

# La région parisienne risque l'overdose de bureaux

**Une étude de l'Observatoire de l'immobilier d'entreprise recommande la prudence en matière de création de bureaux.**

La région parisienne concentre 52 millions de mètres carrés de bureaux, ce qui en fait le parc le plus important d'Europe et l'un des tout premiers au monde, selon l'Observatoire régional de l'immobilier

d'entreprise en Ile-de-France (Orie). Les trois quarts de ces bureaux se situent à Paris et en petite couronne et sur quelques pôles de banlieue tels que Saint-Quentin-en-Yvelines, Marne-la-Vallée, Cergy, Evry, Orly ou Roissy. « *La période 2000-2008 a vu le renforcement des pôles dits émergents, qui sont attractifs grâce à une bonne desserte en transports en commun, une offre récente et des prix modérés comparés à ceux de Paris ou de la Défense* », écrit Faustine Le Bourg, coauteur de l'étude.

Depuis, le marché a ralenti. Le solde net d'emplois a été divisé par deux dans la région après 2008, autour de 12.000 par an, et la production de bureaux a diminué. Pour l'Orie, il n'y a pas eu de crise immobilière car on a construit en fonction des demandes des entreprises. Elles cherchent des immeubles sobres en énergie pour réduire leurs charges et soigner leur image ainsi que des

loyers raisonnables. La tendance est à ne garder que les fonctions de représentation et de commandement dans les secteurs centraux comme Paris ou la Défense.

## **Risque de friches tertiaires**

Dans ces conditions, les bureaux anciens ont plus de mal à trouver preneur. L'Orie estime que quelque 500.000 mètres carrés de bureaux seraient à restructurer tous les ans en région parisienne pour les mettre aux standards actuels. Or, seuls 300.000 mètres carrés sont modernisés. « *La restructuration est économiquement rentable là où les loyers sont élevés* », note Faustine Le Bourg. Ailleurs, il y a un risque de friches tertiaires. « *Seule la transformation en d'autres usages ou la démolition est envisageable* », préviennent les auteurs. Cela d'autant que la vacance de locaux progresse, à près de 7 % en 2013.

« *On estime à 1,5 million de mètres carrés le stock qu'il faudrait réduire pour aboutir à une vacance raisonnable* », note l'Orie. Et ce n'est pas en arrêtant de construire qu'on y arrivera, puisque ce sont les bureaux neufs qui retiennent les entreprises dans la région et en attirent de nouvelles.

En s'appuyant sur les prévisions du schéma de développement de l'Ile-de-France et du Grand Paris, l'Orie estime à 16 millions de mètres carrés le potentiel de réalisation de bureaux en région parisienne, dont 3 millions de mètres carrés de locaux restructurés. Un objectif « *relativement raisonnable* », si la prévision de 28.000 créations d'emploi par an est tenue, lit-on dans l'étude. Dans le cas où la tendance actuelle de 12.000 emplois par an se confirmerait, il faudrait attendre 2055 pour utiliser une telle surface de bureaux. — **D. Ma.**

**7%**

## **DE BUREAUX VACANTS EN RÉGION PARISIENNE**

Les experts de l'Orie estiment qu'un taux de vacance de 4 à 5 % serait acceptable pour le marché francilien sans créer de tensions.