

Grand Paris

Grand Paris : l'Orie privilégie l'hypothèse d'une massification des pôles tertiaires existants

Lors de son colloque annuel, jeudi 4 avril 2019, l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (Orie) en Ile-de-France a présenté une étude intitulée « Grand Paris et évolutions sociétales ».

A quoi ressemblera l'immobilier de bureau francilien dans dix ans ? L'énoncé de la question est simple mais la réponse compliquée à donner, alors que la région est à l'aube de subir des mutations profondes, à la fois structurelles et sociétales. L'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France (Orie) s'est prêté à ce périlleux exercice lors de son colloque annuel, qui s'est tenu jeudi 4 avril dans les locaux de la SMA BTP, à Paris. Une tentative de réponse a été apportée par le biais d'une étude intitulée « Grand Paris et évolutions sociétales : incidences sur les pôles économiques à l'horizon 2030 », présentée par ses auteurs, Alain Béchade, professeur émérite du Conservatoire national des arts & métiers, Fabrice Allouche, président de CBRE France, et Christian de Kerangal, directeur général d'IEIF.



De gauche à droite Antoine Derville, Emmanuelle Baboulin et Frédéric Ciuntu. ©Christophe Guibbaud



Christophe Canu, secrétaire général de Grand Paris aménagement, a été réélu à la présidence de l'observatoire. ©Jgp.

Dans ce cadre, l'immobilier d'entreprise francilien devra répondre à trois enjeux. Le premier est « l'adaptation aux mutations des modes de travail » (évolution des outils digitaux permettant un travail délocalisé, multiplication des travailleurs indépendants, développement des lieux de travail alternatifs comme le coworking...). Le deuxième est « l'intégration des enjeux environnementaux », le rapport indiquant que, « à l'échelle métropolitaine, limiter l'étalement urbain en privilégiant la zone dense semble être la réponse la plus efficace ». Le troisième enjeu est, lui, en lien direct avec la situation de la MGP : « Anticiper les effets des nouveaux réseaux de transport et des extensions de ligne sur l'implantation de l'emploi. »

Une polarisation issue de la quête d'aménités urbaines

Après avoir rappelé que la population ayant accès en 30 minutes au centre de l'agglomération francilienne doublerait grâce au Grand Paris express, le rapport indique que « la quête d'aménités urbaines a renforcé le phénomène de polarisation ces dernières années, mais de nouvelles opportunités s'esquissent par capillarité, en écho aux pôles existants ». A partir de ces constatations, les contributeurs du rapport émettent deux hypothèses sur l'évolution à venir du territoire. La première est que le Grand Paris « provoquera la massification des pôles existants ». Ce phénomène serait déclenché par « des facteurs multiples tels que la hausse de la mobilité qui entraînera des restrictions visant à réduire l'étalement urbain, par le développement du travail nomade qui renforcera le besoin des entreprises de se localiser dans le centre des pôles, mais aussi l'intelligence artificielle qui entraînerait la diminution des emplois en back office ».

La deuxième est « l'émergence de nouveaux pôles ». Pour les auteurs de l'étude, « 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 ». Le groupe de travail a identifié l'hypothèse de massification des pôles existants « comme étant la plus probable à l'horizon 2030 », même si

« quelques nouveaux pôles pourraient émerger en nombre très limité ». Une prise de position partagée par les intervenants à la table ronde qui a suivi la présentation de l'étude.



La tour Alto, en construction à La Défense. © Jgp



La quête d'aménités urbaines a renforcé le phénomène de polarisation ces dernières années, constate l'Orie. ©Jgp

« Il va y avoir un renforcement des pôles tertiaires existants qui seront encore mieux desservis. Le mitage sera vraisemblablement anecdotique, surtout des bureaux satellites dans des nœuds de transports pour certains grands groupes. Mais ces derniers vont garder une volonté de rester très près de la Capitale », estime ainsi Emmanuelle Baboulin, membre du comité exécutif d'Icade, en charge du pôle foncière.

Frédéric Ciuntu, directeur immobilier du groupe L'Oréal, va aussi dans le sens d'un renforcement des pôles : « L'objectif de mon groupe est d'être attractif pour garder nos collaborateurs, et donc de les mettre dans les meilleurs éléments. Or, un collaborateur cherche à être proche d'un moyen de transport, à avoir des services à proximité et de la sécurité. » Antoine Derville donne tout de même sa chance à l'émergence de nouveaux pôles : « La Défense et Saint-Denis, Saint-Denis encore plus avec l'effet JO, vont croître. Après, il y aura aussi le développement de nouveaux pôles, comme au sud de l'Ile-de-France où c'est assez diffus. Mais la concentration sera-t-elle sur Massy, Orly ou Villejuif ? », interroge-t-il.



Emmanuelle Baboulin. © DR

Face à ces enjeux, les auteurs de l'étude préconisent différentes mesures, dont « la simplification de la gouvernance du Grand Paris dans le but de gagner en lisibilité » aussi bien à l'échelle métropolitaine que locale. Le rapport pointe notamment du doigt « l'hétérogénéité des acteurs publics à l'échelle des pôles gares type EPT et ville, voire EPA, SGP, Ile-de France mobilités et RATP ».

A cette occasion, Christophe Canu, secrétaire général de Grand Paris aménagement, a été réélu à la présidence de l'observatoire régional de l'immobilier d'entreprise.