



ATELIER N°2

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

.....

Note préparatoire de la séance du vendredi 11 mars
2022

I INTERVENANTS

Monique Bouteille, adjointe déléguée à l'Urbanisme et à
l'Ecoquartier - Commune de Rueil Malmaison

Régis Gluzman, directeur du développement immobilier –
Adim Paris Ile-de-France

Eric Siesse, directeur général adjoint en charge du pôle
bureaux location Ile-de-France – BNP Real Estate

.....

🕒 Le vendredi 11 mars 2022, de 14h à 15h30

📍 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/92193514259?pwd=SExnTmxqb1ZJK0RxNmxsQ2tHT2xTUT09>

ID de réunion : 921 9351 4259

Code secret : 721969

En cas de problème de connexion, veuillez contacter notre hotline : 0970 711 105 ou support@frv-sense.com



I OBJECTIFS DE L'ATELIER

→ Trouver des solutions à court terme et à moyen terme pour éviter des conséquences négatives dans les territoires par des déménagements d'entreprise :

L'atelier du 11 mars prochain a pour objectif de réfléchir collectivement, entre élus et professionnels de l'immobilier, à des solutions permettant d'agir à l'échelle locale.

- ✓ Retour d'expérience et propositions d'un broker : Eric Siesse, directeur général adjoint en charge du pôle bureaux location Ile-de-France – BNP Real Estate
- ✓ Retour d'expérience et propositions d'une élue : Monique Bouteille, adjointe déléguée à l'Urbanisme et à l'Ecoquartier - Commune de Rueil Malmaison
- ✓ Retour d'expérience et propositions d'un promoteur immobilier : Régis Gluzman, directeur du développement immobilier – ADIM Paris Ile-de-France

I CONTEXTE / ACTUALITÉ

Rappel d'éléments chiffrés sur l'immobilier de bureaux en Ile-de-France :

- En 2020, **720 000 m² de bureaux ont été mis en chantier** selon Sitadel (base de données des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme)
- **900 000 m² de bureaux seront livrés en Ile-de-France en 2022 (comprenant environ 667 000 m² de bureaux neufs et 230 000 m² 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)

Des pistes d'actions potentielles pour faire face aux évolutions de l'immobilier d'entreprise

- **Renforcer l'attractivité d'un quartier par des aménités urbaines au travers de la mixité fonctionnelle des usages**

A Rueil-Malmaison (92), le quartier d'affaire Rueil 2000, créé au début des années 1990, a progressivement changé¹. Après plusieurs modifications du Plan Local d'Urbanisme, le quartier dispose d'une véritable mixité fonctionnelle et de plusieurs aménités pour les entreprises présentes :

- Une mixité des usages avec la présence de bureaux, de logements, de commerces, et d'accès aux transports en commun.
- L'intégration d'une dimension culturelle auprès des entreprises (découverte de l'offre culturelle présente dans le quartier)
- L'intégration d'une dimension durable (panneaux photovoltaïques et toitures végétalisées pour les bâtiments).

- **La transformation d'anciens bâtiments vers de nouveaux usages**

En lien avec les dispositifs de la loi ELAN, qui encourage la reconversion de bureaux en logements, plusieurs projets ont vu le jour en Ile-de-France pour faire évoluer l'immobilier tertiaire vacant.

C'est par exemple le cas à Noisy-le-Grand où l'immeuble « Vendôme » porte le projet d'allier espace d'habitation et espace de co-living (c'est-à-dire des espaces partagés comprenant des espaces de travail, des espaces de détente et d'activités culturelles ou sportives)².

¹ Pour plus d'information : [Rueil-sur-Seine, un quartier aux multiples dynamiques | Ville de Rueil-Malmaison](#)

² Pour plus d'information : [Le « coliving » : un levier d'attractivité du territoire ? - Smart City Mag](#)

L'appel à projet métropolitain « Inventons la Métropole du Grand Paris » continue également de porter des projets urbains innovants permettant de pallier les vacances immobilières sur le territoire de la MGP. Cet appel à projet, porté en partenariat par la Société du Grand Paris, la Banque des Territoires et la Foncière de Transformation Immobilière d'Action logement s'ouvre sur une troisième édition³. Trois thématiques sont mises à l'honneur :

- **La reconversion de bureaux en logement et la mutation du bâti existant**
- **La reconversion des friches urbaines**
- **L'aménagement des quartiers de gare**

A noter ainsi le projet 1001 Gares porté par SNCF Gares & Connexions qui vise à la réhabilitation des locaux vacants de petites et moyennes gares pour la revitalisation de certains locaux au cœur des territoires⁴.

I RETOUR SUR LE PREMIER ATELIER DU 18/02/2022

Cet atelier s'est tenu le 18 février 2022 et avait pour objectif d'éclairer les élus sur les dynamiques en cours sur l'immobilier d'entreprise dans un contexte d'intensification du télétravail.

Il a permis aux participants de disposer des principales clefs de lecture sur les évolutions de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France et d'échanger sur les nouvelles tendances immobilières émergentes.

Quelques informations à retenir à l'issu du 1^{er} atelier :

- ✓ Le marché de la construction n'est plus dans une logique de construction de nouveaux fonciers mais sur le renouvellement/réhabilitation du parc existant
- ✓ L'accessibilité est l'un des critères principaux pour comprendre la demande de bureaux (notamment la proximité avec les transports en commun)
- ✓ Offrir à l'entreprise une localisation avec des aménités urbaines est un facteur d'attractivité essentiel pour conserver l'entreprise et les salariés sur le territoire
- ✓ Avec la crise sanitaire, les besoins en m² de bureaux décroissent sur le marché en raison du développement du télétravail et du flex office. Cependant le passage de certaines entreprises en flex office prend du temps, ce qui ne modifiera pas totalement la géographie de la demande (à court et à moyen terme).
- ✓ Concernant les nouveaux espaces de travail collaboratif (par exemple les espaces de coworking), l'âge des actifs est une donnée importante. En effet, ces nouveaux espaces de travail sont essentiellement usités par les jeunes générations.

³ Pour plus d'information : [Lancement de la 3e édition de l'appel à projets urbains innovants Inventons la Métropole du Grand Paris | Métropole du Grand Paris \(metropolegrandparis.fr\)](https://www.metropolegrandparis.fr)

⁴ Pour plus d'information : [Programme 1001 Gares | Gares & Connexions \(garesetconnexions.sncf\)](https://www.garesetconnexions.sncf.fr)

I PROPOSITION DE DÉROULÉ

14h-14h05 : Introduction par **Hervé Gicquel, maire de Charenton-le-Pont et élu référent de l'atelier** (5 minutes)

14h05-14h10 : Retour de **Renaud Roger de l'Institut Paris Région** sur le 1^{er} atelier (5 minutes)

14h10-14h25 : Intervention de **Eric Siesse directeur général adjoint en charge du pôle bureaux location Ile-de-France – BNP Real Estate** (15 minutes)

14h25-14h40 : Intervention de **Monique Bouteille, adjointe déléguée à l'Urbanisme et à l'Ecoquartier - Commune de Rueil Malmaison** (15 minutes)

14h40-14h50 : Intervention de **Régis Gluzman, directeur du développement immobilier – Adim Paris Ile-de-France** (10 minutes)

14h50-15h25 : Temps d'échange et de débats avec les participants (35 minutes)

15h25 - 15h30 : Conclusion par **Hervé Gicquel, maire de Charenton-le-Pont et élu référent de l'atelier** (5 minutes)

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...).
- Utilisez, de préférence, un casque et un micro externes à l'ordinateur (ou kit main libre) pour éviter les gênes en termes de son.