

## Métropolisation + Massification = Mutation ?



&gt;

Actualités &gt;

Bureau



© Udo Kroener / Fotolia

Dans sa dernière étude, l'[ORIE](#) (Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France) s'est penché sur le Grand Paris\* à l'horizon 2030. C'est-à-dire aujourd'hui, à l'échelle de l'industrie immobilière. Avec une question qui taraude encore quelques esprits : le déploiement du Grand Paris Express et l'arrivée programmée de 68 nouvelles gares vont-ils permettre l'émergence de nouveaux pôles économiques ? Et partant, va-t-on assister à une recomposition géographique du parc tertiaire francilien, riche de près de 55 millions de m<sup>2</sup> ?

Le groupe de travail copiloté par [Fabrice Allouche](#), [Alain Béchade](#) et [Christian de Kerangal](#), a rapidement évacué cette hypothèse pour ne retenir que celle d'une massification des pôles existants. Un scénario privilégié par les acteurs qui ont conscience que le parc de bureaux francilien atteint ses limites, du moins sur le plan quantitatif. Sur le plan qualitatif, il en va tout autre. L'émergence du travailleur nomade, à l'échelle de la ville comme du bâtiment, la volonté politique et sociétale de promouvoir la mixité des fonctions comme des usages dans la ville, sans oublier l'inconnue de l'intelligence artificielle sur les métiers, ont sonné le glas d'une organisation tayloriste de la production. Et du modèle urbain fonctionnel qui l'a accompagnée depuis des décennies, où le bureau a su plus ou moins trouver sa place aux côtés des autres fonctions urbaines.

Mais voilà, il ne suffit pas de tirer un trait sur la charte d'Athènes pour passer d'une ville de l'offre à une ville de la demande. Rien ne sert de jeter un dogme pour en adopter un autre. On ne décrète pas la mixité opérationnelle de demain comme on a administré le zonage d'hier. Tout juste peut-on assouplir les conditions de la résilience en toilettant la sédimentation normative et le maquis fiscal. C'est l'une des demandes récurrentes des acteurs de la ville qui commencent à trouver un écho (timide) auprès de l'exécutif. Le permis d'expérimenter en est une première pierre.

Cette mutation représente un saut quantique auxquels tout les acteurs se préparent sans avoir forcément les armes adéquates. Les pistes pour y tendre passent par une refonte des habitudes et pratiques de tous les professionnels, à commencer par ceux de l'industrie immobilière biberonnés aux cash flows longs et pérennes.

Pour revenir au sujet qui nous intéresse, plus qu'une massification des pôles économiques existant, le Grand Paris pourrait être le laboratoire vivant d'une intensification des usages dans un contexte de métropolisation accélérée de l'économie et de la société. Les enjeux en termes d'attractivité, d'inclusion, de sobriété environnementale dépassent d'ailleurs le seul cadre régional.

*\*En mai prochain, [Business Immo](#) consacrera son magazine régional au Grand Paris.*

Mots-clés : [Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise](#), [Grand Paris](#), [Grand Paris Express](#), [Fabrice Allouche](#), [Alain Béchade](#), [Christian De Kérangal](#), [Business Immo](#)



**[Gaël Thomas](#)**

Directeur de la rédaction –  
BUSINESS IMMO