



GROUPE DE TRAVAIL – ATELIER N°2
IMMOBILIER D'ENTREPRISE

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



Compte-rendu de la séance du 11/03/2022

I INTERVENANTS

Monique Bouteille, adjointe déléguée à l'Urbanisme et à l'Ecoquartier – Commune de Rueil-Malmaison (92)

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



- 🕒 Vendredi 11 mars 2022 de 14h à 15h30
- 📍 En visioconférence
- 👤 Atelier de travail piloté par **Hervé Gicquel**, maire de Charenton-le-Pont (94)

I CONTEXTE

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 (PLU), 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.

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

C'est par exemple le cas à Noisy-le-Grand (93) 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. 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.

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

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 \(metropolegrandparis.fr\)](#)

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

I POINTS PRINCIPAUX DES ECHANGES

Intervention d'Eric Siesse, directeur adjoint – BNP Real Estate

Eric Siesse a rappelé en introduction qu'il était en charge du Pôle « bureau et location en Ile-de-France ». Sa présentation s'appuie sur des données d'Imostat, qui est un Groupement d'Intérêt Economique (GIE) auquel est associé BNP Real Estate.

Selon lui, **la donnée la plus importante** pour analyser l'état du marché tertiaire est **la demande placée**. Concrètement, cet indicateur correspond au nombre de m² loués par les sociétés. Le nombre de transactions de m² de bureaux a fortement baissé en 2020 en raison du Covid-19. L'année 2021 a été celle de la reprise immobilière avec une demande placée passant de 1,4 million à 1,8 million de m². Avant 2020, cette demande des entreprises se situait plutôt aux alentours des 2,3 millions de m².

Il faut néanmoins préciser que le retour à un tel niveau de demande ne devrait pas aboutir à court et à moyen terme en raison du développement du flex office, du coworking, du télétravail, et de la faillite de certaines entreprises.

- **Le secteur parisien : il comprend notamment le Quartier Central des Affaires (QCA) et le secteur de la Défense**

On peut noter dans le sous-secteur « Paris – QCA » un niveau de transaction similaire à celui d'avant crise. Ce sous-secteur a même un niveau de transaction supérieur à la moyenne de la demande placée sur les dix dernières années. Le sous-secteur de « La Défense » a un niveau de transaction également similaire à celui d'avant crise. En revanche, et contrairement à « Paris – QCA », le rapport qualité-prix est très intéressant pour les utilisateurs en rapport à l'accessibilité aux transports en commun.

- **Le secteur croissant ouest :**

Il comprend quatre sous-secteurs : celui de la « Péri-Défense » (Colombes, Bois-Colombes, Rueil-Malmaison, Nanterre), « Neuilly-Levallois », « Boucle Nord » et « Boucle Sud ». La demande placée y est beaucoup moins importante en volume. Le niveau de transaction se situe en dessous de la moyenne sur 10 ans, excepté pour la « Boucle Nord ».

- **Le secteur 1^{ère} couronne :**

Il comprend quatre sous-secteurs : « 1^{ère} Couronne Nord » (Saint-Denis, Saint-Ouen, Aubervilliers, Pantin) « 1^{ère} Couronne Sud », « 1^{ère} Couronne Est » et « 2^{ème} Couronne ». Le niveau de transaction est très inférieur par rapport à la moyenne sur 10 ans de la demande placée. La demande dans la « 1^{ère} Couronne Est » augmente pour des espaces supérieurs à 5 000 m².

Sur les transactions de plus de 5 000 m² : A noter que le marché suit très souvent les mouvements économiques et financiers des grands groupes (Exemple : La Poste, SNCF, SwissLife, ENGIE, etc...).

Les sociétés privilégient une conjugaison du flex office et du télétravail (qui se généralise aujourd'hui autour de 2 jours par semaine). La plupart d'entre elles ont déjà réduit leur surface. Les entreprises du numérique continuent, elles, d'augmenter leur demande placée en raison du développement de leurs activités ces deux dernières années.

Sur les transactions de plus de 20 000 m² : Il n'y a eu que 4 transactions de plus de 20 000 m² réalisées en 2021. Les transactions se situent désormais plutôt entre 5 000 et 10 000 m².

Les grandes sociétés ont tendance à privilégier les immeubles neufs ou lourdement restructurés. Ces immeubles répondent à leurs engagements sur la longue durée (prise à bail d'en moyenne 9 ans).

L'ensemble des secteurs hors Paris intra-muros et Boucle Sud souffre d'une suroffre et de fort taux de vacance.

Pour développer l'attractivité des immeubles de bureaux dans les communes franciliennes :

- **L'accessibilité :** que ce soit pour les véhicules individuels ou bien par l'accès aux transports en commun
- **L'adaptation aux nouvelles mobilités :** c'est-à-dire à l'ensemble des parcours de mobilité douce pour les vélos, trottinettes électriques et autres engins de déplacements personnels
- **La flexibilité des locaux :** c'est-à-dire la possibilité d'un local qui favorise le travail collaboratif (co-working, salles de réunion connectées et modulables)
- **Le volet serviciel :** en tant qu'hôtel d'activité, c'est-à-dire des immeubles qui permettent d'accueillir d'autres activités et fonctionnalités
- **La Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE) des entreprises :** un volet social qui se développe de plus en plus en lien avec des associations, des acteurs de l'économie sociale et solidaire et les habitants du quartier.

Éric Siesse a présenté **plusieurs bonnes pratiques pour le maintien de l'attractivité** dans les parcs immobiliers déjà existant. Il a notamment **rappelé l'importance des adaptations aux nouvelles normes environnementales** et de la **conversion vers de nouveaux usages des immeubles obsolètes**.

Il serait souhaitable que le développement des **parcs tertiaires repose sur les principes de flexibilité, divisibilité et réversibilité**, identifiables grâce à une signature architecturale forte. L'importance de la création de **tiers lieux, adaptés aux nouvelles pratiques des start-ups, est à prendre en compte également**.

Afin de renforcer et pérenniser un ancrage local des chefs d'entreprises et actifs immobiliers, Éric Siesse préconise la **création d'une communauté, en lien avec les élus locaux**, et le **développement de pôles économiques spécialisés**.

Intervention de Monique Bouteille, adjointe au maire de Rueil-Malmaison (92)

Monique Bouteille exprime son inquiétude sur les capacités d'adaptation de l'action publique locale aux mutations engendrées par le marché de l'immobilier. Elle rappelle la composition territoriale de la commune de Rueil-Malmaison (92) : 30% des espaces sont des logements pavillonnaires, 30% sont des espaces verts et 30% sont des zones urbaines aménagées.

Sur le territoire de Rueil-Malmaison, le tertiaire représente 760 000 à 800 000 m² de bureaux d'entreprise, soit plus de 5 300 entreprises et 47 000 emplois locaux. Selon elle, **l'indicateur le plus pertinent pour les élus n'est pas celui des m² mais du nombre d'emplois sur la commune.**

Il s'est avéré nécessaire pour la commune de réfléchir à augmenter les surfaces de m² du tertiaire, alors inférieures à 20 000 m², pour répondre aux demandes des grandes entreprises souhaitant s'installer hors du secteur de la Défense. En 2015, leur diagnostic territorial **a permis de modifier le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** et a permis de favoriser l'arrivée de nouvelles entreprises, par la transformation ou la restructuration des anciens bâtiments. Néanmoins, cette installation de plusieurs grands groupes n'a pas été entièrement positive. C'est-à-dire qu'aujourd'hui, ces grands sites tertiaires ont plutôt tendance à perdre en vitalité.

Le problème avec le parc existant, concernant la transformation des m² du parc tertiaire en logements, ce sont les difficultés administratives et architecturales.

Les freins à une transformation des bureaux vacants en logements :

- Les infrastructures de transports ne sont pas adaptées à ces changements.
- Les équipements publics actuels (écoles et crèches par exemple) ne permettraient pas d'accueillir une telle hausse démographique
- La synergie entre les bâtiments d'une zone tertiaire n'existe pas. La plupart des Zones d'Activités Concertées (ZAC) ne sont pas du tout adaptées pour accueillir des logements.
- Transformer des bureaux en logements est un long processus : les commerces de proximité pourraient ne pas résister à cette période de transition.

Monique Bouteille alerte également sur l'accessibilité de tous les usagers aux transports en commun : en effet, le fait de disposer d'une gare RER ou d'une station de métro n'est pas le seul indicateur à avoir à l'esprit. **Certaines dessertes ou lignes de transports sont aujourd'hui complètement saturées. C'est une problématique majeure pour les collaborateurs des entreprises.**

Sur les modifications du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rueil-Malmaison (92) : le PLU avait permis de faciliter l'arrivée de nouvelles entreprises et d'augmenter les capacités de la production locale. A l'inverse, ce plan permet aujourd'hui de « bloquer » les modifications d'usage des bâtiments pour passer du tertiaire au logement.

Cette planification permet donc de préserver des immeubles de moins de 10 ans qui répondent toujours aux obligations environnementales des entreprises.

Sur les perspectives de développement du coworking et de l'urbanisme temporaire : les règles d'urbanisme actuelles limitent la transformation des bâtiments et la modification des usages. Le coliving ne correspond pas nécessairement aux obligations fixées dans le PLU de Rueil-Malmaison.

Selon Monique Bouteille, le droit de planification des communes, dans le cadre d'une transformation de m² de bureaux en logements, reste un enjeu crucial qu'il faut garder à l'esprit.

Les **élus locaux et les brokers⁵ ont tout intérêt à penser collectivement les nouveaux usages**, la planification urbaine des zones d'activités tertiaires et commerciales. Monique Bouteille insiste sur la nécessité de **préserver sur le long terme les pôles économiques et la richesse économique locale**.

Intervention de Régis Gluzman, directeur développement immobilier - ADIM⁶

Régis Gluzman précise en introduction son parcours professionnel. Il dispose d'expériences diverses dans l'aménagement du territoire et dans le développement économique. Il est aujourd'hui promoteur immobilier. Il fut également adjoint au maire en charge du développement économique à Taverny (95).

Il précise que les entreprises sont aujourd'hui beaucoup plus attentives aux aménités urbaines dans les territoires avant de s'implanter, en raison de la durée de leur prise à bail. Aujourd'hui, les projets immobiliers ne se concentrent plus uniquement sur les bureaux mais sur l'accueil d'activités de proximité (salle de sport, restaurants, commerces, etc...).

La question de la fiscalité locale pour l'entreprise est aussi évidemment un point important qui pèse dans son choix d'implantation.

Régis Gluzman **encourage le développement d'un ensemble d'aménités urbaines relatives aux mobilités douces et aux services et commerces de proximité** qui seraient susceptibles de favoriser l'activité économique. Les entreprises, investisseurs et usagers sont aussi très attentifs à la responsabilité sociale et environnementale de leurs lieux d'activité. Afin de pérenniser l'ancrage local de l'entreprise, Régis Gluzman préconise **l'élaboration d'une stratégie marketing territoriale** forte auprès des chefs d'entreprise. Elle comprendrait un accueil particulier par la commune en vue de présenter l'ensemble des opérateurs économiques et services utiles aux nouveaux collaborateurs. S'agissant d'aménagement du territoire, l'organisation de concours architecturaux pourrait attirer des entreprises de différentes échelles à s'implanter dans le territoire.

Intervention de Patrick Jarry, maire de Nanterre (92)

⁵ Broker : Courtier immobilier agissant comme intermédiaire entre un acheteur et un vendeur d'un bien immobilier.

⁶ ADIM : Société de VINCI Construction France dédiée au développement immobilier.

Patrick Jarry rappelle que pour répondre à la question des mutations dans l'immobilier d'entreprise, il faut évidemment **prendre en compte les spécificités économiques locales**. Il regrette que le marché de l'immobilier soit aujourd'hui mené en grande partie par les investisseurs.

Même si Nanterre n'est pas, aujourd'hui, dans une situation défavorable, les mutations actuelles invitent à un nouveau regard sur le fonctionnement de l'immobilier d'entreprise.

Patrick Jarry rappelle la **nécessité d'envisager la construction et la répartition du logement social et de l'immobilier d'entreprise à l'échelle de la Métropole du Grand Paris** (MGP).

Continuer dans cette logique de forte concentration territoriale amènerait la Métropole du Grand Paris dans une impasse. Il faut au contraire s'appuyer sur la solidarité des territoires entre eux.

Il rappelle que la conversion de bureaux en logements ne peut se faire, d'abord, en raison des contraintes techniques des immeubles.

Selon Patrick Jarry, les collectivités sont démunies face aux longues vacances immobilières qui pénalisent la bonne répartition des bureaux et des logements sur le marché immobilier.

Intervention de Hervé Gicquel, maire de Charenton-le-Pont (94)

Hervé Gicquel rejoint Patrick Jarry sur le problème de la vacance de bureaux dans un contexte de demande importante de logements en Ile-de-France.

Il s'interroge sur les capacités des communes à réaliser des projets de conversion de bureaux en logements et à réaliser des projets urbains ambitieux et équilibrés. Les capacités financières concrètes des collectivités sont difficiles sans soutien de l'Etat sur la construction, la réhabilitation et sans chef de file clair pour les projets d'aménagements en Ile-de-France.

Réponse d'Antoine-François Rodier, architecte et gérant d'Atrium Studio

Sur l'immobilier de bureaux réversible en logements : en tant qu'architecte, il y a une **problématique « géométrique » concernant l'épaisseur des murs des grandes tours d'entreprise**. La réflexion de la part des cabinets d'architectes pour trouver les solutions adéquates à des immeubles réversibles est au cœur de l'actualité des nouveaux projets architecturaux.

Réponse d'Eric Siesse, directeur adjoint – BNP Real Estate

En réponse aux impact économiques de la transformation de bureaux en logements :

En dehors de Paris, les investisseurs **doivent acter la perte d'un site immobilier d'entreprise, et accepter que celui-ci ne sera plus sollicité. Il est souvent difficile de leur faire accepter de transformer leurs locaux malgré la vacance des bureaux.**

Éric Siesse s'interroge sur le risque élevé de locaux ne trouvant pas de preneurs à moyen et à long termes compte tenu de la situation du marché de l'immobilier hors Paris. **Avant tout projet d'aménagement tertiaire, une réflexion devrait être engagée, particulièrement dans les petites communes.**

Réponse de Monique Bouteille, élue à Rueil-Malmaison (92)

Retour d'expérience de transformation de bureaux en logements à Rueil-Malmaison (92) : 16 transformations de bureaux en logements ont été réalisées sur le territoire de Rueil. Selon elle, certains bâtiments sont effectivement difficiles à transformer. **En réalité, la plupart de ces projets de restructuration consiste en une démolition puis en une reconstruction totale de l'immeuble.**

Fin de la réunion

I LISTE DES INSCRITS

I COLLECTIVITES ET PARTENAIRES PUBLICS

NOM DE LA COMMUNE / DE L'INTERCOMMUNALITE	NOM	Prénom	Fonction
ÎLE SAINT DENIS	ZIAD	Nabil	<i>Adjoint Au Maire Finance -</i>
VERNOUILLET	LEMONNIER	François	<i>Chef De Service</i>
ROISSY EN BRIE	AMARA	Yamina	<i>Adjointe Au Maire En Charge Des Finances</i>
PALaiseau/COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PARIS-SACLAY	VITTECOQ	Catherine	<i>Adjointe Au Maire Déléguée Au Développement Économique Et À L'emploi</i>
ILE ST DENIS	NINI	Nadir	<i>Conseiller Municipal</i>
BUC	MESSINA	Celeste	<i>Maire Adjointe - Développement Economique Et Solidarités</i>
MONTRouGE	DAVIAUD	Jean-Pierre	<i>Maire-Adjoint</i>
CHÂTILLON	VAUDOUR	Vincent	<i>Maire Adjoint Attractivité</i>
CROISSY-SUR-SEINE	BENGUALOU	Hanane	<i>Conseillère Municipale / Directrice De Mission Infrastructures Et Transports</i>
NOISY-LE-GRAND	MIGNOT	Corinne	<i>Directrice Développement Urbain</i>
NOISY LE GRAND	PISCINA	Bahia	<i>Conseillère Municipale</i>
NANTERRE	ADAM	Raphael	<i>Maire-Adjoint Délégué À L'aménagement Et À L'urbanisme</i>
NOISY-LE-GRAND	PISCINA	Bahia	<i>Conseillère Municipale</i>
NANTERRE	JARRY	Patrick	<i>Maire</i>

LE PLESSIS ROBINSON	PEMEZEC	Philippe	<i>Elu</i>
MAISONS-LAFFITTE	LUGOSI	Sébastien	<i>Directeur Du Développement Économique</i>
VILLE DE GENNEVILLIERS	HILAIRE	Françoise	<i>Responsable Service Économique</i>
SEMAG 92 - GENNEVILLIERS	ELBAZ	Zohra	<i>Directrice Generale</i>
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE SEINE-ET-MARNE	COUSIN	Laurent	<i>Chargé De Mission Attractivité</i>
EVRY-COURCOURONNES	BAKARY	Alban	<i>Conseiller Délégué En Charge De L'accompagnement De L'entrepreneuriat Et Des Équipements Économiques Communautaires</i>
PARIS	GOMEZ	Anne	<i>Cheffe De Projets Urbains</i>
PALAISEAU	COSTI	Pierre	<i>Adjoint Ville De Palaiseau</i>
CLICHY	DUKROQUET	Maxence	<i>Conseiller Municipal Délégué</i>
EPCI CC COEUR D'YVELINES	LOPES	Sandra	<i>Chargée Du Développement Économique Et De L'Emploi</i>
VILLE DE LEVALLOIS	POTTIER- DUMAS	Agnès	<i>Maire Et Vice-Présidente Du Conseil Départemental</i>
MONTROUGE	LENGEREAU	Etienne	<i>Maire</i>
PARIS	PICARD (REPRÉSENTÉE PAR MURIEL PUJOL)	Marion	<i>Conseillère Au Cabinet De La Maire De Paris</i>
MAIRIE DE RUEIL MALMAISON	BOUTEILLE	Monique	<i>1ere Maire Adjoint Délégué À l'Urbanisme Et À l'Ecoquartier</i>
MONTROUGE	DAVIAUD	Jean-Pierre	<i>Maire-Adjoint</i>
DRIEAT	MELIN	Elvira	<i>Cheffe Mission Immobilier D'entreprise</i>

I ENTREPRISES AMIF PARTENAIRES

ENTREPRISES AMIF PARTENAIRES	Nom	Prénom	Fonction
NACARAT	DE LA TAILLE	Côme	<i>Directeur du Développement Immobilier d'Entreprise</i>
EIFFAGE	ECHENNE	Vincent	<i>Directeur du montage</i>
SNCF	MARTIN	Amandine	<i>Secrétaire générale</i>
LACROIX SAVAC	BONNAUD	Stéphane	<i>Directeur du développement</i>
EIFFAGE	CURVALE	Florence	<i>Directrice du développement territorial</i>
NACARAT	DUTILLEUL	Eric	<i>Directeur de Régions</i>
NACARAT	BRAMI	DAVID	<i>Directeur Promotion Immobilier D'entreprise Idf</i>
PARIS	GOMEZ	Anne	<i>Cheffe de projets urbains</i>
SARP VEOLIA	KHERRAZI	Amel	<i>Responsable Marketing</i>
COFFIM	CHAPELLE	Jean luc	<i>Direction du développement</i>
ATRIUM STUDIO	RODIER	Antoine François	<i>Architecte et gérant de la société Atrium Studio</i>