

BUSSY-SAINT-GEORGES

Aménagement du centre-ville

Locaux de bureaux vacants : aïe !

Trois immeubles commerciaux de 8 340 m² cherchent locataires depuis plusieurs années, la crise, mais pas uniquement, est passée par là.

« Bussy-Square » l'immeuble qui se situe à proximité de l'entrée du RER reste désespérément vide depuis 2008 : l'absence de vie de l'immeuble et les nombreux panneaux des agences l'attestent.

Il en va de même pour les deux bâtiments Bureaux-Space, situés à l'entrée de la ville et vides depuis 2009.

Certes, il s'agit d'opérations

privées, mais il est légitime de se demander comment des propriétaires (français, étrangers, sociétés ou particuliers) peuvent laisser des immeubles inoccupés pendant une période aussi longue ?

État des lieux

« Bussy Square » construit en 2008 d'une superficie totale de 5 200 m² accueille depuis

près de deux ans sur un demi-plateau de 180 m², la direction régionale d'une société gérant l'approvisionnement de 17 stations services. Le reste de l'immeuble est vide, de quoi se sentir un peu seul.

« Bureaux space » construit en 2009 d'une superficie de 3 500 m² héberge le service technique d'un grand groupe sur un demi-plateau de

180 m². Le fort potentiel de développement du secteur, les différents services proposés par la municipalité et la présence du RER A et du TGV à Chessy ont été déterminants dans la décision finale d'implantation de ces deux sociétés.

Une offre non adaptée

Les agences font à peu près les mêmes diagnostics. Les constructions et commercialisations sont intervenues en pleine période de crise touchant l'ensemble de l'immobilier : les subprimes dès 2007, mais surtout la crise bancaire et financière de l'automne 2008. L'offre ne correspondait pas à la demande. Les propriétaires souhaitaient au départ louer les bâtiments à un, voire à deux locataires, mais trouver la grande entreprise désireuse d'y installer son siège social n'était pas chose facile.

Le marché du tertiaire d'entreprise en centre-ville était plutôt tourné vers des demandes de petites surfaces (environ 200 à 300 m²) idéales pour



Bussy-Square un immeuble vide depuis 2008, dommage.

des PME. Depuis la stratégie commerciale a évolué, les agences proposent maintenant des demi-plateaux de 184 à 365 m² à un prix moyen annuel de location de 180 € le m² hors taxes et charges : les clients reviennent (une médecine du travail va prochainement s'installer au rez-de-chaussée de Bussy-Square). Depuis peu les entreprises candidates sont très attentives aux aspects fiscaux de la

ville alors que d'autres préféreraient finalement l'achat à la location considérant la Francilienne comme une « barrière psychologique » marquant l'éloignement avec Paris.

Animer le centre-ville, favoriser le commerce local, créer de l'emploi et apporter des rentrées fiscales supplémentaires, sont pour Bussy les enjeux économiques et sociaux d'aujourd'hui et de demain.

15 000 M² DE BUREAUX CHERCHENT PRENEURS

Si le maire, Hugues Rondeau avait incité les promoteurs à coupler des opérations de logements avec des opérations de bureaux en blanc c'est-à-dire sans preneur, les résultats escomptés ne se sont pas concrétisés. Aujourd'hui, Bussy-Saint-Georges dispose, selon le maire, d'environ 15 000 m² de locaux de bureaux non utilisés.

"Bussy n'est pas identifiée comme un pôle tertiaire", précise d'emblée Hugues Rondeau. Et de poursuivre : "La crise économique sans précédent que nous traversons y est aussi pour quelque chose. Les prix de l'immobilier de bureaux se sont réduits, et aucune société n'a envie de se lancer (ndlr sur Bussy et Marne-la-Vallée en général) à partir du moment où elles trouvent la même chose sur Antony, Malakoff ou même Noisy-le-Grand qui sont nos concurrents directs".

Hugues Rondeau ne fait pas dans la langue de bois : "La zone d'Arlington dans le secteur IV de Marne-la-Vallée est complètement plantée. Le seul client d'importance dont on se glorifie concerne la venue de la CCI". Et de poursuivre : "C'est pareil pour le cluster Descartes. On nous a annoncé voici un peu plus d'un an une opération mirifique avec un investisseur américain qui a été balayé par la crise économique et qui s'est désisté faute d'argent".

La situation risque de conduire Bussy-Saint-Georges, tout comme Marne-la-Vallée d'ailleurs, à prendre la forme d'une ville-dortoir.

A.D.