

## ATELIER N°1

# FAIRE FACE AUX EVOLUTIONS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE

.....

Note préparatoire de la séance du vendredi 18 février 2022

## I INTERVENANTS



**Renaud Roger**, économiste-urbaniste à l'Institut Paris Région



**Lionel Grotto**, directeur général de l'agence d'attractivité économique Choose Paris Région

.....

🕒 Le vendredi 18 février 2022, de 9h30 à 11h

📍 En visioconférence

**Élu pilote des ateliers :**

- 👤 • **Hervé Gicquel**, maire de Charenton-le-Pont (94)

Pour rejoindre en visioconférence, veuillez cliquer ou copier/coller le lien suivant :

<https://zoom.us/j/97974632616?pwd=MVJ4QIJPTzI4c01nTlpVKzNxckhzQT09>

ID de réunion : 979 7463 2616

Code secret : 461587

En cas de problème de connexion, veuillez contacter notre hotline :

0970 711 105 ou [support@frv-sense.com](mailto:support@frv-sense.com)



## I OBJECTIFS DES ATELIERS

L'AMIF a souhaité lancer deux ateliers d'échanges entre élus et professionnels de l'immobilier pour réfléchir à des solutions aux difficultés rencontrées à l'échelle locale (taux important de vacance immobilière, difficultés pour la réversibilité de bureaux en logements, relocalisation des sièges d'entreprise sur de nouveaux territoires).

- **Atelier n°1** : Eclairer les élus sur les dynamiques en cours sur l'immobilier d'entreprise dans un contexte voyant s'intensifier le télétravail :
  - Transmettre aux élus les principales clefs de lecture sur les évolutions de l'immobilier d'entreprise (données principales, acteurs clefs, territoires les plus concernés par ces évolutions)
  - Echanger sur les tendances immobilières émergentes dans un contexte de crise sanitaire, de recours massif au télétravail et d'obligations de rénovation énergétique

- **Atelier n°2** : Trouver des solutions à court terme et à moyen terme pour éviter des conséquences négatives dans les territoires :
  - Présenter des actions phares ou des solutions menées, en Ile-de-France, par les acteurs de l'immobilier d'entreprise (aménageurs, promoteurs ou « brokers ») ou des élus
  - Echanger sur des retours d'expériences d'élus locaux pour des pistes d'actions potentielles

## I CONTEXTE / ACTUALITÉ

Avec 55 millions de m<sup>2</sup> de surface de bureaux relevés en 2021, le territoire francilien dispose du plus grand parc d'Europe. Aussi, depuis deux ans, la crise du Covid-19 modifie le rapport à ces lieux et à ces espaces de travail traditionnels.

Le télétravail s'est ainsi grandement intensifié, modifiant parfois profondément la manière dont les surfaces de bureaux sont occupées par les entreprises. Les premières tendances semblent montrer que certaines entreprises revisitent leur stratégie d'implantation et s'engagent dans une réduction de leur besoin immobilier.

### Premiers éléments chiffrés sur l'immobilier de bureaux en Ile-de-France :

- En 2020, **720 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été mis en chantier** selon Sitadel (base de données des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme)
- **900 000 m<sup>2</sup> de bureaux seront livrés en Ile-de-France en 2022 (comprenant environ 667 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs et 230 000 m<sup>2</sup> de bureaux restructurés)** selon une analyse de BNP Real Estate Transaction France
- En 2019, **8,6% des bureaux franciliens étaient recensés comme vacants** selon une note de conjoncture produite par la Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA IF)

### Les perspectives de vacance immobilière de bureaux en Ile-de-France

Depuis 2020, le part du télétravail dans les entreprises a significativement augmenté. Elles pourraient ainsi se saisir de cette « opportunité de fait » pour réduire leur empreinte immobilière. En effet, la location d'espaces de travail moins étendus permet ainsi aux entreprises de réduire leurs charges locatives et de réaliser des économies.

L'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) a mené début 2021 un premier travail d'enquête sur le sujet en proposant notamment deux scénarii :

- **Un scénario « d'accélération de la transformation des modes de travail »** qui envisagerait 2 jours de télétravail par semaine en moyenne et dans lequel 41% des

entreprises réduiraient leur empreinte immobilière.

- **En conséquence** : la demande en m<sup>2</sup> de bureaux diminuerait de 3,3 millions de m<sup>2</sup> de bureaux, soit une réduction de 6,5% du parc de bureau total
- **Un scénario « en rupture »** avec une véritable réorganisation du travail impliquant 2,2 jours de télétravail par semaine en moyenne et dans lequel 54% des entreprises réduiraient leur empreinte immobilière
- **En conséquence** : la demande en m<sup>2</sup> de bureaux diminuerait de 6 millions de m<sup>2</sup> de bureaux, soit une réduction de 11,8% du parc de bureau total

## De nouveaux espaces de travail

En parallèle, de nouveaux lieux et nouvelles modalités de travail ont émergé ces dernières années et pourraient continuer de se développer sur les territoires.

- **Les espaces de coworking**, c'est-à-dire des espaces de travail partagés portés par un ensemble d'utilisateurs
- **Les espaces de flex-office**, c'est-à-dire, à l'intérieur des entreprises, de bureaux flexibles où les collaborateurs ne disposent pas de poste de travail fixe.
- **Le télétravail**, avec des conséquences disparates selon les territoires (selon les lieux de résidence et de consommation des télétravailleurs)

## Obligations de rénovation énergétique et dispositifs de la loi ELAN

Depuis la promulgation de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) en 2018, est fixé comme objectif pour les entreprises du tertiaire d'atteindre une réduction de **leur consommation d'énergie finale sur l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050, par rapport à l'année de référence de 2010.**

Dans un premier temps, les entreprises tertiaires ont été vivement encouragées à déclarer leurs informations énergétiques sur une plateforme numérique pilotée par l'ADEME avant le 30 septembre 2021.

Sur la base de ces informations, elles sont désormais encouragées à entreprendre toutes actions permettant de maîtriser et de réduire leur consommation énergétique. Le CEREMA recense trois champs d'actions prioritaires :

- 1) **Former les occupants aux enjeux énergétiques**
- 2) **Optimiser l'usage des espaces existants**
- 3) **Améliorer les installations techniques du bâtiment**

Prévoyant de nombreux dispositifs, la loi ELAN propose également un intéressement pour la conversion de bureaux en logements avec, notamment, un bonus de constructibilité de 30% pour ces projets de restructuration. **Ce bonus permet concrètement d'augmenter la surface d'un immeuble de 30%** au-delà de ce qu'autorise le Plan Local d'Urbanisme (PLU), **en ajoutant plusieurs étages supplémentaires à l'édifice.**

## I PROPOSITION DE DÉROULÉ

**9h30-9h35** : Introduction par Hervé Gicquel, maire de Charenton-le-Pont

**9h35-9h55** : Présentation de Renaud Roger pour l'Institut Paris Région (20 minutes)

**9h55-10h05** : Présentation de Lionel Grotto pour Choose Paris Région (10 minutes)

**10h05-10h55** : Temps d'échange et de débat avec les participants (50 minutes)

**10h55-11h** : Conclusion par Hervé Gicquel

## I QUELQUES CONSEILS DE BONNE UTILISATION

- Quelle que soit votre connexion (fibre ou wifi), positionnez-vous à proximité de la source.
- Pendant la réunion, assurez-vous qu'il n'y ait pas de connexions autour (ou peu). Pensez à désactiver les VPN quand il y en a (pare-feux...) et à fermer toutes les autres applications sur l'ordinateur (notamment celles utilisant du son : Skype...). Idéalement, débranchez temporairement les autres accès à internet (box de votre TV, objets connectés, etc.).
- Utilisez, de préférence, un casque et un micro externes à l'ordinateur (ou kit main libre) pour éviter les gênes en termes de son.