

## « Effet transports en commun » en Île-de-France : oui, mais pas partout, selon l'ORIE

[Actualités](#)[Territoires](#)

Publié le 07/07/2023 à 16:01

🕒 Lecture 3 min



Vue aérienne de Paris © Adobe Stock / russiaseo

Dans sa dernière étude semestrielle, **l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise** s'est projeté en 2026 pour analyser l'impact des futurs transports en commun sur l'espace urbain francilien et son immobilier. Dans un peu plus de deux ans, la région va connaître une phase de livraison « inédite », notamment avec l'arrivée des premiers tronçons du Grand Paris Express, « offrant de nombreuses opportunités quant à l'aménagement du territoire, grâce à une réduction importante des temps de transport, particulièrement entre les territoires de première couronne à cette échéance ». Le groupe de travail au sein de l'ORIE qui a planché sur cette étude ressort une série de recommandations afin « de proposer des pistes d'actions ou de mesures visant à conserver, à l'échelle de l'Île-de-France, un parc

d'immobilier tertiaire cohérent et pertinent par rapport aux demandes des entreprises et aux besoins des territoires ».

Effet « transports en commun », oui ; mais pas partout. Au sein des pôles tertiaires et zones de marché (PZM) qui doivent bénéficier à l'horizon 2026 d'une ou plusieurs nouvelles gares, l'ORIE constate « une corrélation observable » entre l'implantation ferroviaire et le volume de livraisons tertiaires à venir. Mais « avec toutefois de fortes disparités selon qu'il s'agit d'un transport axial (ligne 14) ou périphérique (ligne 15) : les transports en commun qui permettent un accès au cœur de Paris en moins de 20 minutes sans correspondance avec d'autres lignes sont, en effet, privilégiés dans les choix opérés par les utilisateurs ». De plus, sur les 11 PZM qui bénéficient d'une gare, six d'entre eux ont un taux de vacance, au 4e trimestre 2022, supérieur à 10 % (dont trois supérieurs à 15 %), et six souffrent d'une absorption nette annuelle de leur marché négative. L'ORIE s'interroge ainsi sur la pertinence de l'arrivée d'une offre nouvelle quand l'existante a déjà du mal à trouver preneur. Et de recommander ainsi de mieux accompagner les territoires dans les mutations de leurs pôles tertiaires, par la création d'une instance de concertation, « ou plus précisément un observatoire régional permettant d'accompagner les élus des territoires dans leur stratégie de pilotage des pôles tertiaires ».

Parmi les autres déterminants à la constitution d'une demande de bureaux sur un PZM donné, l'Observatoire cite les aménités urbaines, un facteur toutefois difficile à quantifier ; et la qualité de l'offre de bureaux, déjà en cours de déclassement du fait des exigences environnementales. L'ORIE cite également le phénomène de recherche de centralité de la part des utilisateurs, favorisée par le boom du télétravail post-Covid. « Cette recherche de centralité devrait impacter de manière plus importante les surfaces de bureaux dans le Val-de-Marne et la Seine-Saint-Denis. On constate également que les petites surfaces TPE/ PME sont moins impactées par la réduction des surfaces que les grands groupes ». Recommandation suivante : favoriser la transformation d'actifs vacants pour créer une nouvelle attractivité autour des bâtiments et au sein des quartiers : fonds friches, mutualisation des coûts et des opérations d'aménagement, changement de destination d'un bien... sont autant d'outils pour servir ce point.

Enfin, dernier enjeu à traiter selon l'ORIE, la surproduction de surfaces de bureaux dans certains secteurs. Pour ce faire, il propose de changer les règles d'obtention de l'agrément bureaux en y ajoutant un volet « indicateur de marché », mais aussi de réduire la part des immeubles « 100 % bureaux » en favorisant la mixité, dès l'agrément, via la création de surfaces tertiaires au sens large : activité, logistique urbaine...



**Jean-Baptiste Favier**

Rédacteur en chef Vidéo- Business Immo  
(Business Immo Group)