apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME

Recensement et dynamiques du parc de bureaux

À Paris et dans la Métropole du Grand Paris

© Mairie de Paris - DU - MCC - J. Leroy

FÉVRIER 2017

Directrice de la publication : Dominique Alba
Étude réalisée par : François Mohrt
Sous la direction de : Audry Jean-Marie
Cartographie et traitement des données : Anne Servais
Photos et illustrations : Apur sauf mention contraire
Maquette : Apur
www.apur.org

2016V2.1.2.1.3.

* HBS - La Place de l'Immobilier
11-15 quai du Président Paul Doumer
92 400 Courbevoie

Sommaire

Introduction 5

Le parc de bureaux dans la Métropole du Grand Paris 7

Les immeubles de plus de 1 000 m² 7

Quartiers d'affaires et quartiers de bureaux 8

Le parc de bureaux à Paris 11

Les surfaces de bureaux à Paris 11

Les époques de construction 12

La structure de la propriété 13

La dynamique du parc de bureaux parisien 15

Le potentiel de transformation en 2016 15

L'exigence environnementale 16

Annexe méthodologique 19

Introduction

Cette étude prévue au programme de travail Apur 2016 vient actualiser une étude de même nature qui datait de 2014.

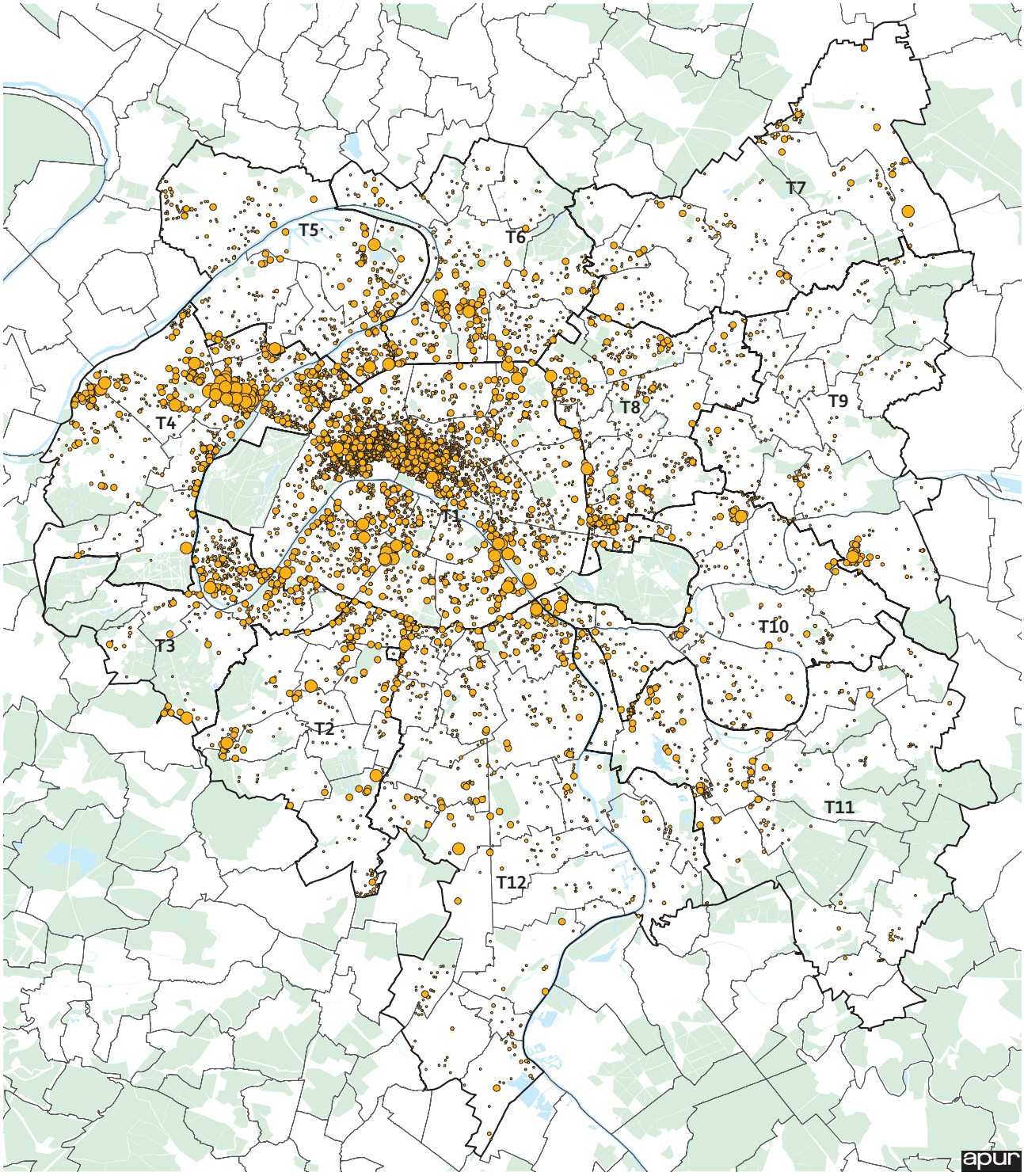
Un recensement des immeubles de bureaux de plus de 1 000 m² à Paris avait été réalisé. Il avait permis d'établir une estimation de la superficie totale des bureaux à Paris (18 millions de m²), d'analyser leurs caractéristiques (époque de construction, type de propriétaire…), de localiser les bureaux vacants non restructurés et les immeubles tertiaires en voie d'obsolescence.

L'actualisation 2016 a un champ géographique plus étendu : elle permet pour la première fois de dénombrer les immeubles de bureaux à l'échelle de la MGP. Concernant les bureaux situés à Paris, la nouvelle base permet de réaliser les mêmes exploitations que la précédente et en particulier d'établir le nombre et la localisation des bureaux vacants et de calculer à nouveau le potentiel de mutation du parc à Paris. Par ailleurs, une recherche a été effectuée sur les immeubles concernés par une certification environnementale.

L'étude s'appuie sur le croisement de différentes sources : fichiers fiscaux, datation des immeubles, fichiers d'entreprises et de commercialisation, permis de construire, certifications.

Le bureau d'études spécialisé HBS Research a participé à l'élaboration de la base de données et a été retenu à l'issue d'une consultation pour l'actualisation 2016.

Les bureaux de plus de 1 000 m², 2016



Nombre de m² de bureaux

- Plus de 50 000 m²
- De 10 000 à 50 000 m²
- De 5 000 à 10 000 m²
- De 1 000 à 5 000 m²

Source : HBS - 2016

Le parc de bureaux dans la Métropole du Grand Paris

Les immeubles de plus de 1 000 m²

Grâce à la base d'HBS Research, on dénombre, en 2016, environ 8 000 immeubles de plus de 1 000 m² sur le territoire de la Métropole du Grand Paris. Ce parc est estimé autour de 44 millions de m². Ces immeubles de bureaux, de taille très diverses, sont représentés, sur la carte ci-contre, par tranches de taille allant de 1 000 m² à plus de 50 000 m². On constate une forte polarisation dans certaines zones très denses et le long de quelques grandes routes radiales. Deux territoires représentent à eux seuls beaucoup plus que la moitié du parc métropolitain : Paris avec presque 17 millions de m² (39 % du total de la MGP) et Paris-Ouest-La Défense (T4) avec 8,2 millions de m² (18 % du total de la MGP). Ces 2 principaux territoires sont suivis d'assez loin par Grand-Orly Val-de-Bièvre Seine Amont (T12) et GPSO (T3) qui ont un parc à peu près équivalent (presque 3 millions de m²). Trois autres territoires ont un parc de bureaux qui dépassent les 2 millions de m² (Plaine-Commune-T6 ; Boucle Nord de Seine-T5 et Est Ensemble-T8).

Parmi les immeubles de bureaux de plus de 1 000 m², la surface moyenne d'un immeuble métropolitain est d'environ 5 500 m² avec des disparités selon les territoires : 3 600 m² en moyenne dans le T11, 5 000 m² à Paris et 9 200 m² dans le T4 (La Défense). On dénombre un peu plus de 70 immeubles de plus de 50 000 m² dans la Métropole, le plus grand étant la Tour Montparnasse (190 000 m²). C'est dans le T4, où se situent les nombreuses tours de la Défense que l'on trouve le plus d'immeubles de plus de 50 000 m² (32), suivi par Paris (17 immeubles), puis le T3 (Grand-Paris-Seine-Ouest) et le T5 (Boucle-Nord-de-Seine) qui n'en comptent que 4 chacun. Un millier d'immeubles ont une surface de bureaux comprise entre 10 000 m² et 50 000 m² et un peu plus d'un millier ont une surface comprise entre 5 000 m² et 10 000 m². Les immeubles de bureaux dont la surface est supérieure à 1 000 m² et inférieure à 5 000 m² sont au nombre d'environ 5 800 dont 2 500 à Paris intra-muros.

Territoire	Parc de bureaux en m²
T1 Paris	16 850 000
T2 Vallée Sud Grand Paris	1 900 000
T3 Grand Paris Seine Ouest	2 750 000
T4 Paris Ouest La Défense	8 200 000
T5 Boucle Nord de Seine	2 400 000
T6 Plaine Commune	2 600 000
T7 Paris Terres d'Envol	950 000
T8 Est Ensemble	2 350 000
T9 Grand Paris - Grand Est	1 100 000
T10 Paris-Est-Marne & Bois	1 500 000
T11 Grand Paris Sud Est Avenir	1 150 000
T12 Grand-Orly Seine Bièvre	2 900 000
MGP	**44 650 000**

Quartiers d'affaires et quartiers de bureaux

On peut agréger une trentaine de concentrations de bureaux qui constituent des quartiers d'affaires ou de bureaux. Ceux-ci doivent regrouper au moins 100 000 m² de surface de bureaux sur un territoire dont la proportion des bâtiments à usage de bureau est supérieure ou égale à 50 % de l'ensemble du cadre bâti ou de la superficie totale du terrain. Ils sont indiqués par des cercles proportionnels à leur taille sur la carte ci-après.

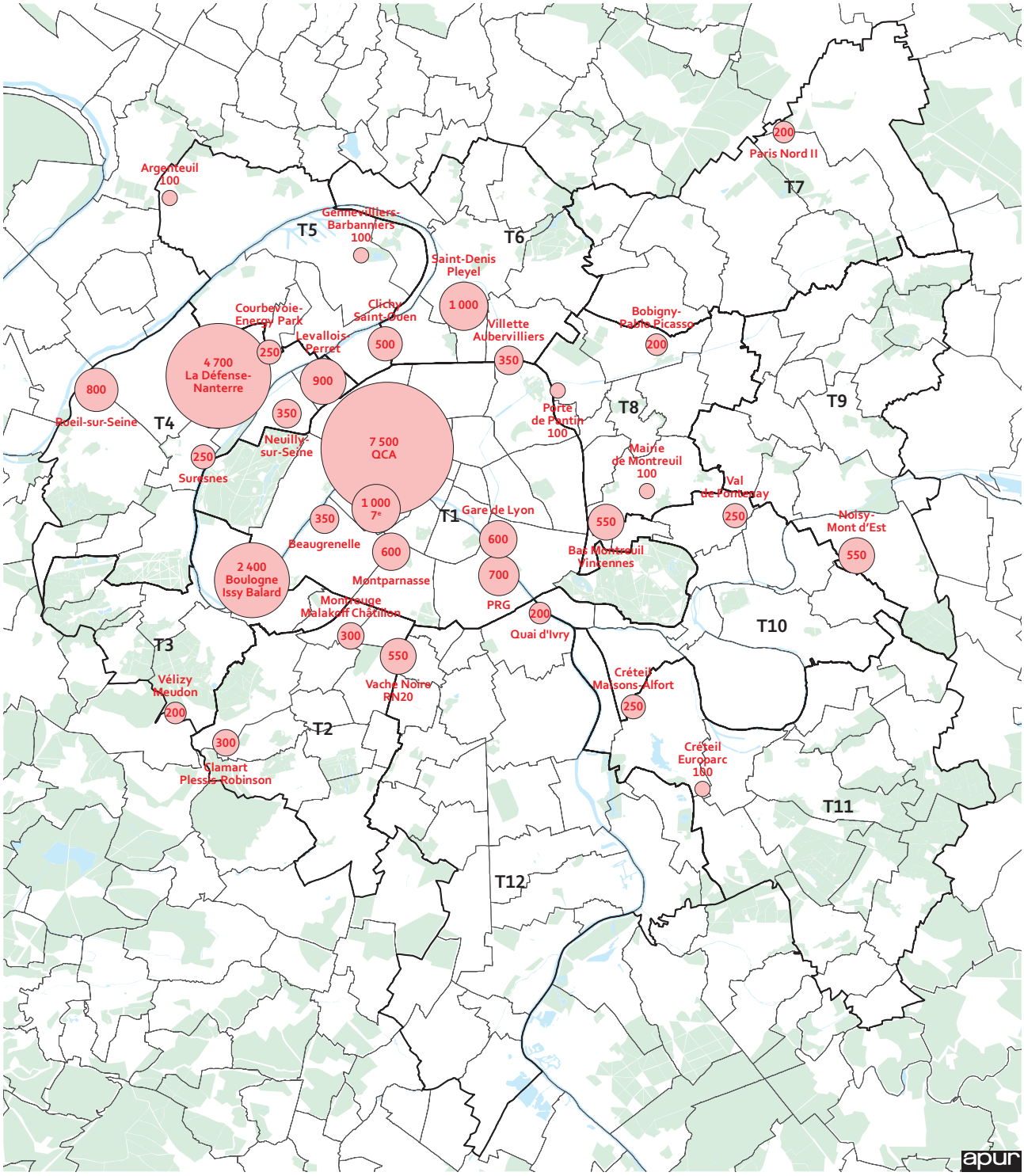
La Métropole du Grand Paris totalise environ 45 millions de m² de bureaux (tous bureaux confondus) en 2016 selon les estimations Apur-HBS Research. C'est l'un des tous premiers parcs mondiaux après Tokyo et New York et sensiblement à égalité avec l'agglomération londonienne. Environ les deux-tiers du parc métropolitain (autour de 26 millions de m² de bureaux) est concentré dans une trentaine de zones, dont les plus importantes constituent ce qu'on appelle des « quartiers d'affaires » tels que le « Quartier Central des Affaires » (QCA) dans le centre-ouest de Paris (7,5 millions de m² de bureaux) ou La Défense (4,7 millions de m² de bureaux). Outre ces deux sites majeurs, deux autres quartiers atteignent ou dépassent le million de mètres carrés de bureaux : Boulogne/Issy/Balard (2,4 millions de m²) et Saint-Denis/Pleyel (environ 1 million de m²). Au total, ces quartiers d'affaires représentent plus d'un tiers des surfaces de bureaux de la Métropole.

Ceux-ci se distinguent des simples « quartiers de bureaux », plus modestes en taille, qui n'atteignent pas le million de m², exercent peu de fonctions de commandement et ont un rôle de soutien ou administratifs (back-office). La ligne A du RER a constitué un puissant facteur de localisation des centres secondaires en appui du QCA et de la Défense avec la création depuis les années 1960 des pôles « Noisy-Mont d'Est » (550 000 m²), « Val de Fontenay » (250 000 m²), Vincennes-Bas Montreuil (550 000 m²), Gare de Lyon (600 000 m²) et « Rueil-sur-Seine » (800 000 m²).

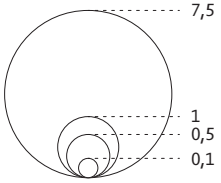
Une troisième catégorie de quartiers de bureaux accueille en majorité des emplois administratifs ; c'est le cas du 7e arrondissement de Paris, du quartier Pablo Picasso à Bobigny et à Créteil-Maisons Alfort. Le quartier de Nanterre-Préfecture qui devrait ressortir de cette catégorie est ici intégré à la Défense qui abrite surtout des établissements liés à la finance et aux grandes entreprises privées. Ces 28 quartiers de bureaux et/ou administratifs représentent un quart des surfaces de bureaux de la Métropole.

Environ 40 % des surfaces de bureaux de la Métropole se situent en dehors de ces quartiers d'affaires ou de bureaux. Ce sont des immeubles de bureaux ou mixtes, isolés dans des quartiers où dominent les logements ou d'autres activités.

Les quartiers d'affaires dans la Métropole, 2016



Surface de bureaux
(en millions de m²)



Source : HBS - 2016

Le parc de bureaux à Paris

Les surfaces de bureaux à Paris

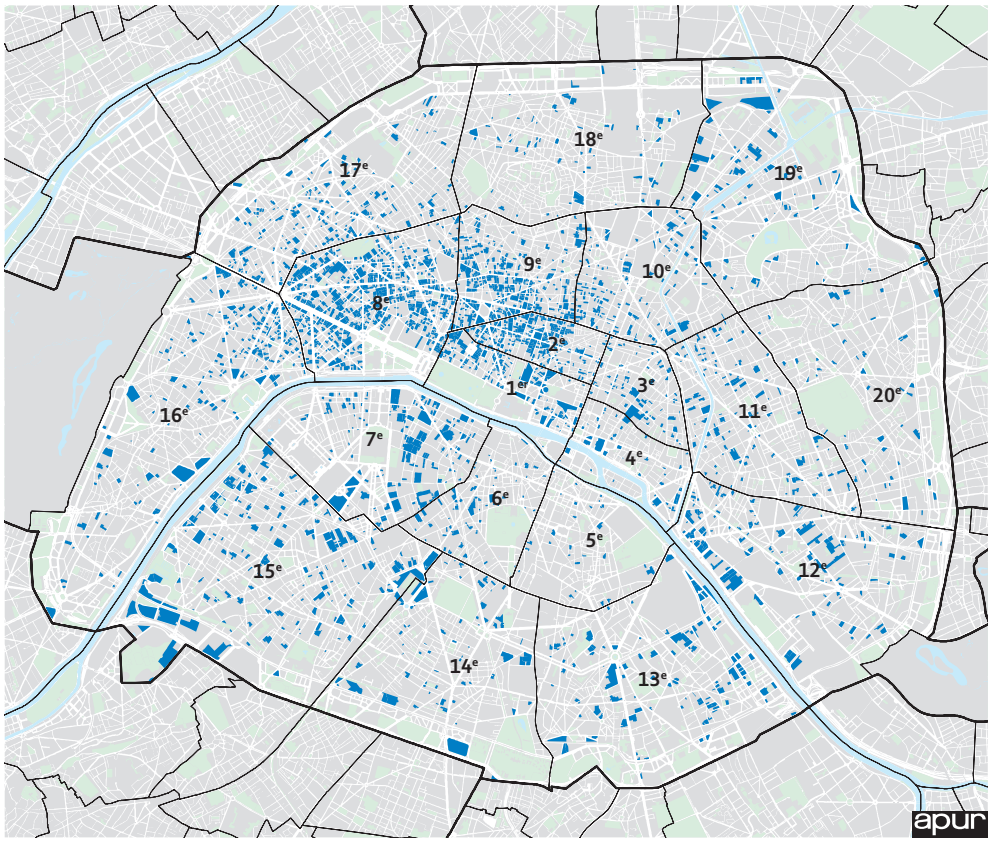
Les études ont porté sur les surfaces de plus de 1 000 m² de bureaux qui représentent un peu plus de 90 % des bureaux parisiens. Les surfaces de moins de 1 000 m² de bureaux correspondent le plus souvent à des parties d'immeubles haussmanniens partagées avec du logement.

Les surfaces de plus de 1 000 m² d'activités* selon le fichier DGFIP (Direction générale des finances publiques) ont été croisées avec les adresses du fichier SIRENE de l'Insee ayant des effectifs salariés supérieur à 50 personnes. L'occupation en bureau a été déduite de trois éléments : la présence d'emplois, une surface moyenne par emploi voisine de 20 m², une raison sociale des entreprises compatibles avec une destination tertiaire, la présence de transactions ou d'offre tertiaire sur l'immeuble Les immeubles retenus peuvent avoir une occupation mixte (bureaux et logements), dans ce cas, il s'agit de surfaces de bureaux insérées dans des immeubles de logements, soit en galette de un à 2 niveaux en pied d'immeuble, soit à l'intérieur même de l'immeuble en étage (voir méthodologie en annexe).

Environ 3 320 parcelles ont été repérées, représentant une surface totale de 16,8 millions de m² de bureaux. En considérant toutes les surfaces de bureaux (y compris celles de moins de 1 000 m²), le parc de bureaux total se situerait à Paris autour de 17,5 à 18 millions de m².

Sans surprise, la cartographie met en évidence la concentration des bureaux dans le quartier central des affaires (QCA), dans la moitié est du 7e arrondissement et dans d'autres pôles moins étendus : Montparnasse, Gare de Lyon, PRG...

Les parcelles de bureaux, 2016



Source : HBS - 2016

Les époques de construction

Le parc de bureaux parisien de plus de 1 000 m² apparaît comme globalement ancien. Plus de 80 % des surfaces ont été construites avant 2000 et près de 40 % avant 1939. C'est dans le centre de Paris et plus généralement dans le QCA que les surfaces sont les plus anciennes (dans le 1er arrondissement, plus de 80 % des surfaces sont antérieures à 1939, plus de 60 % dans le 8e arrondissement). Comparé au bâti parisien pris dans son ensemble, il est en revanche plus récent (A Paris, plus de 60 % des surfaces ont été construites avant 1939).

Après-guerre, un desserrement s'est opéré au profit d'arrondissements périphériques de l'ouest, surtout les 15e et 17e et dans une moindre mesure dans le 16e arrondissement (opérations Maine-Montparnasse, Front de Seine...). Entre 1980 et 2000, le mouvement de desserrement s'amplifie et s'élargit aux 12e, 14e et 15e arrondissements. Enfin depuis 2000, l'essentiel des nouvelles surfaces de bureaux se situe dans les zones d'aménagement de Paris rive gauche et Paris Nord-Est.

Parallèlement, de 1970 à aujourd'hui, le parc de bureaux s'est considérablement développé dans les autres départements franciliens et notamment dans les villes nouvelles (années 1970-1980), dans les Hauts de Seine et dans la période récente, en Seine-Saint-Denis. Le poids des bureaux de Paris dans l'ensemble régional est ainsi passé de 60 % en 1970 à 30 % en 2014.

Plus un immeuble de bureaux est récent, plus sa surface est importante : la surface moyenne des immeubles construits avant 1939 est de 3 400 m². Celle-ci est de presque du double pour les bureaux inclus dans les immeubles construits entre 1940 et 1980 : 6 200 m², également pour les bureaux inclus dans les immeubles construits entre 1980 et 2000 : 6 300 m². À partir de l'an 2000, la surface moyenne d'un immeuble de bureau augmente sensiblement pour dépasser 11 000 m² pour ceux construits entre 2000 et 2010 et 13 500 m² pour ceux construits depuis 2010.

Période de construction des immeubles de bureaux (nombre d'immeubles et surfaces)

	Avant 1939			1940-1980			1980-2000			2000-2010			Après 2010		
Arr.	Nb	Surface	%	Nb	Surface	%	Nb	Surface	%	Nb	Surface	%	Nb	Surface	%
1er	129	626 064	82,3%	17	42 752	5,6%	11	52 964	7,0%	1	11 932	1,6%	4	27 269	3,6%
2e	210	702 117	63,6%	18	92 819	8,4%	30	184 821	16,7%	6	38 312	3,5%	6	86 336	7,8%
3e	53	128 338	53,4%	9	75 468	31,4%	10	23 769	9,9%				1	12 736	5,3%
4e	34	221 680	77,1%	7	56 182	19,5%	2	8 548	3,0%						
5e	18	30 966	38,9%	5	31 515	39,6%	4	14 235	17,9%				1	2 863	3,6%
6e	39	97 289	45,9%	13	63 172	29,8%	6	23 651	11,2%	3	26 283	12,4%	1	1 640	0,8%
7e	94	438 892	52,6%	22	189 619	22,7%	16	120 526	14,4%	6	54 232	6,5%	5	31 679	3,8%
8e	567	1 762 812	63,7%	119	538 499	19,5%	53	226 278	8,2%	18	142 736	5,2%	14	94 964	3,4%
9e	241	795 093	46,6%	34	262 473	15,4%	50	382 697	22,4%	23	197 921	11,6%	6	67 772	4,0%
10e	82	240 643	50,7%	21	77 746	16,4%	29	98 777	20,8%	6	46 177	9,7%	2	11 122	2,3%
11e	55	155 173	35,5%	29	133 225	30,5%	20	72 301	16,5%	4	46 710	10,7%	3	29 866	6,8%
12e	37	189 139	14,3%	40	226 734	17,1%	46	692 219	52,4%	3	37 170	2,8%	7	175 721	13,3%
13e	15	109 545	9,8%	44	231 284	20,8%	30	225 780	20,3%	24	454 114	40,8%	5	92 319	8,3%
14e	9	41 364	7,0%	25	168 700	28,7%	35	318 741	54,2%	2	2 765	0,5%	4	56 658	9,6%
15e	30	148 925	8,5%	72	852 219	48,6%	52	350 602	20,0%	9	92 625	5,3%	14	295 681	16,9%
16e	144	454 666	48,8%	55	279 396	30,0%	30	116 044	12,5%	8	51 051	5,5%	4	21 650	2,3%
17e	99	224 668	26,3%	54	312 658	36,6%	40	181 185	21,2%	9	64 756	7,6%	5	69 393	8,1%
18e	22	58 672	18,3%	9	30 659	9,5%	19	73 030	22,7%	7	81 020	25,2%	4	35 482	11,0%
19e	10	60 723	8,1%	27	226 867	30,3%	33	146 147	19,5%	8	175 783	23,5%	7	138 151	18,5%
20e	9	24 421	10,2%	14	31 391	13,2%	23	96 780	40,6%	3	23 954	10,0%	3	60 835	25,5%
Paris	1 897	6 511 190	38,8%	634	3 923 378	23,4%	539	3 409 095	20,3%	140	1 547 541	9,2%	96	1 312 137	7,8%

Les dates de construction de 0,5% du parc ne sont pas connues

La période de construction des bureaux, 2016

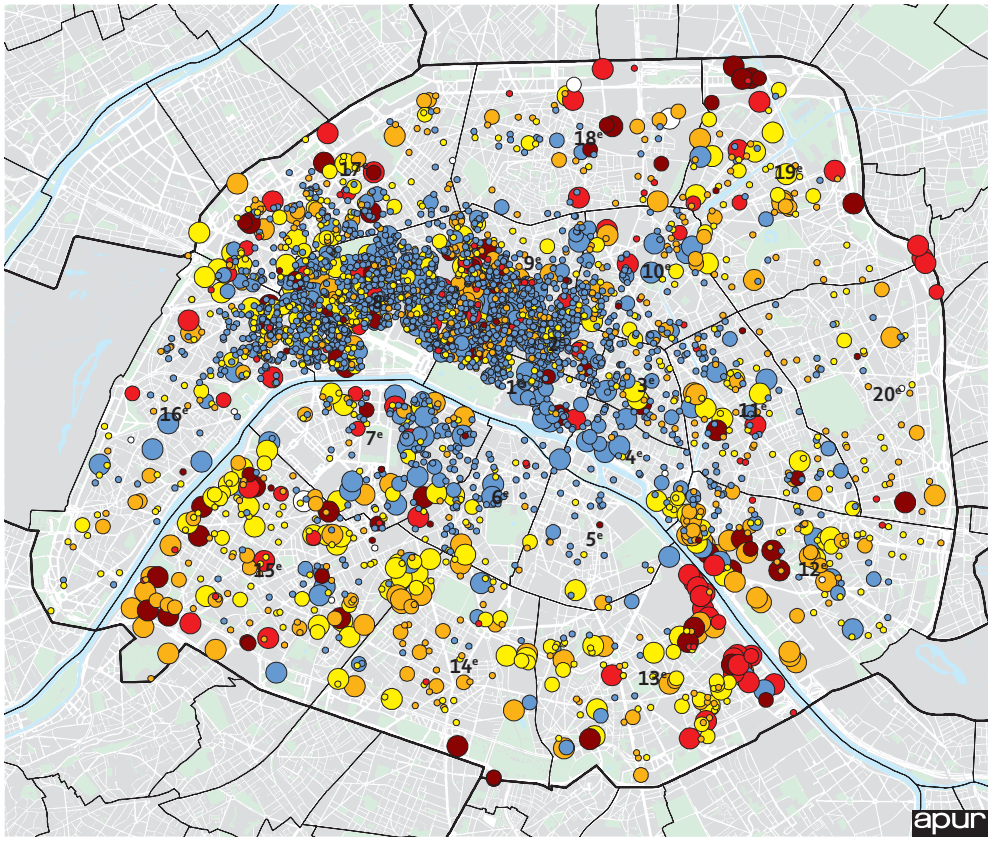
Période de construction

- Avant 1939
- 1940-1980
- 1980-2000
- 2000-2010
- Après 2010
- Non connu

Surfaces de bureaux

- Plus de 10 000 m²
- De 5 000 à 10 000 m²
- De 1 000 à 5 000 m²

Source : HBS - 2016



La structure de la propriété

Contrairement aux immeubles de logements où la copropriété domine, c'est la mono-propriété qui l'emporte pour les immeubles tertiaires. Celle-ci représente plus de 70 % des surfaces de bureaux à l'échelle de Paris (12 millions de m² sur 16,7 millions de m²). Elle atteint 80 % des surfaces dans le QCA et même près de 90 % dans le 7e arrondissement.

Plus précisément, **la mono propriété privée** est très présente dans le QCA (plus des 3/4 des surfaces dans les 2e, 8e et 9e arrondissements) dans des immeubles de bureaux généralement anciens. Il faut distinguer les surfaces qui appartiennent à des investisseurs qui les louent à des entreprises et celles qui sont utilisées par leur propriétaire (utilisateur).

- **les investisseurs** dominent largement le marché parisien de bureaux puisqu'ils représentent à eux seuls environ 1 500 immeubles et 45 % des surfaces totales de bureaux (7,5 millions de m²). 44 % de ce parc est détenu par des investisseurs institutionnels comme les banques, assurances, mutuelles et caisses de retraites dont les principaux opérateurs sont la Caisse des Dépôts et Consignations, à travers notamment le promoteur Icade, Gecina, Le Crédit Agricole, la Caisse d'Épargne, BNP Paribas, Allianz, Generali, Axa..., 25 % par des « purs player » tel que des fonds d'investissements, des grosses foncières, 11 % par des fonds de placements de type SCPI, OPCI, les 22 % restant n'ont pu être attachées à une structure opérationnelle ;
- **les propriétaires utilisateurs** sont moins nombreux et représentent moins de 10 % des surfaces de bureaux (1,5 million de m²). Les immeubles appartiennent pour 50 % à des groupes nationaux dans les domaines de l'industrie, des médias, du luxe (LVMH, Orange, Lagardère...), 36 % à des fédérations, fondations, associations ou ambassades, le reste étant détenu par des organismes étrangers, para-publics ou sociétés indépendantes.

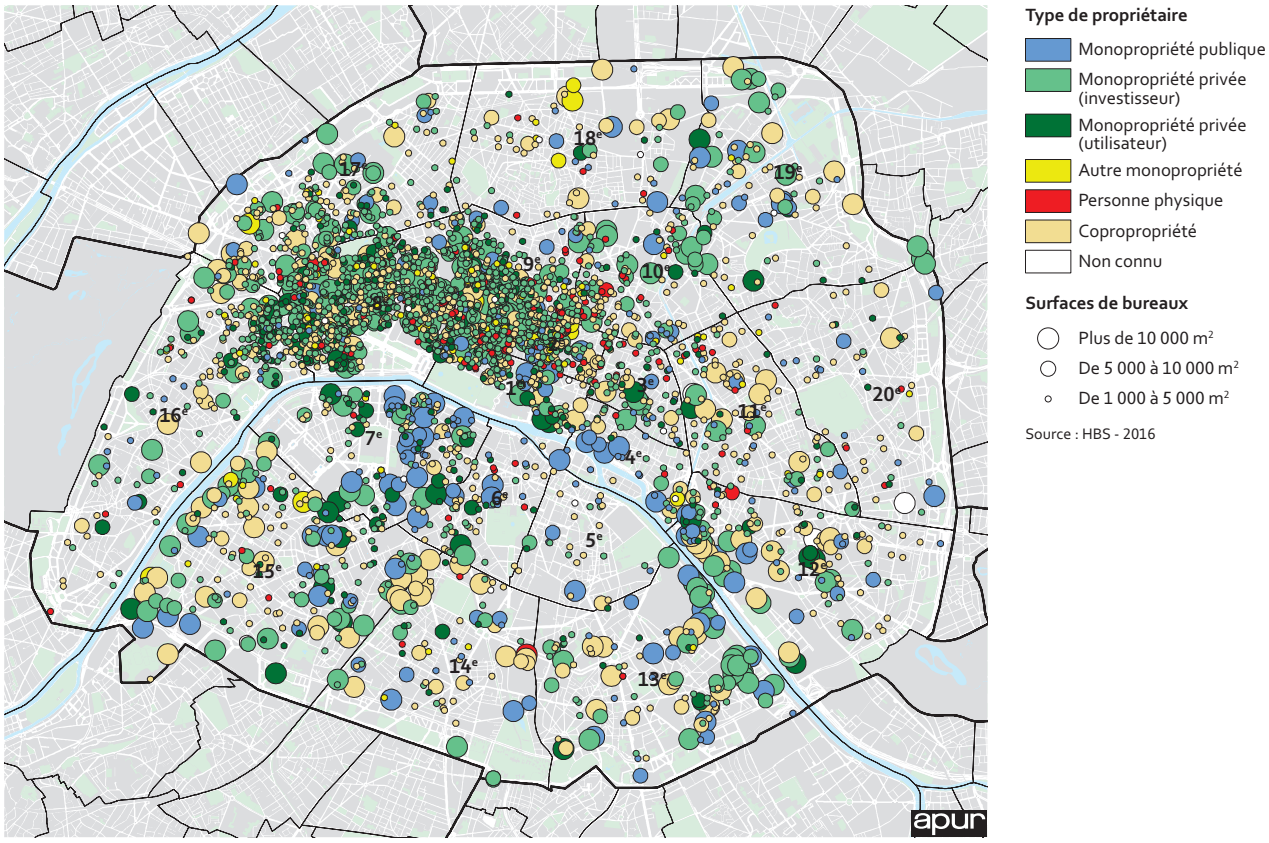
La mono propriété publique (2,5 millions de m²) représente environ 15 % des surfaces de bureaux. Elle prévaut dans les 4e (immeubles de la Ville de Paris de l'APHP, Préfecture de Police...) et 7e arrondissements (ministères), mais aussi, dans une moindre mesure, dans les 1er, 5e et 6e arrondissements où les surfaces de bureaux appartenant à la puissance publique dépassent le tiers. L'État et la Commune de Paris possèdent les plus gros patrimoines (plus de 600 000 m² chacun).

Les immeubles de bureaux en **copropriété** représentent un peu plus d'un quart des surfaces totales de bureaux (4,7 millions de m²). Les copropriétés sont plus présentes dans les arrondissements du sud de Paris (12e, 13e, 14e et 15e arrondissements) et dans des constructions issues de grandes opérations des années 1960-70 (Montparnasse, Gare de Lyon, Italie…)

En tenant compte à la fois de la propriété des bureaux et de leur utilisation, On peut distinguer trois grandes catégories :

- **le parc non marchand** (environ 3,8 millions de m²). Est considéré comme non marchand un immeuble dans lequel l'utilisateur des bureaux en est également le propriétaire. Le secteur public (État, Ville de Paris, services publics…) est dominant dans cette catégorie avec environ 50 % des surfaces. Des sociétés privées représentent le complément ;
- **le parc marchand** (environ 12,5 millions de m²). Il est défini par un propriétaire différent de l'utilisateur. Ce parc est dominé par les investisseurs, institutionnels (banques et assurances, foncières…) ou privés qui disposent ensemble de plus de la moitié des surfaces du parc marchand. Les copropriétés comptent pour environ 1/3 des surfaces. Le reste se répartit entre les personnes physiques, secteur public, les utilisateurs privés qui sous-louent certains lots…
- **le parc vacant** (environ 520 000 m²). Il ne se rattache pas aux deux autres catégories puisqu'il n'a pas d'utilisateur. Il s'agit d'immeubles ou de parties d'immeubles non occupées. Ces immeubles ou parties d'immeubles peuvent être en cours de rénovation ou de relocation. Ce parc représente 3 % du parc total de bureaux > 1 000 m² en 2016, en assez forte diminution depuis 2014 où il représentait 5 % des surfaces de bureaux. Ses surfaces sont réparties sur 136 adresses. On verra plus loin que différentes catégories de locaux vacants sont à distinguer en fonction de leur qualité et de leur état d'entretien.

La structure de la propriété des bureaux, 2016



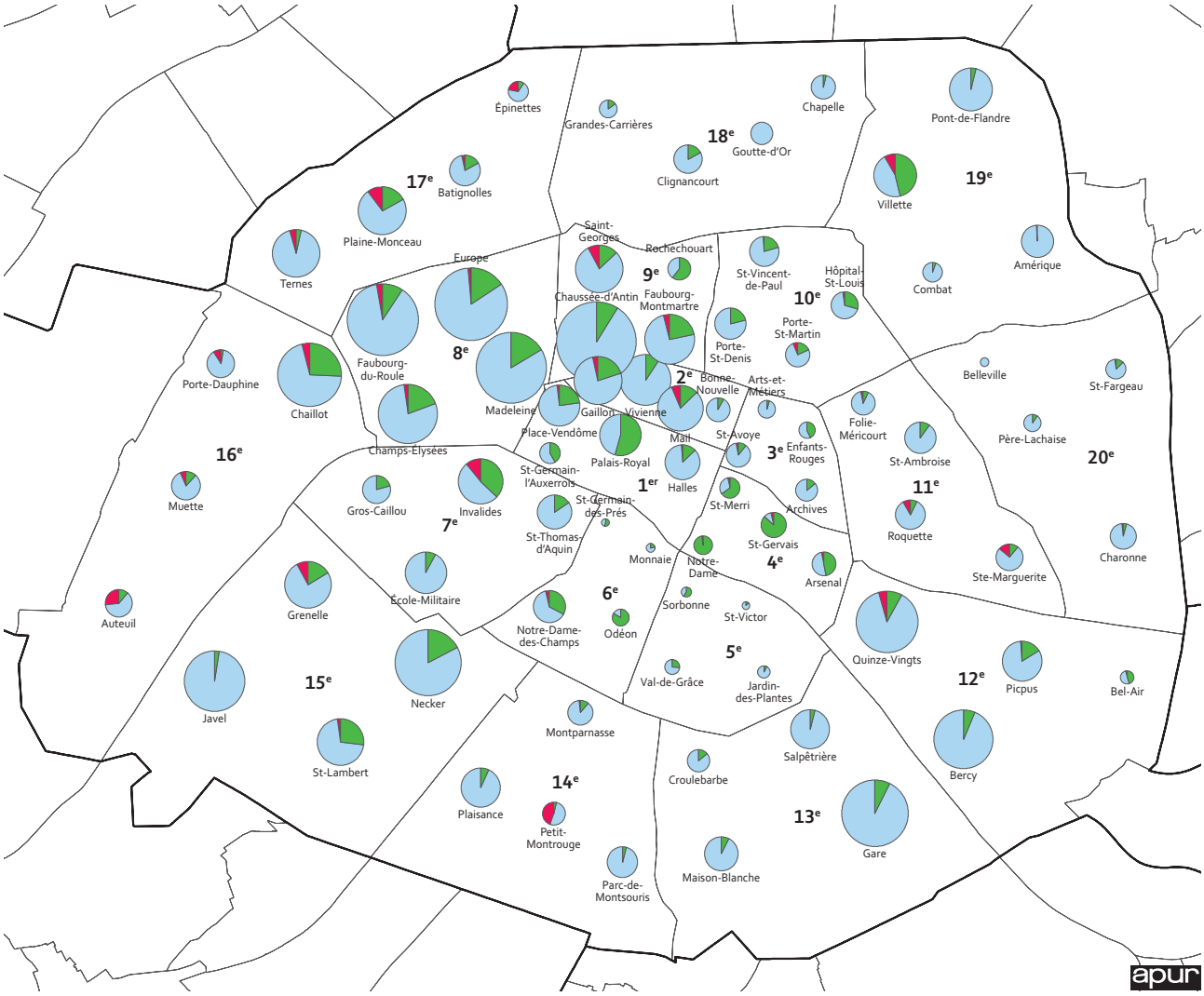
La dynamique du parc de bureaux parisien

Le potentiel de transformation en 2016

Cette analyse s'appuie sur différentes données qui permettent d'apprécier les possibilités de mutation :

- le nombre d'emplois exercés rapporté à la surface des locaux ;
- les offres de commercialisation (vente, location) ;
- l'état physique des immeubles à travers les permis de construire et l'époque de construction.

Dynamique du parc de bureaux, 2016



Surfaces de bureaux

768 000 m²
500 000 m²
100 000 m²
10 000 m²

Dynamique de l'immeuble

- Ancien, ayant un propriétaire et un utilisateur unique
- Vacant ancien
- Autre stock

Source : HBS - 2016

Les immeubles vacants

On recense 136 immeubles de bureaux de plus de 1 000 m² vacants au 1er janvier 2016, ce qui représente une surface totale d'un peu plus de 500 000 m². On peut classer les immeubles concernés en trois principales catégories.

21 immeubles sont neufs ou ont été restructurés récemment ou sont en train de l'être, pour une surface totale d'environ 140 000 m². Parmi ceux-là certains ont une surface de plancher importante et sont en cours de restructuration, comme les 4 immeubles appartenant à « La Mondiale » au 10 boulevard de Grenelle dans le 15e arrondissement, occupés précédemment par des services du Ministère de l'Intérieur (25 700 m²). Ces immeubles ont vocation à rester dans la destination bureaux.

24 immeubles sont relativement récents, puisqu'ils ont été construits entre 1980 et 2000 et n'ont, en général, pas encore été restructurés. De facture récente, ces immeubles ont aussi vocation à rester, pour les années qui viennent dans la destination bureaux. Les surfaces cumulées de ces 24 adresses est de l'ordre de 70 000 m².

Les bureaux anciens n'ayant qu'un seul propriétaire et qu'un seul occupant

On dénombre 521 immeubles de bureaux anciens et qui n'ont pas fait l'objet depuis les années 1980 de rénovation lourde ou de restructuration. Ils ont également comme caractéristique de n'avoir qu'un seul propriétaire et qu'un seul occupant. La surface cumulée de ces 521 immeubles est de 2,7 million de m².

Les bureaux anciens n'ayant qu'un seul propriétaire et qu'un seul occupant présentent des dispositions favorables pour la mutabilité, d'une part parce qu'ils sont anciens (construits avant 1980 et non restructurés), d'autre part parce que l'unicité de l'occupation peut annoncer une libération complète des locaux dans les années qui viennent si l'utilisateur déménage. Enfin la mutabilité est facilitée par la propriété unique.

L'exigence environnementale

Les 521 immeubles décrits précédemment sont considérés comme des immeubles énergivores, sans travaux souvent importants. Ce sont des immeubles qui subissent déjà une décote au moment de la prise à bail ou en cas de vente et qui bientôt subiront une décote dans l'appréciation de la valeur de l'actif ; de même les augmentations de loyers y sont plus difficiles à négocier pour le bailleur. Ces bâtiments énergivores sont les premières cibles des réglementations plus contraignantes et se déprécient donc, plus vite qu'auparavant.

Rappelons que le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie parmi l'ensemble des secteurs économiques et depuis le « Grenelle environnement » (2007), il est impératif de construire des immeubles de bureaux beaucoup plus économes, voire à « énergie positive »[1]. Les immeubles devant être construits doivent respecter la réglementation thermique 2012 (RT2012) qui fixe une limite maximale de consommation énergétique dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre. La consommation énergétique des bâtiments neufs doit être divisée par trois, en s'alignant sur le label bâtiment de basse consommation (BBC), soit une consommation maximale de 50 kWhep/m²/an.

De plus en plus d'immeubles de bureaux existants s'engagent dans une démarche volontaire et qualitative qui vise à intégrer les principes de développement durable. Le marché de l'immobilier de bureaux est dominé par trois certifications environnementales de référence :

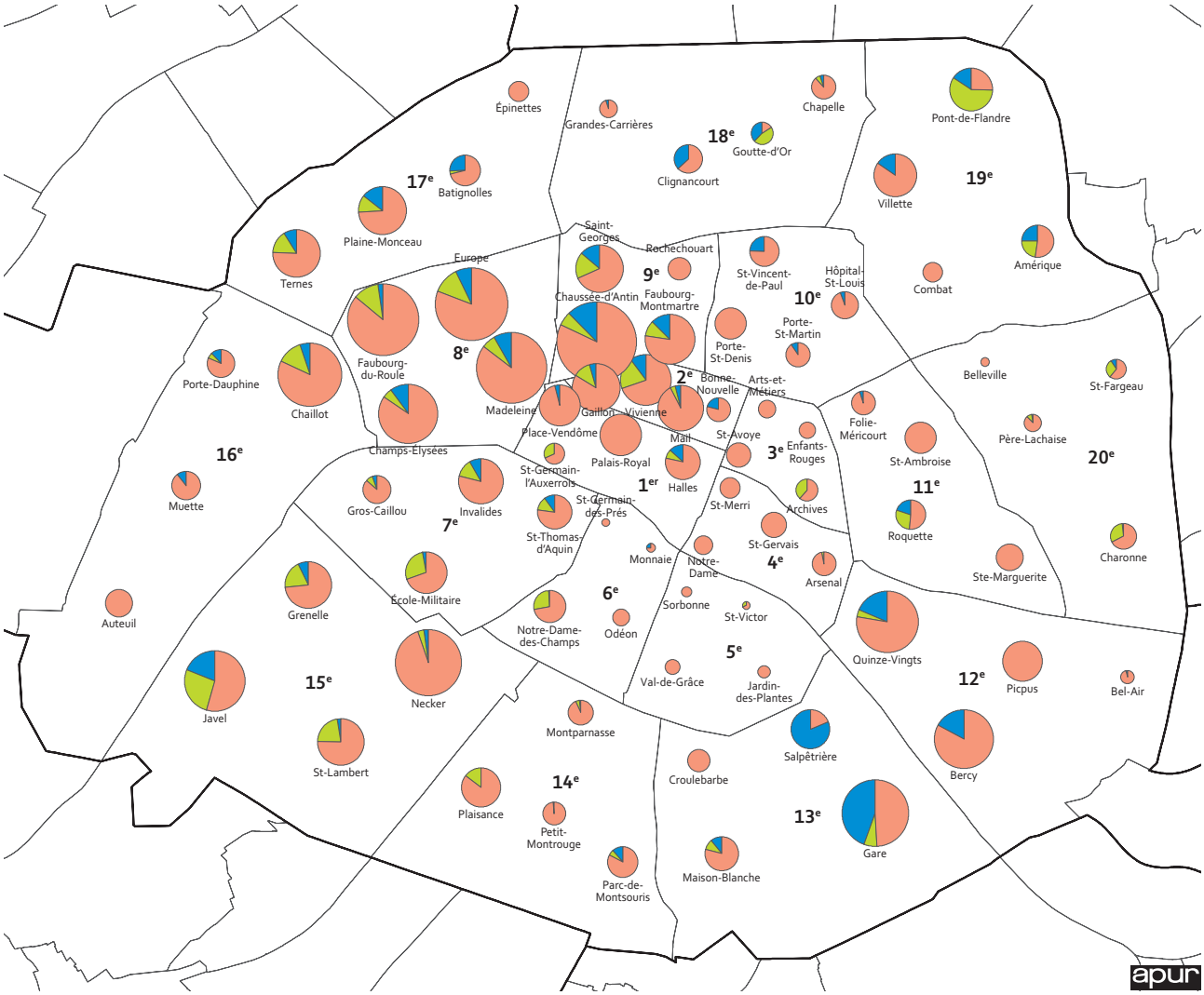
- NF HQE (« Haute Qualité Environnementale ») est délivrée par l'organisme français Certivea et domine le marché français et européen avec environ 85 % des certifications en France et 59 millions de m² certifiés en Europe ;
- BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assesment Method) est la certification anglaise de référence. Sa part de marché en France est de l'ordre de 13 % ;

1 - Un bâtiment à « énergie positive » est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur...) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement.

- LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) est américaine et est la certification la plus diffusée au monde avec plus de 50 000 immeubles en 2015. Elle possède une forte reconnaissance internationale. En France, sa part de marché n'est que de 2 %.

On ne s'intéressera ici qu'aux certifications NF HQE. À Paris, au 1er janvier 2016, 133 immeubles ou groupes d'immeubles sont concernés, ce qui représente une surface totale de 1,7 million de m² soit 10 % du parc de bureaux (25 % du parc dans le 19e et 34 % du parc dans le 20e arrondissement). Si l'on y ajoute les quelques 176 immeubles construits récemment (après 2000) qui représentent une surface de 1,9 million de m², c'est plus de 20 % du parc de bureaux qui est actuellement respectueux de l'environnement.

Certification du parc de bureaux, 2016



Surfaces de bureaux

768 000 m²
500 000 m²
100 000 m²
10 000 m²

Certification de l'immeuble

Oui
Non
Récent ou rénové

Source : HBS - 2016

Annexe méthodologique

Afin de mieux connaître le parc de bureaux parisien de plus de 1 000 m², l'Apur et HBS se sont appuyés principalement sur 2 fichiers.

Le fichier « MAJIC » de la DGFIP identifie à l'adresse les personnes physiques et morales redevables des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties. Il permet de connaître d'une part la qualité des propriétaires, et d'autre part des informations sur le local détenu selon 3 catégories principales : logement, activité et dépendances. La surface du local est indiquée mais sa fiabilité est variable selon le type de propriétaire (très fiable pour les personnes physiques, assez fiable pour les personnes morales, moins fiable pour les personnes publiques et notamment les biens de l'État). Ce fichier permet donc de distinguer les activités du logement, mais n'indique pas précisément de quelle activité il s'agit (bureau, industrie, commerce, équipement…).

Le fichier « SIRENE » de l'INSEE enregistre à l'adresse toutes les entreprises et leurs établissements pour tous les secteurs d'activité privé et public, marchand et non marchand et indique les effectifs salariés. Sur une nomenclature d'environ 700 postes, seules les activités s'exerçant habituellement dans des bureaux ont été conservées.

Le croisement de ces 2 fichiers permet donc de mettre en rapport l'immobilier et les activités qui s'y exercent et de déterminer ainsi le type de local considéré. Afin de limiter l'exercice, tout en gardant la grande majorité des biens recherchés, seules les parcelles supérieures à 1 000 m² d'activités ont été retenues (environ 5 000 parcelles) ; de même, les entreprises ou établissements ayant plus de 50 salariés (environ 5 000 adresses).

Au terme d'un premier appareillement, 8 000 parcelles et/ou adresses ont été obtenues, soit 2 600 validées, car possédant plus de 50 salariés sur plus de 1 000 m² d'immeubles d'activités et 5 400 parcelles et/ou adresses à vérifier car ayant plus de 1 000 m² mais moins de 50 salariés (signe probable de sous occupation ou de vacance), ou moins de 1 000 m² mais plus de 50 salariés (possibilité d'effet de siège).

Les vérifications afin de déterminer si l'immeuble est bien un immeuble de bureau et si celui-ci est bien occupé par des activités tertiaires ont été faites par tous moyens possibles : « google street », « les pages jaunes » et recherches internet.

La vacance et l'occupation partielle éventuelle a été mise à jour avec les « offres » en cours à la vente ou à la location dont HBS dispose, les transactions publiées dans la presse, les permis de construire Une base de données a été constituée en juillet 2016. Elle contient les renseignements suivants pour les 3 319 adresses/parcelles :

- adresse précise de l'immeuble ou du groupe d'immeubles de bureaux ;
- surface totale des planchers ;
- type de l'immeuble : tertiaire ou mixte ;
- époque de construction : avant 1939, de 1940 à 1980, de 1980 à 2000, de 2000 à 2010, depuis 2010 ;
- si l'immeuble a été restructuré ou non ;
- nature de la propriété : mono-propriété, copropriété, personne physique ;
- type de propriétaire : public (État, département, commune, service public…), privé (Foncières, Banques et Assurances, entreprise occupante, personne physique…).

Les fichiers de base

La base est constituée par l'appariement et le traitement de 5 fichiers principaux :

- fichier foncier (Dgfip) : renseigne sur les immeubles, les propriétaires, les surfaces ;
- permis de construire (Ville de Paris) : identifie les constructions neuves et les restructurations ;
- Sirene (Insee) : recense les implantations des entreprises et les emplois ;
- certivea (filiale CSTB) : organisme certificateur pour la performance environnemental des bâtiments non résidentiels ;
- transactions locatives (Hbs) : constitué à partir des publications de la presse professionnelle ;
- offres locatives et mises en ventes de bureaux (Hbs) : fichier communément appelé « inter cabinets » il provient du partage des données entre agents immobiliers d'Ile-de-France.

Recensement et dynamiques du parc de bureaux

À Paris et dans la Métropole du Grand Paris

En 2014, un recensement des immeubles de bureaux de plus de 1 000 m² à Paris avait été réalisé. Il avait permis d'établir une estimation de la superficie totale des bureaux à Paris (18 millions de m²) de connaître leurs caractéristiques (époque de construction, type de propriétaire…), de localiser les bureaux vacants et les immeubles tertiaires en voie d'obsolescence.

Ces données ayant perdu de leur actualité compte tenu des mouvements sur le marché des bureaux depuis deux ans, l'Apur a engagé l'actualisation de la base dans le cadre d'un contrat confié au bureau d'études spécialisé HBS Research, déjà retenu pour l'exercice initial. Cette actualisation a un champ géographique plus étendu puisqu'elle permet pour la première fois de dénombrer les immeubles de bureaux à l'échelle de la Métropole du Grand Paris. On comptabilise environ 8 000 immeubles dans la MGP dont une grande partie est polarisée au sein de grands quartiers d'affaires ou de bureaux.

Concernant les bureaux situés à Paris, la nouvelle base permet de réaliser les mêmes exploitations que la précédente et en particulier de calculer un nouveau le potentiel de mutation du parc tertiaire. Il s'établit aujourd'hui à 2,7 millions de m² (16 % du parc).

Enfin, une recherche a été effectuée sur les immeubles concernés par une certification environnementale (plus de 10 % du parc parisien).

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association 1901 qui réunit la Ville de Paris, le Département de Paris, l'État (la DRIEA, l'Insee), la Métropole du Grand Paris, le Forum métropolitain du Grand Paris,la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, la Régie Autonome des Transports Parisiens, la Société du Grand Paris, l'Assistance publique - Hôpitaux de Paris, La Caisse des dépôts, Eau de Paris, l'Epaurif, Grand Paris Aménagement, Paris Habitat, Ports de Paris, le SIAAP, le SIPPEREC, SNCF Immobilier, le STIF, le Syctom, le territoire Est Ensemble (T8), le territoire Grand-Orly Seine Bièvre (T12), le territoire Grand Paris Seine Ouest (T3).