

Grand Paris : l'Orie évoque un risque de sur-programmation tertiaire en 2030

BUREAU - 07.02.2014

Dans son étude intitulée : "Pôles tertiaires en Ile-de-France : quelles perspectives dans le projet du Nouveau Grand Paris ?", l'ORIE (Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise) dresse deux scénarii sur l'évolution de l'offre de bureaux franciliens à horizon 2030.



Pour cette étude lancée en mai 2012, l'Orie a identifié 34 pôles et zones de marchés représentant 76 % des surfaces de bureaux franciliens.

Sur cette base, plus de 13 millions de m² ont été recensés à horizon 2013 pour ces pôles et zones de marchés. Parmi eux, 3 millions de m² (24 %) sont considérés comme "offre certaine" (désignant l'ensemble des projets neufs et restructurés), 3,8 millions de m² en "offre potentielle" (bureaux neufs attendus entre 2020 et 2025), et 6,7 millions de m² en "offre long terme" (entre 2025 et 2030).

Partant de ces postulats, l'Orie a établi deux scénarii. Le premier, optimiste, reprend les chiffres figurant dans le SDRIF (28 000 nouveaux emplois par an) et table sur un niveau soutenu de restructuration des immeubles de bureaux obsolètes (500 000 m²). Plus pessimiste, le second scénario se fonde sur la poursuite des tendances actuelles avec une croissance des emplois limitée (12 000 par an), ainsi que le maintien du rythme des restructurations à 300 000 m² par an.

Dans le scénario le plus optimiste, l'Orie prévoit quand même une pénurie d'ici 2020, avec un écart de -30% entre l'offre certaine (3 millions de m²) et les capacités d'absorption maximale du marché (4,5 millions de m²). "A horizon 2020, on constate une pénurie d'offre de bureaux répondant aux standards requis, pointe l'Orie. En parallèle, on risque d'être confronté à une suroffre de bureau de seconde main hors marché." Si le rythme des réhabilitations ne s'accélère pas, l'Orie prévoit, en plus, l'émergence d'un marché "à deux, voire trois vitesses" : neuf ou restructuré, seconde main et seconde main hors marché.

La situation pourrait néanmoins s'inverser à horizon 2030, période pour laquelle l'Orie prévoit un écart de 170 000 m² par an (16 %) entre l'offre future estimée et ce que le marché peut absorber.

Dans le second scénario - le moins optimiste, l'Orie prévoit une situation de suroffre dès l'horizon 2020, avec un écart de 30% entre l'offre future estimée (3 millions de m²) et les capacités maximales d'absorption à cet horizon (2 millions de m²). Dans ces conditions, "il faudrait attendre 3 années supplémentaires pour écouler toute offre certaine, soit 2023", craint l'Orie. Pire : à horizon 2030, cet écart atteindrait 56 % entre l'offre future estimée à 16 millions de m² et les capacités d'absorption du marché (7 millions de m²).

"Aujourd'hui, parler de sur-offre conduit à penser qu'il faut ralentir la production de bureaux neufs (...) Il s'agit pourant, au vu de l'état du parc, de maintenir un rythme de production en adéquation avec la demande afin de pallier le vieillissement du parc francilien et de traiter les actifs hors marché, définitivement inadaptés à l'usage en bureaux", conclut l'Orie.