

MEKA BRUNEL VICE-PRÉSIDENTE EXECUTIVE EUROPE D'IVANOHE-CAMBRIDGE

« Pas de miracle d'ici à 2020, il faudra des délais »

Le rapport sur l'obsolescence des bâtiments tertiaires en Ile-de-France sera présenté ce soir au cours d'un colloque, « 25 ans d'analyse, 25 ans de projets », à l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise. Il confirme les doutes des professionnels.



Le rapport sur l'obsolescence des bâtiments tertiaires en Ile-de-France sera présenté ce soir au cours d'un colloque, « 25 ans d'analyse, 25 ans de projets », à l'Observatoire régional de [l'immobilier](#) d'entreprise. Il confirme les doutes des professionnels.

A quoi correspond la notion d'obsolescence ?

Il est difficile de répondre à cette question qui paraît simple et c'est l'un des enseignements de notre travail. L'obsolescence n'est pas que technique. Elle pourrait se définir par inadéquation de l'immeuble comme outil au service des utilisateurs à la demande du marché, c'est à la fois complexe et évolutif, donc peu utile. Allons dans le détail : on peut évaluer cette obsolescence à l'aune de plusieurs critères. En analysant le mode de détention et d'occupation des immeubles : des travaux dans une copropriété seront bien plus difficiles à mettre en oeuvre que si un actif est détenu par un grand investisseur ou un grand propriétaire occupant. L'accessibilité et la distance à une gare apportent d'autres indices : un

immeuble à énergie zéro desservi uniquement par la route n'est pas dépourvu de handicap. On la mesure enfin par la superficie et l'usage des immeubles et bien entendu par le degré de relation entre propriétaire et utilisateur.

Une fois expliquée cette grille, que pouvez-vous dire du marché francilien ?

Le marché du bureau francilien est l'un des plus grands du monde, avec 50 millions de mètres carrés. Il faut avoir en tête qu'il est entré dans une phase de renouvellement et ne s'étendra sans doute pas beaucoup plus. L'offre neuve ne représente qu'entre 0,7 % et 1 % du total chaque année. Bien qu'il soit difficile de mesurer précisément l'obsolescence des immeubles faute d'outils de mesure précis, adaptés et adoptés par tous nous avons tenté une approche quantitative. Notre échantillon couvre 4 sous-secteurs : Boulogne-Billancourt, la Défense, Saint-Denis et Noisy-le-Grand. Son analyse nous montre que 62 % des immeubles sont détenus par un seul propriétaire, 66 % par des investisseurs institutionnels, ce qui est un bon indice sur les possibilités d'intervention des bailleurs. Plus de 75 % des bâtiments sont situés à moins de 1.000 mètres d'une gare, aujourd'hui, sans préjuger des stations supplémentaires développées dans le cadre du Grand Paris, donc la situation ne peut que s'améliorer. Deux éléments sont moins positifs. D'abord, plus de la moitié du parc a été construit il y a plus de trente ans. Les pires passoires n'étant d'ailleurs pas forcément les immeubles les plus vieux. Le parc construit dans les années 1980, alors que l'énergie était bon marché et l'économie plutôt florissante, est de qualité très médiocre par rapport à ce qui s'est fait après. Deuxième critique : 49 % des immeubles sont occupés par trois locataires ou davantage. Si leurs baux sont décalés, leur propriétaire aura du mal à vider l'immeuble en une fois pour y réaliser les travaux nécessaires. Au total, 20 pôles concentrent 76 % des 50 millions de mètres carrés existants. Peut-être faut-il qu'ils soient plus concentrés, que certains immeubles soient transformés en logements. Peut-être qu'au contraire, le métro automatique du Grand Paris désenclavera certaines zones et les redynamisera. Ce chantier montre aussi la faiblesse de nos connaissances statistiques, nourries commune par commune par les autorisations administratives. Nous avons d'énormes lacunes en la matière.

L'obsolescence est-elle accélérée par les réglementations liées au Grenelle ?

Elle risque de l'être du côté technique. Nous traversons une grave crise, que caractérise entre autres la disparition du crédit bancaire. Dans cette situation, il ne suffit pas d'être volontaire pour réussir à atteindre les objectifs du Grenelle. Il nous faudra clairement des délais supplémentaires. Ne parlons que de cela puisque l'incitation fiscale est désormais un gros mot. Les solutions passeront aussi par de meilleures relations et plus de transparence entre locataires et propriétaires. La baisse de 38 % exigée par la loi est un chiffre relatif, les marges de manoeuvre existent donc, et notamment du côté des comportements des utilisateurs.

Propos recueillis par Catherine Sabbah