

# CAHIER D'ACTEURS COMMUN AUX DEUX DÉBATS PUBLICS

Projet de réseau de transport public du Grand Paris et Projet Arc Express

Décembre 2010

## L'ORIE

L'Observatoire Régional de l'Immobilier  
d'Entreprise en Île-de-France



L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE) d'Île-de-France rassemble l'ensemble des professionnels de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France, l'Etat, la Région, la Ville de Paris et de nombreuses collectivités territoriales. Il constitue un véritable organe de concertation entre les acteurs publics et privés de cette filière et contribue à améliorer de manière continue la connaissance du marché immobilier régional.

**ORIE**  
**(Observatoire Régional  
de l'immobilier d'Entre-  
prise en Île-de-France)**

21-23, rue Miollis  
75732 Paris cedex 15  
Tél. : 01 40 61 86 06  
<http://www.orie.asso.fr/>

Compte tenu de l'importance du réseau de transports pour le développement de l'économie régionale, l'ORIE, souhaite contribuer au débat public sur les projets de métro du Grand Paris et d'Arc Express, au travers notamment de ce « cahier d'acteurs ».

Ce cahier d'acteurs ne traite que de l'analyse des projets au regard de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France, domaine de pertinence de l'ORIE. Il ne prétend donc pas donner une vision exhaustive des questions posées par les projets concernés.

Il s'appuie sur les travaux antérieurs de l'ORIE, et notamment :

- le rapport sur les pôles tertiaires en Île-de-France – situation et perspectives (février 2009) ;
- le rapport sur l'obsolescence des bureaux (janvier 2008) ;
- Les travaux en cours sur la place de l'immobilier dans l'économie francilienne ;
- Les travaux en cours du groupe de travail « fiscalité de l'immobilier ».

### Importance de l'immobilier tertiaire dans l'économie francilienne :

La valeur ajoutée de la filière immobilière représente 20 % de la valeur ajoutée totale de l'Île-de-France.

Les emplois du secteur tertiaire hors commerce, transport et restauration représentent 54 % des emplois franciliens.

La bonne santé de ce secteur est donc essentielle à la réussite économique de l'Île-de-France. Elle dépend notamment de la qualité de l'offre tertiaire, essentielle pour attirer des entreprises dans la compétition internationale.

Le Grenelle de l'environnement et l'évolution générale des entreprises et des investisseurs conduisent à renouveler radicalement le parc, pour offrir des bureaux aux meilleurs standards internationaux.

# DES CONDITIONS POUR LA REUSSITE

Pour inciter les investisseurs à investir à Paris et en région parisienne, certaines conditions sont requises :

## **1. La lisibilité du projet d'aménagement de l'Île-de-France, et notamment du réseau des transports**

Les entreprises et les investisseurs se positionnent en fonction des projets d'aménagement portés par les pouvoirs publics.

L'ORIE attire l'attention des pouvoirs publics sur l'urgence et la nécessité d'une clarification des projets pour l'Île-de-France. Actuellement, les entreprises comme les investisseurs sont dans la plus grande perplexité.

- perplexité sur les projets d'aménagement du fait des contradictions entre la loi sur le « Grand Paris » et le « SDRIF », sur lequel le Conseil d'Etat a donné un avis défavorable.
- perplexité devant la multiplicité des projets de transports en commun, dont certains complémentaires et d'autres concurrents, et dont les échéances sont incertaines.
  - le « plan de mobilisation pour les transports » élaboré par la Région
  - le projet « Charles de Gaulle express » de liaison rapide entre Roissy CDG et Paris
  - le projet de métro dit du « Grand Paris » soumis au débat public par la Société du Grand Paris ;
  - le projet Arc Express soumis au débat public par le STIF ;
  - le projet EOLE prochainement soumis au débat public ;
  - le projet de métro annoncé par les architectes du « Grand Paris ».

L'ORIE attire l'attention sur la nécessité d'arrêter au plus tôt un projet unique de transports assorti d'un calendrier à court, moyen et long terme fiabilisé. Il y va de la compétitivité de la Région Capitale.

## **2. La réponse aux besoins immédiats, sans attendre l'horizon 2025**

Des investissements à court terme sont nécessaires pour améliorer les réseaux existants, qui souffrent souvent d'un retard d'investissement, afin de renforcer la desserte des pôles existants qui ont une capacité de développement, sous peine d'une « obsolescence rampante » du parc actuel.

L'ORIE attire l'attention sur la nécessité de cette amélioration rapide du réseau existant de transport.

## **3. La constitution et le renforcement de pôles tertiaires conséquents**

Le tertiaire attire le tertiaire, et la constitution de véritables pôles, dotés de services pour les entreprises et les employés, est une condition de la compétitivité. Ces pôles ne sauraient être limités à une seule filière économique, sous peine d'être fragilisés et d'être d'une taille insuffisante.

L'ORIE appelle au développement de pôles tertiaires de taille suffisante (500 000 m<sup>2</sup> et plus) accompagnés d'équipements publics et privés, de logements, de centres de formation et d'enseignement, et rappelle que la notion de « cluster » ne doit pas conduire à limiter à une filière économique chacun de ces pôles.

# QUEL RÉSEAU DE TRANSPORT ?

On trouvera dans ce document un tableau classifié des pôles tertiaires de l'Île-de-France et de leur potentiel de développement.

L'ORIE rappelle que le réseau de transports a deux finalités pour les pôles tertiaires :

- permettre aux salariés des entreprises de se rendre sur leur lieu de travail ;
- relier les pôles à des équipements vitaux, en sécurisant le temps de transport des utilisateurs.

**Compte tenu de ces éléments, l'ORIE préconise une desserte des zones hors Paris denses en logements et**

**activités, et un accès rapide des principaux pôles aux grands sites que sont l'aéroport Roissy CDG, l'aéroport d'Orly, le Centre de Paris (QCA), le quartier de La Défense et les principales gares de TGV. L'ensemble doit s'inscrire dans un réseau unique, cohérent, et interconnecté.**

ORIE attire en particulier l'attention sur l'urgence d'une liaison rapide de Roissy au Centre de Paris et à La Défense, et sur l'accessibilité du secteur gare du Nord – gare de l'Est, point nodal du réseau de TGV vers l'Europe du Nord et de l'Est (Thalys, Eurostar, TGV Est).

## QUEL CALENDRIER ?

L'ORIE rappelle l'urgence d'une amélioration du réseau existant, et insiste sur l'urgence d'une liaison de qualité Roissy CDG – Pleyel vers Paris QCA et La Défense.

La métropole parisienne est la seule grande métropole à manquer d'une telle liaison entre son aéroport, son centre, et son principal quartier d'affaires.

L'ORIE attire l'attention sur la nécessité d'une lisibilité sur le phasage du réseau, lequel phasage doit s'appuyer sur les urgences de l'aménagement du territoire.

## QUEL FINANCEMENT ?

L'ORIE attire l'attention sur la nécessité d'un plan de financement complet et crédible, incluant une première phase en cohérence avec les priorités définies ci-dessus.

Le projet de loi de finances prévoit une taxation nouvelle de l'immobilier d'entreprise afin de financer une partie du projet de transport.

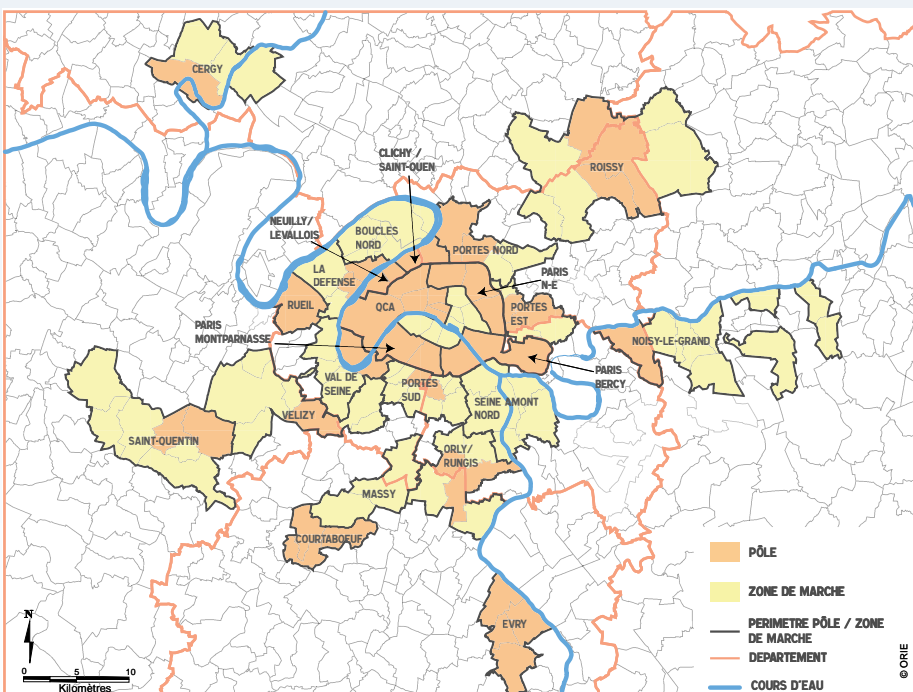
Cette taxation concerne :

- une majoration de la taxe sur les bureaux,
- une majoration de la TSE.

L'ORIE rappelle que l'immobilier d'entreprise contribue à hauteur de plus de 4 Mds €/an à l'effort fiscal. Il comprend la nécessité d'une contribution de l'immobilier d'entreprise au réseau de transports, qui apporte un indéniable service.

Ce service étant rendu également aux entreprises, aux voyageurs et à l'ensemble des habitants, il préconise que l'effort soit justement réparti entre tous ces acteurs.

Il demande que ces nouvelles taxes soient effectivement affectées au réseau de transports, et non à d'autres budgets. Il rappelle que l'immobilier d'entreprise contribue à l'effort fiscal via notamment la redevance pour création de bureaux et la taxe sur les bureaux, et demande que ces deux taxes soient intégralement affectées au financement du réseau de transports.



*Identification  
des pôles et des zones  
de marché*

# Les pôles tertiaires en Île-de-France et les projets de Réseau de transport public du Grand Paris et d'Arc Express

Pôles anciens avec faibles perspectives de développement						
Parc 2005 millions de m <sup>2</sup> S.U	Croissance 2000-2008 (1 000 m <sup>2</sup> )		Arc Express		Double Boucle	
			Desserte du pôle	Accès direct aux aéroports	Desserte du pôle	Accès direct aux aéroports
1,3	110	Neuilly Levallois	NON	NON	NON	NON
8,4	417	Paris QCA	OUI	NON	OUI	OUI
0,6	131	Rueil	NON	NON	OUI	OUI
1,7	112	Paris Montparnasse	NON	NON	NON	NON
0,4	125	Courtaboeuf	NON	NON	NON	NON
Pôles anciens avec perspectives de développement à court et moyen terme :						
Parc 2005 millions de m <sup>2</sup> S.U	Croissance 2000-2008 (1 000 m <sup>2</sup> )		Arc Express		Double Boucle	
			Desserte du pôle	Accès direct aux aéroports	Desserte du pôle	Accès direct aux aéroports
2,8	526	La Défense	OUI	NON	OUI	OUI
0,9	324	Saint-Quentin -en-Yvelines	NON	NON	NON	NON
0,6	379	Massy	NON	NON	OUI	OUI
0,5	296	Vélizy	NON	NON	NON	NON
0,4	129	Orly / Rungis	NON	Orly	OUI	OUI
Pôles anciens avec potentiel foncier :						
Parc 2005 millions de m <sup>2</sup> S.U	Croissance 2000-2008 (1 000 m <sup>2</sup> )		Arc Express		Double Boucle	
			Desserte du pôle	Accès direct aux aéroports	Desserte du pôle	Accès direct aux aéroports
0,5	157	Evry	NON	NON	NON	NON
0,3	220	Marne-la-Vallée	NON	NON	OUI	NON
0,4	50	Cergy	NON	NON	NON	NON
Pôles récents / émergents avec d'importantes perspectives de développement :						
Parc 2005 millions de m <sup>2</sup> S.U	Croissance 2000-2008 (1 000 m <sup>2</sup> )		Arc Express		Double Boucle	
			Desserte du pôle	Accès direct aux aéroports	Desserte du pôle	Accès direct aux aéroports
1,7	135	Val-de-Seine	OUI	NON	OUI	OUI
1	697	Portes Nord	OUI	NON	OUI	OUI
1,6	366	Paris Rive Gauche	OUI	NON	OUI	OUI
0,5	231	Portes Sud	OUI	NON	OUI	OUI
1,1	118	Paris Nord Est	NON (Eole)	NON	NON (Eole)	NON
0,6	388	Portes Est	OUI	NON	NON	NON
1,1	355	Seine Amont Nord	OUI	OUI	OUI	OUI
0,9	578	Boucles Nord	OUI	NON	OUI	OUI
0,7	322	Clichy/St-Ouen	OUI (variante)	NON	OUI	OUI
0,6	257	Roissy	NON	NON	OUI	OUI

