongement et la modernisation de certaines lignes. Cette nouvelle offre de transports a un impact sur certaines polarités tertiaires avec une corrélation observable entre le nombre de nouvelles gares à horizon 2026 et le volume des livraisons à venir, avec toutefois de fortes disparités selon qu'il s'agit d'un transport axial ou périphérique. Cependant, l'arrivée de nouvelles gares ne suffit pas à garantir l'attractivité d'un territoire. L'étude de l'ORIE montre que d'autres sont très déterminants, tels que la présence d'aménités urbaines et la qualité de l'offre de bureaux. Plusieurs recommandations regroupées en 3 enjeux, concluent les réflexions de cette étude. Ces 3 enjeux sont : accompagner les territoires dans les mutations de leurs pôles tertiaires, favoriser la transformation d'actifs vacants dans le but de retrouver une attractivité nouvelle pour certains bâtiments ou quartiers et réguler la production de nouvelles surfaces de bureaux pour les zones en suroffre.

REMERCIEMENTS & PARTENARIATS 2023/2024

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

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

Novaxia



CBRE



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 2024-2025 DE L'ORIE

Juillet 2024

ÉTUDE « L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE DEMAIN EST-IL INDUSTRIEL ? »

Pilotes : **Maxime RABASTÉ**, Directeur général adjoint au Développement et Aménagement durable, Département des Yvelines et **Alain BÉCHADE**, Professeur émérite, CNAM ICH

Coordination ORIE : **Sami KHALED**, Chargé d'études ORIE

À l'heure des annonces de réindustrialisation de la France, l'ORIE s'est interrogé sur le potentiel rôle de la région francilienne. La seconde couronne apparaît comme une implantation possible pour cet immobilier non-traditionnel (locaux d'activité, Life science, atelier de prototypage), difficile à quantifier mais aussi à définir. Cette étude sera alors l'occasion de construire un cadre autour de cet actif pour le moment peu répandu dans la stratégie des acteurs privés mais qui pourrait, par une volonté politique, tendre à se développer. Un grand nombre d'interrogations se posent alors : l'arrivée de tels actifs est-il souhaitable, voire possible ? Peut-on imaginer que l'immobilier industriel puisse redonner un second souffle à des zones tertiaires en perte de vitesse en seconde couronne ? Ou au contraire, son développement pourrait-il entraver celui des actifs 100% tertiaires ? Quels leviers existent-ils pour capter des activités industrielles et favoriser leurs implantations ? Enfin, le développement de nouvelles industries est-il compatible dans l'ère de la sobriété foncière et du ZAN ?

Octobre 2024

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

Pilotes : **Christian de KERANGAL**, Directeur Général, IEIF

Coordination ORIE : **Epiphane ASSOUAN**, Chargé d'études sénior et **Sami KHALED**, Chargé d'études

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

Février 2025

ÉTUDE « QUE FAIRE DES MILLIONS DE M² DE BUREAUX VACANTS EN ILE-DE-FRANCE ? »

Pilotes : **Joachim AZAN**, Président fondateur de NOVAXIA et **Richard MALLE**, Professeur des Universités associé, CNAM

Coordination ORIE : **Epiphane ASSOUAN**, Chargé d'études sénior, ORIE

La nouvelle donne de la conjoncture immobilière offre plusieurs perspectives autour de la transformation des bureaux obsolètes avec de nouveaux enjeux qui apparaissent. En effet la faisabilité de certaines opérations a évolué de même que le champ des transformations s'est élargi. Principales causes de la vacance des millions de m² de bureaux en IDF ; les contraintes traditionnelles que sont le coût réglementaire avec la rigidité des politiques, la difficulté technique de certaines opérations et le coût économique généralement lié à la perte de valeur des actifs ; évoluent avec la conjoncture immobilière actuelle marquée par une correction à la baisse des valeurs et l'approche des prochaines élections locales. Enfin, la question du recyclage urbain ne doit plus se limiter à la transformation de l'existant mais doit déjà intégrer en amont la question de la reconstruction. Cela suppose que la transformation des bureaux doit être pensée dès la phase de conception des immeubles. L'ORIE se propose d'étudier ces nouvelles perspectives pour l'immobilier tertiaire.

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORIE – ANNÉE 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 France | A. DERVILLE Président Colliers International Président en 2020-2021 |
| INTÉRÊTS COLLECTIFS | E. MICHELEZ Notaire Représentant la Chambre des Notaires de Paris Président en 2022-2023 | | | C. DE KERANGAL Directeur général IEIF Président en 2014 |
| PROMOTEURS | | E. DESMAIZIÈRES Directeur général Icade Promotion | | P. SUPIOT Directeur général immobilier d'entreprise 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 Président en 2018-2019 |
| ENSEIGNANTS CHERCHEURS | | | | R. MALLE Professeur des universités associé CNAM |
| | | | | A. BÉCHADE Professeur Emérite ICH-CNAM Membre d'honneur - Président en 2004 |

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 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
CMA IDF
CU GRAND PARIS SEINE & OISE
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU 78
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU 94
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
MÉTROPOLIS DU GRAND PARIS

CONSEILS

CHEUVREUX
CHEYSSON MARCHADIER & ASSOCIÉS
GRECAM
LACOURTE RAQUIN TATAR
MBE CONSEIL
MSCI
PICARD SàRL
PMA (PROPERTY MARKET ANALYSIS LLP)
SEGAT
ADVENIS REAL ESTATE SOLUTIONS

CONSEILS TRANSACTIONNELS

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

NCT IMMO
PARELLA
SAVILLS
SOLUTIMO
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 VALUATION & ADVISORY
DELOITTE & ASSOCIÉS
EXPERTISES GALTIER
INSTITUT PARIS REGION

GROUPES D'INTÉRÊT COLLECTIF

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

INVESTISSEURS

AG2R LA MONDIALE
AXA IM
BNP PARIBAS REIM FRANCE
CNP ASSURANCES
COVIVIO
DWS GROUP
GECINA
GROUPAMA IMMOBILIER
GROUPE ADP
HERTEL INVESTISSEMENT
HSBC REIM
ICADE REITS
IVANHOE CAMBRIDGE EUROPE
KAREG-IM
LBO FRANCE
NOVAXIA
OXFORD PROPERTIES
PGIM REAL ESTATE FRANCE

SCOR INVESTMENT PARTNERS
SEGRO FRANCE
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
KAUFMAN & BROAD
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 ICH
CONSEIL EN ÉVALUATION ET GESTION DE PATRIMOINE
ESPI
ESSEC BUSINESS SCHOOL
FINANCIA BUSINESS SCHOOL
GLR CONSEIL
HEC
IEP PARIS
PLATEAU URBAIN
UNIVERSITÉ GUSTAVE EIFFEL
UNIVERSITÉ PARIS 1 - LA SORBONNE
UPEC - UNIVERSITÉ PARIS EST CRÉTEIL VAL DE MARNE

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 : Sandrine DUMAS



01 40 61 86 58



contact@orie.asso.fr

DEVENIR MEMBRE DE L'ORIE VOUS PERMET DE :



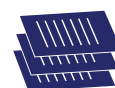
- Participer aux assemblées générales.
- Élire le président et le conseil d'administration.
- Devenir administrateur de l'Observatoire.



- 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

\
Xavier FECAMP

HERMÈS INTERNATIONAL
UTILISATEUR

\
Frédéric BÔL

SWISS LIFE AM
INVESTISSEUR

\
Marie-Anne LE FLOCH

CHEUVREUX SAS
CONSEIL

\
Denis BURCKEL

UNIVERSITÉ PARIS DAUPHINE
ENSEIGNANT-CHERCHEUR

\
Matthieu NICOLINI-GIRARDEAU

VOLUM
CONSEIL TRANSACTIONNEL

\
Samuel CUCHEROUSSET

CMA IDF
COLLECTIVITÉ

\
Philippe PLAZA

EIFFAGE IMMOBILIER
PROMOTEUR

\
Marion DOKOVIC

SEGRO FRANCE
INVESTISSEUR

\
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 sénior
epiphane.assouan@i-carre.net / 01 40 61 86 47

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

Sandrine DUMAS, assistante
sandrine.dumas@i-carre.net / 01 40 61 86 58

Sami KHALED, chargé d'études
sami.khaled@i-carre.net / 01.40.61.86.92