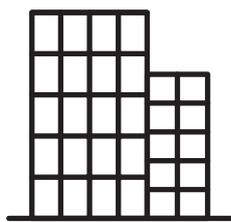


# PLUS D'UN EMPLOI SUR DEUX EST UN EMPLOI DE BUREAU DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



© Apur - François Mohrt



## 2,1 millions

d'actifs exercent un emploi de bureau dans la MGP

Dans la Métropole du Grand Paris, 2,1 millions d'actifs exercent un emploi de bureau. En vingt ans, ces emplois ont augmenté de 24 %, au même rythme que l'ensemble des surfaces de bureaux. Malgré l'émergence de nouveaux pôles d'emploi en Seine-Saint-Denis, et un desserrement au sein du territoire parisien, ces emplois restent concentrés à Paris et dans l'ouest de la métropole. Les projets immobiliers contribuent à la poursuite de ces déséquilibres géographiques, même si la part d'emplois de bureau tend à baisser à Paris au profit d'autres communes.

Le contexte exceptionnel lié à la crise sanitaire de la Covid-19 réinterroge nos manières d'habiter, de vivre et de

travailler dans la Métropole du Grand Paris (MGP) comme dans l'ensemble des territoires. Cette pandémie a notamment accéléré le développement du télétravail pour de nombreuses entreprises. En France, durant le confinement du printemps 2020, 34 % des personnes en emploi ont télétravaillé alors qu'elles n'étaient que 3 % en 2017. Cette tendance, qui pourrait perdurer, concerne particulièrement les emplois de bureau. Elle aurait pour effet de réduire les déplacements domicile-travail des actifs et de limiter l'animation de certains quartiers à dominante d'activité. Cette nouvelle organisation du travail pourrait aussi avoir un impact important sur le marché de l'immobilier de bureau, notamment sur les projets en cours.

# Dans la MGP : des emplois de bureau plus nombreux, plus qualifiés et fortement concentrés

## La Métropole du Grand Paris concentre un quart des emplois de bureau de France

Avec 2,1 millions d'emplois, dont environ 92 % sont salariés (Encadré), la MGP accueille à elle seule près d'un quart des emplois de bureau de France métropolitaine et les trois quarts de ceux de l'Île-de-France (Définitions). Les trois autres pôles de bureaux de la région, à savoir les communautés d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, Versailles Grand Parc et Paris-Saclay, regroupent un tiers des emplois de bureau de la grande couronne. En Île-de-France, 2,9 millions d'emplois sont exercés dans un bureau. La moitié des actifs occupés sont concernés, contre un tiers en province.

## Des emplois de bureau plus nombreux dans la MGP que dans les autres grandes métropoles françaises

La Métropole du Grand Paris se caractérise par une part très importante d'emplois de bureau : 54 % de l'ensemble des emplois, contre 40 à 48 % dans les métropoles de Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille ou Toulouse par exemple.

Les spécificités économiques de la MGP, fortement tertiairisée, expliquent cet écart : cinq secteurs d'activité y sont surreprésentés et concentrent près des deux tiers des emplois de bureau. C'est le cas notamment des activités spécialisées, scientifiques et techniques (dans lesquelles exercent par exemple les experts-comptables ou les avocats), des activités de l'information et de la communication, ainsi que celles de la finance et des assurances. Ces secteurs cumulent 44 % des emplois de bureau.

À côté de ces secteurs, l'administration représente une part importante des emplois de bureau (10 %), du fait de la

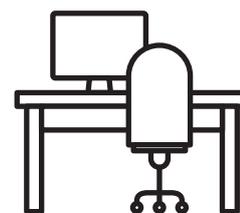
forte concentration d'administrations centrales et de ministères. Le secteur du commerce regroupe également 10 % d'emplois de bureau (comptant notamment les gérants de supérettes ou de supermarchés ou encore les acheteurs).

## Des emplois de bureau plus souvent occupés par des cadres dans la MGP qu'ailleurs en France

Plus de la moitié des emplois de bureau sont occupés par des cadres dans la MGP alors qu'en France métropolitaine, ces emplois sont majoritairement exercés par des professions intermédiaires ou des employés. Cela tient notamment à la proportion d'emplois de cadres plus forte dans la Métropole du Grand Paris qu'en France (34 % contre 18 %).

Les cadres qui exercent un emploi de bureau sont principalement des cadres administratifs et commerciaux d'entreprises ainsi que des ingénieurs et cadres techniques d'entreprises (74 %).

La corrélation entre emplois de cadres et emplois de bureau est très forte mais ne se vérifie pas toujours. Par exemple, dans le secteur de l'audiovisuel, de la santé ou de la recherche, les fonctions de cadres ne s'exercent pas toujours



# 54 %

des emplois de bureau de la MGP sont occupés par des cadres

## Définitions

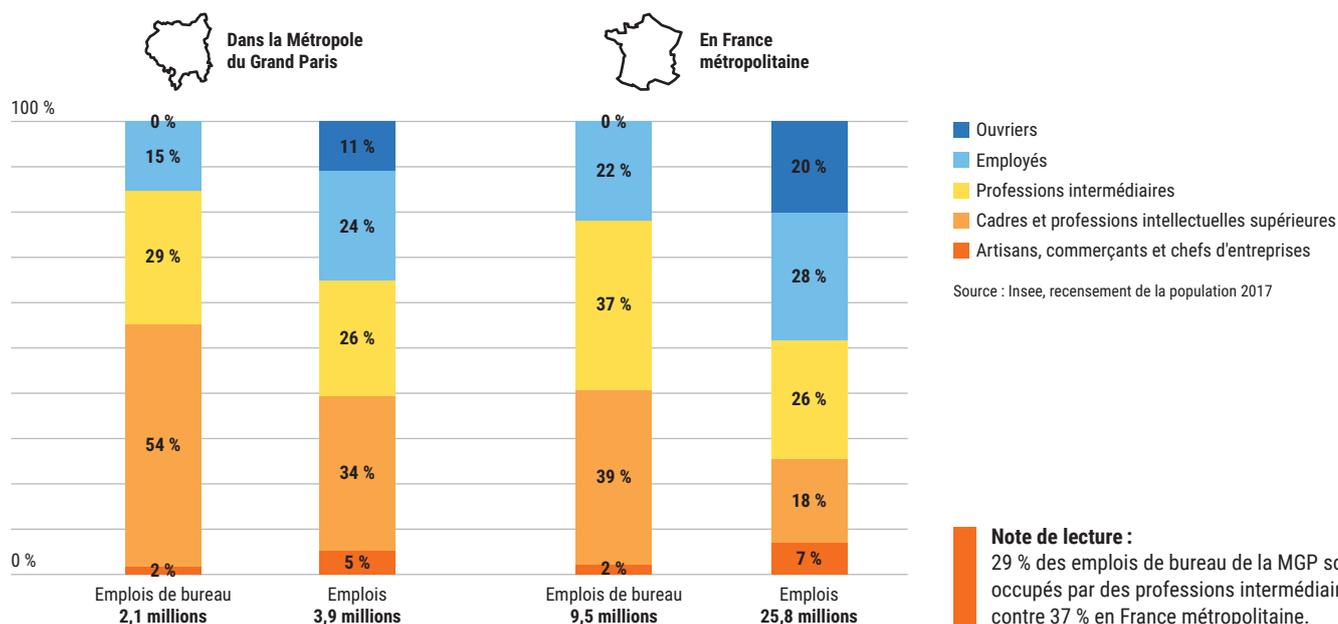
Les **emplois de bureau** ont été identifiés à partir de la nomenclature détaillée des professions et catégories socioprofessionnelles (PCS) (157 sur 498). Pour l'analyse longitudinale, 12 PCS ont été écartées pour adopter un champ commun aux nomenclatures 2003 et 1982.

Certains emplois de bureau sont exer-

cés au sein d'établissements dont l'activité principale n'a pas été considérée comme une activité de bureau ; en 2017, ces établissements regroupent 40 % des emplois de bureau de la MGP.

Les non-salariés au sens du recensement de la population sont des actifs occupant un emploi mais qui ne sont pas salariés pour cet emploi.

## RÉPARTITION DES EMPLOIS ET DES EMPLOIS DE BUREAU SELON LA CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE



dans un bureau. À l'inverse et même s'ils ne sont pas majoritaires, de nombreux emplois de bureau sont exercés par des professions intermédiaires ou des employés.

### Des emplois de bureau fortement concentrés à Paris et à l'ouest de la métropole

La moitié des emplois de bureau de la Métropole du Grand Paris sont situés à Paris, notamment dans le Quartier central des affaires (2<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> arrondissements). Environ un sixième des

emplois se situent dans l'établissement public territorial (EPT) Paris Ouest La Défense-T4. À l'opposé, les trois EPT les plus à l'est (Paris Terres d'Envol-T7, Grand Paris Grand Est-T9 et Grand Paris Sud Est Avenir-T11) ne représentent chacun que 2 % des emplois de bureau.

C'est dans l'ouest de la MGP que les emplois de bureau sont les plus concentrés. À Paris Ouest La Défense-T4, sept actifs sur dix exercent un emploi de bureau ; deux sur trois à Grand Paris Seine Ouest-T3. Boucle Nord de Seine-T5 et Plaine Commune-T6 au nord, ainsi que Vallée Sud Grand Paris au sud-T2, prolongent cet arc de cercle, avec un emploi de bureau pour deux emplois en moyenne dans ces trois territoires. Le constat est le même pour les arrondissements du centre et de l'ouest parisien, notamment les 2<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> arrondissements qui comptent deux emplois de bureau pour trois emplois.

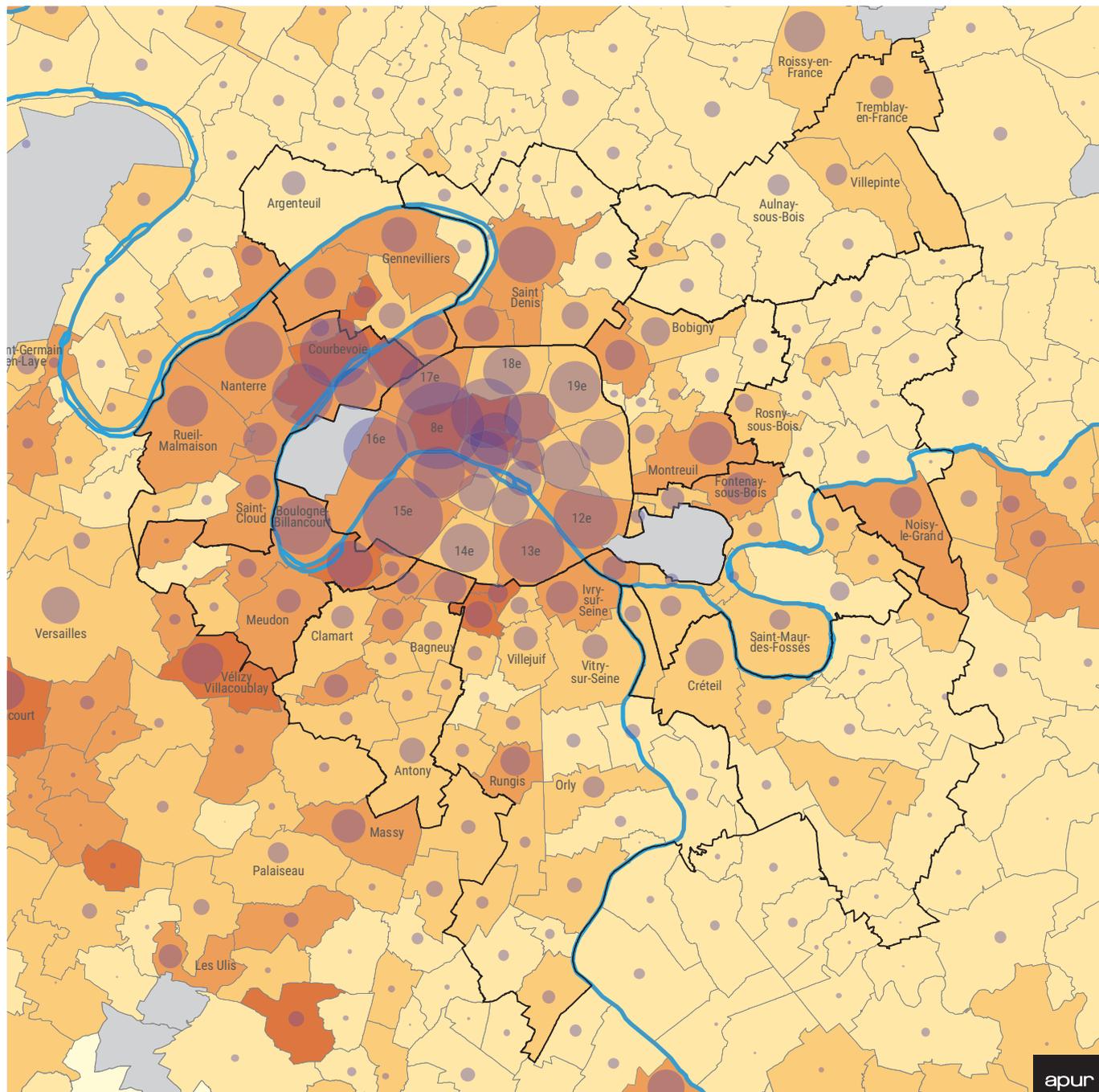
À l'inverse, dans les territoires Paris Terres d'Envol-T7, Grand Paris Grand Est-T9 et Grand Paris Sud Est Avenir-T11, les emplois de bureau sont proportionnellement moins présents, ils ne concernent que deux emplois sur cinq.

### L'emploi non-salarié dans l'emploi de bureau

Les emplois de bureau restent plus propices au salariat que les autres emplois. A l'échelle de la Métropole, comme au sein de chacun de ses territoires, les salariés sont proportionnellement plus présents dans les emplois de bureau que dans l'ensemble des emplois (entre +1 et +3,5 points selon les territoires). Néanmoins, depuis 1990, la part des non-salariés progresse pour atteindre 8,4 % des emplois de bureau

en 2017. L'essentiel de la progression est récente (intervenu entre 2007 et 2017), du fait d'un tassement de la croissance de l'emploi salarié d'une part, et de la mise en place du statut d'auto-entrepreneurs, puis micro-entrepreneurs d'autre part. Les non-salariés occupant un emploi de bureau sont souvent des chefs d'entreprise ou bien des professions libérales, notamment des médecins et des avocats.

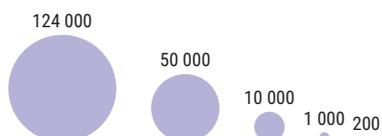
## NOMBRE ET PART DES EMPLOIS DE BUREAU PAR COMMUNE



Part des emplois de bureau, dans le total des emplois

- Plus de 65 %
- De 50 à 65 %
- De 35 à 50 %
- De 20 à 35 %
- Moins de 20 %

Nombre d'emplois de bureau



Les communes comptant moins de 100 emplois et/ou moins de 50 emplois de bureau, ainsi que les grands bois apparaissent en gris.

Source : Insee, recensement de la population 2017

### Note de lecture :

À titre d'exemple, Courbevoie compte 77 000 emplois de bureau en 2017, cela représente 78 % de l'emploi total de cette commune.

**70 %**  
des actifs exercent  
un emploi de bureau  
à Paris Ouest La Défense

Entre 1990 et 2017, le nombre d'emplois de bureau a augmenté plus vite que le nombre total d'emplois.

## Une géographie qui a peu évolué, malgré l'émergence d'une polarité au nord et un desserrement dans Paris

### Des disparités qui persistent entre l'ouest et l'est de la Métropole

En près de 30 ans, la forte progression des emplois de bureau dans la MGP (+ 6,5 points entre 1990 et 2017) a légèrement modifié la géographie de ces emplois sur le territoire métropolitain. En 1990, les emplois de bureau étaient relativement concentrés à Paris et dans les communes regroupées aujourd'hui au sein des trois territoires des Hauts-

de-Seine (Paris Ouest La Défense-T4, Grand Paris Seine Ouest-T3 et Vallée Sud Grand Paris-T2). Dans les autres territoires, ces emplois étaient nettement moins représentés (un emploi de bureau pour trois emplois dans chacun des territoires).

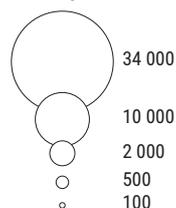
En 2017, la polarité des emplois de bureau s'est renforcée partout sauf à Paris, traduisant une forme de desserrement de ces emplois vers d'autres territoires de la métropole.

### ÉVOLUTION DES EMPLOIS DE BUREAU PAR COMMUNE ENTRE 1990 ET 2017

#### Évolution des emplois de bureau entre 1990 et 2017

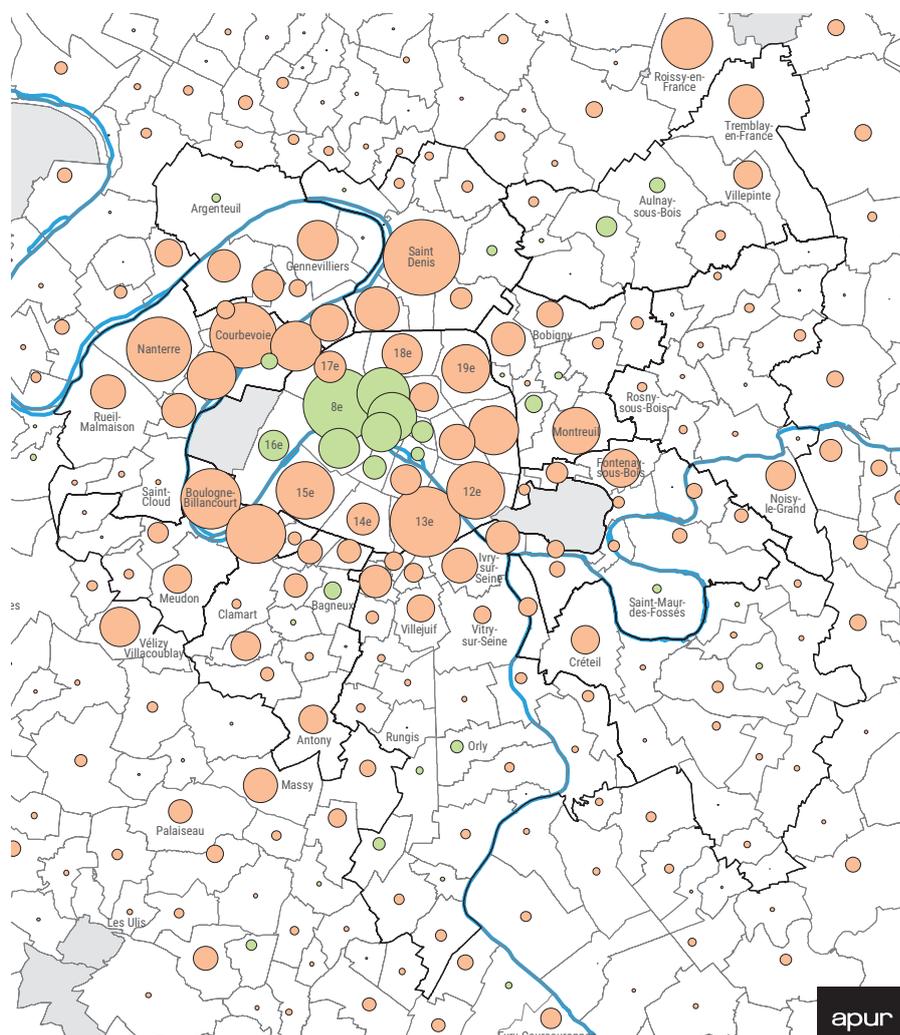
- Gain
- Perte

#### Gain et perte du nombre d'emplois de bureau



Les communes comptant moins de 100 emplois et/ou moins de 50 emplois de bureau, ainsi que les grands bois apparaissent en gris.

Source : Insee, recensement de la population 1990 et 2017



**Note de lecture :**  
À titre d'exemple, en 2017, le 8<sup>e</sup> arrondissement compte 31 000 emplois de bureau de moins qu'en 1990.

## Plus d'emplois de bureau au nord de la Métropole et une stabilité à l'est

Grâce à la revalorisation de la Plaine Saint-Denis, Plaine Commune-T6 est le territoire connaissant la plus forte augmentation de la part des emplois de bureau entre 1990 et 2017 (+ 16 points sur la période), l'augmentation se concentrant surtout sur la commune de Saint-Denis. Le volume d'emplois de bureau y a bondi de 44 % entre 1999 et 2007. Boucle Nord de Seine-T5 a également connu une forte progression du nombre de ses emplois de bureau (+55 %). Dans l'est de la métropole, Paris Terres d'Envol-T7, Grand Paris Grand Est-T9 et Grand Paris Sud Est Avenir-T11, la progression des emplois de bureau a été nettement plus limitée (de 4 à 6 points).

À Paris, la répartition des emplois de bureau entre les arrondissements a fortement évolué. Depuis 2007, la progression des emplois de bureau du 1<sup>er</sup> au 11<sup>e</sup> arrondissement a ralenti et les arrondissements périphériques (du 12<sup>e</sup> au 20<sup>e</sup>) comptent désormais davantage d'emplois de bureau que les arrondissements centraux.

## Le parc de bureaux de la MGP a lui aussi fortement augmenté depuis 20 ans

Avec 40 millions de m<sup>2</sup> en 2017, le parc de bureaux représente les trois quarts du parc total francilien. Il est extrêmement polarisé à l'image de la géographie des emplois. Depuis 1999, la construction de surfaces de bureaux a progressé au même rythme que les emplois de bureau (+ 24 %). **La surface moyenne par emploi de bureau ne s'est donc pas réduite.** Les quartiers d'affaires historiques se sont densifiés (La Défense, Neuilly-Levallois, Rueil-sur-Seine, Nanterre-Préfecture...) et d'anciennes emprises industrielles du cœur de l'agglomération ont été aménagées en quartiers d'affaires attractifs (ZAC Seguin-Rives de Seine à Boulogne, ZAC Forum de Seine à Issy, ZAC Landy à Saint-Denis...).

## Les emplois de bureau particulièrement impactés par l'essor du télétravail

La crise sanitaire qui sévit depuis mars 2020 et les confinements successifs qu'elle a entraînés ont conduit les entreprises à mettre rapidement en place le télétravail pour une majorité de leurs emplois de bureau. D'après une étude du ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Insertion (Dares) publiée fin 2019, le télétravail était déjà une pratique plus développée chez les cadres -61 % des télétravailleurs en France en 2017- et en Île-de-France.

À l'avenir, les emplois de bureau étant majoritairement occupés par des cadres dans la MGP, une part notable d'entre eux pourrait donc s'exercer hors d'un bureau (à domicile ou dans des espaces de coworking par exemple) conduisant les employeurs à s'interroger sur le volume des surfaces de bureaux à occuper, l'organisation des espaces et les choix de localisation.

Ces nouvelles tendances pourraient entraîner une réduction du volume des déplacements pendulaires aux heures de pointe, en particulier pour les 750 000 personnes qui occupent un emploi de bureau et qui résident loin de leur lieu de travail (600 000 exercent un emploi de bureau dans la MGP alors qu'elles n'y résident pas, auxquelles s'ajoutent 150 000 personnes qui habitent dans la MGP mais qui travaillent ailleurs en Île-de-France ou en province).

L'accélération du télétravail impacterait également les actifs qui habitent et travaillent au sein de la MGP et pour lesquels ces déplacements sont potentiellement moins longs : près de 700 000 emplois de bureau sont occupés par des personnes qui résident à proximité (dans le même EPT) et 800 000 sont exercés par des personnes qui vivent dans un autre EPT.

## Sources

L'exploitation complémentaire du **recensement de la population** permet de déterminer les métiers, les lieux de travail et de résidence. Les années retenues sont 1990, 1999, 2007 et 2017. **L'Estimation du parc de bureaux** de l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprises en Île-de-France (ORIE) permet d'approcher les sur-

faces du parc de bureaux principalement par le biais de la taxe annuelle sur les surfaces de bureaux, de commerces et d'entrepôts.

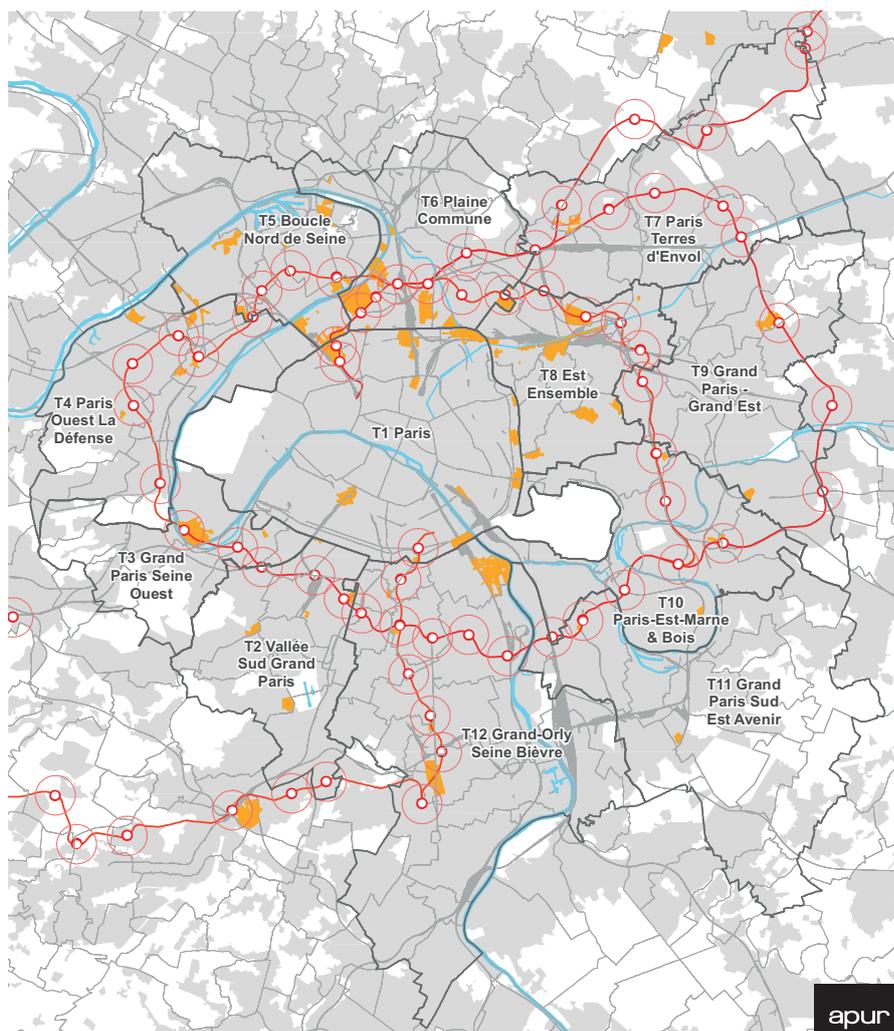
Les projets de construction font l'objet d'un suivi par l'Atelier parisien d'urbanisme (Apu), qui recueille l'information directement auprès des aménageurs, des communes et des territoires.

## UNE PART IMPORTANTE DES PROJETS SE SITUE AU NORD DE PARIS

////////////////////

- Projets en cours ou à l'étude ayant une surface de bureau connue (2021 à 2025)
- Grand Paris Express
- Périmètre de 800 m autour des futures gares du GPE
- Agglomération parisienne

Source : Apur



## EMPLOIS DE BUREAU EXISTANTS ET SURFACES DE BUREAUX EN PROJET PAR TERRITOIRE

	Emploi total 2017	Emplois de bureau 2017		Évolution du nombre d'emplois de bureau 1999/2017 (en %)	Projets de surfaces de bureaux à l'horizon 2025	
	Effectif	Effectif	Poids (en %)		Surfaces en m <sup>2</sup>	Poids (en %)
T1 - Paris	1 816 271	960 098	47	5	680 000	13
T2 - Vallée Sud Grand Paris	150 366	78 108	4	34	250 000	5
T3 - GPSO	180 616	111 681	5	84	400 000	8
T4 - Paris Ouest la Défense	471 213	323 900	16	41	580 000	11
T5 - Boucle Nord de Seine	183 316	89 057	4	55	410 000	8
T6 - Plaine Commune	200 330	97 416	5	103	1 260 000	25
T7 - Paris Terres d'Envol	111 626	38 060	2	30	60 000	1
T8 - Est Ensemble	168 046	77 237	4	42	450 000	9
T9 - Grand Paris Grand Est	102 644	39 181	2	28	70 000	1
T10 - Paris-Est-Marne&Bois	160 315	74 612	4	55	150 000	3
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	112 799	43 069	2	28	40 000	1
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	284 033	120 201	6	31	740 000	15
<b>Métropole du Grand Paris</b>	<b>3 941 575</b>	<b>2 052 620</b>	<b>100</b>	<b>24</b>	<b>5 090 000</b>	<b>100</b>

Sources : Insee, recensements de la population 1999 – 2017 ; Apur, projets de surfaces de bureaux

### Note de lecture :

168 046 actifs travaillent dans le territoire d'Est Ensemble en 2017, parmi lesquels 77 237 ont un emploi de bureau. Cela représente 4 % des emplois de bureau de l'ensemble de la MGP. Entre 1999 et 2017, le nombre d'emplois de bureau a augmenté de 42 % dans le territoire. 450 000 m<sup>2</sup> de bureaux sont en projet de construction d'ici 2025, ce qui représente 9 % de l'ensemble des surfaces prévues dans la MGP.

## D'importantes surfaces de bureaux en projet autour des futures gares du Grand Paris Express

Les surfaces de bureaux programmées dans les projets représentent plus de 5 millions de m<sup>2</sup> et sont directement liées au renforcement de la desserte en transports en commun. En lien avec le déploiement du Grand Paris Express (GPE), les nouveaux programmes sont nombreux, notamment le long du prolongement de la ligne 14 (Clichy-Batignolles, Porte de Clichy, Docks de Saint-Ouen...). La répartition de ces projets de bureaux montre une recherche de rééquilibrage à l'échelle du territoire de la MGP. Toutefois, les programmes situés dans les quartiers de gare du GPE se développent beaucoup plus vite à l'ouest de la métropole qu'à l'est, confortant les disparités existantes. C'est par exemple le cas, aux deux extrémités de la future ligne 15 sud du GPE, entre Pont de Sèvres et Noisy-Champs. Les deux quartiers accueillent des projets de surface équivalente, mais si toutes les surfaces sont livrées ou presque à Pont de Sèvres, les chantiers commencent à peine à Noisy-Champs.



Vue sur le chantier du projet immobilier « L'Archipel », futur siège mondial de Vinci, à Nanterre La Folie

© Apur

En 2018, afin d'encourager le rééquilibrage des emplois, la préfecture de région a défini un nouveau cadre pour l'instruction des demandes d'agrément relatives aux opérations de bureaux lorsqu'elles se font dans des territoires de l'ouest francilien comptant une part déjà importante de surfaces de bureaux (arrondissements du centre et de l'ouest de Paris, Grand Paris Seine Ouest-T3, Paris Ouest La Défense-T4, Versailles Grand Parc et Saint-Quentin-en-Yvelines). Ces secteurs constituent un « pé-

rimètre d'attention renforcée » où des compensations en logements sont exigées pour les opérations, à partir d'une certaine taille, afin de parvenir à plus de mixité. Dans les communes carencées au titre de la loi SRU, une part significative de logements sociaux devra être prévue dans ces opérations.

## Pour en savoir plus

- Hanappe F., Nouailhat V., Roger S., « *Télétravail et mobilité dans le Grand Paris – Quel impact demain sur les réseaux de transport ?* », Note de l'Apur n° 181, juillet 2020. <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/teletravail-mobilite-grand-paris-impact-demain-reseaux-transport>
- Marsal A., « *Les emplois de bureaux en Île-de-France : une approche complémentaire d'analyse du parc de bureau* », DRIEA, 2020. <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-emplois-de-bureaux-en-ile-de-france-une-a5763.html>
- Mohrt F., « *Recensement et dynamiques du parc de bureaux – À Paris et dans la Métropole du Grand Paris* », Apur, février 2017. <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/recensement-dynamiques-parc-bureaux>
- Dubujet F., Mohrt F., Musiedlak Y., Virot P., « *En Île-de-France, 39 pôles d'emploi structurent l'économie régionale* », Insee Île-de-France à la page, n° 417, janvier 2014. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/1292217/alap417.pdf>



Directrices de la publication :

**Dominique ALBA**  
**Patricia PELLOUX**

Note réalisée par :

**Sandra ROGER, François MOHRT**

Sous la direction de :

**Stéphanie JANKEL, Émilie MOREAU**

Avec le concours de : **Marie-Christine ABBOUDI, Joseph CHEVROT (Insee)**

Cartographie et traitement statistique :

**Anne SERVAIS**

Photos et illustrations :

**Apur sauf mention contraire**

Mise en page : **Apur**

[www.apur.org](http://www.apur.org)

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

