

N°2 / Juillet 2024



DIRECTIONS IMMOBILIÈRES

Le magazine de l'Association des
Directeurs Immobiliers



L'EXCELLENCE IMMOBILIÈRE RÉCOMPENSÉE
TOUT SUR LE PALMARÈS DES TROPHÉES

BUREAU
L'HEURE DU RAB
A SONNÉ

RÉSEAU
NOS RÉGIONS ONT
DU TALENT

**LE RENDEZ-VOUS ANNUEL
DES DIRECTEURS
IMMOBILIERS**
RETOUR EN IMAGES
SUR LA SOIRÉE

Dispositif Éco-Énergie Tertiaire

4 ouvrages pour tout savoir
sur les enjeux et les leviers

- Travaux et investissements
- Mobilisation des occupants
- Exploitation et maintenance
- Suivi énergétique





Le Rendez-vous annuel de l'ADI, qui a hébergé une conférence de haut vol sur l'Intelligence Artificielle et la fameuse cérémonie des trophées de l'ADI, fait partie des moments forts qui rythment l'année. C'est également l'occasion de faire connaissance avec les nouveaux adhérents (p.27). Le 12 juin dernier, près de 280 personnes se sont retrouvées au Jardin d'Acclimatation pour célébrer les lauréats (lire le

dossier p.14). Je leur adresse une nouvelle fois toutes mes félicitations et j'ai une pensée toute particulière pour Sabine Brunel, Directeur Immobilier de l'année (découvrir son portrait en p. 16). Elle a embrassé tout au long de sa carrière des enjeux qui nous sont chers, comme l'adaptation des actifs immobiliers aux enjeux de nos entreprises et au bien-être des salariés. Les trophées permettent aussi de découvrir des jeunes talents, bravo à Thibaut Verger (p.18) pour son sérieux et son

dévouement. Il a à cœur d'avoir " de l'impact " sur son environnement. C'est justement l'ambition du trophée RSE-La Good Initiative (p.19). Lancé en 2024, le projet lauréat porte sur l'accessibilité universelle des locaux professionnels. Enfin, découvrez le lauréat " Innovation " (p.20) qui réussit l'exploit d'allier deux enjeux : l'adaptation des actifs au réchauffement climatique et la décarbonation. Bonne lecture !

Frédéric Goupil de Bouillé,
président de l'ADI



4 En veille

6 Ils parlent de nous... dans la presse

8 Le récap'... des petits déjeuners débats

- Zan et locaux professionnels, l'équation (pas si) impossible
- Bureau : l'heure du RAB - Retour Au Bureau - a sonné

10 La voix est libre

- Quand le travail hybride menace la performance des entreprises
- Retour au bureau et connectivité mobile
- Tout sur le " bureau-hôtel "

14 Retour en images

Rendez-vous annuel des directeurs immobiliers

16 Les trophées 2024

21 Ça se passe en région

22 On a visité pour vous

- Euro Disney : l'envers du projet Val d'Europe
- REIWA : le travail et la vie en harmonie

8 Le récap'... des dîners

Vers une négociation de bail éco-responsable :
5 clés pour relever le défi du décret tertiaire

26 Agenda

27 Ils sont dans la place

Directeur de la publication : Frédéric Goupil de Bouillé

Directrice de la rédaction : Barbara Kiraly

Éditeur : Association des Directeurs Immobiliers (ADI), 5 rue de l'Amiral Hamelin, 75116 Paris

Rédaction : Ines Auguy, Tiffany Bouhour, Daphné Gendron, Morgane Isella, Barbara Kiraly

Maquette : Jeannette B.

Iconographie : Association des Directeurs Immobiliers. Magic Studio™. Jérôme Dominé.

Périodicité : trimestrielle **ISSN :** en cours



920 000 locaux soumis au dispositif Eco énergie tertiaire (DEET), soit près de

740 millions de m² à l'échelle nationale. En février 2024, le Cerema a rendu publics les premiers résultats de son travail d'identification des bâtiments assujettis au DEET.

Ces travaux, menés sur la demande et en partenariat avec la direction générale de l'aménagement du logement et de la nature (DGLN), ont pour but de mieux identifier les bâtiments assujettis et aider les acteurs à déployer le dispositif sur leur patrimoine. Les résultats doivent être consolidés, notamment avec les données des bâtiments appartenant à l'Etat et avec la base siren de l'Insee.

Stand by pour la proposition de loi visant à faciliter la transformation des bâtiments de destination autre qu'habitation en habitations. La décision de dissolution de l'Assemblée nationale prise par Emmanuel Macron le 9 juin suspend son chemin législatif.

Le Sénat reprend les propositions de l'ADI

La délégation aux entreprises du Sénat a adopté, le mercredi 31 janvier 2024, les conclusions de la mission flash " Les entreprises face à la pénurie de foncier économique ".

Parmi ces conclusions, les sénateurs qui partagent le constat que les entreprises sont insuffisamment intégrées dans la réflexion de planification ont repris deux mesures portées par l'ADI dans son manifeste pour la réindustrialisation. A savoir : sanctuariser une partie du fonds friche au bénéfice des sites industriels à développer et mettre en place un interlocuteur unique à l'échelle nationale pour accompagner l'installation.

6 industriels sur 10 ont un projet d'implantation en France, selon les résultats d'une étude menée par Lab de Bpifrance. Emmanuel Macron a fait de la réindustrialisation de la France l'un des objectifs de son quinquennat. Dans ce cadre, la banque publique d'investissement a mené une étude pour connaître les intentions d'implantation des dirigeants.

Au total, 2 828 dirigeants industriels et 5 000 citoyens ont été interrogés, plus de 200 personnes interviewées et 306 zones d'emplois ont été étudiées à travers 27 bases de données publiques.

1 703 projets ont été signalés. Ce sont donc 6 industriels sur 10 qui portent un projet d'implantation industrielle. 38% signalent une intention d'extension de leurs sites existants, 14% la création d'une nouvelle installation, 8% un déménagement, et 3% une relocalisation d'activités. L'étude montre qu'au-delà de la raréfaction du foncier, le manque d'infrastructures adaptées ou la faible qualité du dialogue avec les élus, la pénurie de compétences est le premier frein d'implantation local. Il est cité par 82% des répondants.

Identification des friches à recycler : des outils opérationnels

Afin de faciliter l'identification des sites qui pourront accueillir de futurs lieux de production, le gouvernement a dévoilé, au mois d'avril, les " 55 sites clés en main France 2030 " dont 60% s'inscrivent dans une logique de recyclage foncier. Ils représentent un potentiel de 3 342 hectares d'activités industrielles à développer. Ces derniers ont été sélectionnés dans le cadre de l'appel à candidature dédié. Le gouvernement promet une véritable montée en gamme des sites identifiés, à la fois en termes de procédures et de pré-aménagement. Parallèlement, le Portail national de foncier économique – désormais appelé " France Foncier + " est mis en ligne. Lancé par La Banque des Territoires et le Cerema, ce portail de data visualisation du foncier économique, recense l'offre de foncier disponible. Dans un second temps, ce site devrait permettre d'identifier les gisements fonciers.



Certificat de projet dans les friches : l'expérimentation est lancée !

Depuis le 1er juin 2024, en application du décret du 21 mai 2024 (n°2024-452), les porteurs de projet peuvent solliciter un certificat de projet friche pour les opérations de réhabilitation. Instauré à titre expérimental par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, " il doit contribuer à faciliter l'acte de construire sur des friches en cohérence avec l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols " selon le gouvernement.

Désormais, à condition que le projet s'implante sur une friche, au sens de l'article L. 111-26 du Code de l'urbanisme et soit soumis à une ou plusieurs autorisations au titre du Code de l'urbanisme, de la construction et de l'habitation, de l'environnement, du patrimoine, du commerce ou encore du Code rural et de la pêche maritime, le dossier peut être soumis au préfet qui joue ici le rôle de guichet unique.

Cette procédure permet au porteur de projet d'obtenir des informations sur les régimes, les décisions et les procédures applicables au projet, les délais associés et éventuellement les difficultés techniques ou juridiques repérées. La demande peut être accompagnée d'une demande d'examen au cas par cas, d'une demande d'avis sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'étude d'impact ou encore d'un certificat d'urbanisme.

A compter de la réception du dossier complet de la demande, la préfecture dispose de 4 mois pour établir et notifier le certificat de projet. Ce délai peut être prolongé d'un mois sur décision motivée. Des demandes de certificats de projet pour les friches pourront être présentées jusqu'au 31 mai 2027. Un rapport d'évaluation de cette expérimentation sera ensuite rédigé par un comité d'évaluation.



Chaque mois, de nombreuses retombées presse sont publiées sur l'ADI.
Vous pouvez les retrouver en ligne sur le site internet de l'association.
Voici une sélection des derniers articles parus.

BUSINESS IMMO

Les lauréats des trophées de l'ADI dévoilés

13 juin 2024 - Business Immo

Hier, les lauréats des trophées de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) ont été dévoilés au Jardin d'acclimatation, où plus de 280 décideurs publics et privés de l'immobilier étaient réunis. Il s'agit du 25e palmarès des trophées de cette association. Quatre distinctions ont été décernées pour honorer "des professionnels de l'immobilier, des leaders visionnaires et des jeunes talents prometteurs de l'immobilier".

l'Opinion

"Immobilier d'entreprise : il est urgent de simplifier !" - la tribune de Claude Samson (Affilog) et Frédéric Goupil de Bouillé (ADI)

12 juin 2024 - L'Opinion

"Alors que la réindustrialisation de notre pays figure parmi les grandes priorités politiques de la décennie, l'activité logistique – qui représente 10% du PIB et 10% de l'emploi salarié privé – et reste un outil indispensable au pilotage de notre stratégie industrielle, doit faire l'objet d'une attention particulière. Nous recommandons de donner à la France les moyens de ses ambitions de réindustrialisation en fixant dans la loi la stabilité du cadre réglementaire et la fiabilité des procédures pour les entreprises.", estiment Claude Samson, président d'Afilog, et Frédéric Goupil de Bouillé, président de l'ADI.



Après s'être écroulée, la demande pour des bureaux en Île-de-France repart légèrement à la hausse

5 avril 2024 - BFM Immo

Entre janvier et mars, 451.700 mètres carrés de bureaux ont été nouvellement loués ou vendus. Cela représente une hausse de 1% par rapport à la même période en 2023. Après une baisse considérable, la demande en immobilier de bureaux en Île-de-France est repartie légèrement à la hausse au premier trimestre 2024, selon les chiffres du groupement Immostat, qui font référence.

LE MONITEUR

Immobilier tertiaire : les investissements au plus bas depuis 2009

5 avril 2024 - Le Moniteur

"Les enjeux de transition écologique ne seront pas atteints sans l'implication massive des investisseurs, avertit Frédéric Goupil de Bouillé, président de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI). Les dépenses nécessaires à l'atteinte des objectifs du dispositif Eco Energie Tertiaire sont de l'ordre de 15Mds€ par an selon le Secrétariat général à la planification écologique, contre 3 à 4Mds€ aujourd'hui."

LE FIGARO

"Immobilier : la demande de bureaux repart à la hausse en Île-de-France"

5 avril 2024 - Le Figaro

Après une baisse considérable, la demande en immobilier de bureaux en Île-de-France est repartie légèrement à la hausse au premier trimestre 2024, selon les chiffres du groupement Immostat, qui font référence, publiés vendredi. Entre janvier et mars, 451.700 mètres carrés de bureaux ont été nouvellement loués ou vendus à un occupant, en hausse de 1% par rapport à la même période de 2023, selon un communiqué d'Immostat.

Les Echos

Immobilier : la demande de bureaux repart à la hausse en Île-de-France

5 avril 2024 - Le Figaro

"Le ralentissement des investissements dans le tertiaire se poursuit et c'est une mauvaise nouvelle", a réagi Frédéric Goupil de Bouillé, de l'Association des directeurs immobiliers. Or "les enjeux de transition écologique ne seront pas atteints sans l'implication massive des investisseurs", a-t-il poursuivi en rappelant que les dépenses nécessaires pour atteindre des objectifs du Dispositif éco-énergie tertiaire sont de l'ordre de 15 milliards d'euros, contre 3 à 4 milliards aujourd'hui...

Tous les articles dans la revue de presse de l'ADI.





Zan et locaux professionnels, l'équation (pas si) impossible

Votée en août 2021, la loi Climat et Résilience introduit l'objectif de Zéro Artificialisation Nette des Sols (ZAN). Dans un premier temps, le rythme d'artificialisation des sols en France doit être divisé par 2 au cours de la période 2021-2030, par rapport à la décennie précédente. Pour ensuite viser la neutralité. Quelles conséquences sur l'immobilier professionnel ? Comment les anticiper pour continuer à accompagner la croissance de son entreprise ?

Lors de la dernière décennie, quelques 240 000 hectares (ha) d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été urbanisés en France. Soit en moyenne 24 000 ha chaque année. Ou encore, 5 terrains de football par heure, selon les données du gouvernement.

L'artificialisation des sols a des conséquences écologiques : érosion de la biodiversité, aggravation du risque d'inondation par ruissellement, limitation du stockage carbone... Et aussi socioéconomiques : coûts des équipements publics, augmentation des temps de déplacement et de la facture énergétique des ménages, dévitalisation des territoires en déprise, diminution du potentiel de production agricole...

Votée en août 2021, la loi Climat et Résilience introduit l'objectif de Zéro Artificialisation Nette des Sols (ZAN). Dans un premier temps, le rythme d'artificialisation des sols en France doit être divisé par 2 au cours de la période 2021-2030, par rapport à la décennie précédente.

Si la chaîne de production ne se réinvente pas, certains experts considèrent que 113 000 ha manque-

raient entre 2021 et 2030. Enfin, à l'horizon 2050, plus aucun territoire ne saurait être artificialisé sans qu'une surface équivalente n'ait été renaturée.

Cet objectif ZAN s'impose aux collectivités locales qui doivent le traduire dans leur document d'urbanisme. Et par conséquent, aux entreprises qui doivent respecter les règles.

Nouvelle facette de l'impératif de sobriété foncière

" L'objectif ZAN impose aux acteurs de la fabrique de la ville de repenser leur façon de faire. Alors que depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, la ville se construit en artificialisant des terres agricoles, cet objectif va imposer de reconstruire la ville sur elle-même en limitant l'étalement urbain " contextualise Vianney Cuny. C'est donc la fin des villes nouvelles et des banlieues pavillonnaires voire même des zones commerciales gigantesques qui se sont développées grâce à l'expansion de la voiture individuelle.

Pour autant, les représentants des utilisateurs et des bailleurs admettent que le ZAN n'est qu'une nouvelle facette de l'impératif de préservation

de l'environnement déjà intégré dans les projets. " La croissance d'Hermès implique de créer de nouveaux sites adaptés à notre activité de production artisanale. Ils ont, de fait, un impact important sur la dynamique des territoires. Nous intégrons déjà les enjeux de sobriété dans la stratégie foncière de la maison en choisissant le lieu d'implantation au regard du bassin d'emploi, des transports et de la préservation de l'environnement et notamment de la biodiversité. " détaille Xavier Fécamp.

Du côté des aménageurs publics, le ZAN est déjà dans les esprits. A l'exemple du groupement d'aménageurs public Grand Paris Aménagement : " en Ile-de-France le schéma directeur régional (Sdrif) a déjà mis en place depuis 10 ans une logique d'économie foncière. Mais en moyenne, depuis 30 ans, nous consommons environ 250 ha brut chaque année pour le foncier économique productif. Le stock disponible clef en main à 18 mois est de 500 à 600 ha pour des fonciers de plus de 1 à 2 ha et pour les 10 à 15 ans à venir, le nouveau Sdrif-e prévoit d'ouvrir à l'artificialisation pour l'industrie de 700 à 800 hectares ". La raréfaction s'accélère donc d'où l'importance de retravailler notre stock, celui par exemple des ZAE existantes ou des grandes

Stéphane Ghio,
Directeur de la Stratégie, du Développement
et de l'Innovation d'Euroméditerranée



Dans nos opérations nous avons **un certain nombre d'objectifs** notamment autour de la sobriété foncière et du **respect de la biodiversité**. Par exemple, nous cherchons à respecter par opération un **coefficient de biotope surfacique (CBS) de 20%**.

Ainsi 20% des opérations sont des espaces de support à la biodiversité. Pour y arriver nous **renaturons**. Nous avons également mis en place sur la métropole **une banque foncière pour compenser** les zones artificialisées par des zones désartificialisées. Nous obtenons ainsi un solde net positif en densifiant.



Répartition des 24 000 ha consommés chaque année lors de la dernière décennie



63% de ces surfaces ont été consommées à destination de l'habitat



23% de ces surfaces consommées à destination des activités économiques



7% de ces surfaces consommées à destination des activités agricoles

source : Gouvernement - Novembre 2023



entreprises qui veulent optimiser leur empreinte foncière " détaille Fabien Guisseau. Vianney Cuny se veut toutefois rassurant : " à court terme, il n'y a pas de grands changements pour les porteurs de projets. Dans un premier temps, les documents d'urbanisme doivent être mis à jour pour prendre en compte cet objectif. Les premiers impacts seront en 2028. L'autorité compétente ne pourra pas délivrer un permis de construire sur une zone à urbaniser si son PLU ne prend pas en compte l'objectif Zan ".

Implication immédiate

La loi du 20 juillet 2023 prévoit que l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme puisse surseoir à statuer sur une demande d'autorisation d'urbanisme entraînant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de cette consommation susceptible d'être fixés par le document d'urbanisme en cours d'élaboration ou de modification.

" En pratique, la mairie peut surseoir à statuer sur votre projet, si elle estime que la consommation d'espaces pourrait avoir un impact négatif sur la consommation d'espaces à artificialiser. Les projets qui sont visés sont les projets qui ne sont pas décomptés dans les 12 500 ha alloués aux projets

" Premier impact en 2028 : pas de délivrance de permis de construire si le PLU ne prend pas en compte l'objectif ZAN. "

nationaux et européens de grande envergure, mais qui sont décomptés sur le stock restant ", explicite Vianney Cuny. " Afin de sortir un projet cohérent qui répond à l'ensemble des attentes de toutes les parties prenantes, nous recommandons une concertation politique forte, car la construction de la ville est un bilan à présenter aux électeurs pour les élus locaux ", estime Antoine Chambrin.

Les friches du zéro artificialisation brut

Dès lors, le ZAN impose un modèle de recyclage foncier avec des espaces naturels généreux. C'est le sens d'un projet porté par Euroméditerranée " en juillet nous serons propriétaires d'une ancienne gare. 16 hectares de ce site

seront utilisés pour faire un parc " détaille Stéphane Ghio. " Mais au-delà des friches, dont la prise en compte change, il y a donc les zones d'activités économiques. En Ile-de-France, elles représentent 32 000 hectares, avec de vrais potentiels d'intensification " incite Fabien Guisseau.

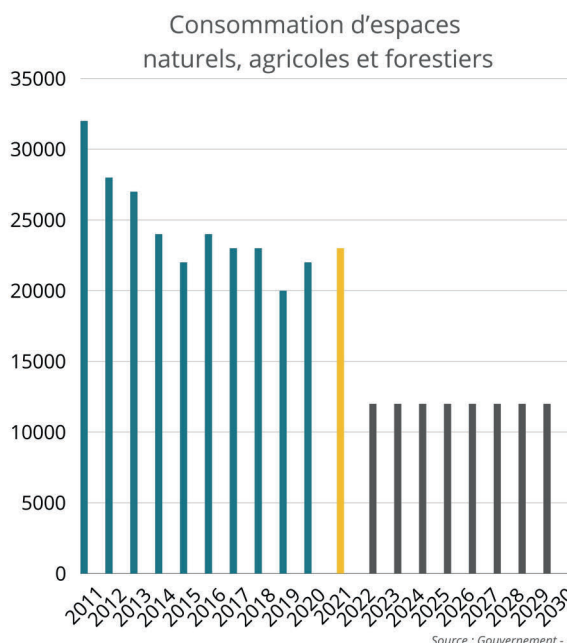
" Cet objectif impose la structuration de deux nouvelles filières. L'une consacrée au recyclage foncier, pour permettre la fabrique de la ville sur elle-même et la reconversion des friches. L'autre spécialisée dans la renaturation. Concrètement, cette renaturation est encore un peu floue, mais il est certain qu'elle doit être distinguée de la notion de compensation écologique " ajoute Vianney Cuny.

Augmentation du prix du foncier

Pour l'heure, très peu d'études sont disponibles sur les impacts financiers du ZAN. C'est d'ailleurs l'une des critiques du dispositif. " Nous pouvons anticiper une augmentation du prix du foncier à réhabiliter et une baisse du prix du foncier agricole, ce qui peut faire écho à la récente crise de ce secteur " explique Vianney Cuny. " Nous sommes tous convaincu que la préservation des sols est une bonne chose, mais les règles du jeu doivent permettre la cohérence du développement entre les territoires " conclut Stéphane Ghio.



Antoine Chambrin, directeur redéveloppement de sites chez JLL, Vianney Cuny, avocat pré-associé chez DS Avocats, Xavier Fécamp, directeur des actifs et du développement chez Hermès et co-président de la commission Territoires, Stéphane Ghio, directeur du développement et de l'innovation de l'Opération d'intérêt national Euroméditerranée et Fabien Guisseau, directeur général adjoint au développement économique et aux partenariats stratégiques de Grand Paris Aménagement et co-président de la commission Territoires, ont participé au petit-déjeuner débat organisé le 28 mai dernier à Paris.





Bureau : l'heure du RAB - Retour Au Bureau - a sonné

Alors que le télétravail s'est imposé dans les organisations, le directeur immobilier doit s'assurer de l'optimisation et du bon usage des locaux. Mais comment faire quand l'espace disponible doit être réagencé, que les places disponibles coûtent chères, que certains collaborateurs traînent des pieds, refusent le télétravail ou encore que les locaux sont vides le vendredi et le lundi ? C'était le thème de notre deuxième petit-déjeuner débat de l'année.

Généralisé pendant la pandémie de Covid-19, le travail à distance a été encensé, mais depuis la fin de cet événement exceptionnel, il fait l'objet de nombreuses critiques. Selon, le Haut conseil à l'égalité entre les hommes et les femmes il pourrait creuser les inégalités. Une étude de l'Anses réalisée par l'Irset, publiée le 12 février 2024, démontre, même si les données scientifiques doivent être consolidées, que le travail à distance aurait un impact négatif sur la santé physique et mentale, la vie familiale, mais aussi sur la productivité. Alors dans un contexte de retour au bureau, comment le directeur immobilier peut agir pour assurer un taux d'occupation satisfaisant ?

3,5 jours au bureau par semaine

Les Français sont les champions du retour au bureau avec 3.5 jours de présentiel contre 3.1 jours dans le reste du monde et même 2 jours aux États-Unis et en Angleterre, selon l'étude de JLL, menée fin 2023. C'est aussi l'avis des membres de l'ADI présents, via un questionnaire en

temps réel mené pendant la conférence (voir les résultats en page suivante). Les participants indiquent que la majorité de leur entreprise propose entre 2 et 3 jours de télétravail par semaine.

" La politique de télétravail chez Axa France est dans le flot des réponses de la salle, puisque nous pouvons faire jusqu'à 3 jours de télétravail par semaine " constate Sabine Brunel. " Chacun doit venir au moins 2 jours par semaine sur site. L'un de ces deux jours est nécessairement le jour de regroupement de la direction d'appartenance.

Contrairement à d'autres sociétés, nous avons choisi délibérément la semaine comme temporalité de référence pour permettre l'ancrage récurrent et le brassage régulier des collaborateurs " explique-t-elle.

L'actif immobilier coûte trop cher pour qu'une entreprise face le choix de ne pas optimiser son usage en lissant l'occupation. Interrogés les participants ont listé les principales possibilités de lissage : règle d'équipe, semaine de 4



Laurence Breton-Kueny,
DRH Groupe AFNOR
et Vice-présidente de
l'Association Nationale des
DRH (ANDRH)

« Pendant la pandémie, le télétravail s'apparentait plus à une poursuite d'activité en mode dégradé des organisations qu'à un vrai travail à distance. Actuellement, il y a un retour au bureau car les conditions juridiques ne sont pas réunies. L'employeur doit prendre conscience qu'il est responsable de la santé des salariés. Or, s'il maîtrise les installations sur son site, ce n'est pas le cas d'un poste de télétravail à domicile. Même si les accords télétravail contiennent des clauses particulières, elles ne dégagent pas l'employeur de sa responsabilité. A l'ANDRH, nous préconisons 1 à 2 jours de télétravail par semaine. Il faut prendre en compte le changement des usages, mais gardons à l'esprit qu'une entreprise est un collectif de travail, qui a besoin d'interactions pour assurer la productivité et l'intégration des jeunes. »



Lors du petit-déjeuner débat, la salle a été invitée à répondre à plusieurs questions pour favoriser les échanges. Ci-contre, un nuage de mots issus des réponses à la question suivante : " Quelles actions avez-vous mises en place pour lisser l'occupation toute la semaine ? "



jours pour fermer les locaux une fois par semaine, capteurs d'occupation, outil de réservation pour organiser sa venue...

Jusqu'à trois fois plus de salles de réunion

D'autres sociétés vont plus loin en mettant en place le flex office. " Depuis 2016, nous avons lancé le projet Smart Working. Nous avons ainsi transformé les espaces de travail pour créer trois fois plus de salle de réunion avec des ambiances différentes. Il y a 6 postes pour 10 salariés " explique Sabine Brunel. " Mais attention, le gain des mètres carrés n'est pas proportionnel " prévient la directrice de l'immobilier d'Axa France.

Moins de mètre carré mais plus qualitatif

Emmanuelle Baboulin, membre du Comité Exécutif d'Icade en charge de la Foncière Tertiaire, fait le même constat : " nous constatons que le télétravail n'implique pas moins de surface ! C'est une nouvelle rassurante pour tous les propriétaires bailleurs ". Au-delà de cette nouvelle, le travail à distance impose de réaménager les espaces de travail vers plus de qualité et de services.

D'une même voix, preneurs, utilisateurs et prestataires constatent que les besoins s'orientent vers des espaces de travail différenciés. Il faut un plateau par poste, des salles de réunion, des espaces silences, des lieux de réunions ou de fêtes. " L'aménagement de ces espaces doit être qualitatif pour renforcer l'expérience collaborateurs "

" Chacun doit venir au moins 2 jours par semaine sur site. L'un de ces deux jours est nécessairement le jour de regroupement de la direction d'appartenance. "

estime Sabine Brunel. La multiplication des positions de travail implique aussi de s'interroger sur la connectivité. " Le réseau filaire n'est clairement plus adapté. L'entreprise doit proposer une couverture mobile 4G-5G performante et homogène. Celle-ci saura assurer la sécurité Si tout en permettant à chacun de travailler facilement où il le souhaite ", précise Nidal Radi, directeur de l'Indoor TDF (lire page 12).

Organisations de nouveaux événements

Au niveau des services, les demandes des preneurs vont désormais au-delà de la restauration et d'un espace détente. " Chez Axa France, nous avons constaté que l'organisation d'événements particuliers comme un marché de Noël, un cours de sport

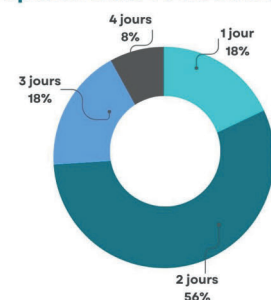
incitent les collaborateurs à revenir " partage Sabine Brunel. " Le lieu de travail doit être relié à un écosystème urbanisé facilement accessible avec des commerces de proximité ce qui permet à l'entreprise de s'engager dans une démarche RSE à laquelle les jeunes sont très sensibles " précise Emmanuelle Baboulin.

En 2024, la question du retour au bureau ne se pose plus. Alors que les regards sont tournés vers l'aménagement des locaux de bureaux, l'installation du salarié à son domicile ne doit pas être oubliée. " Sur cette question, l'employeur demeure responsable juridiquement alors qu'il ne maîtrise rien " prévient Laurence Breton-Kueny, DRH Groupe AFNOR et Vice-présidente de l'association Nationale des DRH (ANDRH, lire ci-contre).

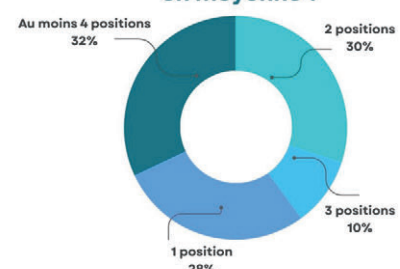
Lors du petit-déjeuner débat, la salle a été interpellée et incitée à s'exprimer sur des questions qui étaient posées en temps réel.
Voici les réponses données le 25 avril dernier.

(70 répondants durant le débat).

Combien de jours de télétravail proposés dans votre entreprise ?



Combien de positions de travail par salarié proposez-vous en moyenne ?



Emmanuelle Baboulin, membre du comité exécutif de Icade en charge de la foncière tertiaire, Laurence Breton-Kueny, DRH Groupe AFNOR et vice-présidente de l' Association Nationale des DRH (ANDRH), Sabine Brunel, directrice de l'immobilier AXA en France et Nidal Radi, directeur de l'Indoor TDF ont porté le débat le 25 avril dernier.





Quand le travail hybride menace la performance des entreprises

Le télétravail, accéléré par la crise sanitaire, a bouleversé les habitudes de travail. Mais après une phase d'euphorie, les entreprises font face à de nouveaux défis : perte de cohésion, désengagement, inoccupation des locaux, risque global sur les organisations... Quelles solutions déployer pour concilier le bien-être des collaborateurs, qui plébiscitent la flexibilité, avec les impératifs de performance de l'entreprise ? Éléments de réponses...

Contenu proposé en partenariat avec Oneflex by Polyconseil

Le travail hybride en question

En quelques années, le télétravail généralisé, offrant aux collaborateurs une flexibilité inédite, s'est imposé dans toutes les entreprises. Perçu initialement comme une véritable révolution aussi favorable aux entreprises qu'aux salariés, la lune de miel touche à sa fin.

Tesla avait réagi dès juin 2022, Elon Musk exigeant au minimum 40 heures de présence au bureau par semaine, sauf pour les " contributeurs exceptionnels ". Aux États-Unis, Wells Fargo vient de licencier des employés qui " faisaient semblant de travailler à distance ". Selon le Financial Times, la Finra, l'un des organismes régulateurs, a exigé que les établissements encadrent désormais plus étroitement les modalités de travail de leurs salariés. Depuis le 1er juin les employés de Barclays et CitiGroup sont tenus d'être présents 5 jours par semaine.

Un enjeu majeur pour les Comex et les salariés

Cette remise en cause totale ou partielle du télétravail coïncide avec la prise de conscience grandissante de risques sur la performance et sur les fondamentaux des organisations.

Les entreprises ont toutes constaté que le télétravail, s'il n'est pas encadré, peut entraîner une perte de cohésion d'équipe, un sentiment d'isolement chez certains collaborateurs, voire un désengagement avec toutes les conséquences associées.

L'onboarding des nouvelles recrues est également plus complexe, car il est difficile de transmettre la culture d'entreprise et de créer du lien à distance.

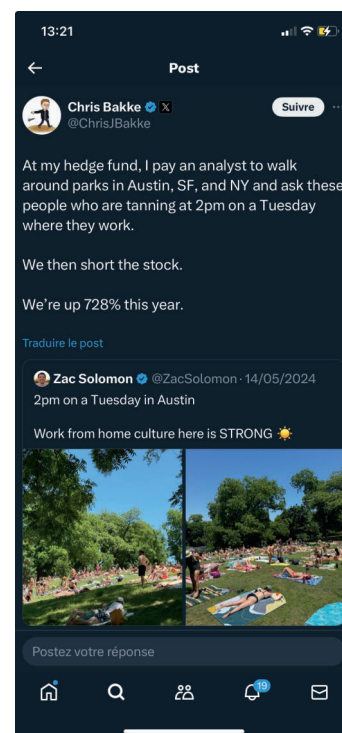
" Travailler trop à la maison, passer plus de trois jours en dehors du bureau, joue un peu sur la productivité, mais surtout

sur l'innovation ", estimait Arthur Sadoun, président du directoire de Publicis, en novembre. Il souligne l'importance des interactions informelles, des échanges spontanés et de l'apprentissage par l'observation, plus difficiles à reproduire à distance. Signe de la sensibilité du sujet pour les collaborateurs : son message intitulé " Retour au bureau "a été visionné par 90% des équipes, un record.

Autre signe révélateur de l'importance du sujet, certains fonds d'investissement parient désormais contre les entreprises qui peinent à gérer le télétravail, considérant qu'il s'agit d'un facteur de risque majeur pour leur performance future.

Entre liberté, responsabilité et efficacité, un équilibre fragile

Le télétravail a créé une forme de désordre et une nouvelle liberté qu'il convient de réguler et maîtriser afin de permettre de trouver le meilleur



Crédit : Havas

Céline Merle-Béral,
Global Chief HR Officer du
Groupe Havas,
qui utilise la solution Oneflex
pour 7 200 collaborateurs
dans 10 pays.

« Le double drame du télétravail mal piloté : **perte du lien social et de la performance.** Il faut donc éduquer, outiller, mesurer. »

équilibre entre les objectifs de l'entreprise et le bien-être de ses salariés.

D'un point de vue purement immobilier, une absence de coordination des pratiques de télétravail conduit à la fameuse " courbe en chameau ", avec des pics de charge le mardi et le jeudi et une désertion massive des bureaux le vendredi, avec en moyenne trois fois moins de collaborateurs que les autres jours. Ce phénomène est à la fois inefficace (bureaux inoccupés), contre-productif (dégradation des conditions de travail aux pics de charge) et malheureusement auto-entretenu (" je ne viens pas le vendredi parce qu'il n'y a personne ").

Oneflex, en contact avec plus de 1 000 entreprises depuis quatre ans, constate une évolution des mentalités. " Personne n'envisage un retour au présentiel à 100%



mais la place et l'organisation du télétravail est désormais un enjeu de Comex car il est un facteur bien compris du succès et de la pérennité des entreprises", explique Dominique Taieb, DG de Polyconseil qui édite la solution Oneflex. " Pour piloter et encadrer des équipes aux exigences multiples, il faut des solutions capables de fournir de la data".

La data, indispensable pour organiser, piloter, mesurer

Pour éviter les retours brutaux en arrière à l'américaine, les entreprises testent différents " réglages ". Des solutions permettent de gérer les réservations de bureaux, de planifier les présences, de favoriser la communication et la collaboration entre équipes, et de fournir aux managers des indicateurs clés pour suivre la performance.

L'un des points décisifs est l'adaptabilité de la solution. Il n'y a pas de modèle unique qui se soit imposé et chaque

entreprise doit inventer son propre modèle en fonction de sa culture. D'autant que dans un tiers des cas, l'expérience montre que les modes de fonctionnement imaginés au départ par l'entreprise ne résistent pas à l'épreuve de la pratique (non-adhésion des managers / collaborateurs).

Mes managers sont-ils suffisamment épaulés pour gérer en autonomie la problématique ? " Nous avons travaillé étroitement avec plusieurs sociétés du CAC 40 pour concevoir la meilleure solution susceptible de faire le lien indispensable entre stratégie, ambition du Comex et exécution, souligne Frédéric Rey CEO de Oneflex. L'avantage de notre solution SaaS est qu'elle met à la disposition de tous, les meilleures idées de chacun, en temps réel. "

Les solutions doivent permettre de traduire au mieux la culture d'entreprise. Il est essentiel de maintenir le lien social, de favoriser les échanges informels, d'organiser des événements en présentiel

pour renforcer la cohésion d'équipe. La confiance et l'autonomie accordées aux collaborateurs sont également des acteurs clés de succès. Loin d'être une simple tendance passagère, le travail hybride, nouvelle norme du monde professionnel, est autant une chance qu'un défi pour les entreprises.

Comme en FI, où les patrons d'écuries analysent avec leur pilotes les indicateurs disponibles pour tirer le meilleur parti de leurs bolides, il s'agit de prendre les meilleures décisions et d'ajuster les stratégies après avoir analysé toute la data pertinente.

Le diable est dans les détails. Choisir une solution pérenne à l'état de l'art, Oneflex ou une autre, n'est donc pas une option mais une nécessité. L'enjeu est de taille : garder le meilleur du télétravail pour préparer aujourd'hui la réussite de demain.



Credit : Maria Ortiz Gabrelli

Audrey Richard,
Présidente de l'ANDRH.
DRH du Groupe CANAL+
(7600 collaborateurs
dans 50 pays)



Le télétravail passe par un nécessaire **pacte de confiance entre les managers, les collaborateurs et l'entreprise.** La solution Oneflex déployée chez Canal+ permet d'aider nos managers à **gérer de manière optimale le télétravail** en fonction des spécificités de leur activité et de **concilier nos deux objectifs : bien-être et performance.**



Le projet " Open Travail " mis en place avec Oneflex repose sur **une organisation flexible**, où les collaborateurs choisissent leur lieu de travail en fonction de leurs besoins et de leurs envies tant que **la productivité et satisfaction client sont au rendez-vous.** Les résultats sont probants : **gain de surface de 36%, satisfaction équilibre vie pro/perso multipliée par trois, recommandation employeur en hausse de +26 points** en 3 ans, et plus d'un million de trajets domicile travail évités.



Credit : Xavier Renaud

Stéphane Gannac,
Directeur Général adjoint
de La Mutuelle Générale
(1 700 collaborateurs
sur 110 sites).



Retour au bureau et connectivité mobile

Connectivité mobile dans les immeubles de bureaux : insatisfactions, nouveaux usages et solutions. Voici les clés pour répondre aux nouvelles attentes des utilisateurs...

Contenu proposé en partenariat avec TDF

Vers des modes de travail toujours plus flexibles

En parallèle du télétravail, qui a fait en sorte que notre environnement professionnel s'invite à la maison, le retour au bureau a poussé à une refonte complète de nos façons de travailler. Désormais, les collaborateurs tendent vers plus de flexibilité et aspirent à travailler depuis divers endroits, que ce soit chez eux, dans des espaces de coworking, ou en déplacement. Pour suivre ces nouveaux modes de travail nomades, le smartphone devient l'appareil tout désigné pour pouvoir travailler et vivre en entreprise. Mais cela implique de bénéficier d'une connectivité sans faille et continue.

Le smartphone : largement plébiscité en entreprise

OpinionWay et TDF ont sondé les salariés de grands bureaux pour décrypter leurs attentes en terme de connectivité au travail. Les résultats sont sans appel, le mobile est un véritable outil de travail pour les mails (81%) et les appels vidéo (57%). Il permet d'allier vie professionnelle et personnelle : réseaux sociaux (61%), streaming audio et vidéo (47%). En outre, le smartphone permet de bénéficier des services du bâtiment comme l'accès aux services sécurisés

Près de 75% des salariés de grands bureaux considèrent que c'est à l'entreprise ou au propriétaire des immeubles de fournir une connectivité optimale.

Source : OpinionWay pour TDF

de l'entreprise (48%), aux services de l'immeuble tel de que le RIE ou la conciergerie (47%) et le paiement par mobile (47%). Alors que les bureaux se veulent de plus en plus serviciels et que plus de trois quart des salariés considèrent qu'un manque de couverture mobile peut impacter leur productivité ou leur bien-être, 55% d'entre eux affirment que la couverture mobile y est insuffisante.

Une couverture mobile jugée insuffisante en intérieur : pourquoi ?

Cette problématique est encore souvent méconnue ou traitée trop tardivement par les professionnels de l'immobilier. En effet, divers facteurs peuvent dégrader la pénétration des ondes et donc la qualité de la connectivité mobile indoor, comme le caractère isolant des matériaux utilisés dans les nouvelles normes de construction pour une recherche d'efficacité thermique. Ce phénomène

est encore amplifié avec la 5G qui utilise des bandes de fréquences moins pénétrantes que les réseaux 3G et 4G. Les disparités en termes de connectivité entre l'intérieur des bâtiments et l'extérieur vont donc continuer à se creuser dans les prochaines années.

Réseaux fixes vs 5G

Face aux défauts de couverture mobile en intérieur, les réseaux fixes ne répondent plus aux besoins de mobilité des collaborateurs. Le Wi-Fi d'entreprise, souvent déployé par chaque entreprise locataire, pose des contraintes d'accès et de sécurité. Il n'est pas adapté à la mobilité dans un bâtiment multi-étages et ne permet pas d'assurer la continuité de service nécessaire pour un environnement de travail flexible.

Quant à l'adoption de la 5G, elle va encore accélérer le développement de nouveaux usages digitaux, propices à la productivité des entreprises et contribuant à la réduction de l'impact environnemental des bâtiments. Ainsi, les réseaux mobiles 5G, particulièrement fiables, soutiendront le déploiement d'objets connectés, permettant de piloter les bâtiments et de faire du Smartbuilding une réalité concrète.

Le DAS, une solution pérenne de couverture 4G-5G multi-opérateurs

Face au défi que représente la couverture mobile indoor, les propriétaires et les directions immobilières ne savent pas vers qui se tourner. TDF joue alors le rôle d'interface unique et de simplificateur avec un objectif premier : la mutualisation des opérateurs mobiles sur une même infrastructure.

TDF vous accompagne de bout en bout dans le déploiement de solutions d'antennes distribuées (DAS) dédiées aux ouvrages. Afin de rationaliser les équipements et les investissements, TDF a développé une architecture d'hébergement distant (le "BTS Hôtel"), qui centralise les équipements et permet de couvrir plusieurs bâtiments avec un réseau antenne très optimisé. Les directions immobilières peuvent réaliser des économies significatives tout en optimisant leur empreinte énergétique et en assurant une connectivité optimale à leurs utilisateurs.



Crédit : TDF

Schéma du BTS Hôtel : architecture antennaire mutualisée.



Tout sur le " bureau-hôtel "

Il y a une dizaine d'années, les entreprises étaient encore trop systématiquement liées par des baux dits 3/6/9, entraînant alors soit une sous-utilisation onéreuse soit une sur-utilisation contraignante des surfaces de bureaux. Influencées par les nouveaux usages et le télétravail, entre autres, les valorisations sont aujourd'hui mises à mal et le taux de vacance de ces surfaces s'envole. En Ile-de-France, celui-ci atteint désormais 8,4% contre 7,7% il y a un an. Un taux inédit depuis près de 30 ans.

Contenu proposé en partenariat avec Comet

Modèle économique remis en cause

Le temps où les entreprises louaient des bureaux pour les occuper seulement à moitié est désormais révolu. Aujourd'hui, plus de 40% d'entre elles* préfèrent des baux flexibles, leur permettant de ne payer que pour l'espace réellement utilisé. Ce constat remet en cause l'équilibre financier des propriétaires immobiliers et les oblige à revoir leur modèle économique.

Face à cette désaffection et cette baisse de rentabilité, Victor Carreau affirme : " Si le cahier des charges des propriétaires est polarisé sur la stabilité de leurs cashflows sécurisés par des baux longs, tandis que les usagers font évoluer leur mode de consommation du produit bureau et leur organisation quotidienne, il semblerait que les deux convergent tout de même vers un même impératif : la flexibilité. Pour pallier les variations de fréquentation des bureaux - la désormais fameuse courbe en M - remontées par les directeurs immobiliers, il faut travailler un nouveau mix immobilier. Une des réponses possibles sera l'avènement du " bureau-hôtel " "

Equilibre entre rigidité et flexibilité

Le concept de " bureau-hôtel " repose sur un juste équilibre entre rigidité et flexibilité, conçu pour répondre à des besoins long terme comme temporaires, incertains ou de courte durée. Contrairement aux espaces de bureau traditionnels, rigides par essence dans leur modèle contractuel et donc destinés à être structurellement sous-utilisés, quels que soient le secteur ou la taille de l'entreprise utilisatrice, le " bureau-hôtel " combine des espaces loués à long terme avec une offre flexible dans le même immeuble. En maintenant 50% de leurs espaces sous bail classique, les entreprises garantissent la stabilité de leurs besoins futurs prévisibles, avec un haut niveau de certitude, ajustant cette capacité sur un point médian d'utilisation, leur permettant ainsi de continuer de signer de baux de longue durée, économiquement plus attractifs.

Les 50% restants, caractérisés par une forte intermittence de leur utilisation et une grande incertitude sur le besoin à moyen/long terme,



Crédit : Fabien Breuil

Victor Carreau,
Co-fondateur
et CEO de Comet.
Comet, c'est plus de 170
employés,
plus de 6 500
entreprises clientes
qui ont pu découvrir les
13 sites et espaces
répartis dans
25 700 m².
Comet est présent en
France, Belgique et en
Espagne.

sont flexibles et modulables, afin de servir en espaces tampons. Ces espaces incluent des bureaux à la demande, des espaces de coworking loués pour quelques mois ou un an, et des salles de réunion réservables à l'heure ou à la journée. Ils offrent des services adaptés aux besoins spécifiques, comme des offres clé en main, de la restauration événementielle, un accompagnement technologique, ou encore des services de conciergerie.

Payer ce que l'on consomme

Concernant le modèle économique, le " bureau-hôtel " se base sur une règle simple : l'entreprise utilisatrice ne paie que les surfaces qu'elle consomme, à l'année pour le bail, au mois pour le coworking, à la journée voire à l'heure pour les salles de réunion. Un lieu unique répondant à tous leurs besoins, avec un seul contrat, incluant à la fois le bail classique et les surfaces flexibles. Pour l'investisseur, les surfaces en bail long permettent la sécurisation de durées plus longues que la normale, sur des loyers inflatés car bénéficiant des services premium de l'immeuble. À l'inverse, les surfaces opérées en bureaux et salles de réunion à la demande peuvent représenter, pour un opérateur sachant opérer efficacement, une capacité à générer un loyer très augmenté par la génération d'EBITDA complémentaire.

Pour les employés enfin, les vrais clients de ce système, ce modèle permet d'avoir accès à un bureau nouvelle génération : un centre névralgique pour l'entreprise, un lieu de collaboration et de sociabilisation, consommé comme un produit hôtelier, immersif, agréable, expérientiel. Un bureau, bien mieux qu'à la maison. Cette approche revalorise l'immobilier tertiaire, et se révèle cruciale pour sortir de la crise du bureau post-pandémie. La flexibilité, quant à elle, semble devenir l'indispensable outil pour des propriétaires en quête de pertinence face à l'évolution, constante, des usages.

**Sondage européen sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux, CBRE, juillet 2023*



RENDEZ-VOUS ANNUEL DES DIRECTEURS IMMOBILIERS

Retour en images sur l'événement qu'il ne fallait pas rater

Ce sont plus de 280 décideurs publics et privés de l'immobilier qui se sont réunis au Jardin d'Acclimatation pour assister à l'événement annuel des Trophées de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI). Cet événement a non seulement été l'occasion de dévoiler les lauréats du 25e palmarès des trophées de l'association, mais a aussi permis de proposer une conférence sur l'intelligence artificielle avec un panel d'intervenants de renom.



De gauche à droite : Frédéric Goupil de Bouillé, président de l'ADI, Hubert Béroche, fondateur du think tank Urban AI, Stéphanie Jeanneret, senior manager institutional sales Real Estate and Development du groupe Résidence Etudes et Développement, et Gilles Babinet, co-président du Conseil national du numérique.



Sous le regard d'Anne Démians, présidente du jury, Jean-François Couëc (Kardham) a remis le trophée Innovation. Céline Léonardi (Covivio), celui du Directeur Immobilier. Loïc Daniel (Nexity), le trophée Espoir. Et Véronique Mercier (Icade), le trophée RSE.







L'EXCELLENCE IMMOBILIÈRE RÉCOMPENSÉE

L'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) a réuni plus de 280 décideurs publics et privés de l'immobilier au Jardin d'Acclimatation le 12 juin. A l'occasion du 25e palmarès des trophées de l'ADI, l'association innove et a lancé un quatrième trophée dédié à la RSE.

Quatre distinctions ont été décernées pour honorer des professionnels exemplaires, des leaders visionnaires et des jeunes talents prometteurs de l'immobilier. Ces récompenses témoignent de la capacité à innover dans un contexte économique challengeant.

Sabine Brunel, architecte de l'immobilier de demain

Le trophée du Directeur immobilier a été décerné à Sabine Brunel, qui est à la tête de la Direction immobilière d'AXA France depuis 23 ans. Ingénieure de formation, elle modernise les espaces de travail en support à l'évolution de la culture d'entreprise, tout en s'assurant de l'adhésion des collaborateurs sur une centaine de sites tertiaires et 3 000 agences en France.

Chère Sabine, selon vous, en quoi la Direction de l'immobilier contribue-t-elle à remodeler la culture de l'entreprise, en particulier à travers des initiatives comme le Smart Working ?

La Direction de l'immobilier est perçue comme un levier de transformation de la culture d'entreprise et sa place est grandissante dans les enjeux d'attractivité et de rétention des talents, à travers la qualité de vie au travail, notamment avec le programme Smart Working. Ce programme a été en soi visionnaire de la nécessité du changement des modèles d'implantation. Nous sommes passés du "poste attribué" vers la mutualisation et le partage des espaces dès 2016. Avec un impact fort sur la satisfaction des collaborateurs : 79% de

satisfaction vis-à-vis de l'aménagement des espaces et 90% de satisfaction pour l'ergonomie des postes de travail.

« La Direction de l'immobilier est perçue comme un levier de transformation de la culture d'entreprise et sa place est grandissante dans les enjeux d'attractivité et de rétention des talents, à travers la qualité de vie au travail. »

Comment gérez-vous les diverses pressions et exigences liées à votre métier, notamment en termes de complexité technique et humaine, ainsi que les demandes souvent contradictoires ?

Je pratique ce métier depuis plus de 20 ans avec plaisir. Il est très prenant et parfois stressant. Il demande d'intégrer des problématiques multiples, tant techniques qu'humaines, parfois complexes et souvent changeantes. Il est à la croisée des problématiques de l'entreprise, entre enjeux stratégiques et réalités opérationnelles. Entre anticiper l'avenir et gérer l'urgence, il demande souplesse et capacité d'adaptation, rigueur et intégrité mais aussi exige de savoir penser hors de la boîte logique tout en répondant à de multiples injonctions contradictoires.

Mini CV

Depuis 2016 : Chargée d'enseignement à l'ESTP, Mastère Immobilier et Services et Responsable pédagogique du module "fonctions supports dédiées aux métiers immobiliers"

Depuis 2001 : Directeur immobilier d'AXA France
1990 – 2001 : Directeur des affaires générales de la Direction des Systèmes d'Information d'AXA France
1987 – 1989 : Coordinateur informatique de Fabenrev

Ingénieure de formation, passionnée, Sabine Brunel est convaincue que l'une de ses principales missions est de moderniser et transformer les espaces de travail pour soutenir l'évolution de la culture d'entreprise, tout en garantissant l'adhésion des collaborateurs.

23 ans, c'est le nombre d'années depuis lesquelles Sabine Brunel est à la tête de la Direction immobilière d'AXA France, ayant pris les rênes en 2001.

Une centaine de sites tertiaires et de 3 000 agences en France sont gérés par son équipe. Pour Sabine, il est crucial d'harmoniser convivialité et performance, tout en intégrant les changements sociaux et environnementaux dans le cadre des valeurs de l'entreprise.

2006 : année où Sabine a commencé à être impliquée dans la transformation culturelle d'AXA France à travers le transfert de son siège social à Nanterre Préfecture. À l'époque, ce choix représentait un pari novateur, dans une zone alors en développement, mais cela a contribué à créer un nouveau quartier, aujourd'hui reconnu comme faisant partie de La Défense. Ce site est maintenant la plus grande implantation d'AXA dans le monde, avec une superficie de 80 000 m² et abritant plus de 6 700 personnes.



Trophée Espoir : Thibault Verger Renaissance industrielle chez Schneider Electric

Thibault Verger, chef de projet chez Schneider Electric, a entrepris un projet ambitieux de revitalisation d'un site industriel du Fontanil-Cornillon dans le bassin grenoblois, surface d'environ 20 000 m² implanté sur une assiette foncière d'environ 100 000 m².

Le projet a abouti à des résultats significatifs :

- La création d'Ecofit, une activité axée sur l'économie circulaire et le reconditionnement des produits.
- La mise en place d'un centre de prototypage bénéficiant à l'ensemble des sites de Schneider Electric dans le monde.
- L'établissement d'un centre de formation européen pour les employés et les clients.
- La vente de parcelles de terrain non utilisées, en collaboration avec la métropole locale, favorisant le développement économique de la région.

Thibault Verger est fier de ce projet, qui marque une réussite notable pour sa deuxième expérience dans le

monde de l'immobilier. Il a ressenti un véritable impact positif sur la communauté locale.

Collaborer avec des acteurs différents, tels que les équipes de déploiement industriel et les parties prenantes, a été une expérience enrichissante. Pour lui, c'est une manière de se former rapidement à tous les aspects du métier de la direction immobilière.

Aujourd'hui, ce projet est une démonstration éloquentes du savoir-faire de Schneider en matière d'agilité opérationnelle.



Qu'attendez-vous de cette année en tant que lauréat du trophée Espoir ?

Je suis particulièrement fier de ce projet. J'espère que c'est le début d'une belle histoire dans l'immobilier et que je serai à la hauteur des attentes du trophée. Je vais continuer à faire mes preuves, notamment à travers mon nouveau projet : le lancement de la construction et d'un investissement de plusieurs dizaines de millions d'euros suite à la signature d'un contrat de promotion d'une nouvelle usine de près de 20 000 m² en Europe, après un an de travail intense. Ce projet permettra à terme la création de plus de plusieurs centaines d'emplois.

Quelle est votre vision de l'immobilier de demain ?

Aujourd'hui, il n'y a plus de débat sur l'importance de la direction immobilière, notamment après des événements comme la crise sanitaire. Notre mission devient de plus en plus cruciale et relationnelle, nécessitant une vision commune avec toutes les parties prenantes. L'externalisation des missions vers des consultants immobiliers augmente, mais il est essentiel de maintenir des experts internes qui comprennent les enjeux et le fonctionnement de l'entreprise.

Mini CV

Depuis 2023 : Real Estate manager UK/I & Netherlands chez Schneider Electric

2021 – 2023 : Chef de projet France chez Schneider Electric

2020 – 2021 : Alternant chef de projet France chez Schneider Electric

2020 : Stagiaire chef de Projet Workplace chez L'Oréal



Trophée RSE

Accessibilité pour tous : le projet inclusif de Sanofi

Pour la 25e édition des trophées de l'ADI, l'association a introduit une nouveauté en créant un quatrième trophée nommé " RSE – La Good Initiative ", spécialement dédié à la Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE).

Le projet " Accessibilité pour tous ! " de Sanofi vise à transformer l'environnement de travail de l'entreprise pour qu'il soit inclusif et accessible à tous. L'objectif principal de ce projet est de rendre les sites de l'entreprise, qu'ils soient tertiaires, de recherche et développement ou industriels, entièrement accessibles.

Standard global de l'entreprise

Pour concrétiser cette ambition, Sanofi a tracé une feuille de route il y a deux ans, définissant un standard global Sanofi en matière d'accessibilité physique. Tous les sites de l'entreprise, qu'ils fassent l'objet de nouvelles constructions, de rénovations ou de nouveaux accords de location, sont concernés.

Pour assurer la progression de chaque site, une évaluation est effectuée en couvrant les différentes catégories établies. Ce processus permet d'identifier les actions prioritaires pour chaque site, de définir des budgets et d'adopter une approche stratégique.

100 sites évalués

Les premiers résultats se concrétisent déjà ! Après l'évaluation de plus de 100 sites la première année, des actions concrètes pour rendre des bâtiments accessibles ont été menées.



Le trophée a été remis à Ömer Döne, Global Head of Sustainable Workplace

« Nous avons lancé ce projet en ayant en tête qu'il y a 1,3 milliard de personnes sur terre qui vivent avec un handicap (soit une personne sur six). Et que 80% des handicaps ne sont pas visibles. Notre objectif est que 100% des sites soient accessibles d'ici fin 2025.

En 2021, le Groupe a revu notre stratégie de diversité et d'inclusion, avec cinq axes dont l'accessibilité. Nous avons établi un standard avec plus de 200 exigences couvrant huit thématiques et instauré un processus d'évaluation des sites.

Des réalisations concrètes sont déjà en place avec des sites plus accessibles. Nous investissons aussi dans la formation des équipes, et avons observé un changement positif dans leur état d'esprit. »



Trophée Innovation : priorité au bas carbone

Le trophée Innovation réussit l'exploit d'allier adaptation au changement climatique des actifs déjà existants et décarbonation.

La Climatisation Bas Carbone proposée par Rémi Perony, fondateur et président de Caeli Energie, est caractérisée par un faible impact environnemental : aucun fluide frigorigène et aucun rejet de chaleur à l'extérieur.

Sa technologie s'appuie sur le principe adiabatique indirect à point de rosée (Maïsoetsenko), exploitant le changement naturel d'état liquide-vapeur de l'eau pour produire de l'air frais sans humidification excessive. Selon Caeli Energie, cette solution est cinq fois moins consommatrice d'énergie que les systèmes traditionnels.

Cette technologie arrive sur le marché au moment où les fluides frigorigènes les plus polluants seront bientôt interdits, avec par exemple, la fin du R32 (un hydrofluorocarbonate couramment utilisé dans les systèmes de climatisation pour ses propriétés thermodynamiques) prévue pour janvier. Enfin, il s'agit d'une fabrication entièrement française. ntre de formation européen pour les employés et les clients.

Pourriez-vous revenir sur la genèse de votre projet ?

Le projet a démarré avec l'ambition de proposer une alternative durable aux climatisations polluantes importées d'Asie. Nous avons étudié les systèmes des climatisation classiques, qui fonctionnent grâce à la compression et à la décompression d'un fluide frigorigène. Chez Caeli Energie, nous nous appuyons sur une physique différente, celle de

l'évaporation. Pour illustrer, c'est comme comparer une voiture thermique à une voiture électrique : les deux avancent, mais leurs moteurs sont fondamentalement différents. De même, notre technologie produit du froid, mais le principe physique qui la sous-tend est totalement distinct. Nous utilisons le changement naturel d'état liquide-vapeur de l'eau pour produire de l'air frais sans humidification excessive.

Qu'est-ce qui vous a motivé à participer à ce concours ?

Nous avons décidé de participer à ce concours pour nous faire connaître auprès des directeurs immobiliers et présenter les résultats que nous avons obtenus, afin de diffuser notre solution à un plus large public. Gagner ce trophée est une mise en lumière importante et une grande reconnaissance de notre travail de la part des acteurs de l'immobilier, ce qui montre leur appréciation et soutien pour ce que nous faisons. Cela met en évidence le rapprochement entre les enjeux de la filière du bâtiment et nos objectifs de développement, tels que le bas carbone, l'économie d'énergie et la production française, soulignant le recoupement des deux enjeux.

Quelle est votre vision de l'immobilier de demain ?

L'immobilier de demain sera évolutif et bas carbone. Une grande partie de cet immobilier est déjà en place. L'objectif n'est pas de réinventer entièrement notre cadre actuel, mais de faire évoluer ce que nous avons aujourd'hui dans une logique de réduction des émissions de carbone. Nous devons rendre le parc immobilier actuel plus résilient, capable de s'adapter aux besoins des populations et des usages pour les décennies à venir.

49% des Français éprouvent un sentiment de culpabilité à l'utilisation de la climatisation.

Source : Opinion Way pour France Energie - septembre 2021



Rémi Guex,
de Caeli Energie.

Les deux autres finalistes

- Hydraloop a implanté avec succès un système de recyclage des eaux grises au siège de la Banque Populaire Occitanie, utilisé par la direction et les salariés après le sport.
- Nagomya propose une nouvelle répartition des espaces de travail, avec pour projet des espaces bioinspirés, facilement accessibles et destinés aux micro-événements.

Ces solutions seront présentées lors du prochain numéro du Journal de l'ADI.



(Re)Lancement de la Délégation Sud-Ouest

La délégation régionale Sud-Ouest est relancée. Présidée par Philippe Corbel, l'objectif de cette délégation est de renforcer le networking, informer les membres et qu'ils fassent remonter des tendances de marché. Un premier événement et intitulé " La Matinale de l'Energie " a été organisé à Bordeaux le 31 mai dernier, en partenariat avec Sobre Energie.



L'occasion de sensibiliser l'auditoire aux enjeux des directions immobilières. " Le coût de la rénovation énergétique sur l'ensemble du patrimoine d'exploitation pour se mettre en conformité avec le pallier 2030 du dispositif éco énergie tertiaire est estimé à 15 milliards d'euros par an par le Secrétariat Général à la Planification Écologique (SGPE), contre 4 milliards d'euros investis en moyenne par an

actuellement, a rappelé Frédéric Goupil de Bouillé, président de l'ADI, en ouverture de la matinale. Et c'est sans compter les budgets maintenance qui sont rarement déployés pour des raisons d'arbitrage ! "

Pour animer cette délégation régionale Philippe Corbel, peut compter sur son bureau composé de 5 professionnels :

- Frédéric Martin (C-logistics)
- Benoit Chauvi (Bordeaux Euratlantique)
- Christophe Chef (Pôle Emploi)
- Thierry Decadt (Université de Bordeaux)
- Carol Jonard (SNCF)

Prochain événement : vendredi 4 octobre pour une visite de la plateforme Colis de Cadaujac, en périphérie de Bordeaux. Cet événement est ouvert à l'ensemble des adhérents de l'ADI.

Pour s'inscrire : contact@adi-france.fr

A Lyon, le bureau s'inspire de l'hôtel

Le 19 juin dernier, l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) a organisée avec la délégation régionale lyonnaise une conférence sur le thème : " Quand le bureau s'inspire des codes de l'hôtellerie : la preuve par l'exemple ! ".

Cet événement, animé par Stéphanie Vondrière, directrice de



l'immobilier et des moyens généraux de l'ESSCA, a réuni une trentaine de professionnels pour explorer cette nouvelle tendance qui transforme le paysage immobilier des bureaux. La conférence a débuté avec une introduction de Bertrand Baudot, responsable immobilier France du

Groupe SEB. Il a partagé sa vision sur l'évolution des espaces de travail et l'importance croissante de l'expérience utilisateur dans le contexte professionnel. Jean-Jacques Dumontet, responsable projet Terralumia de Crédit Agricole Centre-Est a présenté le projet

Terralumia, le nouveau siège du Crédit Agricole Centre-Est, qui intègre des espaces de " services hôteliers ". Romain Courvoisier, directeur du développement de l'agence d'architecture Convergence, a abordé la manière dont l'entreprise intègre les concepts de l'hôtellerie dans ses projets de développement immobilier. Gilles Baboin, directeur de projet de Sodexo, a partagé l'expérience de son Groupe dans la création de services aux employés inspirés par les standards de l'hôtellerie.

La conférence s'est poursuivie par une visite des espaces de " services hôteliers " de Terralumia qui s'étend sur 30 000 m² à Champagne-au-Mont-d'Or (69).

Les participants ont pu découvrir comment les concepts discutés étaient mis en pratique : espaces de travail modulables, espaces de détente et de loisirs, restauration, services de conciergerie, centre de fitness, espaces verts...

Prochain événement : rendez-vous au mois de novembre pour visiter la tour To Lyon, avec une délégation d'experts de l'immobilier Suisse.



Ils président les délégations régionales

Délégation Sud Ouest

Philippe Corbel

Directeur régional Sud-Ouest Atlantique
La Poste Immobilier

Délégation Auvergne-Rhône-Alpes

Bertrand Baudot

Responsable immobilier
Groupe SEB





Euro Disney : l'envers du projet Val d'Europe

Un vingtaine d'adhérents ont visité en exclusivité le célèbre site de Val d'Europe.

Les adhérents de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) ont été conviés par Christophe Giral, directeur immobilier d'Euro Disney, à une visite exclusive à Disneyland Paris, offrant une immersion inédite dans les coulisses du développement immobilier d'Euro Disney et des projets ambitieux de Val d'Europe.

Transformation urbaine depuis 1987

Depuis 1987, grâce à un accord de 50 ans avec l'État, Disney s'est engagé à transformer les abords du parc en une nouvelle centralité urbaine. Avec des infrastructures optimales de transport, incluant Marne-la-Vallée, première gare de France et des autoroutes reliant les aéroports et Paris, les 2 230 hectares de Val d'Europe sont devenus une destination touristique majeure.

Nouveaux lands et croissance

Le projet comprend l'agrandissement du deuxième parc, avec la création de nouveaux lands, ainsi que le développement de Disney Village et de ses artères commerciales. En parallèle, des efforts sont déployés pour renforcer la position de Disney en tant que première destination touristique européenne, ayant contribué à hauteur de 6% aux recettes touristiques de la France depuis 1992 ; et deuxième ville de France en termes d'hôtellerie.

Enfin, la ville, au départ constituée de quatre petits villages, continue de s'étendre avec des logements sociaux et de nouvelles infrastructures, soutenue par les pouvoirs publics et intégrant des plateaux de tournage pour dynamiser davantage la région.

2 230 hectares de foncier, soit environ 1/5 de la superficie de Paris.

30 000 habitants

28 000 emplois

9,1 milliards d'euros d'investissements.

84,5 milliards d'euros de contribution totale à l'économie française depuis 1992



Christophe Giral, directeur immobilier d'Euro Disney



REIWA : le travail et la vie en harmonie

Reiwa, immeuble de bureaux et de services de 24 000 m², est situé dans le quartier tertiaire en pleine mutation de Victor Hugo à Saint-Ouen (93).

Le site a été visité par 20 membres de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI), qui ont pu découvrir sa signature architecturale distinctive, acquise par Nexity Immobilier Entreprise.

Une signature architecturale

À l'entrée de l'immeuble, un escalier intérieur circulaire en bois, surnommé " le nid " (voir photo), accueille les visiteurs. À l'extérieur, le bâtiment se distingue par ses deux types de façades : une peau cristalline faite d'une trame de châssis juxtaposés et des façades en retrait des balcons filants permettant une présence végétale abondante.

Reiwa est conçu selon les normes d'éco-conception avec les certifications Effinergie, HQE Excellent et LABEL E+C- (E2C2, lire ci-dessous). Il comprend huit étages de bureaux sur un socle de deux niveaux dédiés aux services, étalés sur trois niveaux d'infrastructure. Les plateaux d'environ

2 500 m² chacun offrent une grande modularité grâce à deux noyaux verticaux permettant de diviser les espaces en deux lots distincts.

Le végétal au cœur de la conception

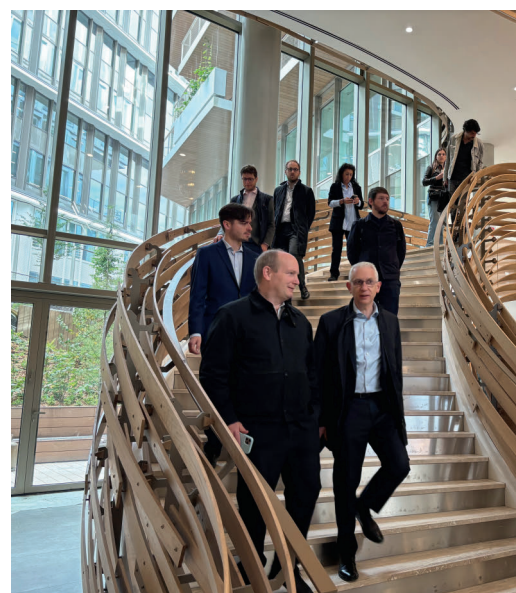
Le projet met un accent particulier sur les espaces extérieurs et le végétal. Un jardin intérieur prolonge le parc François Mitterrand, tandis que les 4 000 m² de terrasses, jardins, coursives, balcons et le roof top accessible intégrant un auditorium offrent une vue panoramique sur Paris.

**Conçu par
Brenac & Gonzalez
et associés,
son architecture
extérieure et intérieure a
été entièrement pensée
pour faciliter les
interactions.**



Les certifications de Reiwa

- NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE® - Passeport Niveau Excellent
- BREEAM Excellent
- E2C2
- BBC EFFINERGIE 2017
- WIRED SCORE

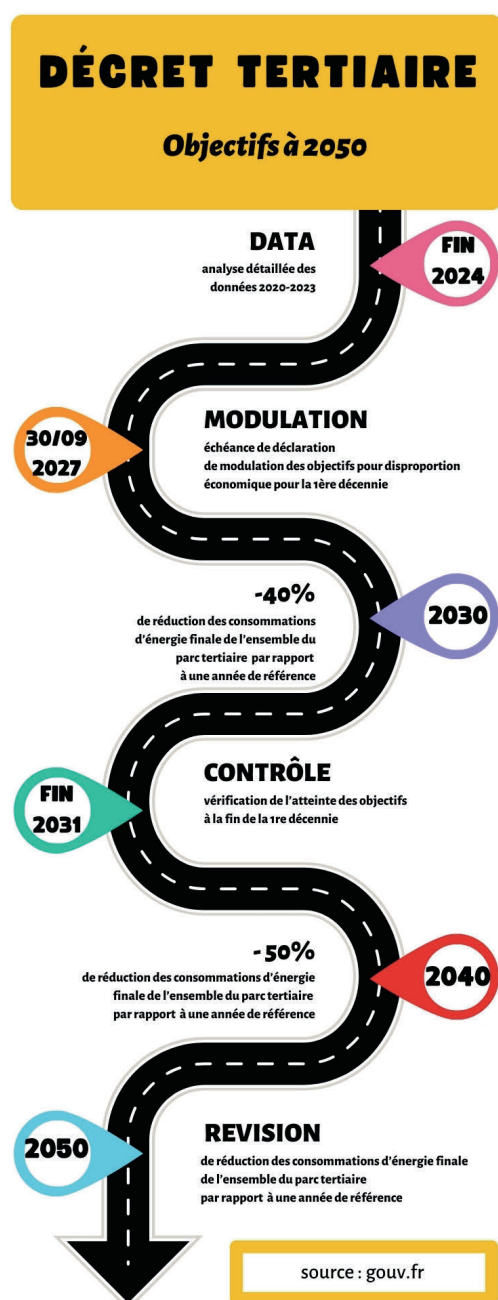




Vers une négociation de bail éco-responsable : 5 clés pour relever le défi du décret tertiaire

Dans le paysage complexe de l'immobilier d'entreprise, la réglementation environnementale, en particulier le Décret Tertiaire, a un impact significatif sur la gestion des baux. La gageure est de conclure des baux intégrant à la fois les dispositions impératives imposées par la réglementation, mais également des clauses spécifiques pour optimiser son efficacité énergétique sans faire exploser les coûts. Y parvenir n'est pas chose aisée. Voici 5 conseils prodigués lors du dîner des Directeurs Immobiliers de mars dernier.

Contenu proposé en partenariat avec JLL France



1 Analyser en détail le bail existant

Avant d'initier toute démarche, l'audit du bail en cours est une étape cruciale pour comprendre qui a la charge de l'amélioration des éléments techniques de l'immeuble occupé au regard de toutes les réglementations. Vérifiez les termes du bail selon les responsabilités des parties.

Dans la majorité des cas, la mise en conformité est à la charge du locataire. Toutefois, du point de vue du Décret Tertiaire, si le bail vient à échéance avant 2030, l'obligation de mise en conformité ne devrait pas être sanctionnée en cas de non-réalisation des travaux par le Preneur.

Dans le cadre d'un bail commercial, il est donc important de surveiller les dates critiques (prochaines échéances ou fin de bail) notamment en cas de renouvellement en fin de bail et/ou renégociations intermédiaires avant une prochaine échéance.

2 Auditer le bâtiment

Il est essentiel d'évaluer soigneusement l'état du bâtiment pour identifier les travaux nécessaires à sa mise en conformité. Vous pourrez vous appuyer sur une étude que pourrait produire et communiquer votre bailleur. Mais le plus optimal est de lancer un audit technique "Décret Tertiaire" par un bureau d'études spécialisé afin de bénéficier d'un avis éclairé et contradictoire. Cet audit devra comprendre plusieurs volets :

- Déterminer les consommations énergétiques des bâtiments par usage (climatisation, ventilation, chauffage, éclairage...),
- Fixer la valeur cible de consommation à atteindre d'ici 2030,
- Etablir une liste d'actions à réaliser pour atteindre l'objectif, tant sur l'enveloppe du bâtiment que sur les équipements et les pratiques des utilisateurs,
- Donner une estimation précise des coûts d'investissement par action pour garantir la conformité au décret d'ici 2030, voire 2040 idéalement.

Rappel des objectifs du Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET)

Art. L174-1 du CCH

- Le décret éco-énergie tertiaire vise à maîtriser la demande d'énergie et favoriser l'efficacité et la sobriété énergétiques des bâtiments tertiaires en France.
- Concrètement, cette loi oblige les bâtiments tertiaires d'une surface supérieure ou égale à 1 000 m² à faire des économies d'énergie par rapport à une année de référence ou à respecter des valeurs de consommation seuil.



3 Définir les scénarii futurs

Fort de ces enseignements, il vous faudra envisager plusieurs scénarii de mise en œuvre de ces travaux (ainsi que les coûts associés) pour évaluer s'il est préférable de rester dans vos locaux actuels en les mettant en conformité ou bien s'il faut déménager. Cette décision nécessite une approche comparée des coûts complets de chacun des scénarii :

- En comparant les coûts immobiliers traditionnels (loyer, charges, taxes),
- Mais aussi en intégrant les coûts cachés sous-jacents (tels que les travaux de mise en conformité en cas de maintien ou bien les coûts de remise à l'état en cas de libération par exemple).

Une analyse précise et comparée des deux scénarii de " Maintien " ou de " Déménagement " doit être élaborée pour avoir une vision éclairée des coûts.

- les clauses liées aux conditions d'occupation des locaux (plan de management environnemental, gestion des déchets, encadrement des travaux preneur...),

- les clauses de cessions/sous-locations (avec respect des obligations " environnementales " pour le sous-locataire ou le successeur),

- mais également les clauses d'assurances avec l'intégration des risques d'exploitation des locaux " verts " aux contrats d'assurance.

Vous avez décidé de partir ? Faites un audit des coûts de départ et un audit technique du site actuel pour estimer la durée de vie des équipements existants en cas d'opposition avec le bailleur.

5 Conduire ces réflexions à l'échelle de votre portefeuille

Au-delà d'une réflexion à l'échelle d'un site, il est indispensable de se constituer une vision au niveau de votre portefeuille immobilier afin de disposer d'une vue d'ensemble de la performance des actifs occupés et des coûts induits de mise en conformité.

La gestion à l'échelle du portefeuille, permet bien souvent une mutualisation des ressources et la mise en place de solutions innovantes afin d'optimiser les coûts de l'empreinte immobilière. Cela peut impliquer d'établir des partenariats avec les bailleurs pour mettre en œuvre des mesures d'efficacité énergétique, de combiner des baux longs avec des baux courts pour plus de flexibilité, et d'introduire des solutions de coworking dans les bâtiments occupés de façon permanente.

Avoir une vision sur l'ensemble du portefeuille permet de mutualiser les ressources et de déployer des solutions innovantes.

4 Négocier pour optimiser les coûts de son empreinte immobilière

Si vous décidez de rester, il est important de négocier tous les termes du bail avec la même acuité afin de partager l'ensemble des coûts avec votre bailleur, que ces derniers soient récurrents (loyers, taxes et charges) ou bien ponctuels et futurs (comme les travaux de mise en conformité ou les coûts de remise en état à la sortie du bail par exemple).

S'agissant des coûts inhérents aux mises aux normes environnementales, les négociations pourront inclure plusieurs volets distincts :

- les clauses financières telles que le partage des coûts des travaux
- les bénéfices liés aux certificats d'économies d'énergie,
- les clauses relatives aux sanctions comme les clauses résolutoires, les clauses de pénalités réciproques,



Credit : Philippe BINDA

Marie Martins,
Directrice
Tenant Representation,
JLL France

« Au-delà des implications au niveau du bail, le décret tertiaire est aussi l'occasion de s'interroger sur la performance de son immobilier pour parvenir à optimiser ses coûts et sa stratégie d'aménagement. »



17 septembre EnerJ Meeting - Lyon

Construire et rénover : sobriété, efficacité énergétique, décarbonation

EnerJ-meeting Lyon organise la 3e édition de la Journée de l'Efficacité Énergétique et Environnementale du Bâtiment. Dans un contexte de mutation d'un bâtiment élargi et connecté, l'événement rassemblera 1 500 décideurs clés maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, ainsi que de nombreuses entreprises lyonnaises. En tant que partenaire institutionnel, l'ADI vous offre votre entrée.

23 septembre à 18h Webinaire

« Coût foncier et fiscalité : payer le juste prix » épisode 1/2

Bureaux commerces et entrepôts : quel est le coût du foncier en France ? Etes-vous correctement imposé ? À l'occasion de ce premier webinaire, la société de conseil Ayming présentera son 15e baromètre du coût du foncier, établi sur 12 681 audits et sur plus de 6 000 actifs. L'occasion de se comparer, actif par actif, territoire par territoire... à l'heure où les avis de taxes foncière 2024 sont reçus par les entreprises.

24 septembre à 19h Dîner de l'ADI

Le nouveau paradigme économique du bureau

Du bail 3/6/9 au flex-office clé en main, le bureau voit son modèle économique évoluer au regard de la transformation du travail et de ses espaces. Cette transformation induit une réflexion sur le modèle économique du bureau : est-il entré dans un nouveau paradigme ? Quel avenir pour le bureau opéré ? Un immeuble siège peut-il générer du chiffre d'affaires ? Comment penser alors le nouveau modèle économique d'un lieu devenu pluriel et ouvert ? C'est à travers l'exemple de L'Atelier, le nouveau siège européen de Covivio groupe, pensé comme véritable écosystème, que les équipes de Covivio, vous proposeront d'échanger autour de ces questions.

3 octobre à 8h30 Petit déjeuner débat - Paris

Banques ? Investisseurs ? Qui pour solder la dette écologique de mon actif ?

Il faudra investir en moyenne jusqu'à 15 milliards d'euros par an dans le tertiaire

pour se mettre en conformité avec le dispositif Eco-Energie Tertiaire selon le Secrétariat Général à la Planification Écologique (SGPE). Contre 3 milliards d'euros injectés en moyenne en 2022. C'est peu face à un mur d'investissements pour mettre leur patrimoine en conformité. Qui pour les accompagner dans leur stratégie travaux et financement ? Des réponses à trouver lors de ce petit déjeuner.

4 octobre Visite de site – Bordeaux

La plateforme Colis de Cadaujac

La délégation régionale Sud-Ouest organise la visite de la plateforme Colis de Cadaujac, près de Bordeaux. Cette plateforme récemment livrée peut recevoir jusqu'à 150 000 colis par jour. Un événement ouvert à tous les adhérents.

7-9 octobre Salon de l'Immobilier Bas Carbone (SIBCA) - Paris

Sous le haut patronage d'Emmanuel Macron, président de la République et organisé conjointement par l'Association BBKA et France Conventions. L'ADI vous convie le mardi 8 octobre à 10 heures, au sommet des Investisseurs, Financeurs, Utilisateurs pour un événement participatif afin de trouver des solutions de financement de la transition écologique.

10 octobre à 19h Dîner de l'ADI - Paris

Thématique en cours de définition

Adhérents utilisateurs, bloquez votre agenda pour participer au 4e dîner des directeurs immobiliers de l'année.

Novembre Visite de site – Lyon

La tour To-Lyon

La délégation régionale Auvergne-Rhône-Alpes organise la visite de la tour To-Lyon avec une délégation suisse de professionnels de l'immobilier. Un événement ouvert à tous les adhérents.

12 novembre à 19h Dîner de l'ADI - Paris

Thématique en cours de définition

Adhérents utilisateurs, bloquez votre agenda pour participer au 5e et dernier dîner des directeurs immobiliers de l'année 2024.

18 novembre à 18h Webinaire

" Coût foncier et fiscalité : payer le juste prix " épisode 2/2

Bureaux, commerces, entrepôts; industries... Comment optimiser mes charges foncières ? Parce qu'une erreur peut coûter cher et que les méthodes d'évaluation sont aussi diverses que les typologies d'entreprises, la société de conseil Ayming vous donne les clés pour piloter, optimiser et sécuriser vos impôts et taxes.

19-21 novembre Salon des maires et des collectivités locales - Paris

L'édition 2024 marquera le temps de l'accélération

Événement majeur des décideurs territoriaux, ce salon est un espace de rencontres, d'échanges et de partage qui propose des solutions adaptées aux besoins de chacun. Rendez-vous le 19 novembre au Pavillon 3 (espace Atmosphère " Aménagement – Rénovation urbaine et Habitat ") pour une conférence de l'ADI sur les enjeux de la transition écologique dans le patrimoine d'exploitation public et privé.

20 novembre à 8h30 Petit déjeuner débat - Paris

Que reste-t-il de mon patrimoine dans un monde à +4°C ?

" Nous devons préparer notre pays à une évolution des températures de +4 degrés ", indiquait Christophe Béchu, ministre de la Transition écologique, en mai 2023. Quel impact pour le patrimoine immobilier des entreprises ? Quelles mesures prendre pour s'adapter ?

10-12 décembre Salon de l'Immobilier d'Entreprise (SIMI) - Paris

Le SIMI, un rendez-vous annuel qui rassemble la communauté de l'industrie française de l'immobilier pour partager innovations et projets en réponse aux besoins de construction et d'aménagement des villes au service de l'humain. L'ADI vous accueillera sur son stand, au niveau 3, pour des moments de convivialité. Une conférence sera également organisée (date en cours de définition) sur la thématique de l'IA et des nouvelles technologies.

Pour s'inscrire aux événements, deux solutions

- Chaque jeudi à 18h, " Flash Agenda ", la newsletter événementielle

Si vous ne les recevez pas, regardez dans vos spams. En cas de problème, alertez-nous : contact@adi-france.fr

- Directement sur le site de l'ADI, rubrique Agenda





Ils sont professionnels de l'immobilier et viennent d'intégrer l'ADI.
Vous allez bientôt les rencontrer. Souhaitons leur la bienvenue !

Yannis BACONNET

Directeur des projets digitaux
de l'Immobilier Groupe
ORANGE

Christophe BAUD-BERTHIER

Directeur de l'immobilier
BANQUE DE FRANCE

Louis BERENGER

Directeur Asset Management
Immobilier
METRO FRANCE

Florence BERGAMASCHI

Manager déploiement
transverse
RENAULT SAS

Laurent BONNET

Directeur Immobilier et
Expansion
FNAC DARTY
PARTICIPATIONS ET
SERVICES

Christophe BORDE

Responsable Système
d'Information Immobilier
SNCF

Luc BOUVET

Directeur général adjoint
EIFFAGE CONSTRUCTION

Yves CADELANO

Directeur général
NEXITY

Loïc FAUCHOUX

Group Real Estate Director
GROUPE ROULLIER

Anne-Cécile GASS

Directrice Industrie &
Logistique
GA PROMOTION

Julia GHOUTI

Expert NWOW
RENAULT SAS

Jocelyn HORLAVILLE

Asset manager
LABORATOIRES MAYOLY
SPINDLER

Yann LEFEUVRE

Directeur Scientifique
SITOWIE

Vincent LEFEVRE

Directeur de la Direction des
études, de la programmation
et du patrimoine
DÉPARTEMENT DES
BOUCHES DU RHONE

Catherine LELEU

Directrice de projets et de
développement de
programmes immobiliers
INRIA
(Institut National de
Recherche en Informatique et
en Automatique)

Nadine MITCHEM

Directrice immobilier France
LEGRAND SNC

Hélène NGUYEN

Responsable Patrimoine et
moyen généraux
CEREMA
(Centre d'Études et d'Expertise
sur les Risques,
l'Environnement, la Mobilité et
l'Aménagement)

Gaëlle SALAÜN

Directrice Immobilier
EDF

Loïc VERDIER

Chef de Département Adjoint
du SI
SNCF

Envie de prolonger les échanges et de réseauter ? Utilisez l'annuaire en ligne

- pour les adhérents, dans la partie privée du site, onglet " Annuaire "
- pour les extérieurs, sur abonnement dans la " Boutique " du site de l'ADI



Protection des données personnelles : Conformément à la réglementation en vigueur en matière de protection des données personnelles, les informations recueillies lors de la consultation du magazine sont destinées à un usage interne et ne seront en aucun cas transmises à des tiers. Les utilisateurs disposent d'un droit d'accès, de rectification et de suppression de leurs données en contactant l'ADI (contact@adi-france.fr)
Droits d'auteur et propriété intellectuelle : Le contenu du magazine incluant les textes, les images, les vidéos et les éléments graphiques, est protégé par le droit d'auteur et la propriété intellectuelle. Toute reproduction, diffusion ou utilisation des contenus du magazine sans autorisation préalable est strictement interdite. Pour toute question concernant les mentions légales du magazine, vous pouvez contacter l'ADI (contact@adi-france.fr)

SUR LA PLAGE

P G F E C I F F O N N I Y R C B B P P L
A R Y R D B E C O L O G I Q U E I R H R
K B I O D I V E R S I T E C B E M E A E
I H W V Ç B G G H J T Y S Z N G M C U R
N R C Ç R U C H T T A U X E B S O A T I
F L O Y E R S T P B T D R D P T B I H A
L Ç N K A E S E X R N G D A N Z I R E I
A T V E Ç A P F U O E N C E H L L E N T
T N E U P U P D F T M E M A B A I L T R
I E N Q R P P A I A E E M F P E E E I E
O M T I O F L Q C N L I R P O E R T Q T
N E I T M P U T I L G L D P T R X S U K
N N O S E E E G E P E M N A Ç I T O E C
O N N I S D I V M E R S E I N G O P N L
I O E G S Z U T D X D P L A N N I N G A
T S A O E O T H E R M I Q U E N F Q Ç U
U I U L N L T N E M E S S I L B A T E S
A O V E R I O T A G O R E D B V E N T E
C F R F L E X C O M M E R C E Z F E Q H
K F J K X T N A R U O C C U P A T I O N

Méli - Melo - Bureaux

Retrouvez les 95 mots de l'immo sélectionnés pour vous

BUREAU	PRIVÉ	IMMEUBLE	PARC
FLEX	AVENANT	INDEXATION	EXPLOITATION
OFFICE	INDEXATION	LOYERS	ENVIRONNEMENT
FOISSONNEMENT	INFLATION	BREEAM	TRAVAIL
TAUX	CLAUSE	LEED	BAUX
CAPEX	RENOUVELLEMENT	BACS	LOCAL
OPEX	DEROGATOIRE	GTB	BLANC
POSTE	BBC	PROMESSE	CORE
LOGISTIQUE	CAUTION	VENTE	ASSET
COMMERCE	CHARGES	THERMIQUE	MANAGER
INDUSTRIE	OCCUPATION	LOCATION	EMPHYTEOTIQUE
HÔPITAUX	PRECAIRE	SPACE	CES
ETABLISSEMENT	CONVENTION	PLANNING	COS
PPP	COURANT	SURFACES	COPROPRIETE
BAIL	FAIBLE	VENTES	DEMANDE
DEET	FORT	CONDITIONS	PLACEE
DECRETERTIAIRE	PREEMPTION	SUSPENSIVES	DPE
REGLEMENTATION	ERP	RESOLUTOIRES	DIAGNOSTIC
ENERGETIQUE	PLAFOND	CREDIT	DTA
ECOLOGIQUE	HQE	VEFA	AMIANTE
BIODIVERSITE	ADI	BEFA	ENREGISTREMENT
ACTE	DIRECTEUR	HOGUET	DROIT
AUTHENTIQUE	IMMOBILIER	SUPPLY	
SEING	IGH	CHAIN	