

Les Equipements et le Développement Economique

Faut-il 1 000 000 de m² de bureaux à Noisy-le-Grand ?

Aujourd'hui, l'analyse de l'ADIHBH-V qui fréquente très régulièrement le Salon des Professionnels de l'Immobilier (SIMI), nous conforte dans l'idée :

- **qu'il s'agit d'un marché très concurrentiel. Les villes qui tirent leur épingle du jeu sont : Montreuil, Bagnolet, Charenton-le-Pont, La Plaine-Saint-Denis, en raison de la présence du Métro et du Boulevard Périphérique**
- **que des pôles nouveaux s'imposent progressivement, tels que : Val-de-Fontenay, Bercy Paris Rives Gauche, La Plaine St Denis, mais aussi Roissy et Saint-Quentin-en-Yveline,**

VAL-de-FONTENAY surclasse NOISY-le-GRAND. Avec un Parc de près de 450 000 m² de bureaux, Val-de-Fontenay dispose d'une visibilité forte à l'échelle de l'Est Francilien. Situé à une vingtaine de minutes de Paris et proche des deux aéroports Parisiens d'Orly et de Roissy-Charles de Gaulle, le pôle dispose d'une desserte en transport en commun remarquable : le RER A et E, le réseau autoroutier A86, A4 , A3 et plusieurs projets à venir : Tramway T1 de Noisy-le-Sec, ligne 1 du Métro, Grand Paris Express.

Le quartier de Val-de-Fontenay s'agrandit encore avec l'implantation d'un grand « Campus tertiaire » et l'arrivée de 5 000 salariés. Pour 2015, la Société Générale a confié à l'Agence Architecture Anne Démians, la construction d'un nouveau Campus de 90 000 m² de bureaux et de Services associés à Val-de-Fontenay.

- **que le marché des bureaux neufs marque le pas à Marne-la-Vallée,**

Devant la faiblesse du marché de Marne-la-Vallée, le stock de bureaux neufs immédiatement disponible poursuit son inexorable ascension : 55 625 m² en 2001, 100 000 m² en 2006 et 137 000 m² fin décembre 2011 et enfin 123 000 m² en septembre 2012

- **Que le marché de Marne-la-Vallée est impacté par la rigueur économique qui persiste depuis 2008,**
- **Que le marché de Noisy-le-Grand est impacté par les problèmes de délinquance et d'incivilité.**

OCE France (a l'époque) et la DIAC sont obligés de faire accompagner les salariés par des vigiles, sur le trajet bureau-parking, pour ne pas se faire voler l'ordinateur portable. Depuis plusieurs mois, OCE France a quitté Noisy-le-Grand pour Bussy-Saint-Georges, perte de 450 emplois.

- **que les entreprises rationalisent leur investissement. C'est à dire qu'elles quittent les bureaux anciens, pour aménager dans des bureaux neufs (plus petits, moins onéreux en énergie, en renégociant des baux à la baisse,...).**

Exemple : IBM aménage dans l'immeuble Copernic, mais quitte d'autres Bureaux plus anciens sur Noisy-le-Grand (aucuns emplois nouveaux),

Les Café LAVAZZA aménagent dans l'immeuble Copernic, en provenance de Val-de-Fontenay, les 80 salariés suivent (aucuns emplois nouveaux),

Etc

- **Des bureaux plus confortables, plus facilement modulables, plus modernes, plus facilement aménageables, (câblage informatique dans les faux plafonds), en renégociant les baux à la baisse.**

Sur Copernic II, 240 €/m²/an en 2011 (ex :Pôle Emploi) et 175 €/m²/an en 2012. Soit un recul de 17%.

- **que le marché du bureau neuf est quasiment dépendant des investisseurs financiers, fonds de pensions étrangers (Allemand, Pays du Golfe, USA, GB,..) et autres,**

- **que les gestes commerciaux demeurent élevés au moment des transactions. Le prix de la valeur faciale de location n'est qu'un indicateur. En réalité, afin d'attirer le client, des franchises sans loyer de 1,5 à 3 mois/année d'engagement sont courantes. En outre, le bailleur peut réaliser des aménagements à ses frais, ce qui représente une réduction supplémentaire de 20 à 25%, pour le client.**

Conjointement, plus de 40 000 m² de bureaux vieillissants de seconde main sont disponibles à Noisy-le-Grand. Inévitablement, un jour ou l'autre la question de la réhabilitation, de la **reconversion en logements**, voire de la démolition de ce parc ancien le moins adapté se posera, afin de libérer du foncier. Bizarrement, cet aspect des choses a été totalement occulté dans la présentation du « Rapport sur la situation en matière de développement durable de Noisy-le-Grand », lorsqu'elle évoque la réhabilitation du patrimoine bâti.

Noisy-le-Grand le 26 mars 2013

ADIHBH-V