

CONSTRUCTION DE LOCAUX TERTIAIRES DANS LE CENTRE DE L'AGGLOMÉRATION

Bilan et perspectives

Septembre 2005



Sommaire

Introduction	3
1 – Caractéristiques et évolutions du parc de bureaux francilien	5
Répartition actuelle des locaux tertiaires dans le centre de l'agglomération.....	5
Évolutions récentes de ce parc	20
2 – Projets et potentiels de construction de bureaux en cœur d'agglomération	23
Perspectives à 3 ans de construction de bureaux en cœur d'agglomération.....	23
Quels besoins en bureaux pour les années à venir?	28
3 – Conclusion	33
4 – Annexe	35

Introduction

Cette étude vise à analyser le développement récent du parc immobilier de bureaux dans le centre de l'agglomération parisienne et évalue les possibilités d'implantation de nouveaux programmes à la lumière des projets connus et des volontés exprimées dans les documents d'urbanismes locaux.

La première partie s'attache à caractériser le parc de bureaux francilien et son évolution récente à travers les points suivants : volume, répartition et caractéristiques des locaux tertiaires dans le centre de l'agglomération, les facteurs historiques et actuels qui ont œuvré à la constitution des pôles tertiaires et à leurs spécialisations fonctionnelles, et enfin les évolutions en cours en termes de localisation des nouvelles opérations de bureaux en prenant en considération la question du renouvellement du parc ancien dans les pôles tertiaires traditionnels.

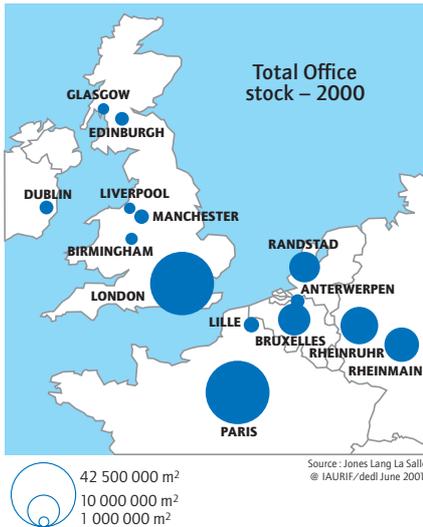
La deuxième partie est consacrée à la prévision chiffrée et localisée des constructions de locaux tertiaires à Paris et dans les communes du cœur d'agglomération, sur la base d'un travail de collecte et de recoupements d'informations provenant, des communes, des sociétés d'aménagement, de l'Observatoire Régional du Foncier, de CB-Richard Ellis-Bourdais ou encore, des travaux de l'IAURIF.

Enfin, une réflexion est esquissée sur les besoins futurs de l'Île-de-France en matière de bureaux, notamment à travers les résultats de travaux récents visant à déterminer l'évolution des emplois par secteur d'activité pour les quinze années à venir et reliant ces évolutions d'emplois à leur lieu d'exercice (dans des bureaux ou hors bureaux).

1 – Caractéristiques et évolutions du parc de bureaux francilien

L'Île-de-France est à la tête du premier parc immobilier d'entreprise d'Europe, avec plus de 47 millions de m² de bureaux recensés en 2004. Le centre de l'agglomération ¹ concentre à lui seul plus de 32 millions de m² de bureaux, soit l'équivalent du parc de bureaux de Manhattan (34,8 millions de m²) ².

Parcs de bureaux dans les principales villes européennes (agglomération centrale)



Paris et 1 ^{ère} périphérie ¹	32,0 millions de m ²
Paris et départements limitrophes	34,8 millions de m ²
Central London ²	19,1 millions de m ²
Greater London	40 millions de m ²
Francfort	11,6 millions de m ²
Bruxelles	11,5 millions de m ²
Madrid	10,2 millions de m ²
Milan	9,3 millions de m ²

1 – Il s'agit de Paris et ses communes limitrophes plus Courbevoie, Nanterre et Sèvres.

2 – Central London comprend City, Midtown, West End, Southbank et Docklands.

Sources: CB Richard Ellis-Bourdais, 2003 ou 2004, selon les villes; source Auguste Thouard pour Greater London; ORIE pour Paris.

Répartition actuelle des locaux tertiaires dans le centre de l'agglomération

Taille et localisation du parc

Au 1^{er} janvier 2004, la Région francilienne totalise 47,5 millions de m² de bureaux (en surface utile), essentiellement concentrés au centre de l'agglomération parisienne :

- 34,8 millions de m², soit 73 % du parc régional, se situent à Paris et dans les trois départements limitrophes;
- 26,9 millions de m² (57 % du parc) sont concentrés à Paris et dans les Hauts-de-Seine
- 25,1 millions de m² (53 % du parc) sont situés à Paris et dans les 29 communes limitrophes
- 16,1 millions de m² (34 % du parc) se localisent dans les 20 arrondissements parisiens.

	m ² de bureaux (surface utile)
Paris	16 088 120
Hauts-de-Seine	10 850 323
Seine-Saint-Denis	4 443 703
Val-de-Marne	3 458 337
Paris et départements limitrophes	34 840 482
Île-de-France	47 558 335

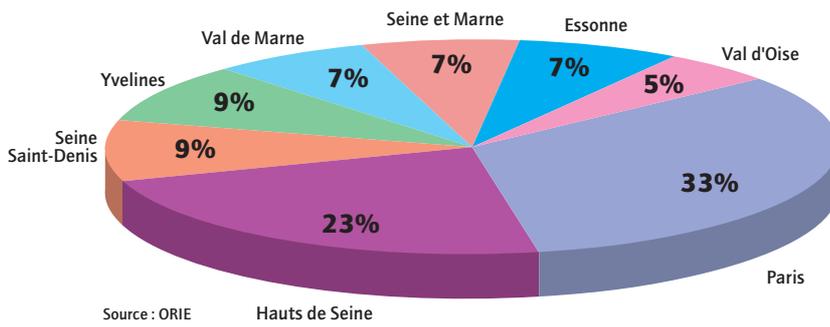
1 – Ce que nous appelons centre de l'agglomération correspond à Paris et les trois départements de petite couronne. Plus loin dans le texte il sera question du cœur d'agglomération, périmètre correspondant à Paris et sa banlieue intérieure. La banlieue intérieure, définie par l'AURIF (Atlas des Franciliens – tome I), comprend les communes en continuité de bâti avec Paris remplissant les critères suivants :

- 85 % ou plus de la superficie de la commune occupée par les activités et l'habitat;
- 95 % ou plus de la superficie de commune urbanisée (y compris les jardins, bois et hydrologie exclus).

Quelques cas particuliers sont à signaler : Sceaux, Gennevilliers, La Courneuve, l'Île-Saint-Denis, Bonneuil-sur-Marne ont été intégrés à cet ensemble mais Clichy-sous-Bois et Le Chesnay en ont été retirés.

2 – Source CB Richard Ellis-Bourdais

Répartition du parc francilien de bureaux au 1^{er} janvier 2004



Source : ORIE

Hauts de Seine

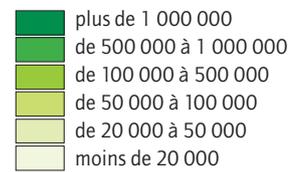
3 - Le parc récent est défini comme les surfaces de bureaux construites ou réhabilitées depuis 1975.

4 - Source : CB Richard Ellis Bourdais

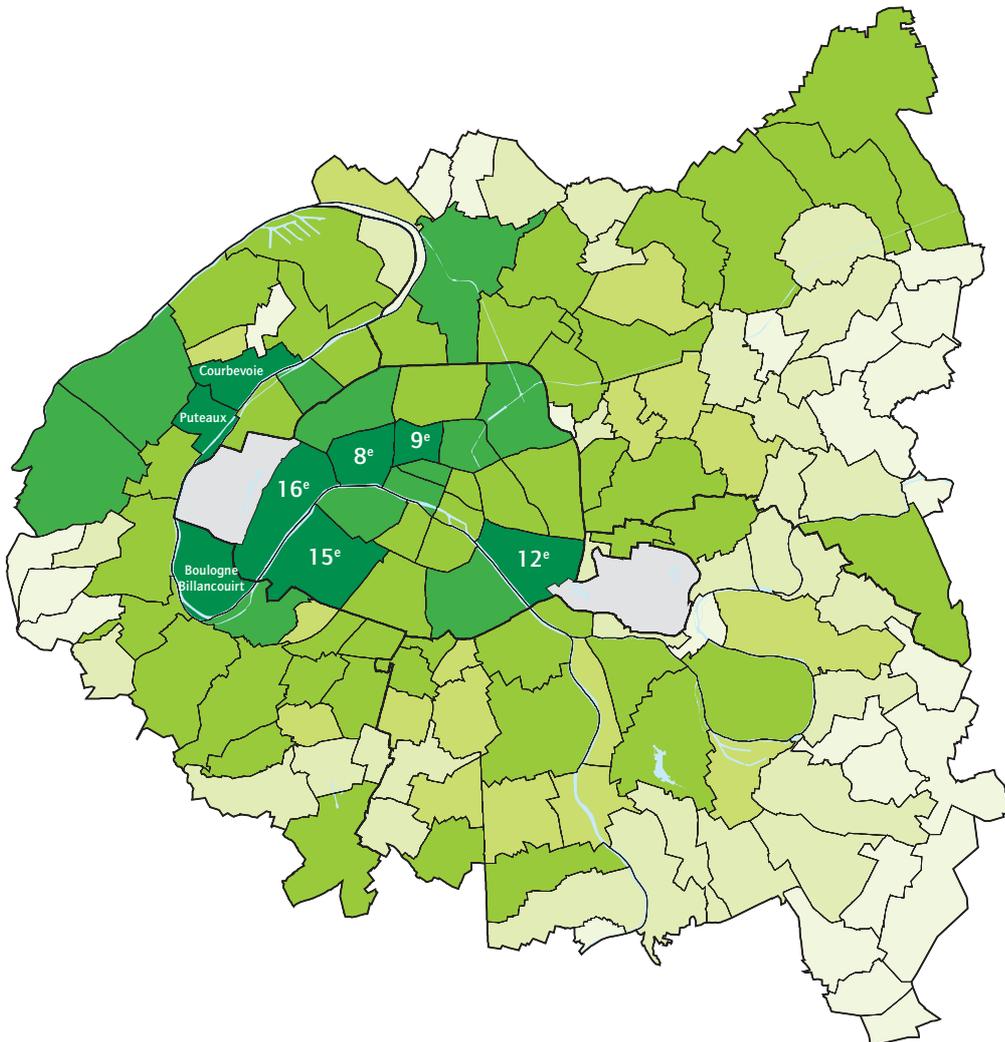
Apur

Parc de bureaux 2004
Paris et Petite Couronne

Surface utile en m²



Paris et Petite Couronne
= 34 840 482 m²



Apur

Les tendances récentes en matière de tertiarisation sont très favorables à la zone centrale : les Hauts-de-Seine confirment leur rôle prééminent, mais l'est parisien et la proche périphérie nord y prennent une part beaucoup plus active qu'il y a une quinzaine d'années.

Caractéristiques du parc : dates de construction, morphologie

En l'absence de données qualitatives sur l'état et les caractéristiques techniques du parc de bureaux francilien, l'âge du bâti permet d'ébaucher une évaluation qualitative du parc de bureaux actuel.

D'après les estimations de l'ORIE, 60 % du parc francilien de 2004 est constitué de bureaux récents³ contre 40 % de locaux anciens. Le parc ancien est défini comme livré depuis 30 ans et n'ayant pas fait l'objet d'une réhabilitation depuis ; il est calculé comme étant la différence entre le parc total et le parc récent.

C'est à Paris que se concentrent les deux tiers du parc de bureaux ancien (10 954 777 m² utiles), quand le département des Hauts-de-Seine qui a déjà bénéficié d'importants volumes de réhabilitation en compte 22 % (2 355 483 m² utiles). L'ensemble des autres départements franciliens n'en comprend qu'un quart, car l'essentiel du développement tertiaire y est postérieur aux années 1970.

La taille des surfaces proposées à la location peut également donner des indications sur les caractéristiques de ce parc⁴. Ainsi, les surfaces de grande taille sont abondantes sur le marché francilien, et en particulier dans les quartiers d'affaires établis tels que Paris Centre Ouest et La Défense. Toutefois, les petites surfaces (moins de 1 000 m²) constituent toujours une part conséquente des transactions : elles représentent environ 30 % des surfaces qui font l'objet de transactions en Île-de-France.

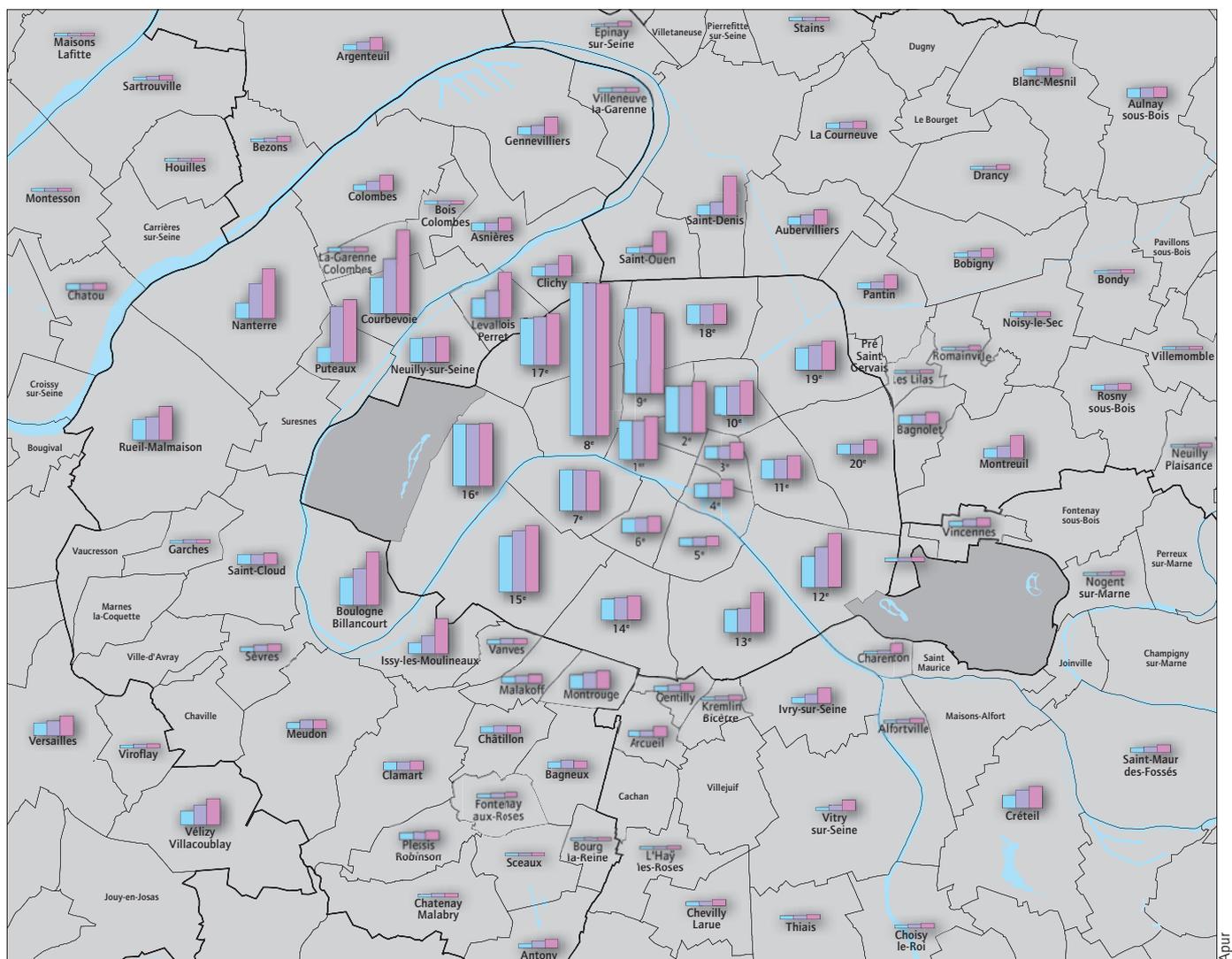
Paris offre un parc très diversifié, à la fois « traditionnel haussmannien » (souvent restructurés derrière une façade ancienne) dans les quartiers d'affaires historiques (Quartier central des affaires) mais aussi des immeubles neufs (Paris Rive Gauche, Citroën-Cévennes...).

La Défense présente un parc de bureaux plus récent et, en moyenne, des surfaces plus grandes qu'au centre de Paris.

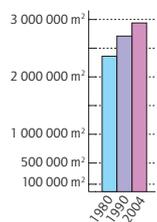
La première périphérie Nord, et plus particulièrement Saint-Denis, propose des types d'immeubles qui répondent aux critères de qualité des utilisateurs et l'image du secteur s'améliore nettement.

En revanche, la première périphérie Sud et Est accueille des opérations généralement plus petites que la moyenne francilienne.

Évolution du parc de bureaux 1980-1990-2004 Centre de l'agglomération parisienne



Surfaces utiles de bureaux existantes en m² en 1980, 1990, 2004



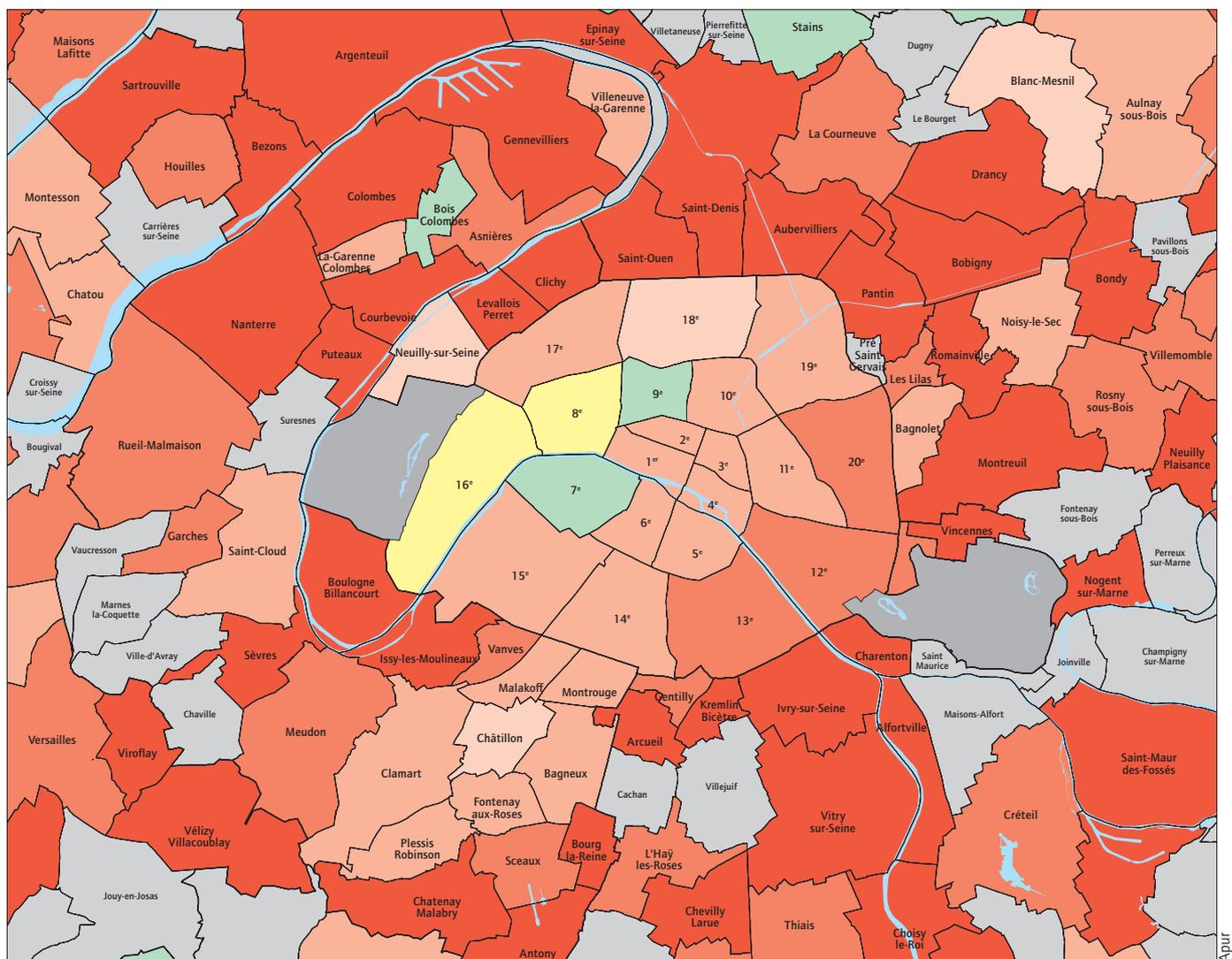
Source : DREIF, DGI, ORIE - 1980, 1990 et 2004

0 1 2 km

Apur

Évolution du parc de bureaux 1980-2004

Centre de l'agglomération parisienne

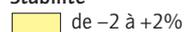


Évolution du nombre de m²

Hausse



Stabilité



Baisse



Source : DREIF, DGI, ORIE - 1980, 2004





Siège du CCF, avenue des Champs-Élysées

Apur



Siège de BNP-Paribas, boulevard des Italiens

Apur

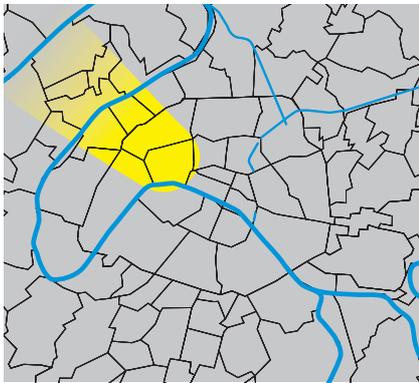
Organisation spatiale et spécialisation des pôles tertiaires du cœur de l'agglomération parisienne ⁵

L'organisation du tissu économique du cœur de l'agglomération parisienne suit un développement multipolaire (par opposition à un développement uniquement en « tâche d'huile ») tout en conservant en son cœur des fonctions métropolitaines et des activités traditionnelles.

La caractéristique la plus notable de son tissu économique est son extrême diversité. Toutes les branches d'activité y sont représentées même si la proportion de chacune a considérablement évolué au cours des dernières décennies. Les activités tertiaires sont aujourd'hui dominantes alors que les activités de production ont été repoussées à la périphérie, voire en dehors de la région Île-de-France.

Le cœur d'agglomération constitue ainsi un espace dans lequel les activités tertiaires sont dominantes et se concentrent sur une aire relativement dense, centrée sur Paris et qui déborde largement à l'Ouest, mais émerge aussi de manière de plus en plus significative à l'Est.

Au sein de cette zone, on distingue des pôles tertiaires établis et spécialisés :



L'Axe Paris Quartier Central des Affaires - La Défense :

Ce pôle est largement spécialisé dans les activités de type « business », telles qu'elles ont été définies par Laurent Davezies, dans les études réalisées pour l'APUR dans le cadre du diagnostic préparatoire au PLU de Paris ⁶.

En son sein, le Quartier Central des Affaires (1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e, 17^e) où l'essentiel des activités concernent les domaines des activités financières, de l'immobilier, la location, les services aux entreprises.

Les principales activités du Quartier Central des Affaires

Activité (en NAF 31)	Nombre d'emplois	%	Principaux établissements
Commerce	44 056	10,5 %	Galeries Lafayette, Printemps
Activités financières	90 909	21,6 %	BNP-Paribas, GAN, CIC
Immobilier, locations et services aux entreprises (dont sièges sociaux*)	130 121	30,9 %	Accenture, Société française de Gestion hospitalière
Total secteur	420 548	100 %	

*La catégorie « administration d'entreprises » est comprise dans ce code d'activité

Source : ERE 2000 INSEE, APUR, IAURIF, DREIF, CRIF, Ville de Paris

Ce pôle abrite de nombreux grands établissements, parmi lesquels on peut citer les grands magasins à fort rayonnement que sont les Galeries Lafayette et le Printemps-Haussmann (chacun plus de 1 500 salariés), ainsi que le siège de BNP Paribas ou du CCF.

Les deux plus gros établissements du secteur sont BNP-Paribas (bd des Italiens) et la Banque de France (rue La Vrillière) avec plus 6 000 salariés chacun.

Le pôle de La Défense est plus particulièrement orienté vers les activités de services aux entreprises (sièges sociaux, activités de conseil), quoique les activités financières y soient également importantes.

5 – cf. Michèle-Angélique NICOL, Les pôles d'emplois dans le centre de l'agglomération parisienne, APUR, novembre 2002, 26 p.

6 – cf. Laurent DAVEZIES, L'économie et l'emploi à Paris – tome III : vers un nouveau visage de l'économie parisienne, APUR, mai 2003, 98 p.



Direction de l'Urbanisme

La Défense



Apur - Philippe Guignard

La ZAC Citroën-Cévennes (15^e arrondissement)

Les principales activités de La Défense

Activité (en NAF 31)	Nombre d'emplois	%	Principaux établissements
Commerce	29 853	11,8 %	Auchan France, Bayer SA
Activités financières	30 988	12,3 %	Société Générale, Crédit Lyonnais, AGF
Immobilier, locations et services aux entreprises (dont sièges sociaux*)	90 803	36,0 %	Total, Atofina, CCF, Dalkia
Total secteur	252 281	100 %	

*La catégorie « administration d'entreprises » est comprise dans ce code d'activité
Source : ERE 2000 INSEE, APUR, IAURIF, DREIF, CRIF, Ville de Paris

Parmi les grands établissements que l'on peut recenser, le groupe Axa rassemble, à Courbevoie, 4 000 salariés, la société Cap Gemini pour la réalisation de logiciels, Sécuritas France pour les activités d'enquêtes et sécurité sont implantées à Courbevoie et comptent plus de 1 000 salariés, KPMG pour les activités comptables est installé à Nanterre avec plus de 1 000 personnes à son service, la Société Générale et le Crédit Lyonnais sont localisés à Puteaux et emploient respectivement 5 500 et 1 300 salariés.

A Neuilly-sur-Seine, les activités sont davantage tournées vers les services aux entreprises, les activités financières étant moins présentes.

Enfin, à Levallois-Perret, le profil des activités est similaire à celui de Neuilly, avec cependant une part un peu plus importante pour les activités financières.



L'axe Front de Seine et Val de Seine

Ce pôle est spécialisé dans les activités de communication, média et presse. D'abord occupé par la presse, ce secteur s'est vu rejoint par l'audiovisuel, les grands groupes de publicité et le monde du cinéma.

Ainsi, les installations successives de Canal Plus (qui a aujourd'hui quitté le site pour regrouper l'ensemble de ses activités sur Issy-les-Moulineaux et Boulogne), de TF1 à Boulogne-Billancourt puis, plus récemment, de France Télévision (avec près de 3 000 salariés) dans le secteur Citroën-Cévennes, dans le 15^e arrondissement, ont renforcé la vocation audiovisuelle de cet axe. On constate que l'on retrouve d'ailleurs ces activités sous différents codes NAF puisque les activités de siège social (« administration d'entreprise ») sont notamment répertoriées dans la catégorie « immobilier, locations et services aux entreprises ».

Les trois plus gros établissements du secteur sont France Télévision, l'hôpital Georges Pompidou (plus de 2000 salariés) et Sagem (un peu moins de 2000 salariés).

Les principales activités du Front de Seine

Activité (en NAF 31)	Nombre d'emplois	%	Principaux établissements
Services collectifs, sociaux et personnel	5 424	26,7 %	France Télévision, Canal Satellite
Administration publique	1 676	8,3 %	Ministère de l'Intérieur
Immobilier, locations et services aux entreprises (dont sièges sociaux*)	2 788	13,7 %	Groupe Canal + France Télévision Publicité
Total secteur	20 290	100 %	

*La catégorie « administration d'entreprises » est comprise dans ce code d'activité
Source : ERE 2000 INSEE, APUR, IAURIF, DREIF, CRIF, Ville de Paris

Les activités présentes à Issy-les-Moulineaux sont tournées vers les services aux entreprises et les transports. Mais Issy s'est également fait une spécialité dans le domaine des communications, télécommunications, multimédias et presse.

Les principales activités d'Issy-les-Moulineaux

Activité (en NAF 31)	Nombre d'emplois	%	Principaux établissements
Transports et communications	4 950	11,9 %	France Telecom, La Poste, Bouygues Telecom
Administration publique	3 438	8,3 %	Administration centrale Aviation Civile
Édition, Imprimerie	2 102	5,0 %	L'Équipe, Marie-Claire
Immobilier, locations et services aux entreprises (dont sièges sociaux*)	12 939	31,3 %	Valoris, Cegos
Total secteur	41 657	100 %	

* La catégorie « administration d'entreprises » est comprise dans ce code d'activité
Source: ERE 2000 INSEE, APUR, IAURIF, DREIF, CRIF, Ville de Paris

Outre CANAL + qui a, depuis la dernière ERE, regroupé l'essentiel de ses activités à Issy-les-Moulineaux, France Télécom (1 200 salariés), la Poste (770 salariés), Bouygues Télécom (700 salariés), le journal l'Équipe (550 salariés), ou encore, dans le secteur public, l'administration centrale de l'aviation civile (540 salariés) sont également implantés dans cette commune.

Le secteur dominant à Boulogne-Billancourt est celui de l'immobilier, location et services aux entreprises, mais les transports restent présents avec le siège social de Renault qui regroupe près de 5 000 salariés. A cet employeur, dont le nom reste très attaché à celui de la commune, s'ajoutent des établissements pourvoyeurs de nombreux emplois, dont Alten, spécialisé dans la réalisation de logiciels (1 500 salariés) et le siège social de Monoprix (1 000 salariés).



Le secteur Val de Seine

Apur - Aériel

Les principales activités de Boulogne-Billancourt

Activité (en NAF 31)	Nombre d'emplois	%	Principaux établissements
Fabrication de matériel de transport	4 903	6,1 %	Renault
Commerce, réparations automobile et d'articles domestiques	7 926	9,9 %	RFA, Medtronic, Thomson Multimedia
Immobilier, locations et services aux entreprises (dont sièges sociaux*)	35 452	44,3 %	Alten, Monoprix SA
Total secteur	80 064	100 %	

* La catégorie « administration d'entreprises » est comprise dans ce code d'activité
 Source : ERE 2000 INSEE, APUR, IAURIF, DREIF, CRIF, Ville de Paris

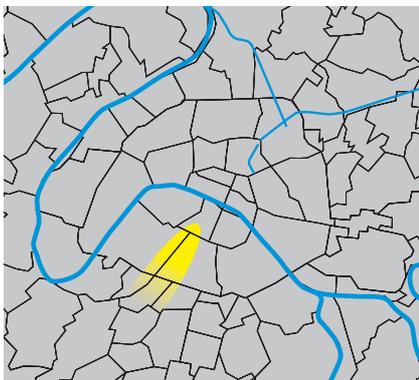
Le pôle Montparnasse

Ce pôle, de taille beaucoup plus limitée, est majoritairement orienté vers les activités financières, mais les activités de transports et communications sont bien représentées, suivies par l'administration publique.

Les principales activités de Montparnasse

Activité (en NAF 31)	Nombre d'emplois	%	Principaux établissements
Transports et communications	3 462	26,4 %	SNCF, France Telecom
Activités financières	4 872	37,1 %	CNP, Crédit Agricole
Administration publique	2 027	15,4 %	Caisse Nationale d'Assurance Maladie
Total secteur	13 138	100 %	

Source : ERE 2000 INSEE, APUR, IAURIF, DREIF, CRIF, Ville de Paris



Le quartier du Montparnasse

Documentation Française – Philippe Cuignard

La Gare Montparnasse, ainsi que de nombreuses directions de la SNCF (Direction Régionale de Paris Rive Gauche, Direction Générale et services centraux, Comité d'Établissement Régional...), sont localisées dans le pôle Montparnasse, et emploient environ 3 000 salariés. Deux grands établissements regroupent chacun plus de 1 500 salariés : le siège social de CNP assurances et la caisse nationale de Crédit Agricole ; le secteur public est également très présent avec notamment la Caisse Nationale d'Assurance Maladie située avenue du Maine dans le 15^e arrondissement (1 200 salariés). La SNCF, la CNP et le Crédit Agricole constituent les trois plus grands établissements du secteur.

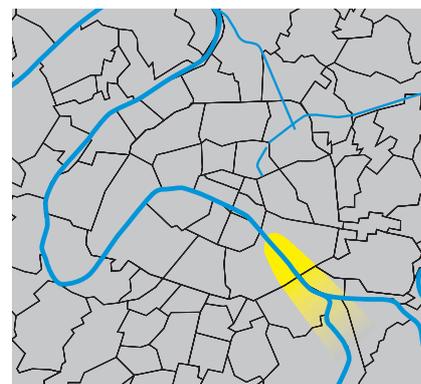
Le secteur Sud-Est (gare de Lyon, Bercy, Paris-Rive Gauche)

Encore largement tourné vers les activités de transports du fait de la proximité des gares et du siège de la SNCF, le secteur accueille aussi des activités administratives et bancaires. Il se spécialise aussi dans la branche « matière grise »⁷ (recherche dans le domaine de la médecine et transmission des savoirs).

Hormis la SNCF, les activités de transports et communications sont aussi largement représentées par la RATP dont le siège social est implanté quai de la Râpée, et par Lyonnaise Communications (Noos), située place des Vins de France, au cœur de la ZAC Bercy.

Le secteur de la santé est également très présent avec le siège de Sanofi-Synthélabo, de plusieurs laboratoires de l'INSERM, installés dans les locaux de l'hôpital de la Pitié-Salpêtrière. Ce dernier rassemble près de 9 000 salariés. En termes de personnel et de lits, c'est le plus grand établissement hospitalier de l'Assistance Publique des Hôpitaux de Paris.

Le ministère des Finances constitue le troisième plus gros établissement du secteur (après la RATP et la Pitié-Salpêtrière) avec près de 8 000 emplois.



7 – En reprenant la typologie de Laurent Davezies.



Siège de la RATP (Quai de la Râpée)

Apur

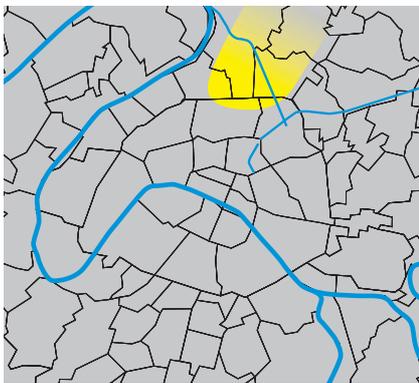
Les principales activités de Lyon-Bercy-Tolbiac

Activité (en NAF 31)	Nombre d'emplois	%	Principaux établissements
Transports et communications	13 936	28,8 %	RATP, SNCF, Lyonnaise Communications
Santé et action sociale	9 242	19,1 %	APHP (Salpêtrière)
Immobilier, location, services aux entreprises (dont sièges sociaux*)	3 468	7,2 %	Groupe Sanofi-Synthelabo
Total secteur	43 340	100 %	

*La catégorie « administration d'entreprises » est comprise dans ce code d'activité
 Source : ERE 2000 INSEE, APUR, IAURIF, DREIF, CRIF, Ville de Paris

Outre ces pôles établis, on distingue des pôles en fort développement

Ces secteurs se sont souvent développés dans le prolongement des pôles parisiens, et accueillent des activités de logistique⁸ ou de « back office », en lien avec le « business ».



La Plaine Saint-Denis (Saint-Denis, Aubervilliers, La Courneuve)

Le secteur de l'audiovisuel s'est fortement développé avec les studios d'enregistrement de AB Production, de Air Production, ou de doublages de films comme Dubbing Brother's... mais parfois postérieurement à la source statistique que nous avons utilisée (la dernière Enquête Régionale sur l'Emploi recense l'emploi salarié au 31 décembre 2000).



Siège de Sanofi Aventis (Quai de la Rapée)

8 – Les activités logistiques sont comprises dans un sens large comme les activités ayant pour finalité de mettre à disposition le bon produit, au bon endroit et au bon moment, au moindre coût (Définition de Michel Savy).

Même si ce sont des activités de back-office ⁹ qui s'y installent majoritairement, des sièges sociaux se sont aussi implantés, comme Panasonic ou Siemens. Il est par ailleurs intéressant de noter que les communes de Saint-Denis et d'Aubervilliers apparaissent, avec l'Hôpital de Saint-Denis, parmi les trois plus gros établissements de la Plaine Saint-Denis, avec respectivement plus de 3 000, plus de 2 000 et plus de 1 500 salariés.



Les principales activités de la Plaine Saint-Denis

Les studios d'enregistrement de la Plaine Saint-Denis

Activité (en NAF 31)	Nombre d'emplois	%	Principaux établissements
Immobilier, location, services aux entreprises (dont sièges sociaux*)	12 850	15,0 %	Insert Centre Ville Communication, Mayday Sécurité, S3G
Commerce, réparations automobiles et d'articles domestiques	15 495	18,1 %	Siemens, Kookaï, Bergerat Monnoyeur
Transports et communications	8 459	9,9 %	SNCF, RATP, La Poste
Total secteur	85 407	100 %	

*La catégorie « administration d'entreprises » est comprise dans ce code d'activité
Source : ERE 2000 INSEE, APUR, IAURIF, DREIF, CRIF, Ville de Paris

Montreuil

Si les emplois les plus représentés à Montreuil restent ceux de l'administration publique, avec notamment le siège de l'Urssaf (près de 3 000 salariés), le personnel de la Ville de Montreuil (plus de 2 000 salariés) et l'hôpital André-Grégoire (plus de 1 000 salariés), l'immobilier et les services aux entreprises demeurent le deuxième secteur d'activité. Les secteurs de l'image, de l'art graphique et du multimédia y sont particulièrement dynamiques.

Montreuil présente la particularité d'un tissu économique composé essentiellement de petits établissements et constitue la première plate-forme de PME-PMI d'Europe.

Les principales activités de Montreuil

Activité (en NAF 31)	Nombre d'emplois	%	Principaux établissements
Administration publique	6 088	17,5 %	Ville de Montreuil, Hôpital A. Grégoire
Immobilier, location, services aux entreprises (dont sièges sociaux*)	4 311	12,4 %	OPHLM Montreuil, SOPRA, NAXO
Commerce, réparations automobiles et d'articles domestiques	4 207	12,1 %	Carrefour, LRMD, Décathlon
Total secteur	34 738	100 %	

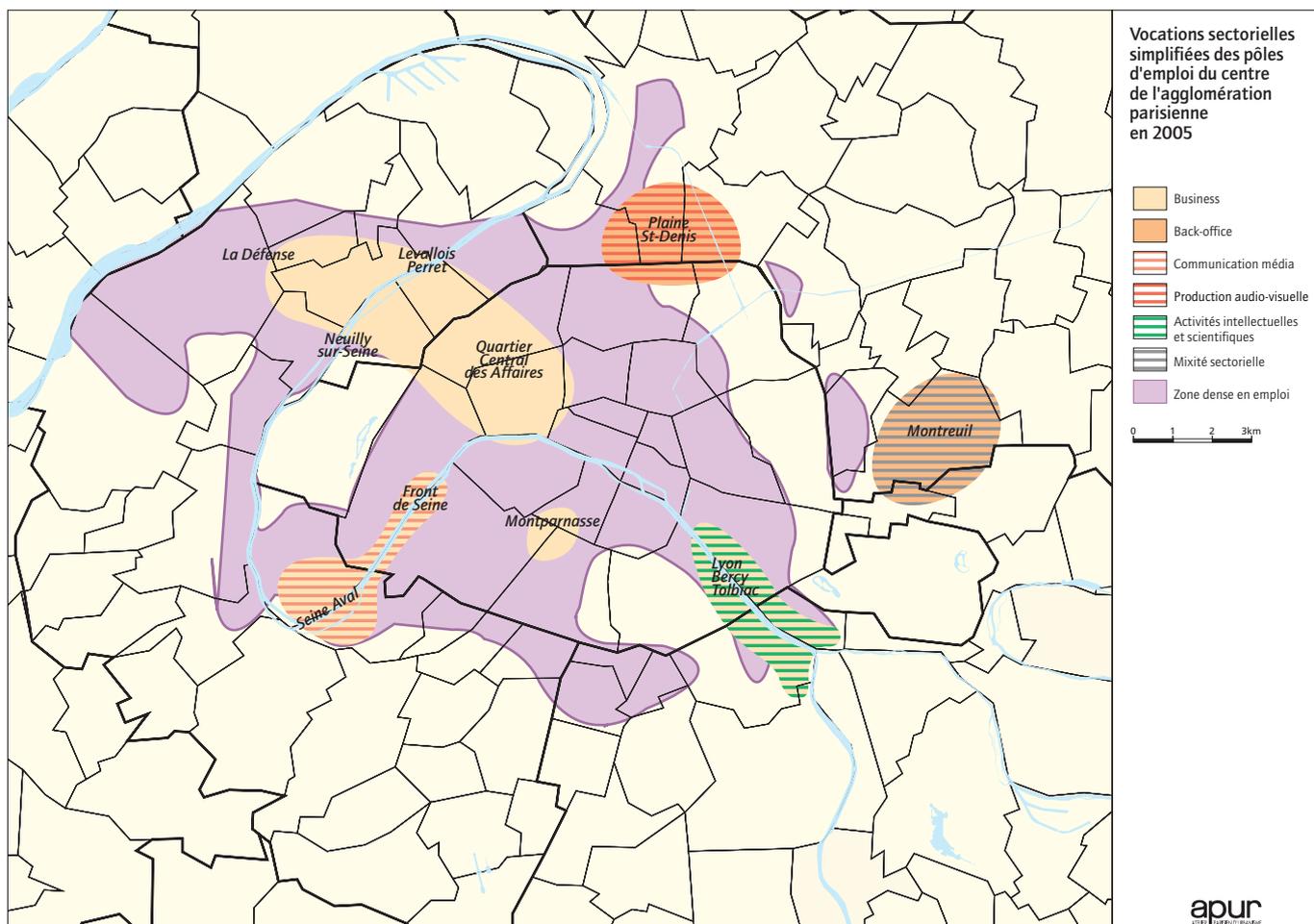
*La catégorie « administration d'entreprises » est comprise dans ce code d'activité
Source : ERE 2000 INSEE, APUR, IAURIF, DREIF, CRIF, Ville de Paris

9 – On désigne par « back-office » les établissements où sont traitées les opérations administratives bancaires comme l'enregistrement des opérations de virement, d'achat ou de vente de titres, de gestions de prêts...



Montreuil – Back-office de BNP-Paribas et le siège de l'Urssaf à droite

On observe ainsi une logique radiale, où la spécialisation propre à certains arrondissements déborde sur les communes limitrophes. Au-delà du périmètre du cœur d'agglomération, les fonctions centrales d'administration et de commandement se métropolisent et se concentrent à l'Ouest, le technopôle s'est formé au Sud-Ouest de Paris avec l'impulsion du centre de recherches de Saclay et la greffe des grandes écoles et entreprises « high-tech », enfin le Nord-Est, traditionnellement spécialisé dans les industries liées à la métallurgie, se convertit globalement dans les activités de logistique.



Évolution récente du parc de bureaux

Caractéristiques de la construction depuis 15 ans (1990-2004)

Le parc de bureaux francilien s'est beaucoup accru entre 1990 et 2004 : + 13,6 millions de m². Plus de 51 % de cet accroissement s'est localisé en petite couronne et 38 % en grande couronne. Le cœur d'agglomération ¹⁰ rassemble 55 % des nouvelles surfaces.

L'augmentation du parc a été particulièrement spectaculaire en grande couronne (70 %) mais doit être relativisée par la taille modeste du parc en 1990 et par une croissance qui a eu lieu essentiellement en début de période.

Évolution du parc de bureaux entre 1990 et 2004

	1990	2004	Évolution 1990-2004	Pourcentage évolution	Part dans évolution régionale
Paris	14 656 718	16 088 120	+ 1 431 402 m ²	+ 9,8%	10,5 %
Cœur d'agglomération	24 815 999	32 404 766	+ 7 588 767 m ²	+ 30,6%	55,5 %
Petite couronne	11 745 993	18 752 362	+ 7 006 369 m ²	+ 59,6%	51,3 %
Grande couronne	7 485 989	12 717 853	+ 5 231 864 m ²	+ 69,9%	38,3 %
Île-de-France	33 888 700	47 558 335	+ 13 669 635 m ²	+ 40,3%	100 %

Source : ORIE/DREIF

La carte de l'évolution du parc de bureaux permet de distinguer les communes qui ont connu les plus fortes augmentations de leur parc durant cette période.

Ainsi, le parc des secteurs traditionnels de l'administration et des affaires se sont peu développés durant la période (7^e, 8^e, 9^e, 16^e, 17^e, Neuilly-sur-Seine).

En revanche, les communes de la proche périphérie ouest ont connu des évolutions très positives : celles du secteur de La Défense (Puteaux, Nanterre, Courbevoie), ainsi que Levallois-Perret, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Clichy.

Pour les communes de la proche périphérie nord et est, des évolutions significatives ont eu lieu entre 1990 et 2005, alors que les évolutions étaient peu marquées durant la période précédente (1980-1990). Les communes exemplaires à ce titre sont Saint-Ouen, Saint-Denis, Aubervilliers, au Nord et Pantin, Bobigny, Montreuil, à l'Est.

La question du renouvellement

Le parc de bureaux francilien fait l'objet de réhabilitations régulières et importantes depuis le début des années 1990, en particulier au centre ouest du cœur d'agglomération (Paris Quartier Central des Affaires, La Défense, Hauts-de-Seine). Ces opérations jouent un rôle primordial dans la production de surfaces neuves dans les quartiers traditionnels de bureaux où le foncier est rare pour des opérations neuves, et participe à la mise à niveau continue des immeubles, notamment dans les quartiers d'affaires plus récents, dont l'obsolescence intervient environ tous les 25 à 30 ans.

D'après les données recueillies auprès de CB-Richard Ellis Bourdais et de l'IAURIF, il est établi que plus de 820 000 m² de bureaux seront restructurés, entre 2005 et 2008 (les permis de construire sont obtenus et les travaux sont parfois déjà engagés).

Plus de la moitié de ces opérations de restructurations annoncées pour les 4 années à venir se situent à Paris, et pour la plupart dans le Quartier central des affaires (1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e, 17^e arrondissement). Les autres se situent pour l'essentiel dans les Hauts-de-Seine et plus particulièrement à La Défense, Levallois-Perret et Neuilly-sur-Seine.

Une étude menée par l'IAURIF en collaboration avec le GRECAM ¹¹ et l'ORIE, montre qu'entre 2000 et 2004, les réhabilitations ont produit environ un million de surfaces neuves en Île-de-France, soit plus d'un quart de la production totale de bureaux neufs, réparties pour 59 % à Paris et 32 % dans les Hauts-de-Seine.

10 – Le cœur d'agglomération rassemble les communes suivantes :
75 : Paris,

78 : Viroflay,

92 : Asnières-sur-Seine, Bagneux, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Bourg-la-Reine, Châtillon, Chaville, Clamart, Clichy, Colombes, Courbevoie, Fontenay-aux-Roses, Garches, Garenne-Colombes, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Malakoff, Meudon, Montrouge, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Plessis Robinson, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sceaux, Sèvres, Suresnes, Vanves, Villeneuve-la-Garenne,

93 : Aubervilliers, Bagnole, Bobigny, Bondy, Bourget, La Courneuve, Drancy, Epinay-sur-Seine, Île-Saint-Denis, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Pré Saint-Gervais, Romainville, Rosny-sous-Bois, Saint-Denis, Saint-Ouen,

94 : Alfortville, Arcueil, Bonneuil-sur-Marne, Cachan, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Choisy-le-Roi, Créteil, Fontenay-sous-Bois, Fresnes, Gentilly, L'Hay-les-Roses, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Kremlin-Bicêtre, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villejuif, Vincennes, Vitry-sur-Seine,
95 : Bezons, Enghien-les-Bains.

11 – Construction de bureaux 2000-2004 : l'attrait de la couronne parisienne, Note rapide sur le bilan du SDRIF n° 13, IAURIF, septembre 2002, 4 p. et De l'expansion au renouvellement du parc de bureaux francilien, IAURIF, mai 2004, 90 p.

Livraisons par département de bureaux restructurés de plus de 5 000 m² de 1990 à 2004

	Nombre d'opérations	Surface (m ²)	Pourcentage Île-de-France	Taille moyenne des opérations (m ²)
Paris	123	1 389 173	59 %	11 295
Hauts-de-Seine	46	761 322	32 %	18 569
Seine-Saint-Denis	9	123 717	5 %	13 746
Val-de-Marne	4	33 940	1 %	8 485
Seine-et-Marne	0	0	0 %	0
Yvelines	2	19 055	1 %	9 527
Essonne	0	0	0 %	0
Val-d'Oise	2	19 867	1 %	9 933
Île-de-France	186	2 347 074	100 %	11 926

Source : IAURIF, GRECAM

Rien qu'à Paris, en moyenne 100 000 m² de bureaux seraient rénovés chaque année, représentant les deux tiers de l'offre neuve de la capitale. Ces restructurations concernent surtout les immeubles de type haussmannien, dont on ne conserve souvent que la façade, et permettent de maintenir un parc souvent très ancien au niveau d'exigence, de plus en plus élevé, demandé par les utilisateurs ¹².

Près d'un tiers des restructurations au cours des 4 dernières années ont eu lieu dans les Hauts-de-Seine, en particulier à La Défense, Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret et Boulogne-Billancourt et concernent généralement les tours construites dans les années 1970.

Les restructurations dans les autres départements franciliens demeurent marginales. Le parc de bureaux y est à la fois plus récent et moins dense.

Ces estimations doivent être comparées au parc de bureaux francilien « potentiellement restructurable ». L'ORIE a effectué un travail qui permet de distinguer d'une part le parc ancien, défini comme livré depuis 30 ans et n'ayant pas fait l'objet d'une réhabilitation depuis, et le parc récent, correspondant aux bureaux livrés ou réhabilités depuis moins de 30 ans.

Localisation du parc ancien de bureaux à restructurer

	Parc total 2004 en m ² utiles	Parc récent en m ² utiles	Parc ancien en m ² utiles	Part du parc ancien
Paris	16 114 388 m ²	5 159 611 m ²	10 954 777 m ²	68 %
Hauts-de-Seine	10 768 946 m ²	8 413 462 m ²	2 355 483 m ²	22 %
Autres départements	20 883 546 m ²	15 379 035 m ²	5 504 511 m ²	26 %
Total	47 766 880 m ²	28 952 108 m ²	18 814 771 m ²	39 %

Source : ORIE/IAURIF

La principale « réserve » de parc ancien à restructurer se situe donc à Paris, avec près de 11 millions de m². Au rythme actuel constaté de renouvellement, la remise à niveau du parc parisien prendrait 55 ans. Il faut toutefois pondérer ces prévisions en signalant l'existence à Paris de rénovations plus légères touchant les bureaux de petite et moyenne surface, assurant une mise à niveau suffisante du parc pour certaines catégories d'utilisateurs, telles que les professions libérales.



Exemple de restructuration d'un immeuble de bureaux à Paris – Angle du boulevard Diderot et de la rue de Bercy

2 – Projets et potentiels de construction de bureaux en cœur d'agglomération

Perspectives à 3 ans de construction de bureaux en cœur d'agglomération

L'évaluation des projets et des potentialités foncières en matière de construction de bureaux en cœur d'agglomération a nécessité un travail de collecte et de recoupement des informations ¹³.

Ces informations proviennent pour les potentialités foncières de l'ORF (Observatoire Régional du Foncier) qui recense l'état d'avancement des ZAC franciliennes, des DDE 92 et 94, la SEM Plaine Développement et des communes concernées (notamment la Ville de Paris) elles-mêmes pour les autres territoires de projet.

Les informations concernant les volumes de construction correspondant à des projets de bureaux identifiés et leur échelonnement dans le temps ont été recueillies auprès du service Études de CB-Richard Ellis- Bourdais et auprès de l'IAURIF, qui avait lui-même travaillé avec le GRECAM.

Des recoupements ont ensuite été effectués entre ces diverses sources et des vérifications opérées pour éviter les doubles-comptes.

La notion de « projet de construction » retenue ici correspond à des **projets identifiés**. Cela signifie qu'un investisseur et un promoteur se sont rapprochés pour construire un immeuble de bureaux sur un terrain précis.

Cependant, **une partie de ces projets identifiés n'a pas encore donné lieu à un dépôt de permis de construire ou bien ce permis est en cours d'instruction**. Cette réserve est importante car cela implique qu'une partie de ces projets (difficile à quantifier) n'aboutira pas (pour diverses raisons) ou sera différée au-delà de l'échéance de 2009, retenue dans l'étude.

Les totalisations de surfaces de bureaux en projet annoncées dans cette étude ne doivent donc pas être considérées comme **certaines** mais comme **possibles**.

D'après ces données, près de 5 millions de m² de bureaux neufs pourraient être construits entre 2005 et 2009 (dont 820 000 m² de surfaces restructurées), en cœur d'agglomération.

A ce chiffre, s'ajoutent 1,5 millions de m² prévus pour la construction de bureaux en ZAC, pour l'essentiel mais aussi dans le cadre de secteurs de réflexion, mais qui n'ont pas encore suscité de projet identifié. Nous avons dénommé ce foncier prévu à terme pour accueillir des bureaux « potentiel non affecté ».

Répartition des projets de construction de bureaux en cœur d'agglomération

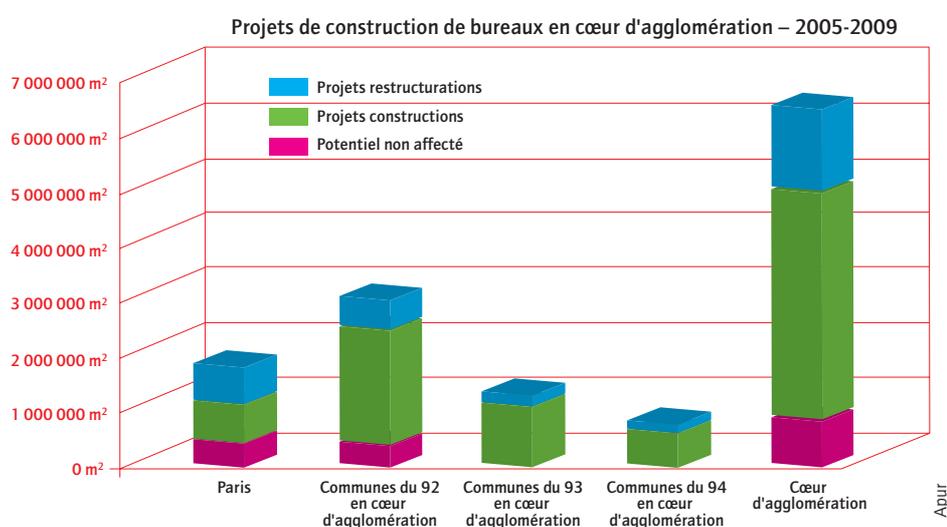
	Projets restructurations (2005 à 2008)	Projets constructions (2005-2009)	Total projets (2005-2009)	Potentiel en ZAC non affecté
Paris	378 605 m ²	607 299 m ²	985 904 m ²	639 655 m ²
Communes des Hauts-de-Seine comprises dans le cœur d'agglomération ¹⁴	389 766 m ²	1 968 345 m ²	2 358 111 m ²	478 609 m ²
Communes de Seine-Saint-Denis comprises dans le cœur d'agglomération ¹⁵	52 894 m ²	916 637 m ²	969 531 m ²	200 881 m ²
Communes du Val de Marne comprises dans le cœur d'agglomération ¹⁶	0 m ²	495 555 m ²	495 555 m ²	184 016 m ²
TOTAL Cœur d'agglomération	821 265 m²	3 987 836 m²	4 809 101 m²	1 503 161 m²

Sources : CBRE-Bourdais, ORF, IAURIF, communes, Préfecture de Paris, DDE 92, SEM Plaine Développement, DDE 94.

Si on prend en compte les seuls projets de construction avérés (sans compter les opérations de restructuration, qui ne contribuent pas à accroître la taille du parc), les projets recensés entre 2005 et 2009 pourraient accroître le parc de bureaux parisien de 3,8 % et le parc du cœur d'agglomération de 12,2 %. A titre de comparaison, durant les cinq années précédentes, entre 2000 et 2004, la taille du parc de bureaux parisien a évolué de +4,9 %, et celle du parc de bureaux du cœur d'agglomération a augmenté de 8,8 %. On se situe donc sur une tendance de construction un peu moins soutenue à Paris mais en augmentation dans les autres départements du cœur d'agglomération.

Si, à ces projets identifiés s'ajoutait, d'ici 2009, ne serait-ce que la moitié du potentiel en ZAC non affecté, l'augmentation du parc serait plus sensible: +5,8 % pour Paris, +14,5 % pour le cœur d'agglomération.

Bien entendu, des démolitions pourraient diminuer l'impact de ces constructions mais à la marge, car l'essentiel de ces démolitions interviennent dans le cadre d'opérations de démolition-reconstruction liées au renouvellement du parc et qui sont comptabilisées dans les projets de restructuration.



Les projets parisiens : un fort potentiel de construction

A Paris, la principale offre de bureaux neufs qui se dessine dans les quatre prochaines années se situe pour l'essentiel à Paris Rive Gauche. Cependant, d'autres opérations se dessinent et pourraient déjà sortir de terre à l'horizon 2008-2009, comme le Parc du Millénaire, la ZAC Porte des Lilas ou sur les terrains des Batignolles.

Plus du tiers environ de la production de surfaces neuves de bureaux à Paris, entre 2005 et 2009, proviendra des réhabilitations, essentiellement dans les arrondissements de l'ouest de Paris.

Au total, les projets identifiés dans Paris totaliseraient près d'un million de m² de surfaces neuves (y compris les restructurations) à Paris à l'horizon 2009. Il faut leur ajouter plus de 600 000 m² programmés mais non affectés (Paris Rive Gauche, secteur Bercy-Poniatowski, GPRU Porte de Clignancourt, GPRU Nord-Est, GPRU Porte de Montreuil...). Ce potentiel parisien représente plus de 42 % du potentiel non affecté du cœur d'agglomération.

Les Hauts-de-Seine rassemblent la grande majorité des projets

Au sein du cœur d'agglomération, les Hauts-de-Seine rassemblent près de la moitié des projets de bureaux qui devraient sortir de terre entre 2005 et 2009 et plus de 47 % projets de restructurations. Quelques grands projets à La Défense et sur les anciens terrains Renault à Boulogne-Billancourt, notamment, structurent cette offre.

Les projets de constructions prévus entre 2005 et 2009 devraient accroître le parc de ces communes des Hauts-de-Seine de 18,5 %, alors qu'il avait augmenté de 10,1 % entre 2000 et 2004. Si la moitié du potentiel non affecté donnait lieu à des constructions d'ici 2009, cet accroissement se situerait alors autour de 20,7 %.

D'importantes emprises foncières destinées à des projets de bureaux non encore affectés sont prévues principalement à Boulogne-Billancourt, Clichy-la-Garenne, Issy-les-Moulineaux,

Montrouge ou encore Suresnes. Au total, près de 480 000 m² de bureaux supplémentaires pourraient donc sortir de terre au-delà de 2009.

Les projets en Seine-Saint-Denis : l'amorce d'un rééquilibrage au nord

Plus de 23 % des projets de bureaux neufs et 6 % des projets de restructurations du cœur d'agglomération sont situés dans des communes de Seine-Saint-Denis. Ainsi, près de 970 000 m² devraient sortir de terre entre 2005 et 2009 et plus de 200 000 m² de bureaux constituent déjà un « potentiel » non encore affecté.

Les projets de constructions prévus entre 2005 et 2009 devraient accroître le parc de ces communes Seine-Saint-Denis de 31,5 %, alors qu'il avait augmenté de 23,4 % entre 2000 et 2004. Si la moitié du potentiel non affecté donnait lieu à des constructions d'ici 2009, cet accroissement serait alors un peu plus fort, autour de 35,0 %.

Saint-Denis apparaît comme la commune « locomotive » du secteur en rassemblant 48 % des projets identifiés en Seine-Saint-Denis pour les quatre années à venir et amorçant ainsi un rééquilibrage du parc de bureaux vers le nord de l'agglomération. Montreuil rassemble 25 % des projets du département, tandis qu'Aubervilliers et Saint-Ouen se partagent l'essentiel des projets restants. Les projets en Seine-Saint-Denis sont donc très localisés, sur un nombre restreint de communes ce qui peut conduire à renforcer les disparités territoriales internes au département.

Le Val-de-Marne : le département qui suscite le moins de projets

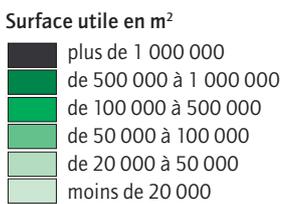
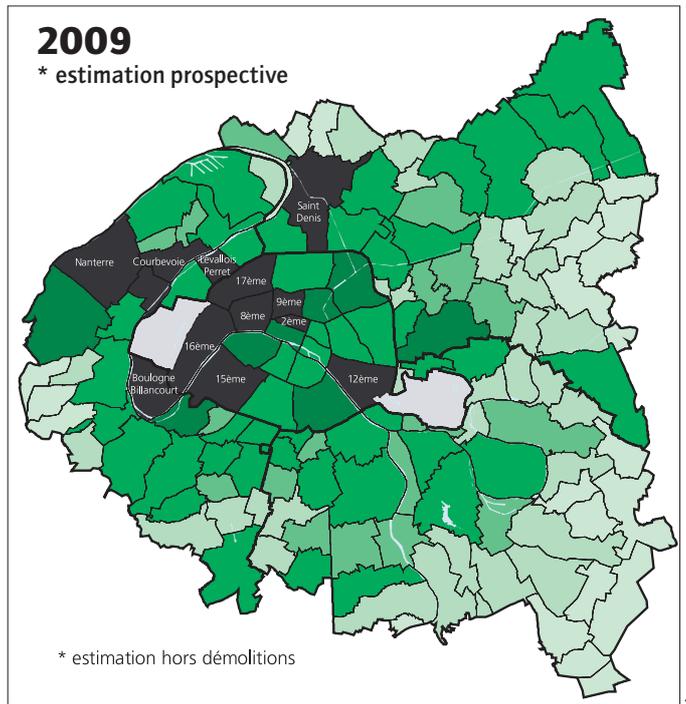
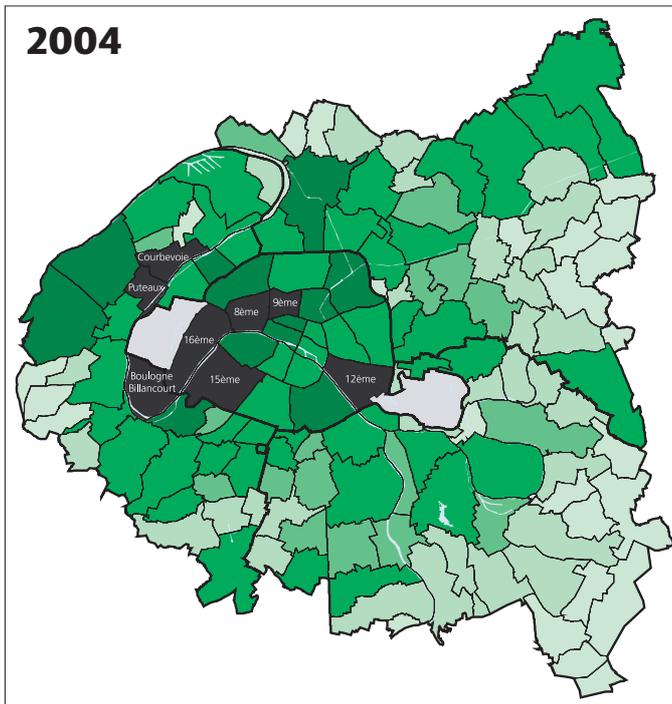
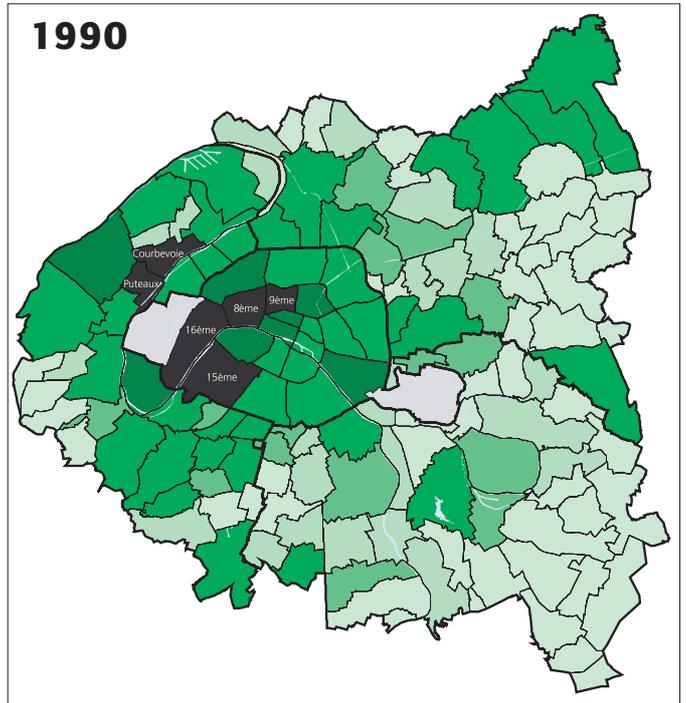
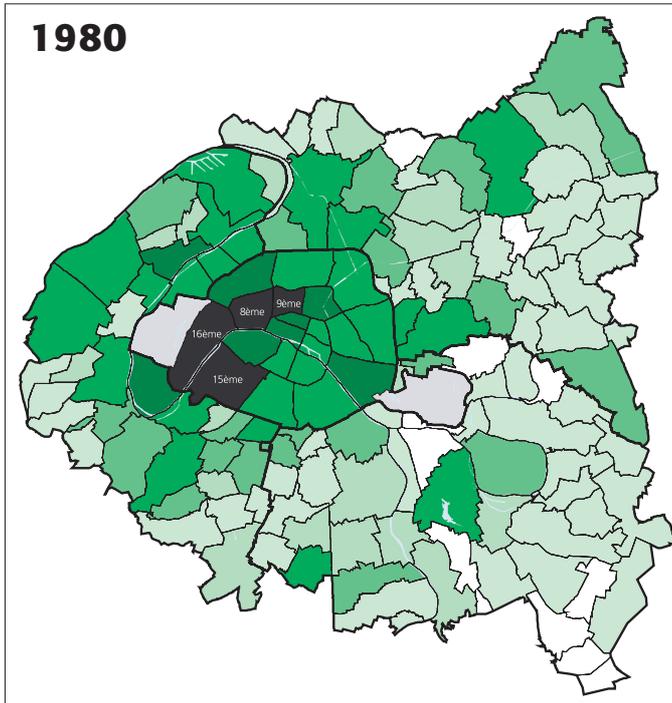
Le Val-de-Marne apparaît comme le département qui suscite le moins de projets dans le cœur d'agglomération (moins de 10 % des projets du cœur d'agglomération). Le potentiel en ZAC non encore affecté n'est pourtant pas négligeable (1 84 000 m²) mais les promoteurs et les investisseurs semblent encore réticents dans ce secteur.

Les projets de constructions prévus entre 2005 et 2009 devraient accroître le parc de ces communes Val-de-Marne de 17,8 %, alors qu'il avait augmenté de 14,9 % entre 2000 et 2004. Si la moitié du potentiel non affecté donnait lieu à des constructions d'ici 2009, cet accroissement serait à peine plus élevé, autour de 21,3 %.

Ivry-Sur-Seine est la commune du secteur qui accueille le plus de projets (120 000 m², plus du quart des projets du Val-de-Marne), suivie par Villejuif (78 500 m²) et Charenton-le-Pont (62 000 m²).

Globalement, pour l'ensemble du cœur d'agglomération, on observe que ce sont les communes limitrophes de Paris qui accueillent le plus de projets immobiliers tertiaires.

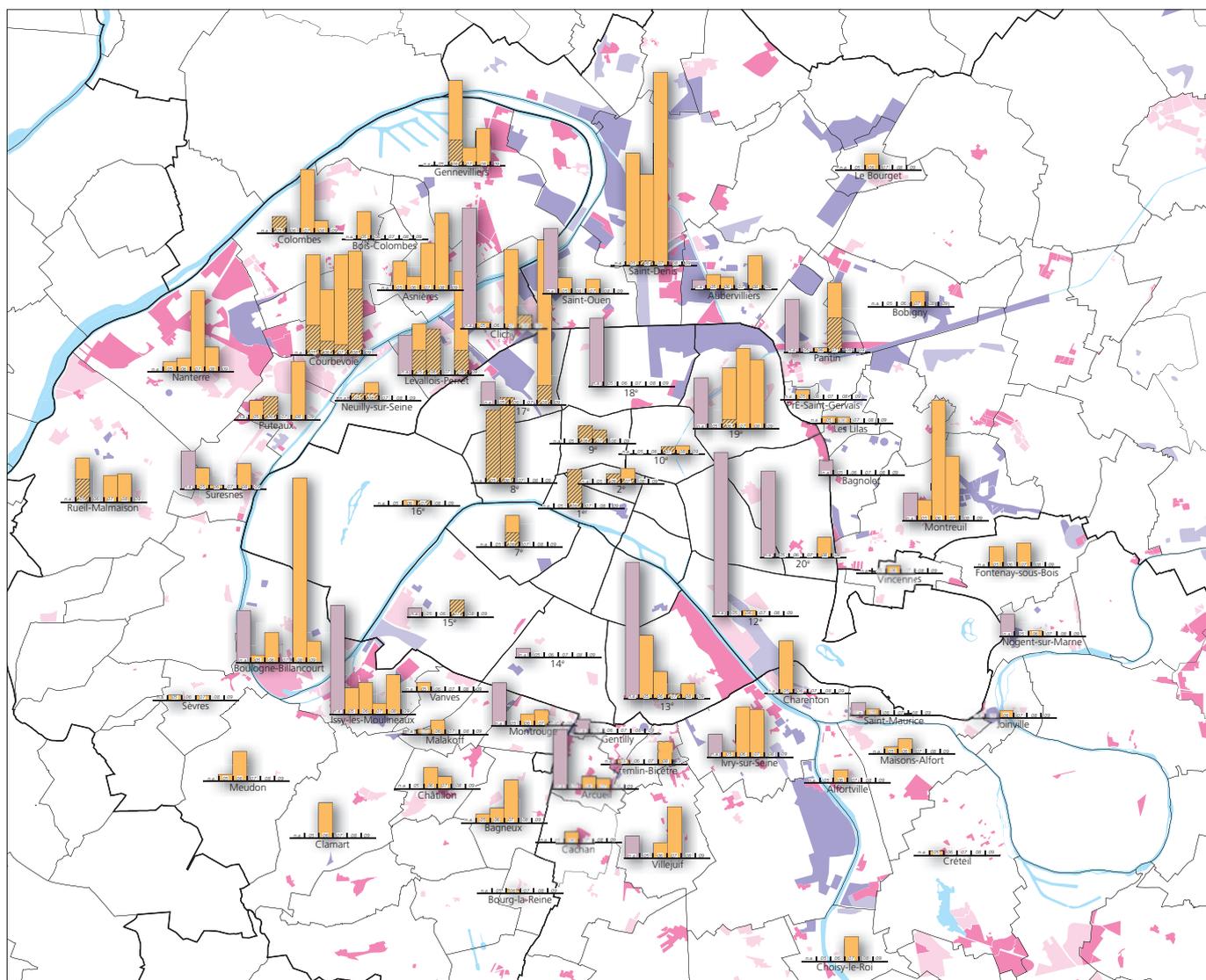
Évolution du parc de bureaux 1980 à 2009 (prospective)
Paris et Petite Couronne



Source : ORIE 01/01/2004
0 7 14 km

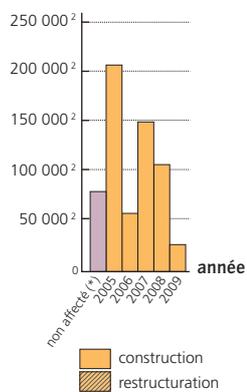
A pur

Projets de construction de bureaux 2005-2009 Cœur de l'agglomération parisienne



Apur

m² de bureaux



- Aménagement**
- secteur d'étude ou de réflexion
 - secteur mutable à terme
- Opération d'aménagement**
- en cours
 - achevée depuis moins de 10 ans

Sources:
CBRE-Bourdis, ORF, IAURIF, communes,
Préfecture de Paris, DDE 92,
SEM Seine Développement, DDE 94

(*) Potentiel non affecté :
m² prévus pour la construction de bureaux
(en ZAC pour l'essentiel, ou dans le cadre de
secteurs de réflexion), mais qui n'ont pas
encore suscité de projet identifié.

Quels besoins en bureaux pour les années à venir ? ¹⁷

Face à l'émergence de ces projets de bureaux au centre de l'agglomération parisienne, il semble légitime de s'interroger sur les besoins en matière de bureaux : les perspectives économiques franciliennes s'orientent-elles vers un accroissement des emplois exercés dans des bureaux ? Le parc actuel de bureaux doit-il être accru, et dans quelles proportions, pour répondre à ces besoins ?

Comment évaluer le nombre d'emplois de bureaux ?

L'économie francilienne est déjà largement tertiaisée : 83 % des emplois franciliens sont des emplois tertiaires et ils représentent 30 % de l'emploi tertiaire privé français. Il s'agit d'un niveau très élevé de tertiaisation dont la conséquence est une marge de progression de la tertiaisation relativement faible par rapport à la province. Il est en effet difficile de concevoir une économie, même locale, qui soit 100 % tertiaire, ce qui supposerait une absence totale de production de biens matériels (il n'y aurait par exemple plus aucun salarié dans le secteur du bâtiment).

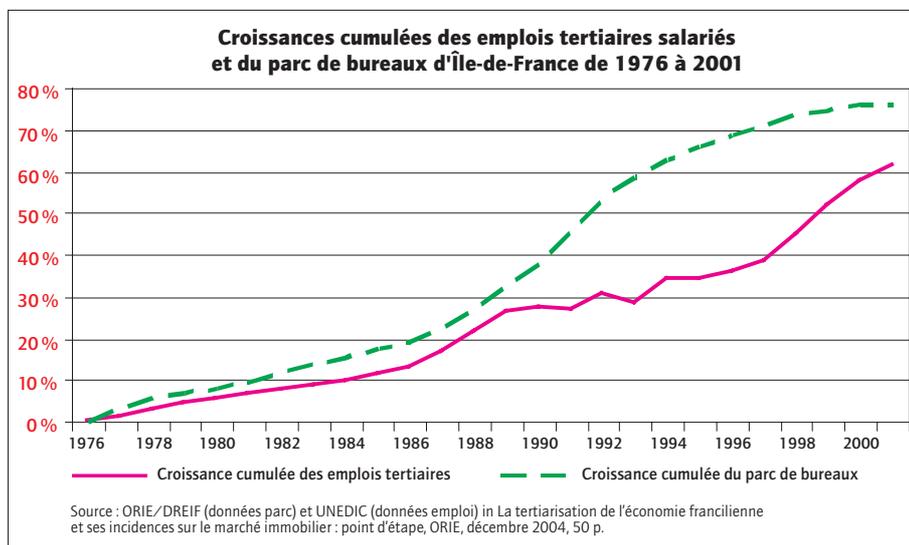
Le secteur tertiaire s'est particulièrement développé au cours des deux périodes intercensitaires (1982-1990 et 1990-1999). Cette tertiaisation s'est accompagnée d'une mutation en profondeur des fonctions exercées. On a ainsi assisté à une destruction massive des emplois d'ouvrier, d'employés, d'artisans dans les activités industrielles et à la croissance des emplois de cadres et des professions intermédiaires dans l'ensemble des activités ¹⁸.

Le graphique ci-dessous permet de comparer la croissance des emplois tertiaires et celle des bureaux entre 1976 et 2001. On observe ainsi que les deux courbes étaient proches et parallèles entre 1976 et 1990, ce qui indique un lien fort, durant cette période, entre la progression du parc de bureau et l'augmentation du nombre d'emplois dans le secteur tertiaire.

En revanche, à partir de 1990, on constate que le parc de bureaux augmente beaucoup plus vite et indépendamment de l'emploi tertiaire salarié. Cette « déconnexion » entre l'évolution du parc de bureaux et l'évolution de l'emploi tertiaire à partir de 1990 montre bien que la croissance des emplois de bureaux a eu lieu essentiellement dans d'autres secteurs que le tertiaire, et notamment dans l'industrie.

Cette croissance des emplois de bureaux dans le secteur industriel trouve son explication dans les mutations profondes des fonctions observées dans ce secteur depuis trente ans. Ainsi, tandis que la part des ouvriers a reculé de 32 % à 19 % entre 1975 et 1999, celle des cadres est passée de 11 % à 21 % durant la même période, dans le secteur secondaire. Les activités « de nature tertiaire » (fonctions d'encadrement, de recherche, de gestion, de marketing...) se développent au sein même du secteur secondaire, accroissant les besoins en bureaux au détriment des ateliers de fabrication traditionnels.

La tertiaisation ne correspond donc pas seulement à une croissance des emplois du secteur tertiaire mais aussi à une transformation profonde du système productif qui concerne aussi largement l'industrie.



17 – Cette partie se fonde largement sur l'étude réalisée par l'ORIE (Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise) : La tertiaisation de l'économie francilienne et ses incidences sur le marché immobilier : point d'étape, ORIE, décembre 2004, 50 p.
18 – Le nombre de cadres a été multiplié par deux entre 1975 et 1995. La part des cadres, durant la même période, est passée de 11 % à 21 % et celle des ouvriers de 32 % à 19 % (source : INSEE, RCP 1975 et 1999).

Afin d'évaluer l'ensemble des emplois, tous secteurs d'activités confondus, exercés effectivement dans des bureaux, l'ORIE a réalisé un travail visant à déterminer les lieux d'exercice des emplois. La méthodologie retenue procède tout d'abord en excluant du secteur tertiaire, les emplois qui ne s'exercent pas dans un bureau. En effet, bon nombre d'emplois du secteur tertiaires s'exercent dans d'autres types de locaux, qu'il s'agisse notamment des emplois du commerce (dans des boutiques), de la santé (dans des établissements hospitaliers), des services aux particuliers (au domicile du client) ou certains métiers itinérants (représentant de commerce). On ne garde donc que les emplois du secteur tertiaire effectivement pratiqués dans des bureaux et on leur ajoute les emplois de bureaux qui ne relèvent pas du secteur tertiaire, comme toutes les fonctions administratives ou de recherche de l'industrie.

Le tableau suivant résume les résultats de ce travail. On constate que les emplois de bureau sont globalement en progression depuis 1990 dans l'ensemble de la région. On observe une diminution nette des emplois de bureau à Paris entre 1990 et 1999 largement compensée par une augmentation de ce type d'emplois en petite couronne et tout particulièrement dans les Hauts-de-Seine (16,3 %).

En termes de répartition géographique, les emplois de bureaux sont concentrés à 59 % à Paris et dans les Hauts-de-Seine, ce qui correspond à la répartition du parc de bureaux en Île-de-France (57 % à Paris et dans les Hauts-de-Seine).

Le tertiaire privé représente 71 % de l'emploi de bureau. En revanche, la part des emplois de bureaux est similaire dans le secteur tertiaire privé (41,4 %) et dans l'industrie (42,5 %), car bon nombre d'activités tertiaires s'effectuent « hors bureaux » (locaux commerciaux, équipements publics ou privés, activités itinérantes...).

Estimations et évolutions des emplois exercés dans des bureaux en Île-de-France

Département	1990 (tous emplois de bureau, privés et publics)	Progression 1990-1999 (tous emplois de bureau)	1999 (tous emplois de bureau privés et publics)	2002 (emplois de bureau privés + emplois publics hors État)
Paris	911 280	-12,5 %	797 229	802 299
Hauts-de-Seine	380 652	+16,3%	442 662	536 070
Seine-Saint-Denis	154 308	+2,2%	157 723	170 413
Val-de-Marne	152 408	+5,0%	160 019	155 468
Petite Couronne	687 368	+10,6%	760 404	861 951
Seine-et-Marne	84 944	+22,9%	104 391	108 870
Yvelines	160 198	+18,6%	189 917	194 997
Essonne	126 144	+11,6%	140 729	136 256
Val-d'Oise	98 544	+14,9%	113 251	108 544
Grande Couronne	469 830	+ 16,7%	548 288	1 648 387
Île-de-France	2 068 478	+ 1,8%	2 105 921	2 212 917

Source : La tertiarisation de l'économie francilienne et ses incidences sur le marché immobilier : point d'étape, ORIE, décembre 2004, 50 p. (INSEE : exploitations complémentaires des recensements 1990 et 1999, DADS 2 002)

Perspectives d'évolution en termes de tertiarisation

L'Île-de-France a atteint ce haut niveau de tertiarisation en raison principalement de la présence des sièges sociaux des grands groupes (industriels pour la plupart), aux activités variées, et du marché d'activités de services que cette présence engendre. Les services aux entreprises constituent « la figure de proue » du secteur tertiaire francilien, notamment dans les activités de conseil et les sociétés de services informatiques, « alimentées par la densité exceptionnelle de sièges sociaux¹⁹ ».

19 – Source : La tertiarisation de l'économie francilienne et ses incidences sur le marché immobilier : point d'étape, ORIE, décembre 2004, 50 p. (INSEE : exploitations complémentaires des recensements 1990 et 1999, DADS 2002).

Ce tissu économique relativement varié rend l'Île-de-France moins sensible aux aléas économiques de tel ou tel secteur d'activité que d'autres métropoles, plus spécialisées en termes de secteurs d'activité. Ainsi, malgré les pertes d'emplois enregistrées depuis 1990 dans les secteurs de la finance et des assurances, le marché de l'immobilier francilien se porte plutôt bien, car il a pu profiter de la tertiarisation de l'industrie, très présente dans la région.

Cependant, en termes de perspective d'évolution du parc de bureaux, cette variété du tissu économique francilien constitue également un frein à son développement. De fait, l'Île-de-France se différencie intrinsèquement des métropoles anglo-saxonnes par une moindre financiarisation de son économie. Les États-Unis ou le Royaume-Uni sont en effets plus marqués par le secteur de la finance qui constitue un important pourvoyeur d'emplois de bureaux. Le tissu économique francilien rend le marché d'immobilier d'entreprises plus stable mais également moins « expansif ».

Cette même étude s'interroge aussi sur la nature des emplois qui seront créés en Île-de-France à l'horizon 2010-2015. Ainsi, au niveau national, les projections de croissance de l'emploi, réalisées par le Ministère de l'Emploi et des Affaires Sociales (DARES) ²⁰ à l'horizon 2010, prévoient une croissance de l'emploi de 12 % en 10 ans.

Cette croissance serait particulièrement soutenue pour le secteur tertiaire qui serait le plus créateur d'emplois, au cours de la période, notamment pour les emplois très qualifiés (recherche, communication, informatique), et pour le tertiaire marchand (commerces et services aux particuliers). Les secteurs moyennement créateurs d'emplois seraient « la gestion et l'administration, les transports et le tourisme, l'hôtellerie et la restauration, la formation et les ressources humaines, ainsi que les professions paramédicales » ²¹. La banque et l'assurance et le secteur du bâtiment créeraient peu d'emplois.

La France pourrait ainsi atteindre un taux de tertiarisation de 74 % au terme de la période.

Selon ces projections, il apparaît donc, d'une part, que les emplois créés à l'horizon 2010 ne seront pas forcément des emplois à forte qualification (commerce, services aux particuliers seront les secteurs qui créeront le plus d'emplois en valeur absolue) et d'autre part, qu'ils ne seront pas non plus forcément des emplois de bureaux (commerces, services aux particuliers qui s'exercent dans des boutiques ou au domicile de l'employeur).

Par ailleurs, les secteurs qui seront créateurs d'emplois de bureaux n'ont pas forcément de gros effectifs (recherche, communication...), tandis que des branches comme la banque et l'assurance, traditionnellement fortement créatrices d'emplois de bureaux, ne progresseront que très peu.

Ces prévisions s'inscrivent en outre dans un **contexte général de baisse de la population active à l'échelon national**, qui est à prévoir à partir de 2006 (-20 000 personnes par an) lorsque les générations issues du baby-boom d'après-guerre vont commencer à prendre leur retraite. Cette baisse sera accentuée par deux spécificités françaises, qui sont la faiblesse du taux d'activité des jeunes (15-24 ans) et celui des seniors (55-64 ans).

Cette tendance devrait se poursuivre durant 20 ans environ, et même s'accélérer à partir de 2010 (- 80 000 personnes par an). Cependant, aux principales inconnues qui avaient incité l'INSEE à établir plusieurs scénarii (intensité des flux migratoires, variation du taux de chômage, comportement des femmes face à l'activité), il vient s'en ajouter une nouvelle qui est l'impact de l'allongement de la durée de cotisation lors de la récente réforme du système des retraites, qui va faire remonter le taux d'activité des 55-64 ans.

La principale conséquence de cette baisse de la population active devrait être des difficultés de recrutement dans certains secteurs et par extension, une limitation de la demande en matière d'immobilier d'entreprise, puisque l'augmentation des emplois devrait être bridée par cette évolution démographique, même si ce lien n'est pas complètement mécanique.

Accompagnement de ce mouvement par l'immobilier

La croissance de l'emploi de bureau pourrait donc se ralentir et l'enjeu des années à venir ne sera peut-être pas tant sur la croissance du parc de bureaux que sur son adaptation aux nouveaux besoins à venir et aux normes internationales. Le risque de surproduction ne semble pas inquiétant dans l'immédiat, au vu des projets identifiés, mais la vigilance s'impose cependant. Dans ce contexte, le renouvellement du parc dans les quartiers d'affaires traditionnels jouera probablement un rôle essentiel dans l'adaptation des locaux existants aux nouveaux besoins des entreprises.

Des réflexions ²² sont déjà menées dans ce sens pour notamment améliorer la technicité des locaux (câblages, Internet haut débit...), pour créer des locaux adaptés aux grands utilisateurs ou à l'inverse des immeubles divisibles pour des multi-utilisateurs, concevoir locaux mixtes pour PME-PMI (incluant part de fabrication et de stockage), des locaux adaptés aux activités de recherche ou encore des centres d'affaires proposant des locations de bureaux temporaires...

20 – Direction de l'Animation de la Recherche et des Études Scientifiques.

21 – Source : La tertiarisation de l'économie francilienne et ses incidences sur le marché immobilier : point d'étape, ORIE, décembre 2004, 50 p. (INSEE : exploitations complémentaires des recensements 1990 et 1999, DADS 2002)

22 – Dr Franck Duffy, Président de l'Agence d'architecture et de conseil DEGW.

Il est important également de prendre en compte la « structuration du marché » dans les propositions faites aux entreprises en termes d'offre immobilière adaptée. La distinction des fonctions des établissements au sein de l'entreprise ou du groupe est de plus en plus courante et implique souvent des regroupements géographiques par fonction (front-office, back office...) et des besoins immobiliers associés spécifiques.

Conclusion

Un inventaire des projets de construction de bureaux réalisé à partir de multiples sources montre que près de 4 millions de m² de bureaux neufs devraient être construits entre 2005 et 2009 (dont 820 000 m² de surfaces restructurées), dans le cœur d'agglomération, auxquels s'ajoutent environ 1,5 millions de m² prévus pour la construction de bureaux en ZAC, pour l'essentiel mais aussi dans le cadre de secteurs de réflexion, mais qui n'ont pas encore suscité de projet identifié.

Le parc de bureaux du cœur d'agglomération pourrait ainsi s'accroître d'au moins 12 % d'ici 2009.

Paris et les Hauts-de-Seine demeurent les secteurs qui attirent le plus grand nombre de projets puisqu'ils accueillent 70 % des projets identifiés entre 2005 et 2009 et 75 % des disponibilités foncières destinées aux bureaux. Le centre et l'ouest du cœur d'agglomération conservent donc leur prééminence en termes d'emplois de bureaux pour encore longtemps.

La Seine-Saint-Denis constitue le second secteur de projet du centre de l'agglomération avec un peu plus de 20 % des projets entre 2005 et 2009 et 13 % des disponibilités foncières réservées aux bureaux. Saint-Denis est la commune du secteur qui rassemble la plus grande part des projets, malgré le dynamisme de Montreuil, Aubervilliers ou Saint-Ouen.

A l'inverse, le Val-de-Marne apparaît comme le département qui suscite le moins de projets dans le cœur d'agglomération (moins de 10 % des projets du cœur d'agglomération). Le potentiel en ZAC non encore affecté n'est pourtant pas négligeable (184 000 m²) mais les promoteurs et les investisseurs semblent encore réticents dans ce secteur.

En regard de ces projets immobiliers et de ces orientations d'aménagement, les projections d'évolutions de l'emploi en Île-de-France, à l'horizon 2010, indiquent que les emplois créés ne seront pas forcément des emplois à forte qualification (commerce, services aux particuliers seront les secteurs qui créeront le plus d'emplois en valeur absolue) et qu'ils ne seront pas non plus forcément des emplois exercés dans des bureaux.

Les secteurs créateurs d'emplois de bureaux n'ont d'ailleurs pas forcément de gros effectifs (recherche, communication...), tandis que des branches comme la banque et l'assurance, traditionnellement fortement créatrices d'emplois de bureaux, ne progresseront que très peu.

La croissance de l'emploi de bureau pourrait donc se ralentir et l'enjeu des années à venir ne sera peut-être pas tant sur la croissance du parc de bureau que sur son adaptation aux nouveaux besoins à venir et aux normes internationales. Le risque de surproduction ne semble pas inquiétant dans l'immédiat, au vu des projets identifiés, mais la vigilance s'impose cependant. Dans ce contexte, le renouvellement du parc dans les quartiers d'affaires traditionnels jouera probablement un rôle essentiel. Par ailleurs, le renouvellement de l'offre régionale et sa mise à niveau, implique une production constante de surfaces neuves et « l'abandon » d'immeubles déclassés, dont le devenir est incertain.

Annexe

Récapitulatif par commune du cœur d'agglomération des projets de restructuration et de construction de bureaux et des potentiels fonciers destinés à la création de bureaux et non affectés.

Commune	Restructuré					Neuf						Neuf plus restructuré	Potentiel non affecté
	2005	2006	2007	2008	Total restructuré	2005	2006	2007	2008	2009	Total neuf		
Paris 1		45 310			45 310						0	45 310	
Paris 2		12 347	6 000		18 347			12 300			12 300	30 647	
Paris 7		17 212			17 212		20 000				20 000	37 212	
Paris 8	85 764	100 323			186 087						0	186 087	
Paris 9		20 949	15 917		36 866						0	36 866	
Paris 10			9 000		9 000				10 000		10 000	19 000	
Paris 12					0	0	6 500	0	0	0	6 500	6 500	229 284
Paris 13			6 080		6 080	74 521	32 212	0	18 000	0	124 733	130 813	160 467
Paris 14					0						0	0	11 000
Paris 15			20 000		20 000						0	20 000	9 996
Paris 16			6 027		6 027		6 150				6 150	12 177	
Paris 17				23 000	23 000	0	0	0	170 000	0	170 000	193 000	27 187
Paris 18					0	0	0	0	0	0	0	0	44 610
Paris 19		10 676			10 676	0	60 000	93 638	80 000	0	233 638	244 314	93 711
Paris 20					0	0	0	0	23 978	0	23 978	23 978	63 400
TOTAL PARIS	85 764	206 817	63 024	23 000	378 605	74 521	124 862	105 938	301 978	0	607 299	985 904	639 655

Sources : CBRE-Bourdais, ORF, IAURIF, communes, Préfecture de Paris, DDE 92, SEM Plaine Développement, DDE 94.

Commune	Restructuré					Neuf						Neuf plus restructuré	Potentiel non affecté
	2005	2006	2007	2008	Total restructuré	2005	2006	2007	2008	2009	Total neuf		
Asnières-sur-Seine					0	33 687	15 976	54 380	0	0	104 043	104 043	0
Bagneux					0	10 500	17 115	50 079	0	0	77 694	77 694	0
Boulogne-Billancourt					0	8 600	35 217	0	216 000	25 000	284 817	284 817	60 950
Bois-Colombes					0	33 000					33 000	33 000	
Bourg-la-Reine					0		5 043				5 043	5 043	
Châtillon					0	0	25 005	14 000	0	0	39 005	39 005	0
Clamart					0	0	41 519	0	0	0	41 519	41 519	0
Clichy				15 000	15 000	6 784	0	91 700	0	0	98 484	113 484	140 213
Colombes	19 890				19 890	0	0	74 730	15 000	0	89 730	109 620	0
Courbevoie	34 950	16 400	12 308	77 000	140 658	82 730	59 802	105 000	44 400	0	291 932	432 590	0
Gennevilliers		30 925			30 925	0	69 071	21 673	43 983	0	134 727	165 652	0
Issy-les-Moulineaux					0	30 604	36 800	12 500	46 061	0	125 965	125 965	127 600
Levallois-Perret	28 698	53 632		29 000	111 330	31 000	0	0	90 000	0	121 000	232 330	46 427
Malakoff					0	6 246	16 916	0	0	0	23 162	23 162	4 300
Meudon					0	7 743	34 799				42 542	42 542	
Montrouge					0	0	13 366	18 397	0	0	31 763	31 763	50 246
Nanterre					0	12 025	16 181	94 584	28 783	0	151 573	151 573	0
Neuilly-sur-Seine	8 686	9 231			17 917	0	12 493	0	0	0	12 493	30 410	3 800
Puteaux-EPAD		26 846			26 846	22 160	0	0	68 000	0	90 160	117 006	0
Rueil-Malmaison	27 200				27 200	24 223	0	30 800	33 000	0	88 023	115 223	0
Sèvres					0	5 889	0	5 265	0	0	11 154	11 154	0
Suresnes					0	24 916	5 100	0	30 000	0	60 016	60 016	45 073
Vanves					0	10 500					10 500	10 500	
TOTAL 92	119 424	137 034	12 308	121 000	389 766	350 607	404 403	573 108	615 227	25 000	1 968 345	2 358 111	478 609

Sources : CBRE-Bourdais, ORF, IAURIF, communes, Préfecture de Paris, DDE 92, SEM Plaine Développement, DDE 94.

Commune	Restructuré				Total restructuré	Neuf					Total neuf	Neuf plus restructuré	Potentiel non affecté
	2005	2006	2007	2008		2005	2006	2007	2008	2009			
Aubervilliers					0	17 859	14 839	0	40 000	0	72 698	72 698	11 560
Bagnolet					0						0	0	17 800
Bobigny					0			17 097			17 097	17 097	
Bourget					0		19 241				19 241	19 241	
Les Lilas					0	7 800	7 260	0	0	0	15 060	15 060	0
Montreuil-sous-Bois					0	24 348	140 993	75 258	0	0	240 599	240 599	32 741
Pantin			46 782		46 782	0	6 000	41 000	0	0	47 000	93 782	62 780
Pré-Saint-Gervais					0	11 228					11 228	11 228	
Saint-Denis		6 112			6 112	131 720	100 695	226 597	0	0	459 012	465 124	0
Saint-Ouen					0	18 202	0	16 500	0	0	34 702	34 702	76 000
TOTAL 93	0	6 112	46 782	0	52 894	211 157	289 028	376 452	40 000	0	916 637	969 531	200 881
Alfortville					0		15 448				15 448	15 448	
Arcueil					0		15 000	12 500			27 500	27 500	69 500
Cachan					0		13 815				13 815	13 815	
Charenton-le-Pont					0	61 928	0	0	0	0	61 928	61 928	0
Choisy-le-Roi								28 000				28 000	
Créteil					0	5 090					5 090	5 090	
Fontenay-sous-Bois					0	24 451	0	28 538	0	0	52 989	52 989	0
Gentilly					0	0	0	0	0	0	0	0	16 850
Ivry-sur-Seine					0	6 830	58 522	55 784	0	0	121 136	121 136	29 640
Joinville-le-Pont					0	0	9 300	0	0	0	9 300	9 300	950
Kremlin-Bicêtre					0	5 361	0	0	26 596	0	31 957	31 957	0
Maisons-Alfort					0	8 500	17 890	0	0	0	26 390	26 390	0
Nogent-sur-Marne					0	0	7 140	0	0	0	7 140	7 140	26 231
Saint-Maurice					0	7 358	0	0	0	0	7 358	7 358	14 845
Villejuif					0	0	18 000	60 500	0	0	78 500	78 500	26 000
Vincennes					0		9 004				9 004	9 004	
TOTAL 94					0	119 518	164 119	185 322	26 596	0	495 555	495 555	184 016
TOTAL CŒUR D'AGGLOMÉRATION	0	0	0	0	821 265	755 803	982 412	1 240 820	983 801	25 000	3 987 836	4 809 101	1 503 161

Sources : CBRE-Bourdais, ORF, IAURIF, communes, Préfecture de Paris, DDE 92, SEM Plaine Développement, DDE 94.

