



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

NOTE SEMESTRIELLE

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

DOSSIERS

VIE DE L'OBSERVATOIRE

MW architecture pour le groupe SIRIUS

N°50

**JUILLET
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.

55,47

MILLIONS DE M²
DE SURFACE UTILE
EN ÎLE-DE-FRANCE
AU 31/12/2023

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



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



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



le suivi des démolitions (Ville de Paris)

Le mot du Président :



Smaïn AOUADJ
Directeur de l'ORIE

Une page se tourne à l'ORIE avec le départ à la retraite de Smaïn AOUADJ. Il a commencé sa carrière professionnelle en 1991 dans les services de l'État (DREIF) en tant que déjà, jeune Délégué de l'État à l'ORIE. Après un passage à la mission urbanisme opérationnel, il rejoint l'ODIME94 (Observatoire Départemental de l'Immobilier d'Entreprise du 94). Suite à l'appel du Préfet de la région Île-de-France, il est nommé en 2013 à la direction de l'ORIE, rôle complexe consistant à organiser et coordonner les travaux et réflexions d'un réseau d'acteurs pour la plupart privés, tout en y portant la vision et les politiques de l'État. Je tenais à le remercier pour ces belles et longues années de collaboration et chacun reconnaîtra son dévouement pour notre association et sa capacité à faire avancer les choses.

S'appuyant sur sa très bonne connaissance du domaine de l'immobilier d'entreprise et de ses acteurs, sur son expérience des enjeux et des stratégies propres à ce champ de compétence, sur son aisance relationnelle et ses aptitudes à la négociation, Smaïn, comme tout le monde l'appelle, a piloté efficacement l'activité de l'Observatoire. Se montrant toujours soucieux de mettre son président et ses administrateurs dans les meilleures conditions, que ce soit sur le plan de l'organisation des événements ou de l'orientation et du portage de leurs réflexions et recommandations au sein des cabinets ministériels.

Alors au nom de l'ensemble de nos adhérents, de nos administrateurs, de l'équipe des permanents et de moi-même, nous te souhaitons une retraite riche et épanouie, qui puisse te permettre de profiter des passions dont tu nous as tant parlé.

Le meilleur pour la suite...



NOTE SEMESTRIELLE

N°50 - JUILLET 2024

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

SOMMAIRE

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

LA PLACE DE LA RÉINDUSTRIALISATION DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE DEMAIN EN ÎLE-DE-FRANCE 4-9

Étude réalisée par **Sami KHALED**, Chargé d'études ORIE,
pilotée par **Alain BÉCHADE**, Professeur émérite, CNAM-ICH et
Maxime RABASTÉ, Directeur général adjoint Développement
et Aménagement Durable, Conseil Départemental des Yvelines.

Sous la coordination de **Smain AOUADJ**, Délégué de l'État à
l'ORIE

DOSSIERS

DÉVELOPPER UN SITE INDUSTRIEL ENTRE LIMITES RÉGLEMENTAIRES ET ENVIRONNEMENTALES 10-11

M. Jean-Paul RIVAL, Directeur Général, CONCERTO

COMPRENDRE ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES 12-13

Dominique MORENO, Responsable du Pôle Politiques
territoriales et régionales, CCI Paris IDF

LES ACTIONS DE L'ÉTAT POUR FACILITER LA RÉINDUSTRIALISATION DES ACTIVITÉS ACTUELLES ET FUTURES 14-15

Gaëtan RUDANT, Directeur régional, DRIEETS

INDUSTRIE DU SECTEUR DE LA SANTÉ, DES LIMITES PAS ÉVIDENTES 16-17

Alexandre ELEONORE, Directeur Industriel, CARMAT

LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE, UN TERRITOIRE ATTRACTIF POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES? 18-20

Lionel GROTTTO, Directeur Général, CHOOSE PARIS RÉGION

RETOUR SUR L'ESTIMATION DU PARC DE BUREAUX 2023 21-23

VIE DE L'OBSERVATOIRE

LES ÉTUDES RÉALISÉES DEPUIS 2014 24

RETOUR SUR LES DERNIÈRES PUBLICATIONS 2023/2024 25

PARTENARIATS 2023/2024 26

PROGRAMME DE TRAVAIL 2024/2025 27

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 28

LES SOCIÉTÉS MEMBRES DE L'ORIE 29

ADHÉSIONS + BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES 30

MODALITÉS D'ADHÉSION 31



Joachim AZAN
Président de l'ORIE

L'année 2024 commence sur les chapeaux de roue pour l'ORIE qui a contribué par ses travaux à un sujet d'actualité pour l'ensemble du secteur immobilier.

Le 7 février dernier, le colloque annuel de l'ORIE avait eu lieu et portait sur la présentation des résultats de l'étude « Enjeux climatiques, sobriété foncière, nouvelles attentes sociétales : quel bureau dans la ville de demain ? ». Cet événement a pris place au Forum des images. Cette nouvelle recherche mettait en parallèle le contexte de transformation des sociétés avec des préoccupations en matière d'environnement et de sobriété foncière avec le ZAN. L'observatoire a questionné la future place du bureau de demain à travers 4 grands scénarios prisés par les scientifiques, et ce, à l'horizon 2050.

Dans le courant du mois de juillet, la soirée estivale sera quant à elle consacrée aux questionnements des enjeux de la réindustrialisation. Alors que l'industrie et l'activité productive au sens large ont disparu du paysage économique français, l'État et ses partenaires ont décidé d'endiguer au maximum cette désindustrialisation qui prend forme par une destruction d'emploi et une délocalisation des entreprises. Pour ce faire, de nombreux programmes et plans d'actions ont été mis en place, comme France 2030, France Relance, ainsi que ses nombreuses variantes plus ou moins locales. Le gouvernement, à côté de cela, ambitionne de faire de la France la première nation décarbonée au monde d'ici à 2040 et la première à limiter l'artificialisation des sols dès 2030 avant de la stopper en 2050. L'ORIE cherche à concilier ces deux objectifs que tout, ou presque, oppose en s'interrogeant sur la place de la réindustrialisation dans l'immobilier d'entreprise de demain.

Entre ces deux événements, l'ORIE a eu l'occasion de participer et d'échanger avec de nombreux partenaires sur l'une des questions phare qui va rythmer la fabrique urbaine pour les prochaines années, celle du recyclage de bureaux en logements. Répondre à deux crises en même temps, celle de la suroffre du bureau et celle de la sous-production du logement, en plus d'être le thème de nos échanges avec les partenaires de l'État, sera également celle de notre future étude : « Que faire des millions de m² de bureaux vacants ? ». Les résultats de cette étude, d'une ampleur inédite sur le sujet, sont attendus pour février 2025.

Avant de finir cette année, le traditionnel point de conjoncture aura lieu au mois d'octobre 2024, et sera l'occasion d'aborder le point marché au 3^e trimestre de l'année. Mais aussi d'échanger sur la diminution du parc de bureau francilien. Une première depuis 10 ans.

L'ensemble de ces événements, groupes de travail, études, n'est rendu possible que par l'implication de tous nos membres ainsi que des permanents de l'association que j'ai l'honneur de présider depuis le début de cette année.

Administrateurs, adhérents, ainsi que permanents de l'ORIE, je tiens à vous remercier pour votre dévouement, ainsi que pour la confiance que vous nous témoignez.

LA PLACE DE LA RÉINDUSTRIALISATION DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE DEMAIN EN ÎLE-DE-FRANCE

Étude pilotée par **Alain BÉCHADE**, Professeur Emérite, CNAM-ICH
et **Maxime RABASTÉ**, Directeur général adjoint Développement et Aménagement Durable,
Conseil Départemental des Yvelines.

Réalisée par **Sami KHALED**, Chargé d'études à l'ORIE.

Sous la coordination de **Smaïn AOUADJ**, Délégué de l'État à l'ORIE.

Alain BÉCHADE,

Pilote du Groupe de travail ORIE



Maxime RABASTÉ,

Pilote du Groupe de travail ORIE



L'industrie est un secteur d'activité largement affaibli dans le paysage économique français. L'activité productive ne représente qu'une part réduite du PIB marchand, estimée à environ 13.5% contre l'écrasant 79.1% dédié à l'économie de service.

La France est désormais largement tournée vers l'économie de services et son parc immobilier économique également. Pourtant, cette économie que nous pouvons qualifier d'économie de « bureaux », ne présente pas les marqueurs les plus encourageants pour le futur. Crise sanitaire, crise environnementale, changement d'habitudes d'occupation des bureaux et décret tertiaire ont, en l'espace de quelques années seulement, bouleversé les équilibres du marché. Les signaux faibles des dernières années ont fini par se concrétiser en une crise de suroffre de bureaux. Ce n'est pas moins de 5 millions de m² de bureaux vacants qui sont sur le marché en 2024 et les prévisions les plus pessimistes grimpent aisément aux 10 millions de m² à venir dans les prochaines années.

Mais face à la suroffre de tertiaire d'une part, et à une sous-production de locaux industriels d'autre part, est-il possible d'envisager une sortie de crise par l'émergence d'une nouvelle classe d'actifs immobiliers industriels ? Le parc tertiaire peut-il se redynamiser au contact d'actifs industriels, voire pour certains, se reconvertir en immobiliers hybrides prompts à des activités productives mi-tertiaires ?

Tels sont les enjeux et objectifs de cette étude. Il s'agit de comprendre la place de l'industrie dans l'immobilier d'entreprise de demain en Île-de-France. Concrètement, alors que les politiques publiques mises en

œuvre depuis plusieurs années aux échelles nationale et territoriale en faveur du (re)développement de l'industrie commencent à porter leurs fruits, il est nécessaire de comprendre les effets de cette réindustrialisation sur le parc immobilier économique. De même, il est aussi nécessaire de mesurer le rôle de ce dernier pour concrétiser le redressement productif de la France.

Le rapport d'étude ne peut apporter de solution magique, applicable dans toute la région francilienne. Son objectif est de faire avancer la connaissance du parc immobilier francilien actuel, d'étudier les déclencheurs des reconversions d'actifs tertiaires possibles et de favoriser la création de nouveaux actifs utiles, réversibles et intégrés dans leurs environnements. Il vise également à accélérer la prise de conscience sur la nécessité de développer une classe d'actifs immobiliers productifs nouvelles aussi bien appréhendée par les investisseurs immobiliers et les brokers qu'acceptée par les pouvoirs publics.

Inscrite dans un cycle de travaux de l'ORIE démarré en février 2024 par la redéfinition des actifs tertiaires de demain et qui se terminera en février 2025 par les travaux sur le recyclage urbain et la transformation des bureaux en logements, la présente étude ouvre une troisième voie. Elle s'est appuyée sur un groupe de travail dynamique. Les expertises et avis des participants publics et privés ont permis de mieux saisir les conditions de l'implantation d'activité industrielles en Île-de-France.

■ MÉTHODOLOGIE

De nombreuses sources d'informations sont utilisées dans le cadre de cette étude :

\ **D'une part, et c'est la force de l'association**, la concertation d'acteurs pluridisciplinaires de tous les territoires et de toutes les branches de l'activité immobilière.

\ **De nombreuses présentations et interventions d'acteurs** liés à l'activité productive, qu'ils soient promoteurs, aménageurs, investisseurs et qui ont pu faire remonter leur expérience à travers des interventions et des supports documentaires.

\ **D'interviews**, qui sont présents dans la note semestrielle, et qui ont permis d'apporter des précisions, de nouveaux points de vue, ou des expériences supplémentaires.

\ **Et enfin un état des lieux de la recherche scientifique**, journalistique et statistique présents dans les nombreux documents, rapports, documents cartographiques fournis par les participants ou recherchés en complément pour appuyer l'étude.

Concernant le périmètre d'étude retenu, il s'agit du territoire francilien dans toute sa diversité, des espaces les moins denses de la grande couronne jusqu'à l'urbanité totale de Paris intramuros. Pour le cas des implantations d'activité productive dans le cadre urbain existant, le travail a principalement porté sur la possibilité de reconversion de bureaux vacants en immeubles mixtes capables d'accueillir une activité productive.

Il convient dès à présent le cas épineux de la logistique. Si cette dernière a tout d'abord été mise au ban de l'étude par le groupe de travail, jugée comme une simple externalité négative nécessaire, elle est finalement retenue comme partie intégrante de l'industrie lorsqu'elle existe dans sa version la plus productive (assemblage de fin de chaîne de production, picking...).

■ UNE MULTITUDE DE DÉFINITIONS

Le groupe de travail s'est tout d'abord concentré sur la sémantique. La définition du mot industrie.

Même si au premier abord, l'industrie semble aisée à définir, il n'en est rien. Ce ne sont pas moins de dizaines de définitions qu'il est possible de lire et d'entendre parmi les acteurs de l'immobilier. Malheureusement, il semble bien que les critères les plus souvent retenus relèvent du champ lexical des contraintes immobilières (infrastructures lourdes, emprises extensives, volume de production, nuisances...). Il ne fut pas pour autant jugé intelligent d'abandonner notre projet car cet immobilier peut et doit trouver sa place dans le parc. Si l'artisanat a toujours su trouver sa place dans les milieux les plus urbains et les industries de grandes séries dans les territoires moins denses de la grande couronne, les réalisations récentes ne manquent pas d'ingéniosité et d'innovation. Des immobiliers

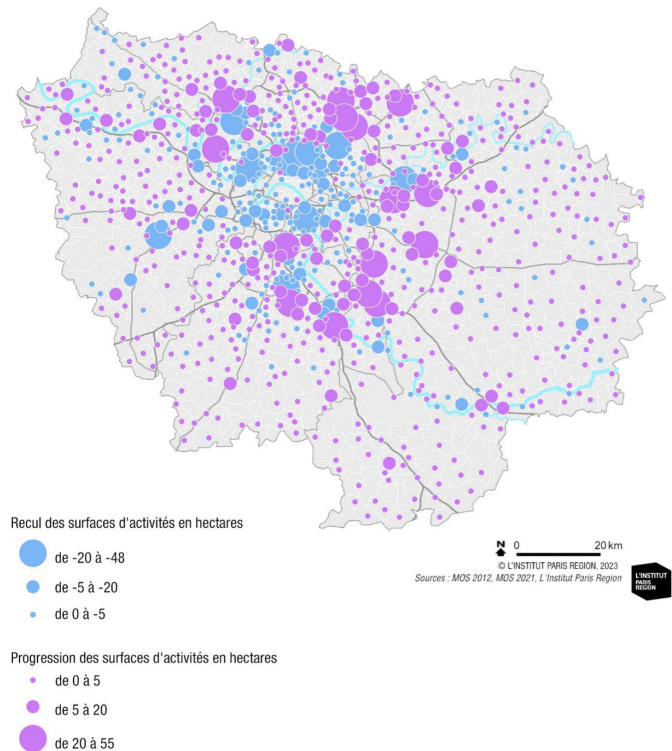
hybrides développant des activités en rez-de-chaussée, salles blanches et bureaux en étage ou encore le développement d'entrepôts de logistique à étage ont su montrer la faisabilité technique de la chose.

L'ORIE s'est penché sur les conditions du succès et sur l'acceptabilité par tous les acteurs de la chaîne de production de l'immobilier.

■ UNE INDUSTRIE QUI S'EST DÉLOCALISÉE

Depuis 1960, la part de l'activité productive dans l'économie du pays a été divisée par deux en atteignant 17,3%. Pour rappel, la moyenne dans l'Union européenne se situe, elle, à 23%. A contrario, le secteur des services a vu sa part augmenter de près de 30 points pour atteindre plus de 70% de part dans le PIB français. Le constat est une tertiarisation de l'économie au profit des entreprises de services au détriment des activités productives.

Évolution des surfaces d'activités économiques* de 2012 à 2021 (apparition/disparition)



* parcs et zones d'activités, logistiques, entreposage, activités mixtes, industries

La région francilienne ne fait pas exception à cette désindustrialisation. Malgré la concentration de 14% de l'emploi industriel du pays¹, la région comprend des secteurs plus représentés. L'emploi francilien y est majoritairement tertiaire et représente 87,7% des emplois, contre 80,9% pour la moyenne nationale. L'industrie, quant à elle, ne compte que pour 7,1% de l'emploi francilien contre une moyenne nationale à 12,9%².

¹ Industrie et innovation, La préfecture et les services de l'État en région Île-de-France, mai 2022

² Chiffres-clés de la Région Île-de-France 2023, CCI Paris Île-de-France, juin 2023

Dans cette région ainsi que sur le plan national, on constate un mouvement de désindustrialisation de grande ampleur, dont la cause est une destruction d'emplois français au profit d'une délocalisation. Un mouvement de déplacement des surfaces économiques d'activité productive qui se sont excentrées de Paris pour se placer en périphérie.

■ QUELLES SONT LES RAISONS QUI EXPLIQUENT CETTE DÉSINDUSTRIALISATION ?

La France, avec le Royaume-Uni, figure parmi les pays les plus désindustrialisés du G7. Parmi les facteurs de ce phénomène, la perte de gains de productivité industrielle a sans doute été le plus impactant sur les décisions de poursuite de ces activités sur le territoire.

Pour faire face à la concurrence d'une économie mondialisée, les industriels, les plus financiarisés, ont souvent opté pour une stratégie de production maximisant le couple compétitivité-prix. Aux contraintes liées à la production au sein d'un pays développé (coût du travail, réglementation foisonnante...) se sont ajoutées une incertitude sur la stabilité de l'approvisionnement énergétique, sur l'accès aux matières premières, voire sur la fiscalité. L'ensemble de ces contraintes pesant sur les industriels a progressivement amené une baisse de rentabilité de ces activités. On estime cette baisse de rentabilité à 70 %³ sur les dernières décennies.

Aussi, le choix de la délocalisation fut malheureusement trop fréquemment retenu comme la solution la plus résiliente économiquement. Cela a un impact lourd sur le parc immobilier productif qui a subi un manque de réinvestissement et, de fait, une obsolescence généralisée létale pour la compétitivité des acteurs produisant sur le territoire national.

■ UNE PRISE DE CONSCIENCE

Depuis quelques années, une inversion des tendances est néanmoins perceptible. Devenue un enjeu majeur révélée par la crise COVID et renforcée par l'instabilité géopolitique, la réindustrialisation de la France est désormais un enjeu fort de politique publique.

Aussi bien sur les filières stratégiques pour la souveraineté nationale (médicament, énergie, transport...) que sur les filières d'excellence qui pourraient permettre à la France de retrouver un équilibre de sa balance commerciale (aéronautique et spatiale, construction, eau, déchets, sécurité...), l'heure est à la définition d'un cap et à la mise en œuvre d'une politique de réimplantations des activités productives.

Produire, oui, mais en respectant les nombreux défis auxquels l'industrie doit à présent faire face. La transition énergétique et environnementale nous oblige. Le cadre imposé par le Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) et la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) applicable d'ici à 2030 rend indispensable de penser une réindustrialisation compatible avec les enjeux de demain.

■ UNE NOUVELLE FAÇON DE PRODUIRE POUR UNE NOUVELLE PRODUCTION

Il est important d'évaluer les conditions d'implantation des activités productives. Cela repose sur les questions de l'aménagement du territoire et la définition des conditions d'installations dans les territoires périurbains à proximité des grands axes de transport pour les productions de grandes séries, à proximité des grandes polarités (où les besoins logistiques/industriels sont les plus forts) et en zones urbaines.

Évolution de la production suivant l'actif

Production artisanale	Production industrielle	Nouvelle industrie ?
Artisan dans un atelier	Machine dans une usine	Utilisation des nouvelles technologies
Apprentissage nécessaire	Ouvrier peu qualifié	Technicien très qualifié
Peu de production	Grande production	Production personnalisée
Qualité variable	Même qualité	Haute qualité
Chaque objet est différent	Objets tous identiques	Objet adapté au besoin
Dispendieux	Non dispendieux	Investissement conséquent, coût de gestion moindres
Marché local	Marché local et étranger	Marché local et étranger

L'industrialisation du territoire Lyonnais, Millénaire 3. modifié par le chargé d'études.

³ M. Blanchet, Industrie 4.0 : nouvelle donne industrielle, nouveau modèle économique, Géoéconomie, mai 2016

Dans ces dernières années, le retour d'activités productives est désormais rendu possible par les nouvelles typologies d'industrie (ou néo-industries) dont l'activité est densifiable (verticalisable), moins impactante (production de séries limitées), hybride (ateliers, laboratoires, tertiaires) mais aussi fortement dépendante de leurs ressources humaines.

Enfin, après les 3 premières révolutions industrielles (mécanisation, électrification puis automatisation), une 4ème révolution est en cours : celle de la numérisation. Ce nouveau paradigme rebat les cartes de

la productivité, des volumes d'approvisionnement et de production et sans doute même de l'équilibre entre capital et travail. Cette évolution doit trouver une réalité dans le parc immobilier productif de demain en Île-de-France.

C'est pour cela que l'ORIE a retenu dans son étude un faisceau d'actifs industriels partant d'une industrie « légère », urbaine jusqu'à une industrie « lourde », non-urbaine. Les critères permettant la segmentation des activités s'établissent au regard des nuisances, du risque environnemental et du seuil de dangerosité.





ENJEUX ET RECOMMANDATIONS

Face à l'enjeu et au-delà des contraintes réelles (accès aux fonciers, coût de construction, conditions financières de marché), il nous apparaît nécessaire de valoriser les avantages concurrentiels de la Région Ile-de-France, plus grand bassin d'emploi du territoire national, plus grand bassin de consommation et hyperconnecté par l'axe Seine, le réseau aéroportuaire et le maillage autoroutier.

Les conclusions du groupe de travail ont mené à une série de recommandations regroupées en deux enjeux. Le premier, porte sur **la nouvelle création** pour laquelle il apparaît nécessaire de faciliter l'implantation sur les territoires. La seconde, est celle de la **réversibilité et évolutivité** d'actifs existants, la réglementation ZAN qui s'impose d'ores et déjà à tous ainsi que les millions de m² de bureaux vacants nous obligent dans cette réflexion.

En outre, il est nécessaire de rappeler que l'ensemble des mesures proposées visent à éradiquer le gaspillage foncier, réhabiliter les actifs moribonds, rapprocher les activités productives des bassins de consommation. Aussi, nous estimons qu'elles œuvrent dans le sens de la nécessaire transition écologique.

ENJEU 1 : NOUVELLE CRÉATION

État

► RECOMMANDATION N°1 : RÉPONDRE À UNE NOUVELLE TYPOLOGIE DE DEMANDE

Collectivité

Chaîne de l'immobilier

Afin de ne pas figer les immeubles dans les destinations administratives alors que certaines activités peuvent difficilement s'y conformer (local d'activité, néo-industrie, Techtaire...), il est indispensable d'assouplir la classification existante en mettant en place des permis de construire pour des locaux d'entreprise : **mixtes, évolutifs ou sans affectation définitive.**

État

► RECOMMANDATION N°2 : LIMITER LES RECOURS ABUSIFS

Depuis la loi ZAN, le nombre de recours a fortement augmenté, dont nombreux sont abusifs. Afin de conserver le droit des tiers, mais en limitant les dérives, il est proposé de déplacer son exercice sur la base du modèle suisse, avant le dépôt du PC (pendant l'instruction). C'est à cette période que le voisin pourra se faire entendre, c'est-à-dire, lors de la conception du projet et non après l'autorisation.

Collectivité

► RECOMMANDATION N°3 : REFONTE ET ALLÈGEMENT DES MODALITÉS ÉCONOMIQUES

Chaîne de l'immobilier

La dévalorisation du foncier, souvent demandée aux collectivités, ou encore la rigidité du classique modèle propriétaire-utilisateur industriel ne correspondent plus aux enjeux actuels. L'ORIE propose de privilégier d'autres pistes comme l'utilisation encouragée du bail à construction avec certaines garanties pour limiter les risques, comme le rachat du bail par le public ; ainsi que le développement de solutions locatives pour les activités industrielles (en adaptant les statuts et destinations des baux commerciaux, par exemple). L'immobilier serait ainsi mis au service de l'outil de production industriel.

État

► RECOMMANDATION N°4 : INVERSER LA CHARGE DE LA PREUVE EN RENDANT LE PLU ÉVOLUTIF

Collectivité

Afin de faciliter les projets immobiliers dans un souci de gain de temps et de faciliter les financements, l'ORIE propose d'inverser la charge de la preuve en matière d'autorisation de construire. Dans ce cas, le porteur de projet déclare faire valoir qu'il exerce son droit de construire établi par le PLU, et c'est à l'autorité compétente de prouver que le projet n'est pas conforme au document. En contrepartie, il est nécessaire de permettre à la collectivité de réviser le PLU plus rapidement en introduisant l'évolutivité du PLU ou des affectations prévues dans celui-ci.



ENJEUX ET RECOMMANDATIONS

ENJEU 2 : RÉVERSIBILITÉ ET ÉVOLUTIVITÉ

Collectivité

► RECOMMANDATION N°5 : FAVORISER LA CONSTRUCTION EN HAUTEUR, POUR LES OPÉRATIONS INDUSTRIELLES

Chaîne de l'immobilier

En vue du ZAN qui limite l'artificialisation des sols et l'étalement des activités humaines, il faut repenser la façon de concevoir les opérations immobilières portant sur la création de locaux industriels. Il faut pouvoir verticaliser pour densifier les actifs d'activité, en débloquant la construction en hauteur.

État

► RECOMMANDATION N°6 : AMÉLIORER LE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS DE TRANSFORMATION

Chaîne de l'immobilier

Pour faciliter la transformation de certains immeubles, l'association propose d'accélérer les règles comptables d'amortissement des actifs. En s'inspirant du modèle des Pays-Bas qui privilégie le principe de réalité de la valeur économique des actifs (économie d'impôts, optimisation de trésorerie, anticipation de la plus-value).

État

► RECOMMANDATION N°7 : ENCOURAGER LA TRANSFORMATION DES IMMEUBLES VACANTS

Collectivité

Chaîne de l'immobilier

Afin de limiter la sous-utilisation de certaines d'immeubles de bureaux vacants, l'ORIE suggère qu'au bout d'une certaine durée de vacance (qui pourrait être fixée à 3 ou 4 ans) l'immeuble perd sa destination exclusive et retrouve une liberté d'usage pour accueillir d'autres activités. Il faudra bien apurer le marché des actifs désuets.

Chaîne de l'immobilier

► RECOMMANDATION N°8 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DES IMMOBILIERS HYBRIDES

Les immobiliers hybrides (ateliers, laboratoires, bureaux) sont aujourd'hui perçus comme des actifs spécifiques appartenant à la grande catégorie de l'immobilier d'activité. Il nous a semblé nécessaire d'encourager les acteurs de l'immobilier (brokers, investisseurs...) à définir, répertorier et suivre cette nouvelle classe d'actifs spécifiques pour favoriser sa liquidité pour les offreurs comme les demandeurs.

Cette meilleure connaissance du marché sera favorable aux transformations d'immeubles obsolètes et permettra de rassurer les investisseurs et les financeurs.

► RECOMMANDATIONS ANNEXES :

État

Chaîne de l'immobilier

/ Créer un guide pratique de la reconversion afin de répertorier, catégoriser et cartographier les immeubles de bureaux vacants pouvant être réutilisés à un usage d'activité productive.

Collectivité

/ Renforcer les outils de formations pour les filières productives afin d'appuyer l'avantage concurrentiel de la Région Île-de-France, plus grand bassin d'emplois de France.

Collectivité

/ Créer les conditions propices au développement des activités, notamment sur l'aménagement primaire.

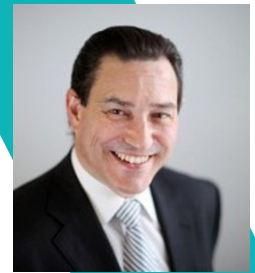
INTERVIEW

DÉVELOPPER UN SITE INDUSTRIEL ENTRE LIMITES RÉGLEMENTAIRES ET ENVIRONNEMENTALES



M. Jean-Paul RIVAL

Directeur Général, CONCERTO



Nous savons qu'aujourd'hui, les investisseurs tendent à privilégier des actifs tertiaires classiques et ce malgré la conjoncture actuelle. A contrario, on observe une forte demande de la part des utilisateurs industriels pour des locaux productifs alors que leur offre ne suit pas. Quelles sont les raisons qui empêchent les investisseurs à se placer sur les actifs dits productifs ?

Qui dit actif productif dit souvent actif spécifique, du moins dans l'analyse classique des investisseurs. Leur objectif premier étant la génération de valeur et la liquidité du bien, les investisseurs écartent tout actif trop ciblé pour une activité particulière ou trop difficile à faire évoluer. Mais je pense que le marché évolue et que ce frein peut s'estomper. Si je prends le segment logistique sur lequel Concerto se focalise, nous voyons une évolution forte vers une logistique plus « industrielle » du fait des équipements qu'elle intègre : systèmes d'automatisation, robots, systèmes d'information... Pour autant, ces équipements sont maintenant suffisamment modulaires et matures pour pouvoir s'adapter à des activités différentes, rendant une plateforme logistique polyvalente même s'il elle est fortement mécanisée. Tout dépend de la conception de ces installations, pour garder cet objectif de modularité et de réemploi en tête dès l'origine. Venant du monde de l'automatisation, nos équipes cherchent à créer ce pont entre le bâtiment et ses équipements, ce qui permettrait de rendre l'automatisation plus accessible à des locataires tout en développant un ensemble bâtiment + équipements attractif pour des investisseurs.

Le ZAN limitera l'artificialisation des terres naturelles à hauteur de 50% d'ici 2030 et 100% en 2050 pour les nouvelles opérations immobilières. L'activité productive étant parfois amenée à davantage s'étaler, pensez-vous pouvoir concilier besoins industriels et logistiques et respects des normes urbanistiques et environnementales ?

Pour l'immobilier logistique, deux facteurs se conjuguent : la raréfaction foncière avec la loi ZAN d'une part, et le besoin de faire revenir des entrepôts en périphérie des centres urbains pour limiter les trajets en camion trop longs et polluants, mais en restant à la limite des ZFE (Zones à Faible Emission), qui se développent pour limiter la pollution et les nuisances en ville. Ces nouvelles règles obligent à repenser l'implantation des nouvelles zones industrielles et logistiques, étant entendu que les deux se rapprochent puisque la logistique devient une activité industrielle à part entière du fait des équipements auxquels elle fait appel. Ce phénomène est d'autant plus prégnant si on considère que, pour limiter l'étalement, la solution consiste à gagner en hauteur. Même si les PLUs limitent encore trop souvent aujourd'hui les hauteurs acceptables, cette tendance est selon moi une réponse efficace pour plusieurs raisons :

- Elle permet de limiter la consommation de foncier ;
- Étant moins gourmande en foncier, elle permet d'être plus proche des centres urbains, limitant ainsi les flux de transport ;



- Elle permet d'intégrer des équipements d'automatisation pour tirer pleinement parti de la hauteur et améliorer la performance logistique et les coûts d'exploitation du site.

C'est ainsi que Concerto a développé son concept de LUVA® – Logistique Urbaine Verticale Automatisée – qui intègre une solution modulaire de stockage automatisé en grande hauteur à une plateforme logistique péri-urbaine.

Dans le cadre d'une conception d'un immeuble à vocation logistique et industrielle, la première limite recensée est-elle réglementaire ou structurelle ?

La première limite recensée est réglementaire. Qui dit entrepôt logistique dit ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) si on veut couvrir toutes les fonctions nécessaires en logistique: réception, stockage, préparation des commandes, expédition. Le stockage en

masse n'est possible qu'avec une autorisation ICPE, qui entraîne des règles d'implantation strictes, notamment des distances en limite de propriété. De ce fait, beaucoup de projets de logistique urbaine, notamment à étages, sont uniquement des sites de messagerie de type cross dock, donc sans stockage de produits. Et ceci limite la polyvalence des sites attendue par les investisseurs. L'autre limite réglementaire vient souvent des PLUs qui n'autorisent pas des hauteurs supérieures à 15m, pourtant indispensables à une conception vertueuse en zone dense. Et je ne reviens pas sur les ZAN ou les ZFE...

Structurellement, la verticalité entraîne des surcoûts de fondations pour porter plusieurs étages, et de construction de rampes d'accès pour atteindre ces différents étages. C'est pourquoi nous préconisons chez Concerto une logistique verticale avec un stockage grande hauteur automatisé, afin de massifier les réceptions qui peuvent ainsi être stockées dans un buffer en entrée de ville, et de garder les flux camions ou véhicules utilitaires propres de livraison au rez-de-chaussée.

INTERVIEW

COMPRENDRE ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES



Dominique Moreno

CCI Paris Île-de-France, responsable du pôle des politiques territoriales et régionales



L'industrie a-t-elle des besoins fonciers et immobiliers particuliers ?

Tout d'abord, l'industrie, comme d'autres secteurs, doit faire sa propre «révolution» à l'heure de la sobriété foncière et de la transition écologique. Les entreprises n'ont d'ailleurs pas attendu des interventions législatives pour prendre en compte cette dimension dans leur stratégie d'implantation.

Les besoins fonciers et immobiliers des entreprises industrielles sont complexes car ils varient selon leur stade de développement. Ainsi, une startup industrielle peut démarrer son activité, en phase de recherche et développement, dans une pépinière ou un hôtel d'activité ; son besoin en surface étant encore limité, le parc de bureaux vacants peut aussi être mis à contribution. Mais si cette startup passe à une phase de fabrication de son produit, elle va alors devoir s'implanter dans des locaux plus grands, du type micro-usine, qu'elle acquerra ou louera. Puis, à mesure que son activité se déploiera, son besoin croîtra jusqu'à devenir une giga factory. Le rapport publié par la CCI Paris Île-de-France début 2024 a mis en exergue ces mutations à travers des exemples concrets comme celui de l'entreprise Ynsect, startup agroalimentaire innovante qui dispose désormais de plusieurs sites de production en France et à l'international. Peut être aussi cité le Bio Park de Villejuif dans le Val-de-Marne accueillant des entreprises de biotechnologies : elles y trouvent des locaux mixtes dédiés tant à leurs activités de recherche qu'à une pré-industrialisation d'équipements médicaux, la phase d'assemblage de ceux-ci étant délocalisée sur des sites bénéficiant d'un coût de foncier plus abordable.

Quelles seraient les freins à lever sur les plans opérationnel et administratif pour faire bénéficier l'industrie de locaux objets de changement d'usage ?

Quand le foncier se fait rare, il s'agit de réinvestir l'existant, d'où la nécessité de construire «réversible» pour permettre à un immeuble de changer d'usage tout au long de son cycle de vie moyennant des travaux mineurs d'adaptation. Mais de telles opérations restent lourdes et coûteuses, d'où la nécessité de concentrer leur réalisation lors de construction neuve ou de restructuration lourde telle que la transformation de bureaux vacants en locaux susceptibles d'accueillir de l'activité productive.

La CCI Paris Île-de-France propose de créer un index national permettant de fixer des critères communs de réversibilité du bâti afin de fluidifier les usages : un immeuble de bureaux pourrait être transformé en logement puis revenir à du bureau pour ensuite passer à l'accueil d'une activité productive. Le permis réversible ou multidestination, instauré par la future loi sur la transformation de bureau en logement, serait ainsi généralisé à tous les changements d'affectation.

Il faut en effet absolument clarifier et alléger les contraintes administratives. Il n'est plus possible qu'un projet d'aménagement ou de construction mette plus de dix ans à voir le jour ! Les procédures sont trop lourdes, trop longues. Elles représentent un vrai labyrinthe pour les porteurs de projet. Certes, des progrès ont été réalisés, comme le dispositif de «sites industriels clef en mains». Il consiste à anticiper l'obtention des autorisations nécessaires afin que ces sites

soient immédiatement disponibles pour y installer des entreprises. En 2021, on en comptait 127 en France dont 30 en Île-de-France. Dans le cadre du programme France 2030, 55 nouveaux sites dont 6 en région francilienne viennent d'être identifiés par l'État avec la mobilisation de 450 millions d'euros en prêts et investissements par la Banque des territoires et un soutien en ingénierie de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), de l'ADEME et du CEREMA. Les choses avancent et s'accroissent donc mais des marges de progrès existent encore.

La CCI Paris Île-de-France préconise ainsi la généralisation du certificat de projet. Instauré à titre expérimental par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, il est pour l'instant cantonné aux seuls projets situés sur des friches. Or, ses avantages sont réels : le porteur de projet demande au préfet de s'engager sur des délais d'obtention des autorisations et ce calendrier peut être négocié, le certificat de projet cristallise aussi les règles d'urbanisme applicables. Mériteraient également d'être promues des solutions originales comme le « foncier partagé » entre entreprises dont les activités sont compatibles sur un même site, par exemple des bureaux et de l'industrie.

Enfin, il conviendrait de donner une large visibilité à des initiatives exemplaires. En Île-de-France, l'intercommunalité Grand Paris Seine Oise (GPS&O) a lancé une mission partenariale « Rebond Industriel » pour soutenir la mutation industrielle du territoire. Au total, 4 millions d'euros seront investis dans une quinzaine de projets porteurs d'innovations et d'emplois. Bénéficiant du label « Territoire d'industrie », ce dispositif combine un soutien en ingénierie et un soutien financier pour accélérer les projets industriels structurants. Le territoire vise une véritable stratégie industrielle autour de

compétences diverses liées à l'innovation, aux transitions écologique et énergétique ou aux outils fonciers.

Quelles actions mène la CCI Paris Île-de-France pour accompagner les entreprises industrielles dans leurs politiques d'implantation et de développement ?

Outre les propositions de réforme émises dans ses rapports et études, elle accompagne la relocalisation de sites industriels ou l'industrialisation de projets pour des jeunes entreprises, en travaillant avec elles en vue de rechercher des partenaires techniques et d'affiner leurs études de marchés.

Cet accompagnement vise aussi l'amélioration de la chaîne de production (intégration de la maintenance prédictive ou de robots), du produit (reconception pour être plus recyclable) et de la démarche environnementale (réduction de la consommation d'énergie ou de déchets).

S'agissant du financement du bâti industriel, elle a conclu une nouvelle convention avec la Banque des territoires pour soutenir la réindustrialisation de la région francilienne et contribuer au développement de la filière hydrogène.



INTERVIEW

LES ACTIONS DE L'ÉTAT POUR FACILITER LA RÉINDUSTRIALISATION DES ACTIVITÉS ACTUELLES ET FUTURES



Direction régionale interdépartementale
de l'économie, de l'emploi,
du travail et des solidarités (DRIEETS)

Gaëtan RUDANT,

Directeur régional et interdépartemental de l'économie,
de l'emploi, du travail et des solidarités (DRIEETS)



Dans ce contexte de réindustrialisation, quelles sont les grandes orientations que l'État met en œuvre ? Et en quelques lignes, quel est le rôle de la DRIEETS sur le regain de l'activité industrielle sur le territoire, que ce soit sur l'emploi, les mutations économiques ou encore les mutations territoriales ?

Afin d'encourager la réindustrialisation de la France, le Gouvernement a mis en place deux plans d'envergure : « **France Relance** » puis « **France 2030** », le tout permettant d'injecter dans l'industrie française environ 65 milliards d'euros dont 30 milliards d'investissements publics directement dans l'outil productif. Du plan DeepTech au plan startup et PME industrielles, en passant par les actions en faveur de la transition écologique et énergétique des entreprises, France 2030 est devenu le vecteur principal de la stratégie d'investissement de l'innovation de l'État. Ce soutien s'effectue à la fois en ciblant les technologies de rupture dans les filières stratégiques et d'avenir, et transversalement dans les territoires les plus marqués par la désindustrialisation (programme Territoires d'Industrie).

Dans le cadre du volet régionalisé de France 2030, la DRIEETS IDF pilote 3 dispositifs pour accompagner les entreprises territoriales dans leurs projets innovants structurants :

/ « **Innov'up Leader PIA** », en faveur de la recherche, du développement et de l'innovation des PME/ETI ;

/ « **Grands Lieux d'Innovation** », pour structurer les grandes filières stratégiques par un soutien à l'émergence et au développement de lieux d'innovation d'envergure ou d'intérêts régionaux ;

/ « **I-démo régionalisé** », pour soutenir les projets collaboratifs de recherche et développement.

Sur le volet emploi, la DRIEETS peut accompagner la filière industrielle, en mobilisant, en lien avec l'OPCO 2i, une prestation de conseil en ressources humaines qui permet à des TPE/PME de professionnaliser leur fonction RH. En cas de besoins correspondant à une main d'œuvre disponible sur le marché du travail, la DRIEETS peut également proposer une coordination du service public de l'emploi (France travail, missions locales) afin de rapprocher offre et demande d'emploi.

Aujourd'hui, de nouvelles classes d'actifs voient le jour et prennent de l'ampleur, c'est le cas notamment du Techtaire (contraction entre « technologie » et « tertiaire »). Comment la DRIETS perçoit-elle ces nouvelles activités de production de haute technologie dans des territoires à dominante urbaine ?

Les espaces de travail hybrides, accueillant des bureaux, mais aussi des plateaux techniques pour y poursuivre des tests et des expérimentations sont effectivement une dynamique nouvelle visant d'une part à optimiser le foncier, assez tendu en Île-de-France, mais aussi à changer l'image de l'industrie encore perçue comme « sale et polluante ».

J'ai en tête quelques projets immobiliers franciliens qui témoignent du dynamisme du Techtaire : Le projet « Le Central », à Paris-Saclay, dont le premier bâtiment d'immobilier d'entreprise, prévue pour fin 2025-début 2026, comptera quatre étages Techtaire principalement dédiés aux biotechnologies. Il y a également le projet « Campus Grand Parc », à Villejuif, qui permettra d'accélérer l'innovation à proximité du Paris Saclay Cancer Cluster. Dernier exemple, le projet « Ardoines », situé à Vitry-sur-Seine, visera à mettre en lumière les initiatives de renouvellement de la ville productive au cœur de la métropole parisienne en mixant les activités tertiaires, productives, d'enseignement et de laboratoires.

Ce concept répond également à des besoins nouveaux, notamment des jeunes entreprises innovantes travaillant au développement de technologies de rupture. Nous sommes donc ici plutôt sur une phase de prototypage et de pré-industrialisation, que la DRIETS soutient notamment à travers l'appel à projets Grands Lieux d'Innovation qu'elle co-finance avec le Conseil Régional. Je peux citer l'exemple du projet FIND, situé à Nanterre, et dont la vocation est de rassembler start-up, laboratoires, experts et mêmes grands groupes autour d'un écosystème de la greentech et de la décarbonation avec des installations tertiaires temporaires. Évidemment, ce soutien est souvent pertinent au sein d'écosystèmes denses, comme à Paris-Saclay où la DRIETS a soutenu la Capitale French Tech pour l'émergence du programme connoté Techtaire « Venez start-upper chez nous ».

Les sites clés en main sont l'une des composantes des différents plans de relance industrielle. Comment ce dispositif peut-il favoriser le développement des activités industrielles futures ? Cette stratégie est-elle compatible avec l'objectif de zéro artificialisation nette des sols de la Loi climat et résilience ?

Présenté le 11 mai 2023 par le président de la République, dans le cadre du projet de loi Industrie verte, le dispositif « sites clés en main France 2030 » vise à accélérer la mobilisation d'un foncier industriel de qualité, dans un contexte de sobriété foncière. Avec ce dispositif, l'État propose aux porteurs de projets industriels d'accéder à des sites fonciers à court terme, et aux aménageurs et collectivités de valoriser des sites labélisés.

Les sites sélectionnés dans le cadre du dispositif bénéficieront d'un accompagnement sur-mesure pour devenir « clés en main » à horizon 1 à 5 ans. L'État et l'ensemble des opérateurs mettront à leur disposition des outils adaptés à leurs niveaux de maturité (administratifs, financiers, ingénierie...).

La démarche est coordonnée au niveau national par la Délégation aux Territoires d'Industrie (co-portée par l'Agence nationale de la cohésion des territoires et la direction générale des Entreprises), et associe l'ensemble des administrations et opérateurs concernés.

Cette action est menée dans le respect de la politique de zéro artificialisation nette. En effet, plus de 60% des sites retenus s'inscrivent dans une logique de requalification de friches industrielles / de recyclage foncier, illustrant ainsi la possibilité de concilier attractivité économique et aménagement durable des territoires.

À date, 6 « sites clés en main France 2030 » ont été désignés en Île-de-France, et plus particulièrement à Cergy, Massy, Lieusaint, Réau, Ris-Orangis, Evry-Courcouronnes. La DRIETS Île-de-France a principalement été mobilisée pour participer à la pré-sélection de sites pour le compte de la Préfecture de Région.



INTERVIEW

INDUSTRIE DU SECTEUR DE LA SANTÉ, DES LIMITES PAS ÉVIDENTES



Alexandre ELEONORE,
Directeur Industriel, Carmat



Pouvez-vous décrire votre entreprise en quelques lignes tant sur le plan de la production que celui de l'occupation de l'immeuble industriel ?

Carmat est une société Medtech française qui conçoit, produit et commercialise un cœur artificiel total qui a pour objectif de donner une solution thérapeutique aux patients souffrant d'insuffisance cardiaque terminale, confrontés au manque notoire de greffons humains disponibles.

La production consiste essentiellement à assembler les 200 différents composants du cœur artificiel en salle à atmosphère contrôlée. Aujourd'hui, nous utilisons 3 bâtiments pour produire ce cœur artificiel ; deux bâtiments dimensionnés pour produire 500 unités par an et intégrant l'ensemble des services liés à la production, et un bâtiment additionnel qui sert de stock de réserve. On occupe donc un peu plus de 3 000 m² d'espace industriel, alors que Carmat continue son développement.

La notion de flexibilité des espaces est certainement adaptée à des sociétés dont le produit est simple ou à un stade basique. Ce n'est pas le cas de Carmat, qui produit l'une des technologies les plus

complexes au monde. Nous cherchons à avoir une vraie stratégie industrielle qui permet d'atteindre des paliers de croissance afin que la fourniture des produits aussi bien en termes de qualité et de quantité permette de suivre la croissance des ventes dans les années à venir.

À ce stade, Carmat a investi dans une solution avec des coûts raisonnés compte tenu de ses besoins en financement, mais l'implantation actuelle n'est pas définitive et pourra prendre différentes formes dans le futur.

Existe-t-il des difficultés lors de la production de cœurs artificiels sur le plan industriel ainsi que sur le plan réglementaire ? Si oui, comment sont-elles surmontées ?

La production d'un cœur artificiel est complexe en raison des nombreuses technologies mises en œuvre ainsi que des validations et contraintes réglementaires liées au développement et à la production d'un produit médical implantable. On peut considérer que ce sont

des difficultés et les récents durcissements de la réglementation européenne le démontrent. Aujourd'hui, je rencontre beaucoup d'autres Medtech moins matures qui ont clairement sous-estimé l'extrême réglementation et régulation du secteur de la santé. Carmat y répond avant tout avec la mise en place d'une organisation adaptée et des équipes de très bon niveau, mais aussi grâce à un management expérimenté. C'est souvent mal compris, mais cela explique les coûts de structure importants d'une telle industrie en comparaison de secteurs moins réglementés. Cela nécessite un financement important avant même d'avoir pu envisager des bénéfices.

Quels sont les avantages et les inconvénients pour les collectivités locales d'accueillir une industrie de pointe de fabrication de cœurs artificiels ?

Les avantages sont nombreux. Le cœur artificiel commercialisé par Carmat est un produit de grande notoriété à travers le monde, innovant, et qui sauve des vies. Pour les employés Carmat, c'est une grande fierté de participer à l'innovation dans la santé. Ce produit est un concentré de technologies de pointe, ce qui demande un bassin d'emploi de bon niveau. Mais l'avantage majeur réside, à mon sens, pour une collectivité locale, dans le fait qu'un industriel comme Carmat s'installe pour une durée importante en raison des contraintes liées à son activité. Au vu de la technicité de la production de ce type de produit, l'intérêt de délocalisation dans des pays à bas coût est très mineur, et serait un risque sur la qualité finale du produit. Notre priorité est avant tout la qualité et le niveau technique élevé des équipes. Cela s'inscrit également avec le plan d'Innovation Santé qui doit permettre de faire de la France la première industrie de santé européenne. D'un point de vue des collectivités locales, cela crée une nouvelle chaîne de valeur à l'échelle régionale, ce qui rend ces territoires plus attractifs.

De plus, notre industrie de pointe est très visible d'un point de vue médiatique à travers le monde, et nous accueillons souvent des journalistes, ce qui met en avant les collectivités locales.

Pour les inconvénients, à mon sens, il n'y en a pas...



Usine CARMAT à Bois d'Arcy

Les évolutions sociétales sur le plan de l'emploi, ou des normes environnementales plus contraignantes sur la production, concernent-elles votre structure ? Si oui, de quelles manières ?

Leur impact est forcément important. L'industrie, c'est avant tout une aventure humaine. C'est d'autant plus prégnant en France où l'industrie a disparu et où la reconstitution du tissu industriel n'est pas uniquement une question d'argent, c'est aussi faire revenir les gens vers ce domaine d'activité et en accepter les contraintes. Par exemple, à une époque où le télétravail est à la mode et est quasiment devenu la norme, ce n'est pas vraiment compatible avec le fait de venir sur un site de production et de travailler sur des horaires étendus. Nous avons même des stagiaires qui nous expliquent que les écoles d'ingénieurs ne présentent même plus les métiers de l'usine... On voit donc que l'image de ce secteur d'industrie ne semble pas être très positive, alors que pour les gens, c'est aussi retrouver un vrai sens au travail. Cela prendra du temps et c'est le point-clé à traiter. De plus en plus, j'explique que je recherche des équipes qui ont envie de travailler dans l'industrie, et j'insiste sur l'envie. Pour le reste, on a l'expérience et la connaissance pour assurer la formation des nouveaux collaborateurs.

Au niveau environnemental, je n'aime pas le considérer comme une contrainte, c'est un besoin et de ce fait, c'est à intégrer dans notre réflexion quotidienne pour améliorer notre industrie. Aujourd'hui, je regrette simplement que nos infrastructures actuelles n'intègrent pas assez cet aspect. Si je devais redéfinir un nouveau lieu, l'environnement et la place de l'humain dans l'usine seraient parmi les critères principaux.

Dans son étude, l'ORIE a relevé certains facteurs d'attractivité, dont la localisation. Pour ce facteur, quelles ont été les raisons qui vous ont amené à implanter votre site de production au Bois-d'Arcy ?

Le choix du site de Bois-d'Arcy résulte principalement de la proximité avec le siège social de la société qui se trouve à Vélizy-Villacoublay. Cela permet de maintenir un lien fort entre la R&D et la production permettant de maintenir ce niveau d'innovation. Le choix de cette localisation s'est également porté sur le coût raisonnable des bâtiments qui étaient au départ destinés à de l'entreposage. Aujourd'hui, même si les salariés souhaitent plus de transport en commun pour rallier Bois d'Arcy, l'emplacement est idéalement placé proche de Paris tout en étant isolé de la jungle des embouteillages parisiens. Cela permet aux équipes d'avoir une bonne qualité de vie, en pouvant profiter d'un environnement vert, mais proche de grandes villes comme Versailles ou Paris. La proximité avec Dreux par exemple, nous permet aussi d'avoir des équipes qui peuvent se loger à un coût moindre. Nous avons également d'excellentes relations avec la commune qui nous supporte autant que possible.

INTERVIEW

LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE, UN TERRITOIRE ATTRACTIF POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ?



**CHOOSE
PARIS
REGION**

Lionel GROTTO,

Directeur Général, Choose Paris Région



Un mot rapide sur votre agence et ses actions, comment procède-t-elle pour faire rayonner la région ? Plus précisément, quelles sont les initiatives ou les programmes spécifiques que votre agence engage pour attirer de nouvelles entreprises industrielles dans la région et favoriser leur développement ?

Choose Paris Region, l'agence d'attractivité internationale de la Région Île-de-France est chargée de promouvoir le territoire à l'international, et offre des services personnalisés pour attirer et accompagner les investisseurs, les visiteurs et les talents du monde entier. L'agence facilite l'implantation des entreprises en jouant un rôle de guichet unique, comme par exemple en proposant des terrains industriels, avec 80 sites identifiés et 550 hectares disponibles à court terme recensés récemment par un consortium d'acteurs publics régionaux et consultables sur la plateforme numérique Smart Implantation. Elle cible particulièrement les secteurs stratégiques tels que les sciences du vivant, l'agroalimentaire, l'aéronautique, la mobilité ou les cleantechs, et organise des actions de promotion et de prospection internationale pour attirer de nouvelles entreprises sur le territoire francilien.

Choose Paris Region a élaboré des guides dédiés pour accompagner les entreprises à développer leur activité dans la première région économique d'Europe.

Quels sont les atouts et les défauts de la région francilienne en matière de développement industriel qui ressortent d'après les entreprises industrielles ?

L'Île-de-France est et a toujours été une grande région industrielle.

Ses atouts sont le fait d'être un hub logistique européen majeur avec sa centralité au cœur de l'Europe par un réseau routier, ferré et aérien, qui permet de servir à la fois l'Europe du sud, du nord, mais aussi l'Afrique. La qualité de ses infrastructures est souvent reconnue. La proximité d'un marché important à proximité est aussi souvent mis en avant : l'Île-de-France est un des principaux marchés de la construction au niveau européen, ce qui constitue un atout pour attirer des usines de construction hors site qui doivent être proches des lieux d'installation des modules.

Un autre atout: le territoire bénéficie d'un riche écosystème industriel et de recherche soutenu par un capital humain de qualité et une formation de haut niveau. Par exemple, lorsque Tesla cherchait des sites pour son implantation européenne et a finalement choisi Berlin, un site à Villaroche était considéré. En effet, la quantité de personnes à recruter (plus de 10 000) faisait qu'il fallait un réservoir de personnes qualifiées disponibles nombreux à proximité, ce que l'Île-de-France était une des rares métropoles européennes à pouvoir fournir. La qualité de son réseau de transports (métro, RER, transiliens) fait que la mobilité des salariés est possible malgré la taille gigantesque de cette ville-monde.

Même si la région reste une des principales régions industrielles nationales et est première ou deuxième en réservoir d'emploi dans plusieurs secteurs clés tels que l'aéronautique, la pharmacie, la biotechnologie ou la cosmétique, elle s'est fortement désindustrialisée sur les 30 dernières années : entre 1990 et 2015, elle a perdu 50% de ses emplois industriels quand la moyenne nationale est de 30%. Cette tendance peine encore à s'inverser malgré les efforts conjugués de beaucoup d'acteurs.

Ses faiblesses sont là aussi multifactorielles. Une des raisons souvent remontées est la difficulté et la longueur et complexité des procédures administratives, d'autant que la liste des acteurs publics à associer lorsqu'on est un porteur de projet est malheureusement longue. Les coûts élevés (exploitation, foncier, main d'œuvre, vie, logement...) sont aussi parfois des freins. Certains investisseurs nous indiquent aussi qu'il leur manquait des infrastructures multimodales de transport durable notamment fluvial et fret pour confirmer un investissement. Par ailleurs, malgré le travail fait sur le foncier, il manque parfois le foncier de la bonne forme, ou présentant exactement les caractéristiques recherchées par les porteurs de projet et une recherche de site est toujours un travail de dentelle. Toutefois, sur ce dernier critère, il faut garder en tête que l'Île-de-France a beaucoup de sites industriels en mutation qui sont autant d'opportunités d'accueillir de nouvelles activités ; le foncier étant une des ressources les plus rares, et dans un contexte de ZAN, la région sera probablement à l'avenir la région phare pour la poursuite de la réindustrialisation du pays : c'est la page qu'il nous reste à écrire.

Alors que les bénéfices pour la collectivité sont multiples, emploi, création de valeur, taxes... Nombreuses sont celles à s'opposer à la création de locaux productifs, ou même à la reconversion de locaux tertiaires vacants en industrie sur leur territoire. Quelles en sont les causes ?

Il est normal que des inquiétudes puissent exister sur le sujet, qu'elles soient liées à l'occupation des routes par des camions ou par les voitures des salariés selon la desserte du site, de craintes d'impact sur les paysages, liées au bruit ou à des nuisances environnementales. Tous ces sujets doivent faire l'objet de discussions honnêtes et éclairées avec les porteurs de projet, qui sont très souvent prêts à aborder ces sujets de manière rigoureuse avec les édiles publics.

Cela dit, nous observons de notre côté beaucoup de maires qui sont de plus en plus réceptifs sur le sujet. Bien sûr, le logiciel doit être mis à jour : tous les élus ont été habitués à un mode de fonctionnement où le bureau et le logement étaient les solutions les plus simples pour générer de la fiscalité pour la commune, et ce souvent à moindre

risque. Le covid a clairement rebattu les cartes, mais il faut du temps pour que chacun en prenne conscience et l'accepte. De la même manière que les investisseurs mettent du temps à tirer en partie un trait sur des lignes de leur bilan (du tertiaire vacant qui n'est plus louable par exemple), les élus ont aussi besoin d'un temps pour prendre la mesure de cette nouvelle situation. Et les élus doivent aussi se dire que souvent, si des investisseurs leur proposent un projet de reconversion d'un tertiaire en autre chose, c'est souvent un projet qu'il faut encourager et soutenir car cela veut dire que le propriétaire est prêt à redonner vie à un actif qui était devenu un poids, et le ROI de l'investissement va être d'autant meilleur que le maire va décider rapidement. Il faut que nous libérions les énergies pour que les projets de conversion de tertiaire en autre chose puissent se faire, et les locaux productifs sont en effet une des solutions intéressantes dans le contexte actuel. Choose Paris Region recense à date 157 projets industriels actifs en Île-de-France pour un total de près de 20 000 emplois, sachant que 80 projets de plus de 40 emplois constituent l'essentiel de ce potentiel d'emploi : les élus doivent donc être rassurés sur la possibilité de trouver des prospects et sur leur intérêt à regarder la région Île-de-France. Dans le contexte actuel (ZAN, etc.), la région a en réalité des avantages décisifs à faire valoir et nos prospects en ont de plus en plus conscience.

Les différentes crises environnementales, économiques et sociales, amènent déjà les entreprises à changer de mode de production, et ce phénomène est amené à s'intensifier à l'avenir. Quels leviers engagez-vous afin de faciliter cette transition tout en maintenant une certaine attractivité du territoire pour les entreprises industrielles ?

La région Île-de-France est moteur dans la transition vers une économie plus durable et une industrie décarbonée. Elle bénéficie d'une concentration de sites industriels dédiés à la dépollution et à l'économie circulaire, et offre ainsi un environnement propice aux entreprises soucieuses de leur empreinte environnementale. La Région a mis en place plusieurs leviers pour faciliter cette transition, notamment des plans structurés par filières, des aides financières, des services d'accompagnement et de conseil, ainsi qu'un soutien à la recherche et à l'innovation dans le domaine de l'économie circulaire et des technologies propres. Ces mesures visent à accompagner les entreprises dans leur transition vers des modes de production plus durables tout en préservant l'attractivité économique du territoire.

La proximité entre une industrie et des locaux tertiaires, est-elle un atout de taille selon vous ? Cela, peut-il aller jusqu'à être un critère de choix de l'emplacement d'une entreprise. Par exemple, dans le cas où elle souhaiterait avoir sa R&D à proximité d'autres acteurs ?

En effet, la proximité de la R&D est un atout : en concentrant 40% de la recherche au niveau national, il y a un intérêt pour des groupes de pouvoir faire de la production de petite série ou du prototypage à proximité de leur site de R&D. Toutefois, je dirais qu'on ne parle pas de production de masse dans ce cas, car la production de masse va quand même plutôt là où c'est le moins cher, sous la contrainte des autres critères mais le critère du coût est déterminant.

Nous misons ainsi beaucoup sur les pôles de St Quentin, Satory et Versailles qui sont bientôt reliés à Saclay par la ligne 18, mais aussi sur Evry (Génopole, etc.) bientôt connecté par le Tram à Massy, sur Villejuif et les Ardoines (l'industrie au cœur de la ville), etc. Sur les salons internationaux où nous nous déplaçons avec nos partenaires et dans nos présentations aux prospects, nous insistons sur l'excellence des centres de R&D et pôles de compétitivité spécialisés (ASTech, NextMove, les acteurs liés aux jumeaux numériques, industrie 4.0, Dassault Système, les pôles Systematic, Cap Digital, Cosmetic Valley, etc.).

Selon vous, les aides des pouvoirs publics pour développer l'activité productive sur un territoire devraient-elles s'orienter sur des interventions directes, à travers par exemple des subventions ; ou devraient-elles être indirectes, c'est-à-dire créer les conditions favorables au développement industriel sans être regardant sur les secteurs ?

Il y a la question du mode d'intervention et la question de pouvoir être regardant sur l'activité qui s'implante. Sur le deuxième point, en termes de philosophie, pouvoir avoir un regard en termes de la nature des activités accueillies sur un territoire me paraît logique ; il existe des visions publiques, des industries spécifiques sur lesquelles nous voulons miser pour préparer l'avenir, et il est légitime que les pouvoirs publics puissent avoir un droit de regard sur les types de projet qu'ils accueillent.

Sur le premier point, je crois que le soutien à l'industrie est à apporter via des dispositifs lisibles, simples et facilement explicables. Les exonérations de fiscalité dans le cadre de l'IRA par exemple sont un modèle du genre. La baisse des impôts de production en France serait probablement le meilleur moyen de soutenir le développement de l'industrie, au-delà de tout système de subvention, en laissant ensuite la discrimination entre les projets se faire en fonction des documents programmatiques locaux (SRDEII, etc.).

Concernant les subventions, la Région Île-de-France a un budget qui est faible en comparaison d'autres grandes régions européennes : avec un peu plus de 5 Mds € de budget au total, elle a environ le quart du budget de la Sicile et moins du dixième d'un grand Land allemand. Partant de ce principe, les capacités d'intervention ne sont pas les mêmes et les dispositifs financiers les plus décisifs impliquent forcément l'État (plan France 2030, etc.). C'est d'autant plus vrai qu'en Île-de-France plus qu'ailleurs en France, la Région a déjà de très importants investissements à réaliser dans des infrastructures publiques (transports, lycées) où les besoins sont colossaux, avant de pouvoir dédier des subventions à des entreprises.

En tout état de cause, il ne faut pas être naïfs et les grands projets industriels mobiles que nous voyons considèrent le critère financier comme un critère clé. Notre enjeu en Île-de-France au vu des éléments exposés plus haut est que l'État au plus haut niveau soutienne la réindustrialisation de son moteur économique par la mobilisation de moyens financiers adaptés, et soutienne l'Île-de-France sur certains projets industriels mobiles stratégiques, quand la tentation peut être plutôt de soutenir des clusters industriels régionaux spécialisés – et bien entendu ce n'est pas l'un ou l'autre, mais l'Île-de-France doit être considérée à sa juste mesure comme une option viable.

Enfin, il ne faut pas négliger ce qui peut être fait en termes d'aménagement même si ce n'est pas de la subvention ou de l'aide proprement dite : des aménageurs publics comme Grand Paris Aménagement peuvent jouer un rôle clé en menant des études préalables et en préparant la reconversion de terrains en de nouvelles activités industrielles, ce qui peut faciliter le dialogue entre les acteurs publics et privés et accélérer les processus de cession de fonciers et donc d'arrivée de nouvelles activités industrielles sur un territoire.

RETOUR SUR L'ESTIMATION DU PARC DE BUREAUX 2023

BAISSE INÉDITE DU PARC DE BUREAUX FRANCILIEN : VERS UN CHANGEMENT DE PARADIGME ?

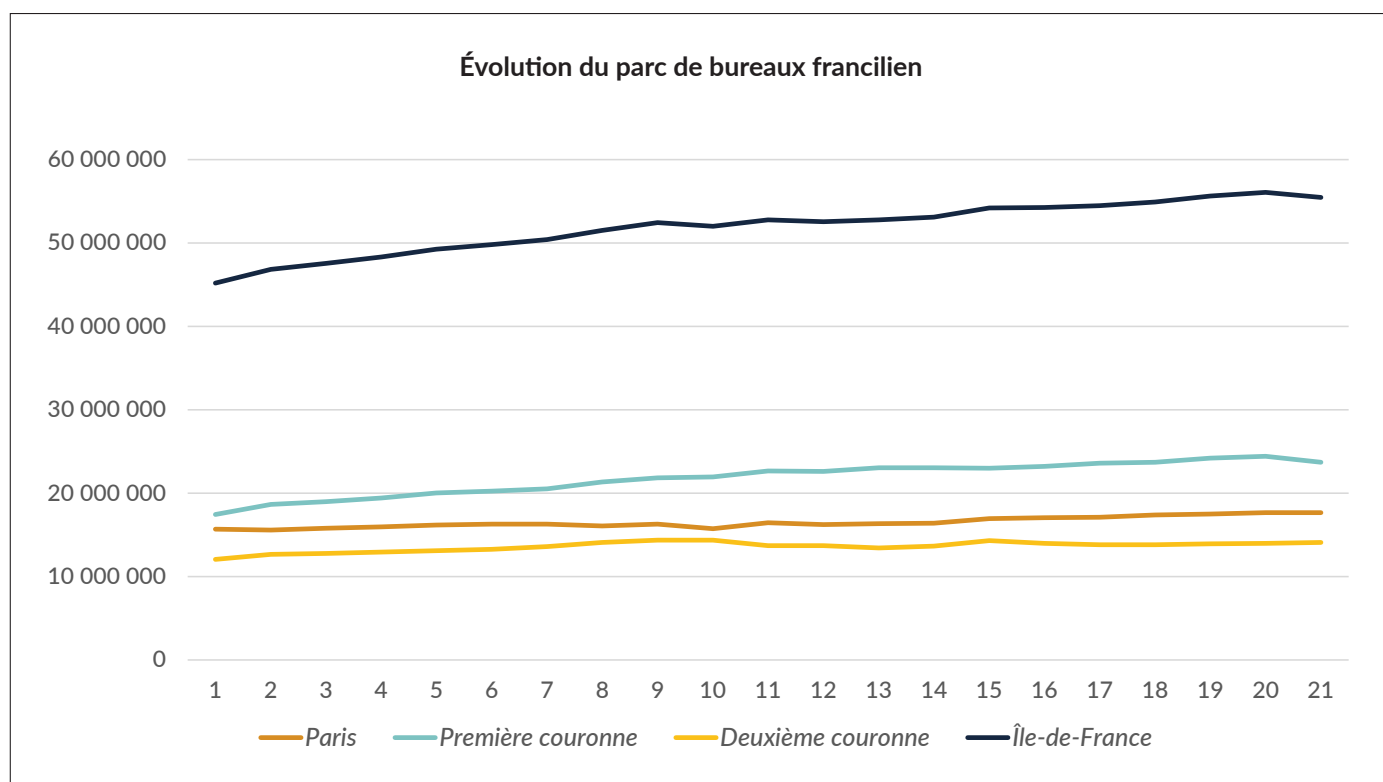
Estimation réalisée par



En 2023, le parc de bureaux en Île-de-France est estimé à 55,47 millions de m², soit une baisse de 1,1 % lorsque l'on compare cette estimation au volume de 2022 qui était, lui, de 56,08 millions de m².

Le parc de bureaux francilien s'est agrandi de plus de 10 millions de m² en 20 ans soit une croissance d'environ 23%. Sur les 5 dernières années, le volume de bureaux a augmenté de plus de 1 million de m² alors que


l'offre immédiate n'a cessé de croître également (+ 75 % de 2019 à 2023). Ces deux mouvements expansionnistes ont conduit à la situation actuelle de suroffre sur le marché, alors que la demande de bureaux est restée constante durant ces dernières années.



Source : ORIE

Répartition du parc de bureaux par département



	Paris	17 645 437 m ²	32%
	Hauts-de-Seine	14 085 757 m ²	25%
	Seine-Saint-Denis	5 245 155 m ²	9%
	Val-de-Marne	4 388 408 m ²	8%
	Seine-et-Marne	3 250 436 m ²	6%
	Yvelines	4 615 090 m ²	8%
	Essonne	3 620 173 m ²	7%
	Val-d'Oise	2 615 121 m ²	5%

Source : ORIE

■ UNE BAISSÉ GÉNÉRALE MAIS UNE HÉTÉROGÉNÉITÉ DE TERRITOIRES

La baisse du parc de bureau au niveau régional ne doit pas éclipser les hétérogénéités observées d'un territoire à l'autre.

Sur le plan départemental, Paris et les Hauts-de-Seine représentent à eux seuls plus de la moitié des surfaces de bureaux (respectivement 32 % et 25 %).

Selon ces chiffres, et alors que la 2^e couronne représente près de 94 % de la superficie de la région, le territoire ne comprend que 25 % de ces surfaces dédiées au secteur tertiaire. Cette tendance à la concentration, en plus d'un constat, semble également être un phénomène puisqu'il y a peu moins de 10 ans, la grande couronne comportait 26 % des m² de bureau et même 27 % il y a 20 ans. A contrario de ces territoires qui « perdent » des surfaces tertiaires, la première couronne, a vu ses surfaces augmenter de 5 points depuis 2003, et ce, pour atteindre la part de 43 % du total du parc. Ces chiffres montrent bien que la première couronne a massivement participé à la hausse du parc de bureaux ces deux dernières décennies.

En évolution annuelle, c'est l'étonnante baisse de 11 % du volume du parc de bureaux de la Seine-Saint-Denis que l'on retient. Ce département a en effet perdu plus de 600 000 m² en une année, perte de surfaces qui peut s'expliquer par les conséquences de l'organisation des JO à travers un mouvement de transformation (provisoire ou définitive) de bureaux en logements et hébergements.

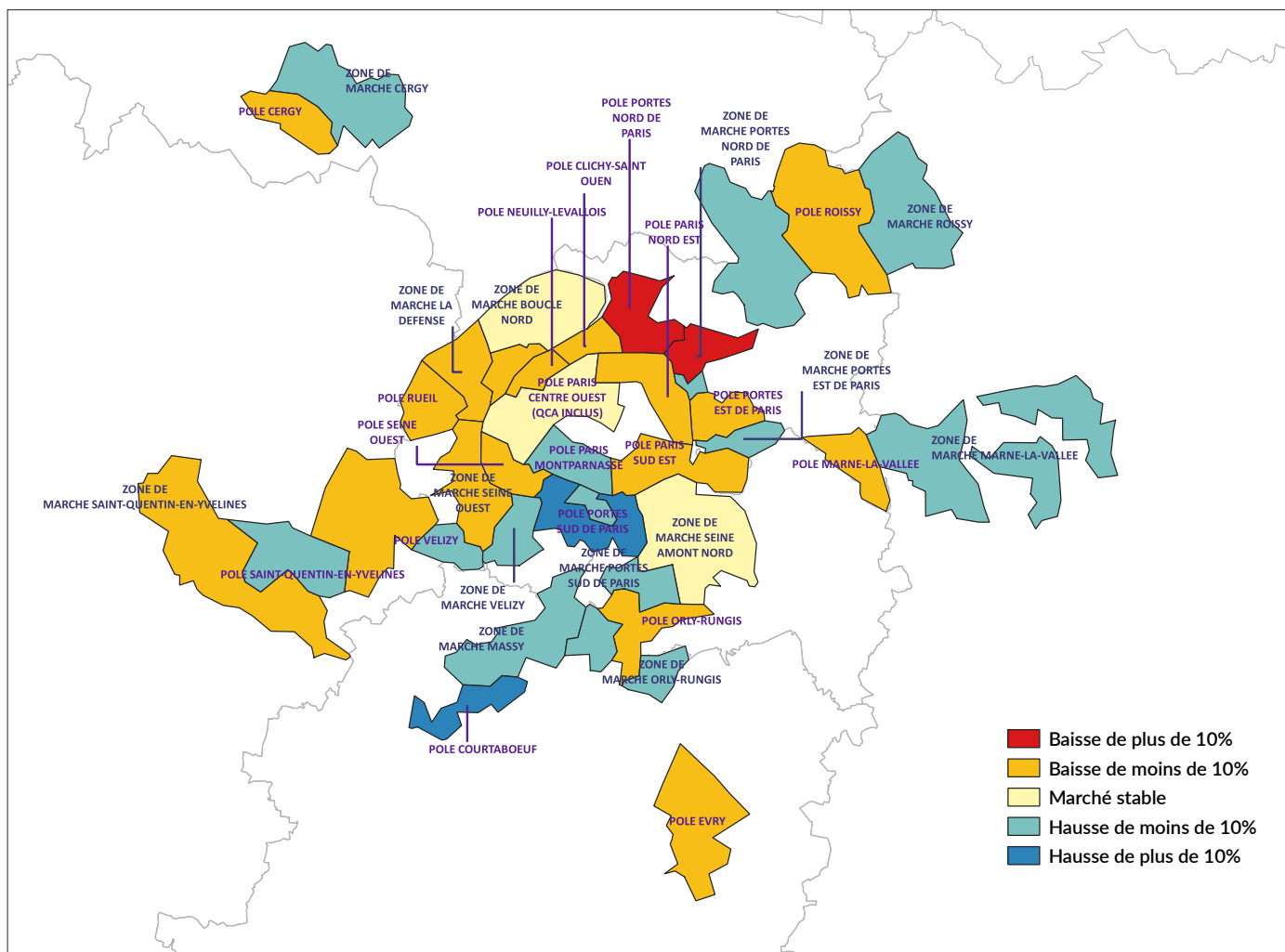
Les livraisons de bureau, elles, se font un peu plus rares cette année. Seulement 598 165 m² de surfaces tertiaires ont été livrées en 2023. Cela représente seulement 50 % des livraisons en 2022 et 40 % des livraisons en 2021. La part des restructurations reste stable avec 43 % en 2023 contre 44 % en 2022. Fait marquant, l'ensemble des livraisons à Paris sont des restructurations (contre 73 % en 2022).

■ UNE DIMINUTION INÉDITE DU PARC DE BUREAU, QU'EN RETENIR ?

Le parc de bureaux francilien a connu sa première contraction après plus de 10 années de croissance. Cette diminution est toutefois à relativiser au vu des crises que l'immobilier ainsi que les autres secteurs ont connues. Il est important de rappeler que la crise Covid n'a pas forcément eu des impacts que durant l'année 2020. Les nouvelles constructions qui mettaient auparavant 18 à 24 mois environ, ont vu leur durée exploser durant la crise et n'ont pas su retrouver leur niveau d'avant 2020. Aujourd'hui, il faut compter jusqu'à 40 mois pour certaines opérations. En conséquence, les répercussions ne sont vues que maintenant, pour les opérations qui n'avaient pas été lancées.

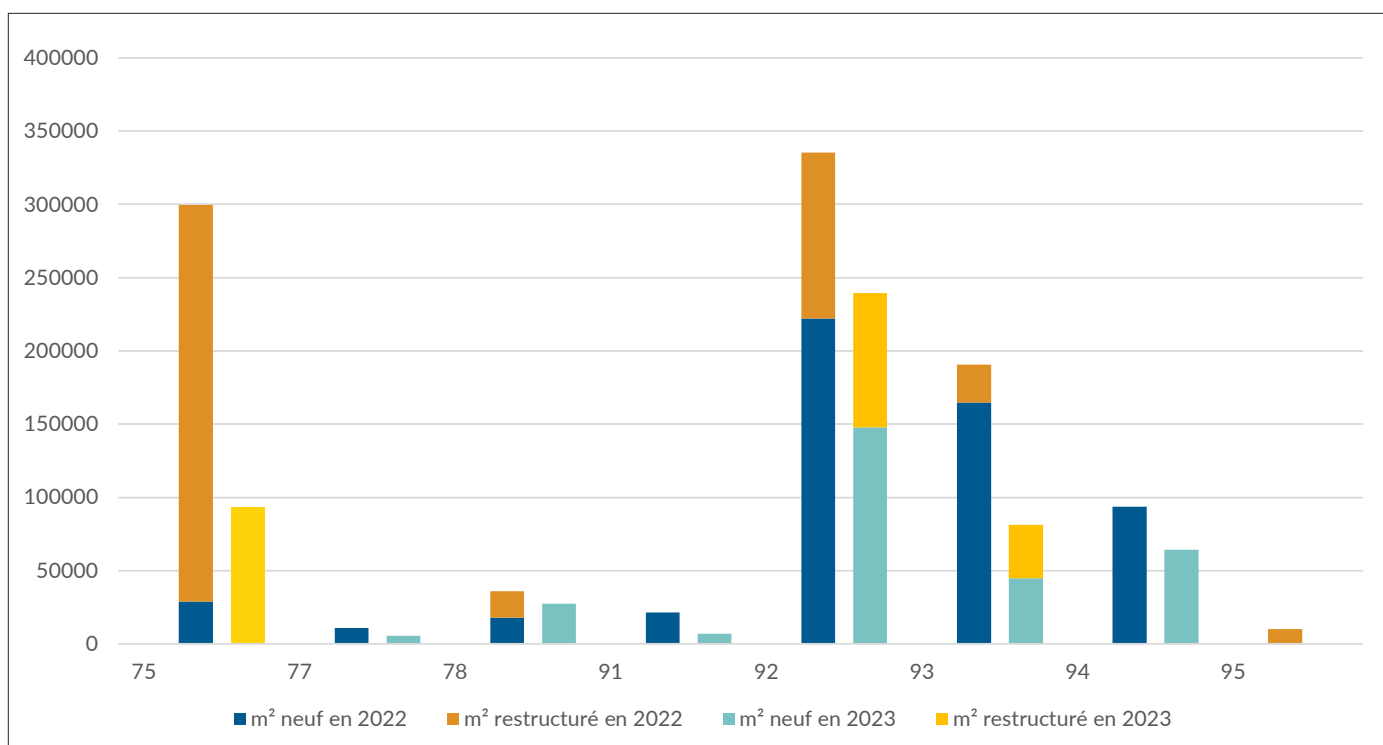
Enfin, bien que les crises semblent se succéder, il est important de rappeler que plusieurs grandes opérations tertiaires vont être livrées durant les prochaines années. À Nanterre, par exemple, l'opération Arboretum amènera sur le marché plus de 120 000 m² de bureaux dans le courant de l'année 2024.

Évolution du parc de bureaux entre 2022 et 2023



Source : ORIE

Livraisons 2022 et 2023



Source : ORIE

LES ÉTUDES THÉMATIQUES ET CONTRIBUTIONS RÉALISÉES DEPUIS 2014



RETOUR SUR LES DERNIÈRES PUBLICATIONS 2023/2024

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**

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. Les coûts de réalisation de bureaux sont traditionnellement liés à 3 paramètres: le coût du foncier, le coût de construction et le coût du financement. La hausse de l'ensemble de ces coûts intervient dans un contexte de superposition de crises économique, environnementale, sociétale, financière, etc...

Pour aider le secteur de l'immobilier tertiaire à être plus résilient à l'avenir face à ces situations de crises, 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**

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 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.

Colloque

de février 2024

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

Pilotage : **Fabrice ALLOUCHE** et **Astrid WEILL**

Rédacteur : **Epiphane ASSOUAN**

Pour s'adapter aux nouveaux enjeux économiques, sociétaux et environnementaux, l'acteur public initie de nouvelles réglementations dans le cadre de l'aménagement territorial. Ces réglementations sont nécessaires pour transformer nos territoires et les adapter aux nouvelles préoccupations des populations concernant de plus en plus des enjeux sociétaux et environnementaux. Cependant, elles posent des contraintes techniques et économiques pour la conception et la construction des espaces collectifs tels que les immeubles de bureaux. Face à ces nouveaux enjeux qui transforment les villes, quelle sera la place du bureau dans le futur espace urbain? L'ORIE propose d'appréhender le bureau de demain en 4 enjeux environnementaux, sociétaux, fonciers et locaux à travers 5 grands scénarios imaginés par les experts.

REMERCIEMENTS & PARTENARIATS 2023/2024

L'ORIE TÉMOIGNE TOUTE SA RECONNAISSANCE À SES PARTENAIRES QUI L'ONT ACCOMPAGNÉ AU COURS DE L'ANNÉE 2023 ET 2024.

L'ORIE remercie la FFB Grand Paris, ainsi que le Forum des images pour leur accueil et leur soutien dans l'organisation des événements en 2023 et en 2024. L'Observatoire remercie également l'Office notarial Michelez Notaires, NOVAXIA, CBRE et l'EPFIF pour leur accueil lors des conseils d'administration mensuels de l'Association et les groupes de travail.



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



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 acteurs de l'immobilier.



Développer un mode d'information réciproque.



Réaliser les études ou recherches nécessaires.

PROGRAMME D'ÉTUDES 2024-2025 DE L'ORIE

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

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 2024

	PRÉSIDENT	1 ^{ER} VICE-PRÉSIDENT	VICE-PRÉSIDENTS	ADMINISTRATEURS	
COLLECTIVITÉS VILLE DE PARIS				M. RABASTÉ Adm. depuis 2023 DGA développement et aménagement durable CD 78 siège depuis 2023 élu en 2023	S. LECLER Directeur de l'Urbanisme, Ville de Paris représentée par B. ABEL siège depuis 1997 adm. depuis 2020
RÉGION			V. PÉCRESSE Présidente, Région Île-de-France représentée par Ch. CERRIGONE siège depuis 1986		
ÉTAT			E. GAY Directrice régionale, DRIEAT représentée par H. SCHMITT siège depuis 1986	G. RUDANT Directeur régional, DRIEETS représenté par T. LOUSSAKOUEO siège depuis 2014	
CONSEILS TRANSACTIONNELS			F. ALLOUCHE Président, CBRE France siège depuis 2012 adm. depuis 2016	A. DERVILLE Président, Colliers International siège depuis 2020 adm. depuis 2012 Président en 2020-2021	
INTÉRÊTS COLLECTIFS			C. DE KERANGAL Directeur général, IEIF siège depuis 2015 adm. depuis 2006 Président en 2014	E. MICHELEZ Notaire, représentant la Chambre des Notaires de Paris siège depuis 1997 adm. depuis 2018 Président en 2022-2023	
PROMOTEURS		N. JOLY Directeur Général, Icade siège depuis 2014 coopté en 2024	P. SUPLOT Directeur général immobilier d'entreprise, Vinci Immobilier siège depuis 2014 adm. depuis 2023		
INVESTISSEURS	J. AZAN Président fondateur, Novaxia siège depuis 2023 élu en 2023 Président en 2024-2025			A. WEILL Directrice générale Groupama Immobilier siège depuis 2023 adm. depuis 2023	
UTILISATEURS			E. BOUSREZ Directeur de l'immobilier Société Générale siège depuis 2020 adm. depuis 2020	G. LAKHOVSKY Directeur immobilier Groupe Mazars siège depuis 2023 adm. depuis 2022	
AMÉNAGEURS			C. MAUGE Directeur du Développement EpaMarne EpaFrance siège depuis 2017 adm. depuis 2020	F. GUISSÉAU DGA au développement économique Grand Paris Aménagement siège depuis 2013 adm. depuis 2020	
EXPERTS				O. DUPARC Notaire associé, Axiome Notaires siège depuis 2014 élu en 2024	
CONSEILS				C. CANU Directeur général, SEGAT siège depuis 2019 adm. depuis 2015 Président en 2018-2019 Trésorier	
ENSEIGNANTS CHERCHEURS				R. MALLE Professeur des universités associé, CNAM siège depuis 2009 adm. depuis 2023	A. BÉCHADE Professeur Emérite ICH-CNAM adm. depuis 2003 Membre d'honneur - Président en 2004

Administrateurs de droit
Administrateurs membres d'honneur

Administrateurs à élire en 2025
Administrateurs élus lors de l'assemblée générale du 7 février 2024

Édition mars 2024

LES SOCIÉTÉS MEMBRES DE L'ORIE 2024

AMÉNAGEURS

ANRU
EPAMARNE - EPAFRANCE
EPF Île-de-France
ESPACES FERROVIAIRES
GRAND PARIS AMÉNAGEMENT
PARAMETRE
PARIS LA DEFENSE
PARIS NORD 2
SEM GENOPOLE
SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE de NANTERRE
SOCIÉTÉ DES GRANDS PROJETS

COLLECTIVITÉS

CA ST QUENTIN EN YVELINES
CA VERSAILLES GRAND PARC
CMA IDF
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
METROPOLIS DU GRAND PARIS

CONSEILS

CHEUVREUX
CHEYSSON MARCHADIER & ASSOCIÉS
GRECAM
LACOURTE RAQUIN TATAR
MBE CONSEIL
MSCI
PICARD SARL
PMA (Property Market Analysis LLP)
SEGAT
SOLARIS GESTION

CONSEILS TRANSACTIONNELS

ADVENIS REAL ESTATE SOLUTIONS
ARTHUR-LOYD
BNP PARIBAS REAL ESTATE
BPCE SOLUTIONS IMMOBILIÈRES
CBRE HOLDING
COLLIERS INTERNATIONAL
CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION
EVOLIS
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 EXPERTISE FRANCE
DELOITTE & ASSOCIES
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
CNP ASSURANCES
COVIVIO
DWS GROUP
GECINA
GROUPAMA IMMOBILIER
HERTEL INVESTISSEMENT
HSBC REIM
ICADE
IVANHOE CAMBRIDGE EUROPE
KAREG-IM
LBO France
NOVAXIA
OXFORD PROPERTIES
SCOR INVESTMENT PARTNERS
SEGRO France
SFL (SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE)
SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
SOFIDY
SOGARIS
UNION INVESTMENT REAL ESTATE

PROMOTEURS

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

UTILISATEURS

BNP PARIBAS
HERMES INTERNATIONAL
MAZARS
SNCF IMMO
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

ENSEIGNANTS CHERCHEURS

ABCIM CONSEIL
CNAM
CNAM ICH
CONSEIL EN ÉVALUATION ET GESTION DE PATRIMOINE
FINANCIA BUSINESS SCHOOL
GLR CONSEIL
GROUPE ESPI
HEC PARIS
IEP PARIS
PLATEAU URBAIN
UNIVERSITÉ GUSTAVE EIFFEL
UNIVERSITÉ PARIS DAUPHINE
UNIVERSITÉ PARIS PANTHEON-SORBONNE

ADHÉSIONS

L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE) est une instance d'échanges, de concertation et d'études, réunissant plus de 140 acteurs privés et publics de l'industrie immobilière et de la recherche (aménageurs, promoteurs, investisseurs, utilisateurs, conseils, experts, enseignants-chercheurs, État et collectivités territoriales).

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

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

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



VOUS SOUHAITEZ DEVENIR MEMBRE



Contact : Sandrine DUMAS



01 40 61 86 58



contact@orie.asso.fr



BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES

\ **Constance COEURDEROY**

PARAMETRE
AMENAGEUR

\ **Cédric MANO**

SOLARIS GESTION
CONSEIL

L'ORIE EST UNE INSTANCE PARTENARIALE ET DE **CONCERTATION** UNIQUE EN SON GENRE ENTRE ACTEURS PUBLICS ET PRIVÉS.



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



PRÉTENDRE À UN POSTE D'ADMINISTRATEUR

Proposer et **valider** le programme d'étude

Élire le président du conseil
d'administration

Être investi des pouvoirs de gestion
pour agir au nom de l'Association



ACCÉDER AUX PUBLICATIONS

2 à 3 **études** par an

2 **notes** Semestrielles

Note de conjoncture

Estimation du Parc de bureau

DEVENIR MEMBRE



PARTICIPER AUX ÉVÉNEMENTS DE L'ASSOCIATION

Colloque de février

Soirée estivale en juillet

Point conjoncture au T3 de l'année



FAIRE VIVRE L'OBSERVATOIRE

Participer aux concertations
et aux groupes de travail

Participer à l'élection du représentant de
son collège au conseil d'administration



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 AOUDJ, 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

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