



La veille immo du 5 avril 2019

Posté le 05-04-2019

Cette journée du 5 avril a été placée sous le signe du bilan pour les marchés immobiliers de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France et en France ainsi que pour le secteur du résidentiel ancien. L'ORIE a choisi pour sa part de se projeter sur les révolutions sociétales du Grand Paris. Décryptage.

L'ORIE se penche sur les révolutions sociétales du Grand Paris



Cette journée du 5 avril a été placée sous le signe du bilan pour les marchés immobiliers de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France et en France ainsi que pour le secteur du résidentiel ancien. L'ORIE a choisi pour sa part de se projeter sur les révolutions sociétales du Grand Paris. Décryptage.

L'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (ORIE) a présenté les résultats de sa nouvelle étude « Grand Paris et évolutions sociétales : incidences sur les pôles économiques à l'horizon 2030 ». Les contributeurs ont émis deux thèses sur l'évolution à venir des territoires. La première prédit une massification des pôles existants avec le Grand Paris. Ce phénomène serait notamment déclenché par des facteurs multiples tels que la hausse de la mobilité qui entraînera des restrictions visant à réduire l'étalement urbain ou par le développement du travail nomade qui renforcera le besoin des entreprises de se localiser dans le centre des pôles. La deuxième thèse anticipe au contraire une émergence de nouveaux pôles. Les principaux faits déclencheurs seraient une croissance économique forte ou au contraire une phase de décroissance. Les deux cas amèneront les entreprises à privilégier les territoires en périphérie. La saturation des logements et des services urbains en centre-ville sera également un fait déclencheur de l'émergence. L'analyse des faits déclencheurs et de leurs aspects négatifs a amené le groupe de travail à privilégier l'hypothèse de massification des pôles existants sans toutefois exclure l'hypothèse de l'émergence de quelques nouveaux pôles à l'horizon 2030.

Dans ces conditions, trois enjeux ont été retenus. Le premier sera la mise à disposition d'une offre véritablement alternative. L'ORIE préconise de proposer des tiers-lieux pour faciliter l'accueil du travail à distance, une politique de mobilité alternative, des baux de mobilité et anticiper les nouvelles normes environnementales. Garantir une mixité fonctionnelle constitue le deuxième enjeu. Le groupe de travail recommande de proposer aux collectivités de se porter acquéreurs du foncier des zones d'aménagement concerté, inscrire le principe de mixité dans chacun des cahiers des charges des appels à projets, réduire les périodes transitoires et simplifier les échelles de décision ainsi que celle des jeux d'acteurs. Enfin, le troisième enjeu consiste à proposer des conditions réglementaires et fiscales qui mettent en confiance les acteurs économiques. Pour ce faire, l'étude propose de simplifier les procédures d'urbanisme complexes, valoriser la mixité des immeubles, alléger la fiscalité immobilière sur des territoires spécifiques ainsi que dans le secteur de la construction et supprimer les restrictions d'utilisation des voiries à l'horizon 2030.

Par [François Perrigault \(@fperrigault\)](#)