

L'urgence d'anticiper les évolutions de l'immobilier d'entreprise en pleine révolution

Immobilier - 5 juillet 2023

Auteur : **Fabienne PROUX**

La soirée estivale de l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France (Orie), le 4 juillet, était consacrée à l'impact sur les polarités tertiaires des nouvelles offres de transports en commun à venir d'ici à 2026. Une étude dédiée a mis en exergue des enseignements particulièrement riches et révélateurs des difficultés actuelles et à venir du secteur du bureau en pleine transformation.

« Le but de cette étude est de déterminer dans quelle mesure l'arrivée prochaine et massive des nouvelles lignes de transports (ligne 15 sud, projet Eole, extensions de ligne...) va influencer le développement de certains pôles tertiaires identifiés par l'Orie », a précisé Etienne Michelez, président de l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (Orie) en Ile-de-France, en introduction d'une soirée organisée mardi 4 juillet 2023 dans le grand auditorium bondé de la FFB du Grand Paris, dans le 17^e arrondissement de Paris. Il s'agissait aussi de montrer comment sont pénalisés les territoires qui en sont exclus, notamment en grande couronne, « alors même que la demande de bureaux en dehors de Paris baisse significativement », ne manque pas de mentionner l'Orie, sous l'effet notamment de la progression du télétravail depuis la crise sanitaire.



La présentation de l'étude de l'Orie a été suivie d'une table ronde avec, de gauche à droite : Christel Zordan (Société de la Tour Eiffel), Loïc Daniel (Nexity entreprises), Emmanuelle Baboulin (Icade), Frédéric Goupil (SNCF immobilier) et Éloïse Leydier (animatrice). © Jgp

A l'horizon 2025-2026, l'Ile-de-France va en effet connaître une phase de livraison de transports en commun « inédite qui va bouleverser la cartographie actuelle des transports avec l'arrivée du Grand Paris express (GPE) », rappelle également l'Orie. Ce dernier a focalisé son analyse sur 13 des 34 pôles tertiaires (parc de bureaux supérieur à 350 000 m2 sur trois à quatre communes) et zones de marché (zones en périphérie de ces pôles où les valeurs sont plus avantageuses), en ciblant plus particulièrement la 1^{re} couronne.

Les pôles sans nouvelle gare pénalisés

Si la nouvelle offre de transports a un impact sur certaines polarités tertiaires, l'étude de l'Orie constate 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 min sans correspondance avec d'autres lignes sont, en effet, privilégiés dans les choix opérés par les utilisateurs », rappellent les auteurs de l'étude, Fabien Guisseau et Eric Bousrez. La Défense, où la vacance frôle les 15 %, devrait ainsi retrouver de l'attractivité vis-à-vis de Paris grâce à l'arrivée d'Eole (RER E) et du GPE. « En accueillant un million de voyageurs par jour, le quartier d'affaires va redevenir un pôle majeur en Ile-de-France, ultra-connecté avec Paris », anticipe Fabien Guisseau, directeur général adjoint de Grand Paris aménagement et administrateur de l'Orie.



Le grand auditorium de la FFB du Grand Paris a fait salle comble lors de la soirée estivale de l'Orie le 4 juillet. © Jgp

Il est par ailleurs montré que les pôles qui n'accueilleront ni nouvelles mobilités, ni nouvelle gare d'ici à 2026, sont pénalisés, à l'instar de Rueil-Malmaison (Hauts-de-Seine) ou Vélizy (Yvelines), « entraînant de forts risques de perte définitive de dynamisme tertiaire », avec peu de livraisons, un taux de vacance élevé et un marché en berne. Bien que desservi par le RER A, le pôle tertiaire de Rueil-Malmaison souffre ainsi d'un manque d'adaptation. « Il n'a pas été conçu pour la façon dont on travaille aujourd'hui », a résumé Christel Zordan, directrice générale de la Société de la Tour Eiffel, lors de la table ronde qui a suivi la présentation de l'étude.

L'arrivée des transports en commun ne suffit pas

Deux pôles font exception, celui de Massy (Essonne), qui cumule TGV et ligne 18 du Grand Paris express, et celui de Marne-la-Vallée (Seine-et-Marne) qui, outre le TGV, a joué la carte de la mixité tertiaire. « Si certains pôles ont anticipé l'arrivée des gares du GPE, à l'instar de la Seine-Saint-Denis, d'autres en revanche n'ont rien prévu, c'est le cas notamment du Val-de-Marne », a souligné Fabien Guisseau, qui pose par ailleurs la question de savoir si, sur certains pôles, les transports en commun suffiront à redynamiser l'immobilier tertiaire et générer de l'attractivité.

A priori non. Ainsi, 6 des 11 pôles qui accueillent ou accueilleront une gare d'ici à 2026 avaient, à fin 2022, un taux de vacance supérieur à 10 % et pour trois d'entre eux il était supérieur à 15 %. « Cette tendance interroge dans la mesure où un volume important de livraisons de bureaux est attendu, alors que l'offre arrivée récemment sur le marché n'a toujours pas été absorbée, poursuivent Fabien Guisseau et Eric Bousrez. Cette suroffre est particulièrement marquante sur le pôle Clichy-Saint-Ouen (Hauts-de-Seine et Seine-Saint-Denis) et celui des Portes Nord de Paris ».

« Ce n'est pas parce qu'il y a une gare qu'il y aura un quartier d'affaires », prévient Emmanuelle Baboulin, en charge de la foncière tertiaire chez Icade pour laquelle « le plus important est l'accès direct à Paris ». « Le transport est de plus en plus nécessaire mais de moins en moins suffisant », a renchéri Loïc Daniel, directeur général délégué de Nexity entreprises.

« Risques de paupérisation rapide de l'immobilier tertiaire »

Aussi, l'offre de transports en commun « de qualité » et permettant de rejoindre facilement le centre de Paris doit être complétée par d'autres déterminants, dont des aménités urbaines renforçant l'attractivité d'une zone et des bureaux plus qualitatifs. « Si l'accessibilité reste toujours le maître-mot, elle doit être accompagnée par d'autres items », a confirmé Frédéric Goupil de Bouillé, directeur exécutif de SNCF immobilier. « Un pôle tertiaire ne se décrète plus », a ajouté Loïc Daniel, directeur général délégué de Nexity entreprises.

Mais l'Orie constate aussi « un déclassement d'une partie du parc de bureaux lié aux normes environnementales, entraînant une augmentation du stock de seconde main » dont la restructuration semble incertaine au regard du coût des travaux alors que les loyers sont faibles. « La seconde couronne sera certainement fragilisée par le décret tertiaire en raison des loyers faibles et d'un marché atone, couplé à une très faible nouvelle desserte en nouveaux modes de transports en commun lourds », pointe également l'Orie, qui anticipe « des risques de paupérisation rapide de l'immobilier tertiaire ». Loïc Daniel annonce que « de très gros immeubles de 20 000, 30 000, 40 000 m² de grande couronne vont être abandonnés ».

Si les freins à la transformation sont connus – « administratifs et politiques et surtout financiers », a égrené Emmanuelle Baboulin -, il faudra bien pour autant engager une révolution du bureau pour faire revenir les investisseurs et les collaborateurs. Pour Loïc Daniel, « une des clés de demain est de trouver un immobilier dont on aura une intensité d'usages » avec « une réversibilité pensée à moindre coût ». Dit autrement mais dans la même veine, Frédéric Goupil de Bouillé et Christel Zordan suggèrent d'avoir le plus de mixité possible pour s'adapter à toutes les situations à l'horizon de 50 ans.

Création d'un observatoire régional

Une échéance pas vraiment en phase avec celle des élus locaux qui n'anticiperaient pas suffisamment ces évolutions dont le rythme a, de plus, plutôt tendance à s'accélérer. Aussi, cette étude a donné lieu à une série de préconisations réparties en trois enjeux : accompagner les élus dans la mutation de leur

territoire, favoriser la transformation d'actifs vacants et réguler la production de nouvelles surfaces de bureaux dans les zones en suroffre (lire ci-dessous). La mesure phare de ce travail est la création d'un observatoire régional dont la spécificité serait d'agrèger des informations sur les évolutions par territoire de manière à pouvoir élaborer des scénarii et permettre aux élus d'anticiper les éventuelles difficultés pour réagir « plus massivement et rapidement ».

Contrairement à Christel Zordan, directrice générale de la Société de la Tour Eiffel, qui y voit « un observatoire de plus qui ne servira qu'à repousser les problèmes », l'outil est « indispensable » pour Frédéric Goupil de Bouillé, considérant anormal qu'une région aussi importante que l'Ile-de-France ne dispose pas d'une agence d'urbanisme régionale. Tout aussi favorable à cette idée, Loïc Daniel apprécie le fait qu'un tel outil offrirait « une vision dynamique et pas statique » de la situation et permettrait de rééduquer les élus qui agissent à « court terme » et sont « dans le déni de la réalité ».

Les préconisations de l'Orie pour anticiper l'adaptation des pôles tertiaires

1 – Accompagner les élus dans la mutation de leur territoire : créer 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.

2 – Favoriser la transformation d'actifs vacants dans le but de retrouver une attractivité nouvelle pour certains bâtiments ou quartiers : utiliser les fonds friches pour contribuer à reconvertir les « friches tertiaires » à venir ; organiser des opérations de mutations tertiaires sous forme d'opérations d'aménagement pour mutualiser les coûts ; faciliter les changements de destination d'un point de vue administratif en supprimant les instructions d'une déclaration préalable dans le cas où aucuns travaux modifiant les structures porteuses de la construction ou de la façade ne sont requis.

3 – Réguler la production de nouvelles surfaces de bureaux dans les zones en suroffre : changer les règles d'obtention de l'agrément de bureau en ajoutant un volet « indicateur de marché » ; pour les demandes d'agréments de bureau, favoriser la mixité des immeubles et réduire la part des immeubles 100 % bureaux pour inclure des surfaces d'immobilier d'entreprise au sens large (activité, logistique urbaine...).