

DYNAMIQUES DU PARC DE BUREAUX DANS LE GRAND PARIS

CONSTRUCTION, TRANSFORMATION DE L'EXISTANT, VACANCE



© Apur - François Mohr

Depuis 2010, le parc de bureaux métropolitain a crû de 1 % par an en moyenne. C'est une croissance ralentie par rapport aux très forts développements observés au cours des décennies précédentes. Cette note analyse la hausse au regard d'autres indicateurs – répartition territoriale, solde net, taux de vacance, loyers, évolution des emplois – pour mieux comprendre la structure de cette évolution, rendre compte du paysage tertiaire métropolitain et anticiper les grandes tendances à l'œuvre.

42,6
millions de m²
de bureaux
dans la métropole
du Grand Paris
(+0,8 % par an
entre 2013 et 2022)

Hors Paris, trois territoires captent les trois-quarts de la croissance entre 2010 et 2022. À Paris Ouest La Défense, plus d'un million de m² ont été construits notamment à Nanterre et Puteaux. À Plaine Commune, ce sont 600 000 m² supplémentaires qui ont été créés surtout à Saint-Ouen et dans la Plaine Saint-Denis. À Paris Est Marne & Bois, le parc tertiaire a augmenté de 500 000 m², principalement dans le quartier d'affaires de Val de Fontenay, qui se renforce en lien avec l'arrivée de la ligne 15 Est du Grand Paris Express.

Les autres territoires ont une croissance beaucoup plus faible, voire légèrement négative, comme à Grand Paris Grand Est, qui perd 40 000 m² entre 2010 et 2022, principalement à Noisy-le-Grand.

À Paris, la croissance du parc correspond principalement aux secteurs d'opérations d'aménagement, à Paris-Rive-Gauche (+318 000 m² dans le 13^e arr. entre 2010 et 2022), à Paris-Nord-Est (+227 000 m² dans le 19^e arr.) et à Clichy-Batignolles (+127 500 m² dans le 17^e arrondissement).

Un stock de bureaux métropolitain qui a plus que doublé en 50 ans

De 1975 à 2022, le parc de bureaux de la métropole du Grand Paris a plus que doublé, passant de 20 à 42,6 millions de m², et s'est multipolarisé.

Paris qui rassemblait la majorité des surfaces de bureaux en 1975 (69 %) n'en représente plus que 42 % en 2022, bien que son parc ait augmenté d'un tiers environ (+0,6 % par an en moyenne), passant de 13,5 à 17,7 millions de m² entre 1975 et 2022.

La croissance du parc tertiaire du Grand Paris s'est principalement effectuée hors Paris, ce qui a permis de rééquilibrer le parc de bureaux à l'échelle métropolitaine et de faire apparaître de nouvelles polarités, comme la plaine Saint-Denis et le pôle de Saint-Ouen à Plaine Commune. Dans ce territoire, le parc de bureaux a plus que sextuplé en 50 ans avec un taux de croissance moyen de +4 % par an. Aujourd'hui il concentre plus de 2,5 millions de m² et se situe aujourd'hui à la 3^e place en termes d'importance de surfaces après Paris et Paris Ouest La Défense (POLD). Celui-ci a vu

également son parc quadrupler passant de 2,1 millions de m² en 1975 à 8,3 millions de m² en 2022 (croissance de +2 % par an en moyenne).

La période la plus faste en termes d'accroissement du parc de bureaux dans le Grand Paris est celle qui s'étend de 1985 et 1995. Au cours de cette décennie, le parc s'agrandit de +2,8 % par an en moyenne. Dans les décennies suivantes, le rythme de croissance ralentit progressivement pour atteindre environ +1 % par an en moyenne sur les 10 dernières années.

En comparaison avec d'autres indicateurs, le parc de bureaux dans le Grand Paris a connu ces 50 dernières années une progression remarquable, accompagnant la croissance de la métropole capitale et la tertiairisation de l'économie. Alors que le parc de bureaux des 4 départements centraux de l'Île-de-France augmentait en surface de 116 % entre 1975 et 2022, la population n'augmentait, elle, que de 9 % et les emplois de 11 % (*Insee, recensements*).

*Paris, qui rassemblait la majorité des surfaces de bureaux en 1975 (69 %), n'en représente plus que **42 %** en 2022.*



© Apur - David Bourreau

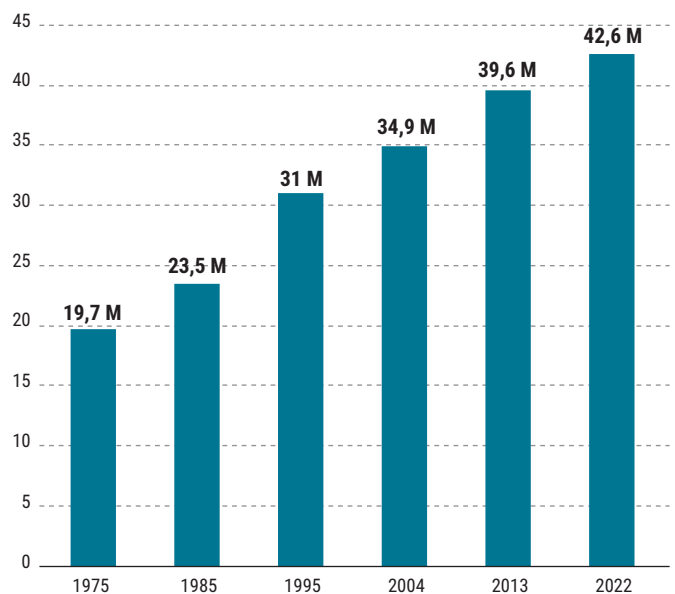
Entrée d'immeuble de bureaux à La Défense

SURFACES DE BUREAUX DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS (EN M²) ET RYTHME DE CROISSANCE ENTRE 1975 ET 2022

	1975	1985	Évolution moyenne annuelle 1975-85 (10 ans)	1995	Évolution moyenne annuelle 1985-95 (10 ans)	2004	Évolution moyenne annuelle 1995-04 (9 ans)	2013	Évolution moyenne annuelle 2004-13 (9 ans)	2022	Évolution moyenne annuelle 2013-22 (9 ans)
T1	13 530 987	14 265 467	0,5%	15 079 395	0,6%	15 564 324	0,4%	16 439 449	0,6%	17 667 806	0,8%
T2	740 369	886 146	1,8%	1 237 815	3,4%	1 333 150	0,8%	1 760 550	3,1%	1 893 916	0,8%
T3	828 243	963 970	1,5%	1 810 854	6,5%	2 091 616	1,6%	2 419 760	1,6%	2 537 706	0,5%
T4	2 056 178	3 423 327	5,2%	5 708 593	5,2%	6 582 382	1,6%	7 790 747	1,9%	8 340 702	0,8%
T5	381 757	550 979	3,7%	928 617	5,4%	1 142 774	2,3%	1 717 668	4,6%	1 722 121	0,0%
T6	390 548	515 863	2,8%	980 269	6,6%	1 574 162	5,4%	2 134 461	3,4%	2 566 398	2,1%
T7	365 294	448 622	2,1%	737 139	5,1%	892 043	2,1%	973 850	1,0%	1 052 404	0,9%
T8	395 258	582 047	3,9%	947 849	5,0%	1 137 869	2,1%	1 504 283	3,2%	1 574 846	0,5%
T9	110 103	287 367	10,1%	590 512	7,5%	691 410	1,8%	672 261	-0,3%	668 998	-0,1%
T10	134 668	263 999	7,0%	756 856	11,1%	1 082 913	4,1%	1 181 425	1,0%	1 511 740	2,8%
T11	179 724	375 602	7,6%	636 868	5,4%	706 385	1,2%	707 166	0,0%	758 706	0,8%
T12	641 497	950 975	4,0%	1 591 387	5,3%	2 064 020	2,9%	2 320 279	1,3%	2 274 564	-0,2%
MGP	19 754 626	23 514 364	1,8%	31 006 154	2,8%	34 863 048	1,3%	39 621 899	1,4%	42 569 907	0,8%
Grande Couronne	3 760 810	5 355 046	3,6%	9 768 502	6,2%	11 989 129	2,3%	13 157 763	1,0%	13 514 824	0,3%
Île-de-France	23 515 436	28 869 410	2,1%	40 774 656	3,5%	46 852 177	1,6%	52 779 662	1,3%	56 084 730	0,7%

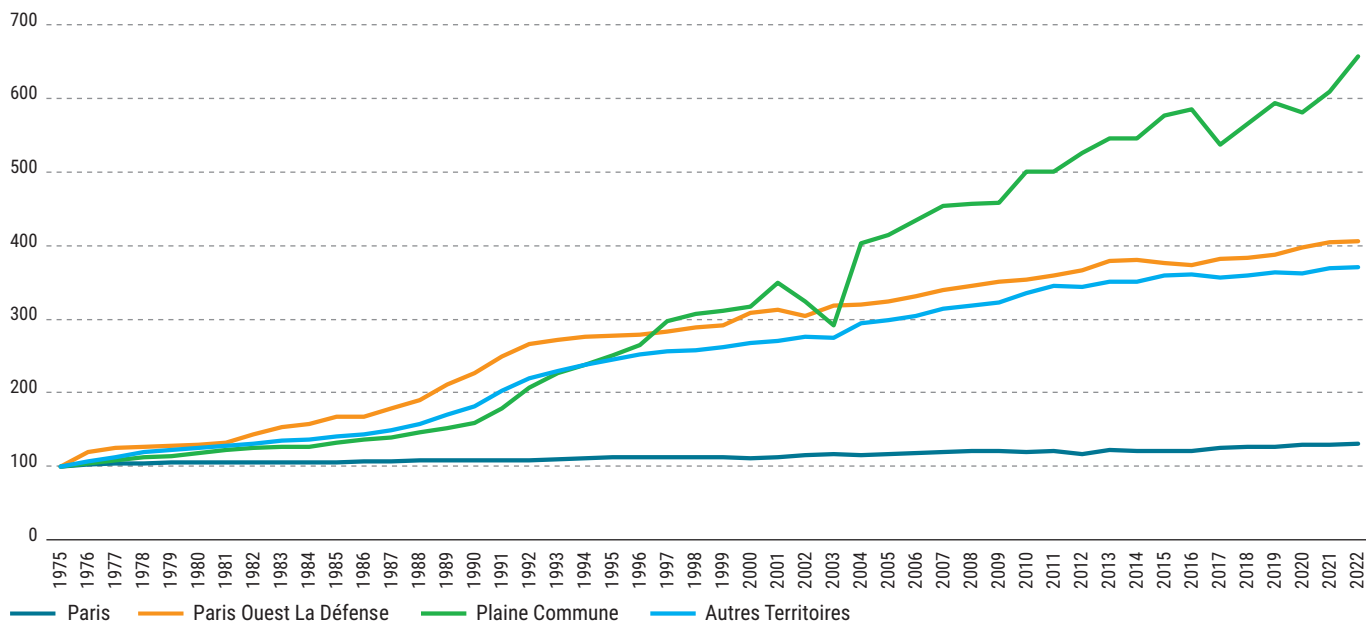
Source : ORIE, 2022 - Traitement Apur

LES 12 TERRITOIRES DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAU DANS LE GRAND PARIS (EN MILLIONS DE M²)

Source : ORIE, 2022 - Traitement Apur

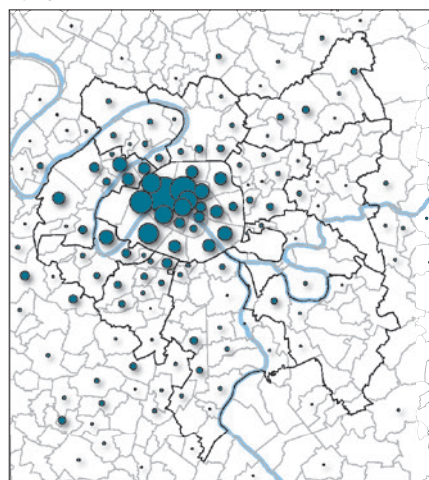
ÉVOLUTION COMPARÉE DES SURFACES DE BUREAU À PARIS, PARIS OUEST LA DÉFENSE, PLAINE COMMUNE ET DANS LES AUTRES TERRITOIRES DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS (EN BASE 100 EN 1975)



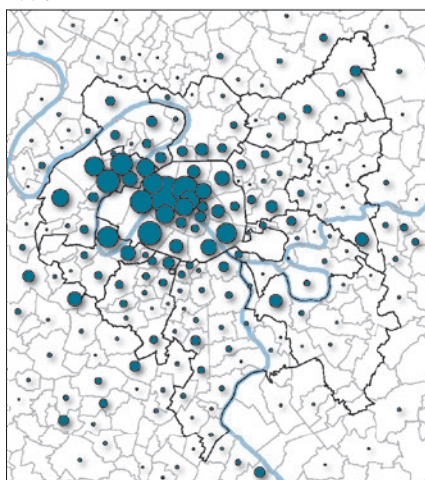
Source : ORIE, 2022 - Traitement Apur

GÉOGRAPHIES DU PARC DE BUREAU DANS LE GRAND PARIS

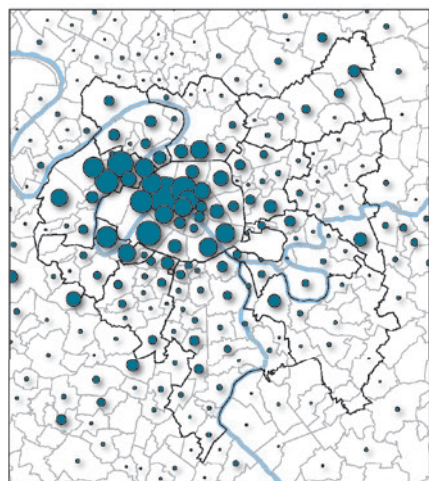
1975



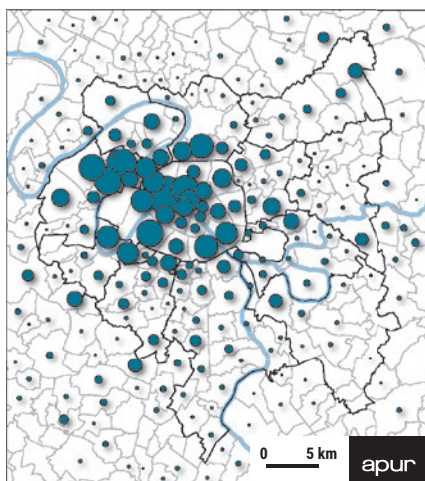
1995



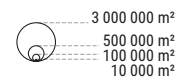
2005



2022



Parc de bureaux (surface)



Source : ORIE - 2022, Traitement Apur

Un parc de bureaux appelé à se transformer

4,8 millions de m² de bureaux supplémentaires en 10 ans dans la métropole du Grand Paris.

Les données Sitadel sont issues des permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager et permis de démolir depuis 2013. Sur une période de 10 ans, de 2013 à 2022, cette base permet d'analyser à travers les 15 234 permis autorisés impliquant du bureau, les flux de construction, de démolition et de changement de destination de et vers le bureau.

On distingue les flux positifs de construction (8 millions de m² en 10 ans) et de surfaces déjà construites qui se transforment en bureaux (588 000 m²) et les flux négatifs de démolition (2 millions de m²) et de transformations de bureaux, principalement en logements, hébergement et commerces (1,8 million de m²). Le solde de ces différentes surfaces, « **la création nette** » de bureaux, est donc positif, avec **4,8 millions de m² de bureaux supplémentaires en 10 ans dans la métropole du Grand Paris.**

Plus précisément, pour 11 territoires de la métropole du Grand Paris sur 12, la « création nette » est positive, dans certains cas de façon très no-

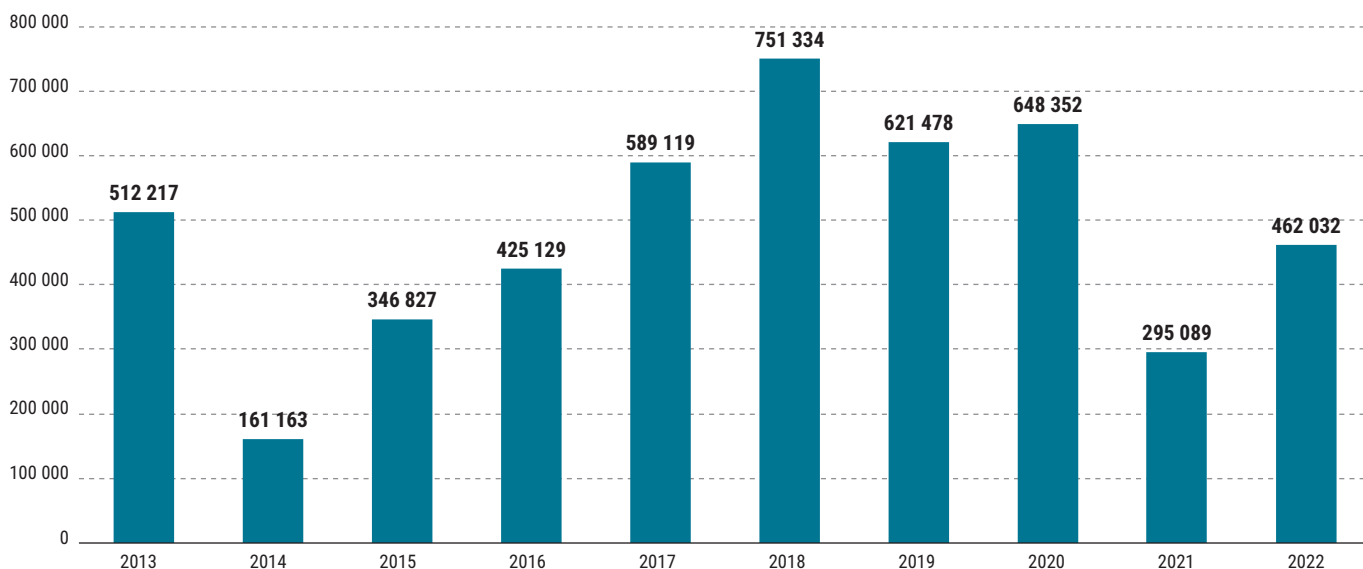
table (plus de 1 million de m² à Plaine Commune par exemple), la moyenne se situant autour de 400 000 m² en 10 ans. Grand Paris Grand Est est le seul territoire où le solde net est négatif (-14 000 m²), notamment à Noisy-le-Grand et Neuilly-Plaisance.

Au niveau communal, comme l'exprime la carte ci-après, le centre de Paris est largement déficitaire (notamment Paris Centre et les 7^e et 8^e arrondissements, - 97 000 m² chacun) alors que certains arrondissements périphériques où sont intervenues de grandes opérations d'aménagement sont très excédentaires comme les 17^e (+289 000 m²), 13^e (+275 000 m²) et 15^e (+107 000 m²).

Dans le reste de la métropole, la plupart des communes sont excédentaires. C'est le cas en particulier de Nanterre (+427 000 m²), Saint-Ouen (421 000 m²), Boulogne-Billancourt (369 000 m²), Saint-Denis (349 000 m²) et Puteaux (313 000 m²).

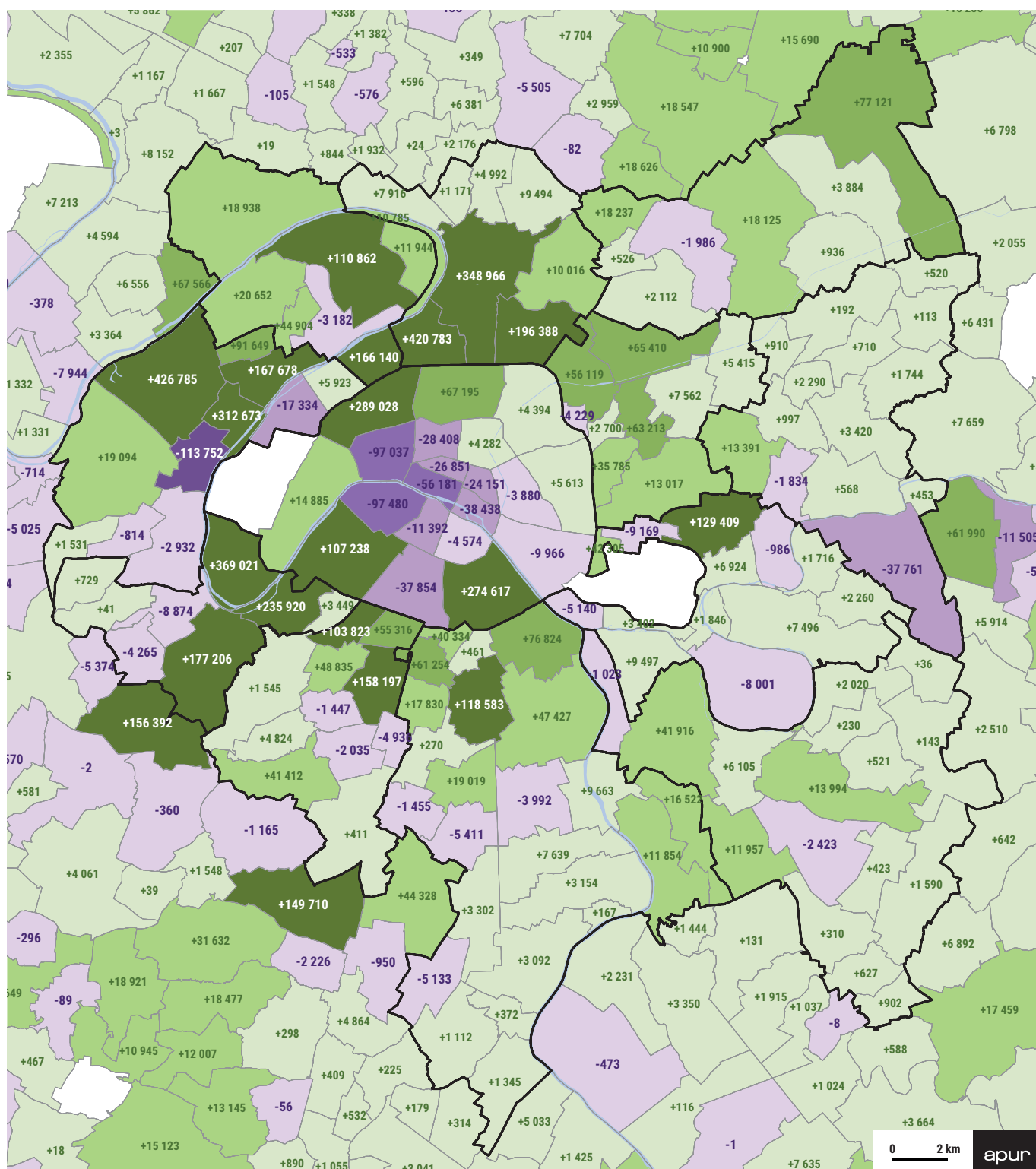
23 communes sont déficitaires comme Neuilly-sur-Seine (-17 000 m²), Noisy-le-Grand (-38 000 m²) et surtout Suresnes (-114 000 m²) où de nombreux bureaux ont été transformés en logements.

CRÉATIONS NETTES DE SURFACES DE BUREAU ENTRE 2013 ET 2022 DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



Source : Sitadel Open data, 2013 à 2022 - Traitement Apur

CUMUL DES CRÉATIONS ET DES DISPARITIONS DES SURFACES NETTES DE BUREAUX DE 2013 À 2022 DANS LES PERMIS DE CONSTRUIRE



DISPARITION		CRÉATION	
	Supérieure 100 000 m ²		Inférieure à 10 000 m ²
	Entre 50 000 et 100 000 m ²		Entre 10 000 et 50 000 m ²
	Entre 10 000 et 50 000 m ²		Entre 50 000 et 100 000 m ²
	Inférieure à 10 000 m ²		Supérieure 100 000 m ²

Sources : Sitadel Open Data (PC, DP) entre 2013 et 2022

SURFACES DE BUREAUX AUTORISÉES DE 2013 À 2022

	Création par construction (+)	Création par changement de destination (+)	Démolition (-)	Suppression par changement de destination (-)	Création nette (±)
T1 Paris	1 646 346	322 312	728 003	909 615	331 040
T2 Vallée Sud - Grand Paris	543 467	9 569	102 871	44 220	405 945
T3 Grand Paris Seine Ouest	957 604	15 480	115 291	84 566	773 227
T4 Paris Ouest La Défense	1 635 075	33 708	566 049	212 166	890 568
T5 Boucle Nord de Seine	479 313	27 328	92 254	44 129	370 258
T6 Plaine Commune	1 178 884	51 071	134 507	84 937	1 010 511
T7 Paris Terres d'Envol	164 833	10 462	36 160	20 180	118 955
T8 Est Ensemble	383 339	25 411	59 386	104 230	245 134
T9 Grand Paris Grand Est	43 996	8 644	10 258	56 669	-14 287
T10 Paris Est Marne & Bois	269 368	26 264	52 056	62 017	181 559
T11 Grand Paris Sud Est Avenir	106 882	16 320	13 130	32 744	77 328
T12 Grand-Orly Seine Bièvre	568 400	41 863	71 933	115 828	422 502
Métropole du Grand Paris	7 977 507	588 432	1 981 898	1 771 301	4 812 740

Sources : Sitadel Open Data (PC, DP) entre 2013 et 2022 - Traitement Apur

Note de lecture : Le tableau décompose les différentes surfaces autorisées pour la construction, la démolition et les changements de destination. La dernière colonne « création nette » est la résultante des 4 premières colonnes.

Paris, Grand Paris Seine Ouest, Paris Ouest La Défense et Plaine commune comptent pour les 2/3 des surfaces de bureaux autorisées à la construction dans le Grand Paris entre 2013 et 2022.

Si l'on décompose les différents flux qui ont conduit à la création nette de bureaux dans le Grand Paris en commençant par analyser la répartition géographique des **8 millions de m² de bureaux autorisés à la construction en 10 ans dans la métropole**. Plus de 40 % de ce total est prévu à Paris et Paris Ouest La Défense, soit 3,3 millions de m² à eux deux. Les 2 autres territoires où les autorisations de construire sont les plus élevées sont Grand Paris Seine Ouest et Plaine Commune. À eux quatre, ces territoires comptent pour les 2/3 de la construction de bureaux prévue dans le Grand Paris.

En tendance, on constate des volumes en augmentation entre 2014 et 2018 où les autorisations culminent pour un total annuel supérieur au million de m². Elles sont moins importantes à partir de 2018, puis chutent en 2021 et 2022 de 20 à 30 % à cause des incertitudes liées à la crise sanitaire et au renchérissement des matières premières.

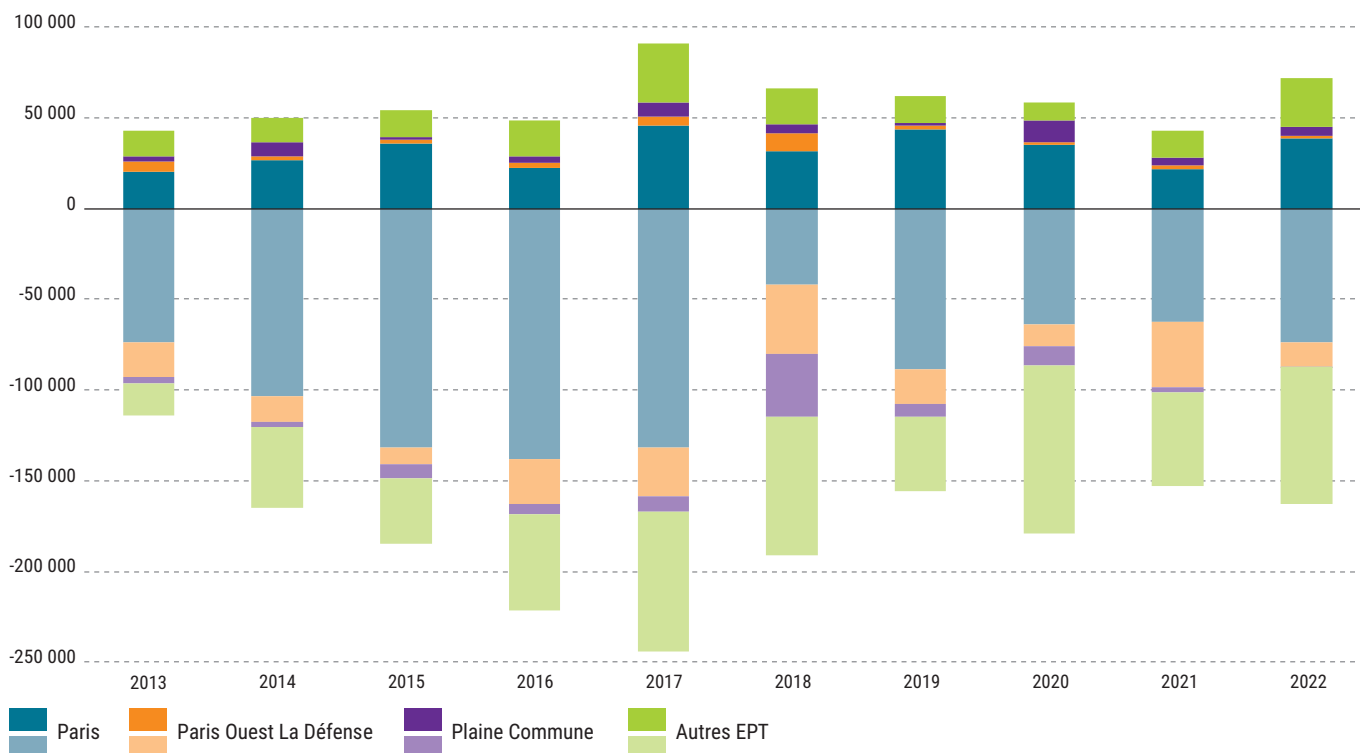
Les démolitions de bureaux ont représenté 2 millions de m² en 10 ans.

Elles se situent pour l'essentiel dans les territoires les plus constructeurs. En effet, en milieu dense et constitué, il est le plus souvent nécessaire de démolir des surfaces existantes pour pouvoir en reconstruire. Ainsi plus d'un tiers des surfaces démolies se trouvent à Paris (728 000 m² autorisés à la démolition) et à Paris Ouest La Défense (566 000 m²). Puis viennent, dans une moindre mesure, Plaine Commune (134 000 m²) et Grand Paris Seine Ouest (115 000 m²).

Les changements de destination

concernent 2 types de flux : d'une part les surfaces de logements ou d'activités autres que du bureau qui sont autorisées à se transformer en bureau et d'autre part des surfaces de bureaux qui sont autorisées à se transformer en logements ou en une autre activité. Le graphique ci-après se déploie ainsi sur une double échelle, en positif et en négatif du point de vue de la croissance des surfaces de bureaux.

SURFACES TRANSFORMÉES DE ET VERS LE BUREAU DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS (EN M²)



Source : Sitadel Open data, 2013 à 2022 - Traitement Apur

Note de lecture : Le graphique présente en positif les surfaces transformées en bureaux et en négatif les surfaces qui dans le même temps ont disparues car transformées en un autre usage que du bureau. À titre d'exemple dans le territoire de Plaine Commune, 51 000 m² ont été transformés en bureaux entre 2013 et 2022 et dans le même temps 85 000 m² qui étaient des bureaux ont été transformés en un autre usage (notamment en 2018 : - 35 000 m²).

On constate que les surfaces qui se transforment depuis le bureau vers un autre usage (1,8 million de m²) sont plus que 3 fois plus importantes que les surfaces qui sont appelées à muter vers le bureau (588 000 m²). Cette proportion varie cependant beaucoup selon les territoires.

À Paris, les changements de destination depuis le bureau vers un autre usage concernent plus de surfaces que les démolitions (910 000 m²), à Paris Ouest La Défense elles n'en concernent, en revanche, que moins d'un tiers (212 000 m²). Le SCoT métropolitain prescrit la reconversion des surfaces existantes plutôt que leur démolition. Cependant l'analyse des permis de construire ne permet pas encore d'observer une augmentation du rythme de transformations par rapport aux démolitions. L'année la plus faste à cet égard fut 2014, avec 3 fois plus de changements de surfaces de bureaux que de démolitions. Depuis lors, cependant, on transforme autant qu'on démolit.

Dans la métropole du Grand Paris, après avoir augmenté jusqu'en 2017 pour atteindre près de 250 000 m², les surfaces

de bureaux autorisées à la transformation ont baissé et se maintiennent depuis lors autour de 150 000 m². La chute des autorisations concernant le territoire parisien en 2018 explique ce recul qui n'est compensé que partiellement par les autres territoires.

Le logement est le principal bénéficiaire de ces autorisations de transformations (+541 000 m² en 10 ans, soit 31 % des transformations), suivi par l'hébergement (+324 000 m², soit 18 %), les « services publics », c'est-à-dire principalement les équipements publics (+319 000 m² soit 18 %), et les commerces (+169 000 m² soit 10 %).

La place de Paris dans le recyclage des bureaux est particulièrement importante puisqu'elle représente plus de la moitié des surfaces de bureaux transformées à l'échelle de la Métropole (910 000 m² sur 1,8 million). À Paris, 26 % des surfaces de bureaux se transforment en logements, 24 % en hébergements, 22 % en « services publics » et 10 % en commerces. Ces différentes parts sont très variables selon les territoires.

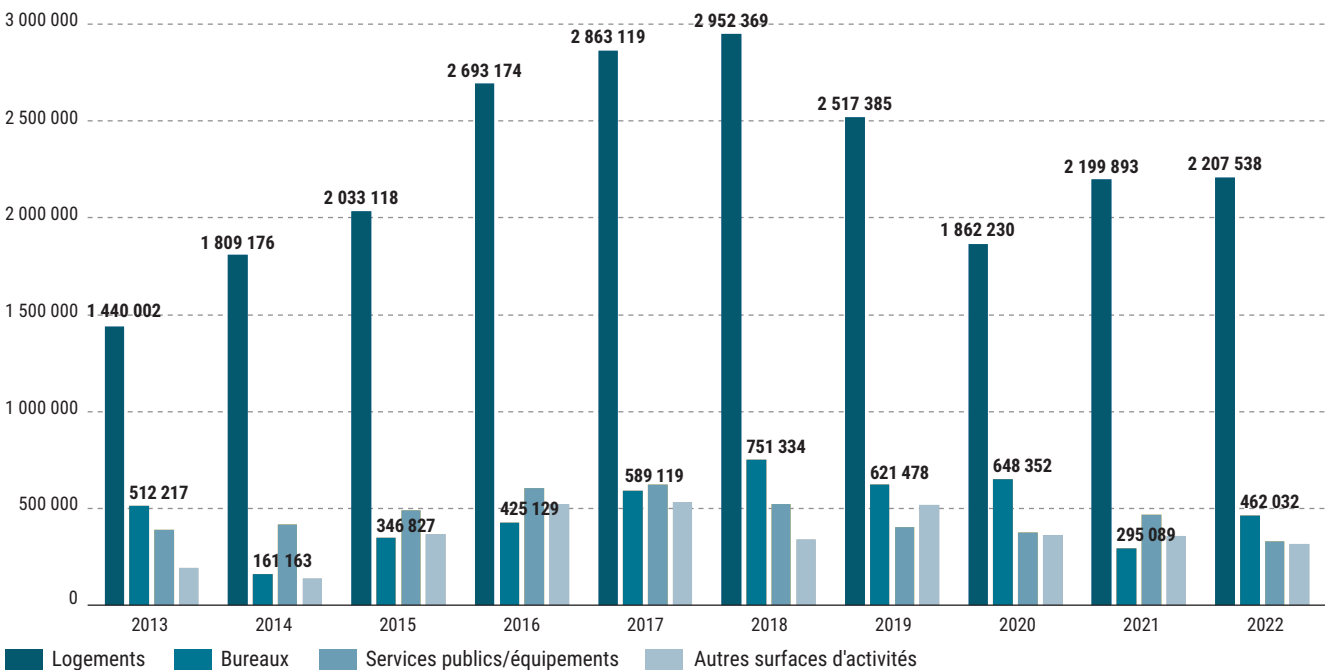
1,8 million de bureaux transformés dont 541 000 m² en logements.

Que représentent les autorisations de construction accordées pour le bureau par rapport aux autres usages dans la métropole du Grand Paris ?

Les données Sitadel analysées en solde net indiquent que ce sont les logements qui représentent la majorité des surfaces nettes autorisées à la construction entre 2013 et 2022, (plus de 63 % soit 22,5 millions de m²) à comparer à la création nette de bureaux qui est de 13,5 % soit 4,8 millions de m², à peu près au même niveau que la création nette de bâtiments devant recevoir des services publics et des équipements (13 % soit 4,6 millions de m²). Les autres destinations autorisées cumulent des surfaces plus faibles et qui

peuvent varier fortement selon les années. Les créations nettes d'hébergement représentent 4,2 % du total et les commerces sont de l'ordre de 3,7 %. On distingue aussi la création nette d'entrepôts (1,4 %). Certaines activités ont des valeurs négatives car leur disparition est plus forte que leur création. C'est le cas de l'artisanat et parfois de l'industrie ou des surfaces agricoles. Le poids de ces 3 affectations cumulées dans le total de création nette y est donc très faible, inférieur à 1 %.

SURFACES EN M² AUTORISÉES DE CRÉATION NETTE PAR TYPE D'AFFECTATION DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



Source : Sitadel Open data, 2013 à 2022 - Traitement Apur

Une vacance inégalement répartie

L'offre immédiate est l'évaluation de toutes les surfaces de bureaux disponibles immédiatement. Elle permet d'obtenir une connaissance du marché immobilier et un suivi des offres disponibles. Elle inclut les offres des marchés principaux (Paris-ouest, reste de Paris, Croissant ouest et La Défense, autres communes de la 1^{re} couronne et 2^e couronne). Elle est établie chaque trimestre par le Groupement d'Intérêt Économique ImmoStat qui réunit les quatre principaux conseils en immobilier d'entreprise (BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL et Cushman & Wakefield).

Au 31 décembre 2023, la surface utile du parc de bureaux inclus dans ces marchés principaux s'établit à environ 46 millions de m² sur un total de 56 millions de m² en Île-de-France.

La part de l'offre disponible qui découle de ces deux données permet de qualifier la vacance des bureaux et de suivre son évolution dans les différents territoires. Partout la hausse de la vacance débute avant la crise sanitaire liée à la Covid-19 mais s'amplifie en 2020. À Paris intra-muros, l'offre immédiate fait plus que doubler. Le point haut est atteint au deuxième trimestre 2021 (environ 5 % contre 2,2 % fin 2019), puis redescend progressivement à 3,5 % fin 2023. En première couronne, l'offre immédiate est plus importante en volume et en proportion et continue à augmenter sauf dans le « Croissant ouest/la Défense » où elle se stabilise depuis 2 ans. Le taux de vacance demeure élevé cependant, aux alentours de 15 %. En 2^e couronne, l'offre immédiate reste stable et représente un taux autour de 11-12 % depuis plusieurs années.

Mettre en regard les données d'évolution du parc de bureaux avec celles décrivant la vacance n'est pas aisé en raison de l'échelle de diffusion des statistiques sur la vacance de l'immobilier de bureau. Il n'y a que 4 secteurs « Immostat » qui sont situés entièrement dans la Métropole du Grand Paris et

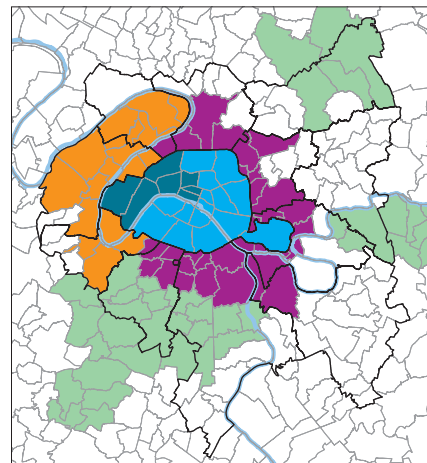
correspondent aux principales zones de marché du bureau (89 % des surfaces de bureaux de la MGP en 2022). Mais le rapprochement permet de constater que dans les secteurs où la vacance est importante, d'importantes surfaces ont été construites ces dernières années.

Dans le secteur **Paris-Ouest qui comprend les 1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e et 17^e arrondissements**, en 2023, **le taux de vacance est bas** : 2,4 % des 9 millions de m² sont vacants, ce qui représente 217 000 m². Entre 2019 et 2022, la croissance du parc n'est que de 22 600 m² seulement.

Dans le secteur correspondant au reste de Paris, le constat est pratiquement identique. Le taux de vacance est assez bas et la croissance du parc très limitée. 4,7 % des bureaux sont vacants, ce qui représente 370 000 m² et dans le même temps la croissance du parc n'a été de +63 700 m².

En revanche, **pour les territoires de la Métropole situés hors Paris**, le parc poursuit sa progression **alors que la vacance est assez élevée.** Pour le secteur du Croissant ouest correspondant à la majeure partie des territoires Grand Paris Seine Ouest, Paris Ouest La Défense et Boucle Nord de la Seine, 14,7 % du parc de bureaux est vacant en 2023, ce qui représente un peu plus de 1,7 million de m² et dans le même temps le parc croît essentiellement par construction neuve de +770 000 m² entre 2019 et 2022. Enfin pour le secteur correspondant au reste de la 1^{re} couronne, c'est-à-dire les communes limitrophes de Paris au sud (parties de Vallée Sud - Grand Paris et de Grand Orly Seine Bièvre), à l'est (parties de Grand Paris Grand Est, Paris Est Marne & Bois, Grand Paris Sud Est Avenir) et au nord (Saint-Ouen, Saint-Denis et Aubervilliers), le taux de vacance est de 15,6 % en 2023, soit 1,3 million de m² alors que le parc de bureaux augmente d'un million de m² entre 2019 et 2022.

SECTEURS UTILISÉS POUR DIFFUSER DES DONNÉES DE VACANCE



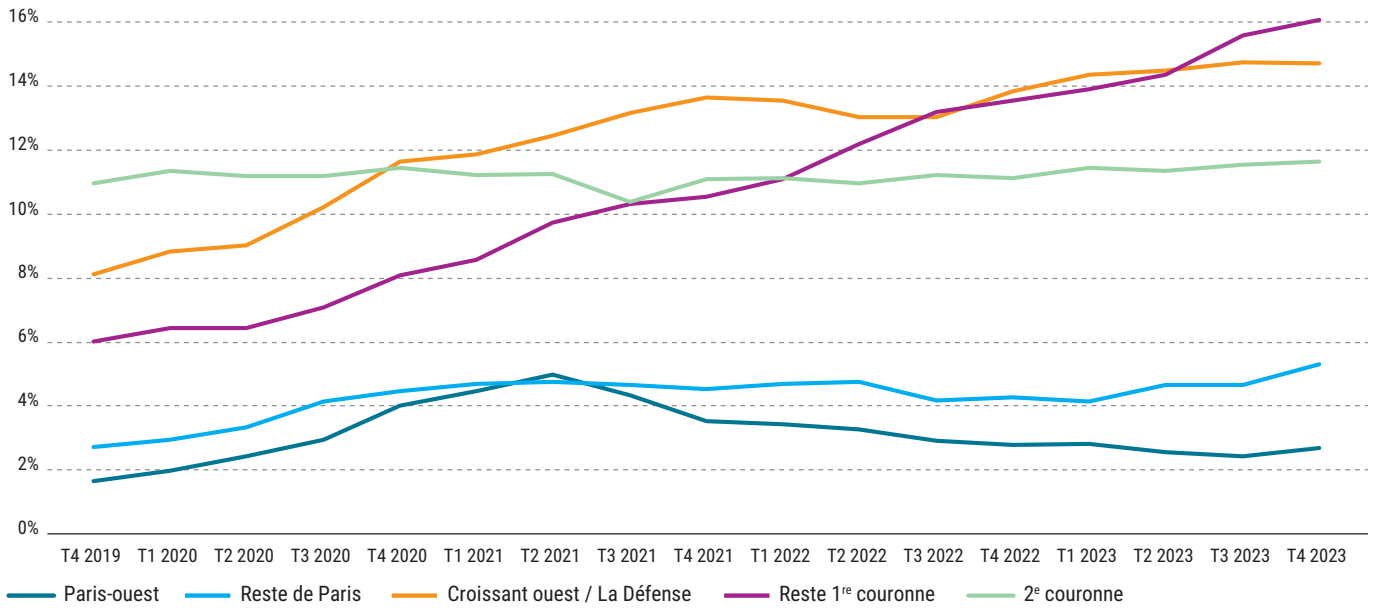
Zones ImmoStat

- Paris-ouest
- Reste de Paris
- Croissant ouest
- 1^{re} couronne
- 2^e couronne

Sources : ORIE et Immostat 2019 à 2023 - Traitement Apur.

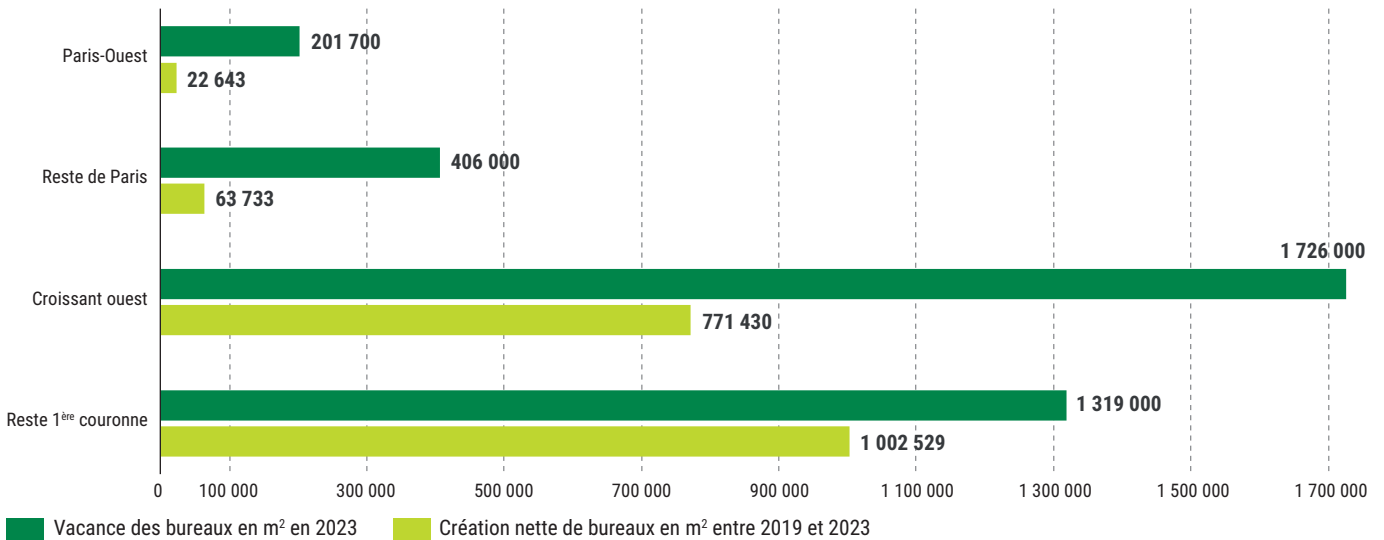
Un taux de vacance bas à Paris (3,5 %), assez élevé en 1^{re} couronne (15,1 %).

ÉVOLUTION DE LA VACANCE (= L'OFFRE IMMÉDIATE DE BUREAUX) PAR GRANDS SECTEURS GÉOGRAPHIQUES EN ÎLE-DE-FRANCE



Source : Immostat 2019 à 2023 - Traitement Apur

COMPARAISON ENTRE LE SOLDE NET DE CRÉATION DE BUREAUX (2019 À 2022) ET NIVEAU DE VACANCE DES BUREAUX (T4 2023) EN M²



Source : Sitedel Open data, 2019 à 2022, Immostat 2022 - Traitement Apur

Une relative déconnexion entre les évolutions du nombre d'emplois et les surfaces de bureau

En 2020, dans la métropole du Grand Paris, 2,2 millions d'actifs exercent un emploi de bureau. Cela représente 55 % du total des emplois (4 millions). Depuis 2009, ces emplois de bureau ont augmenté de 7,6 % alors que dans le même temps, l'ensemble des surfaces de bureaux augmentaient un peu plus rapidement (+10,6 % entre 2009 et 2020).

Au-delà de ces valeurs moyennes calculées pour l'ensemble de la métropole, pour certains Territoires et communes, les données montrent une relative déconnexion entre évolution du nombre d'emplois de bureau et évolution des surfaces de bureau. Cela se traduit notamment par une augmentation plus rapide du nombre d'emplois de bureaux que des surfaces de bureau, voire par des situations où le nombre d'emplois augmente alors que les surfaces de bureau n'augmentent pas. **Cet écart qui se creuse dans le temps entre le nombre d'emplois de bureau et les surfaces de bureaux qui leur sont affectées, peut créer des tensions à la fois sur les loyers et sur l'augmentation de la vacance des bureaux.**

Plus précisément, à Paris intra-muros, les emplois de bureau ont augmenté de 6,6 % entre 2009 et 2020 alors que les surfaces de bureaux n'ont crû que de 4,9 %. C'est encore plus vrai pour l'ouest de Paris (1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e et 17^e) où les emplois de bureau ont augmenté de près de 9 % alors que les surfaces de bureau n'augmentaient pratiquement pas (+1,4 % entre 2009 et 2020). Cela entraîne une tension entre offre et demande et se traduit par un taux de vacance très faible (2 % en 2020, 2,4 % fin 2023) et des niveaux de loyers les plus élevés de la métropole (entre 600 et 1 000 €/m²/an).

À Paris Ouest La Défense, les évolutions sont très différentes : les emplois de bureaux n'ont crû que de 4 % alors que les surfaces augmentaient de près de 13 % entre 2009 et 2020. Pour les 3 communes qui forment le quartier de la Défense (Courbevoie, Puteaux et Nanterre), l'écart est encore plus fort puisque les emplois de bureaux augmentent de 7 % alors que les surfaces de bureaux augmentent de 18 %.

Cette tendance est identique à Plaine Commune (21 % d'augmentation des emplois de bureaux et 30 % de croissance du parc de bureaux soit 9 points de plus) ou pour les 2 communes de Saint-Denis et de Saint-Ouen (27 % d'augmentation des emplois de bureaux et 42 % de croissance du parc de bureaux soit 15 points de plus).

Dans ces secteurs, le taux de vacance des bureaux est en forte progression depuis 5 ans (il passe entre 2019 et 2023 de 8 % à presque 15 % dans le secteur « Croissant ouest/La Défense » et de 6 % à 16 % dans plusieurs autres communes de la première couronne).

On retrouve cette tendance (une plus forte progression des surfaces de bureaux que des emplois de bureaux) dans presque tous les autres territoires de la métropole et notamment à Est Ensemble, Paris Est Marne & Bois ou Grand Orly Seine Bièvre. Seuls 2 autres territoires ont une trajectoire inverse. À Grand Paris Seine Ouest les surfaces de bureaux augmentent à peu près au même rythme (15,5 % entre 2009 et 2020) que les emplois de bureaux (18,5 %). À Paris Terres d'Envol, le parc de bureaux diminue d'un quart alors que les emplois de bureaux augmentent de 16 %.

*En 2020, dans la métropole du Grand Paris, **2,2** millions d'actifs exercent un emploi de bureau. Cela représente **55 %** du total des emplois.*

ÉVOLUTION COMPARÉE 2009-2020 DU PARC DE BUREAUX ET DES EMPLOIS DE BUREAUX

	Parc de bureaux en 2009 (m ²)	Parc de bureaux en 2020 (m ²)	Évolution 2009-2020 du parc de bureaux	Emplois de bureaux en 2009 (nombre)	Emplois de bureaux en 2020 (nombre)	Évolution 2009-2020 du nombre d'emplois de bureaux
T1 Paris	16 286 584	17 088 794	4,9%	979 904	1 044 656	6,6%
T2 Vallée Sud - Grand Paris	1 612 156	1 938 523	20,2%	77 278	84 293	9,1%
T3 Grand Paris Seine Ouest	2 140 417	2 472 630	15,5%	105 544	125 111	18,5%
T4 Paris Ouest La Défense	6 729 828	7 584 276	12,7%	327 924	340 578	3,9%
T5 Boucle Nord de Seine	1 662 584	2 067 940	24,4%	85 015	93 647	10,2%
T6 Plaine Commune	1 785 489	2 321 084	30,0%	84 506	102 484	21,3%
T7 Paris Terres d'Envol	1 120 665	820 833	-26,8%	35 580	41 286	16,0%
T8 Est Ensemble	1 295 732	1 704 793	31,6%	72 547	82 680	14,0%
T9 Grand Paris Grand Est	670 445	763 011	13,8%	42 810	40 769	-4,8%
T10 Paris Est Marne & Bois	1 093 216	1 315 429	20,3%	74 194	78 608	5,9%
T11 Grand Paris Sud Est Avenir	707 474	746 529	5,5%	45 726	46 064	0,7%
T12 Grand-Orly Seine Bièvre	2 081 805	2 309 515	10,9%	117 762	125 089	6,2%
Métropole du Grand Paris	37 186 395	41 133 358	10,6%	2 048 790	2 205 265	7,6%

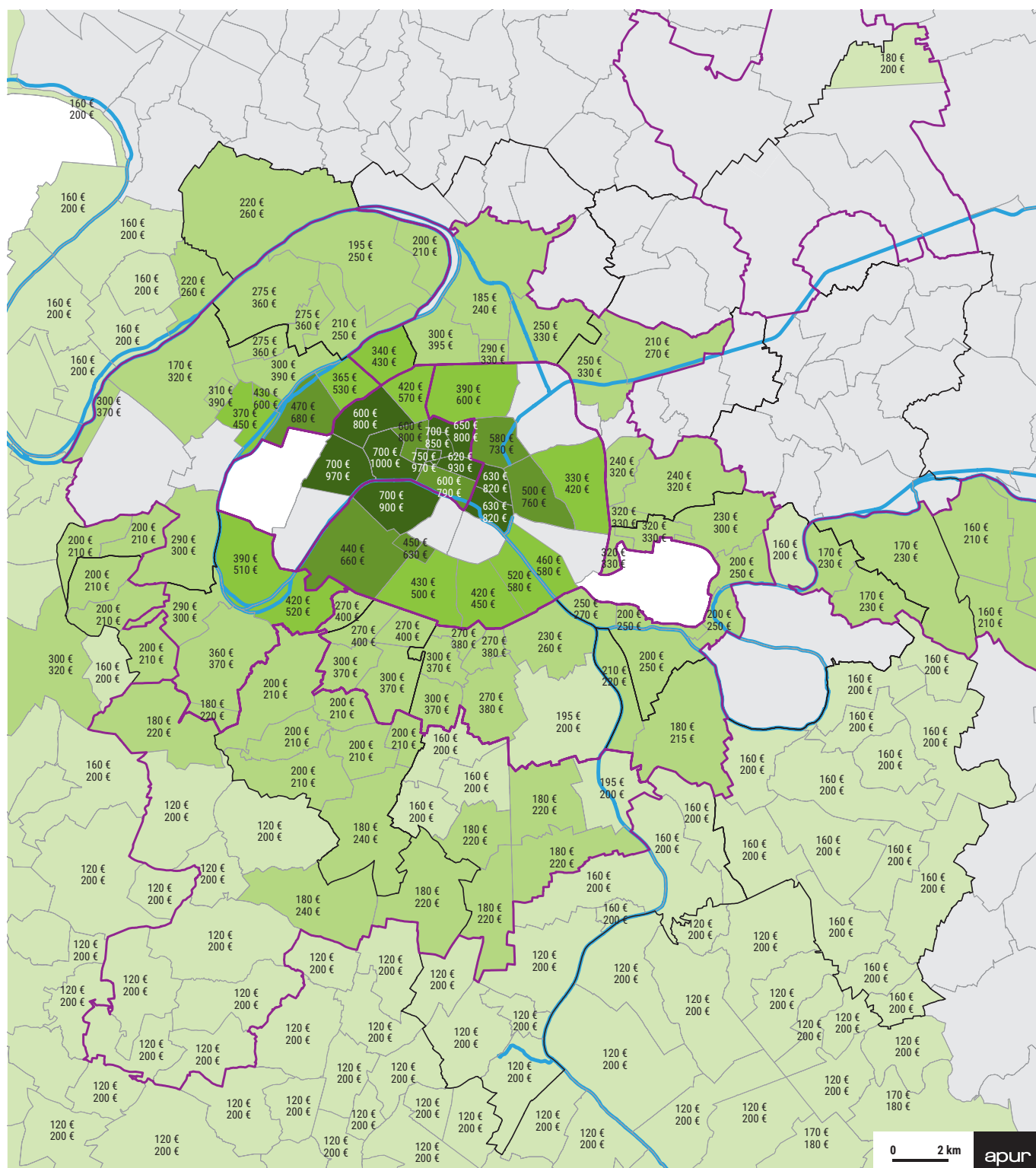
Source : ORIE, 2009 et 2020, Insee - Traitement Apur



Issy-les-Moulineaux

© Apur - François Mohrt

LOYERS FACIAUX DE BUREAUX NEUFS - JUILLET 2023



Cote des loyers faciaux de bureaux neufs (en m² par an)

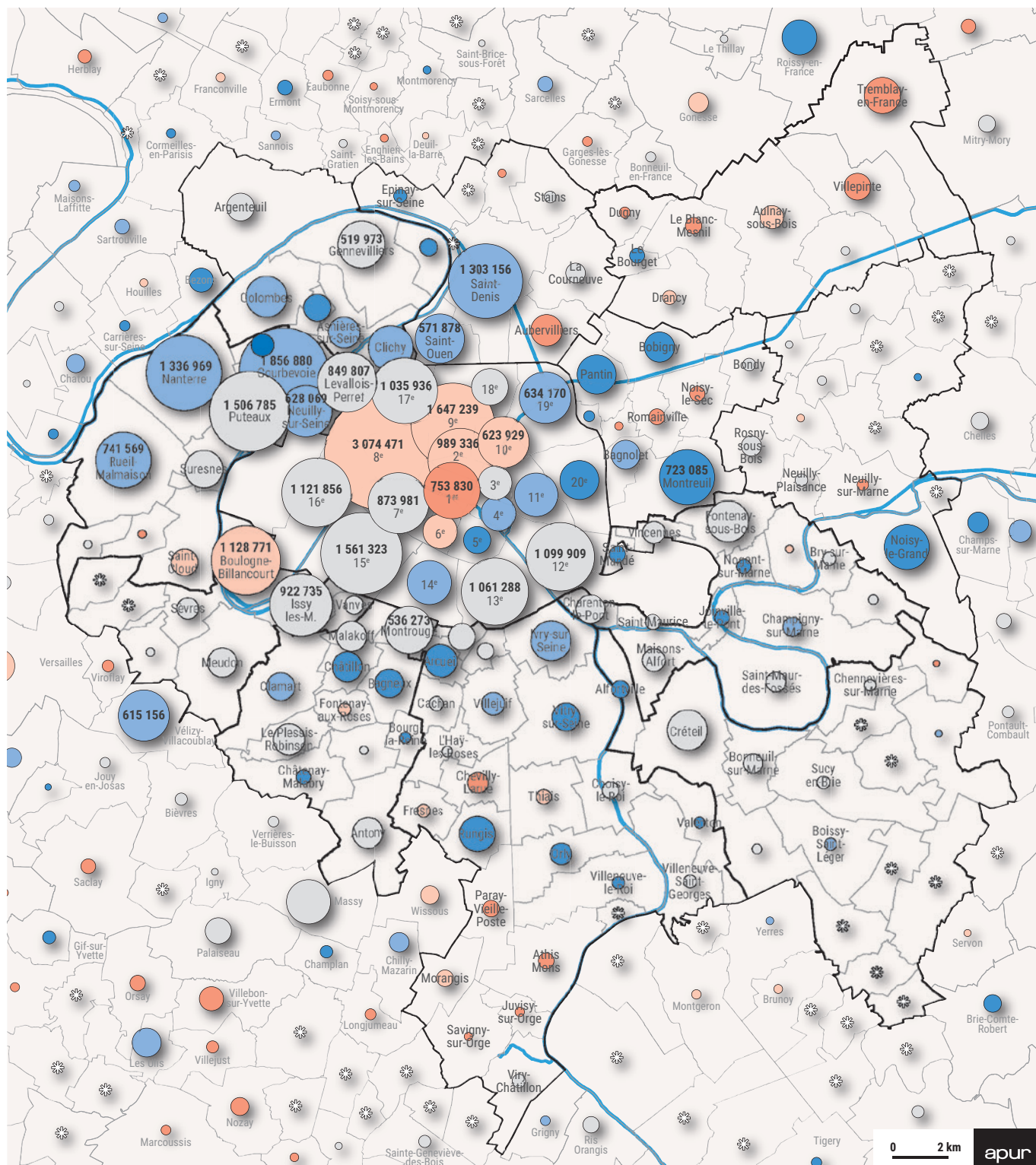
 plus de 800 €	 non communiqué
 de 600 à 800 €	 zone Immostat
 de 400 à 600 €	
 de 200 à 400 €	185 € fourchette minimale
 moins de 200 €	240 € et maximale de loyer

Note de lecture :

Le cabinet CBRE, conseil en immobilier d'entreprise, met régulièrement à jour les niveaux de loyers pour les bureaux de seconde main en l'état, les bureaux rénovés et les bureaux neufs. Les fourchettes de loyers, en m² par an, correspondent aux loyers stipulés dans les baux.

Source : CBRE, Immostat - 2023

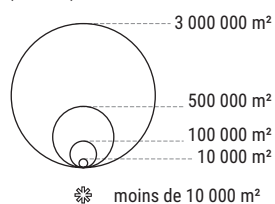
ÉCART ENTRE LA CRÉATION D'EMPLOIS DE BUREAU ET LE PARC DE BUREAUX



Écart entre les taux d'évolution des emplois de bureaux et les surfaces de bureaux en m² (entre 2009 et 2020)

- | | |
|--|--|
| POSITIF | NÉGATIF |
| plus de 20 points | plus de 20 points |
| de 10 à 20 points | de 10 à 20 points |
| ÉGAL | |
| de -10 à +10 points | |

Parc de bureaux en 2020 (surface)



Source : Recensement de la Population (Insee) - 2009 et 2020, ORIE - 2009 et 2020

Note de lecture :

Cette carte indique l'écart existant, en points de pourcentage, entre l'évolution des emplois de bureaux et l'évolution du parc de bureaux à la commune entre 2009 et 2020. À Boulogne-Billancourt, les emplois de bureau ont augmenté plus vite en proportion (21 % de plus) que les m² de bureaux (8 % de plus). La différence entre les 2 pourcentages est donc de +13 points en faveur des emplois. Au contraire à Nanterre, les surfaces de bureaux ont crû plus vite (+25 %) que les emplois de bureaux (+9 %).

L'analyse croisée de l'évolution du parc de bureaux avec d'autres indicateurs – répartition territoriale, solde net des autorisations, taux de vacance et loyer, évolution démographique et emploi – permet d'analyser les grandes tendances à l'œuvre et de mieux appréhender les enjeux de demain.

Le croisement du ralentissement global de la croissance du parc sur les dix dernières années avec la hausse de la vacance interroge la capacité du stock existant à répondre aux besoins métropolitains tant pour les besoins à venir que pour adapter le parc existant. L'évolution devrait donc se faire moins par la croissance et la construction neuve que par la transformation des surfaces bâties existantes.

L'écart entre l'accroissement global du parc de bureaux et ses évolutions territoriales ou communales peut conduire à réinterroger la programmation des surfaces de bureaux dans les projets d'aménagement en cours. La qualité urbaine des quartiers de bureaux est déterminante pour les entreprises privilégiant les quartiers qui offrent un environne-

ment jugé agréable pour les salariés : proximité de restaurants, bars et cafés et de commerces à l'heure de la pause déjeuner ou en sortant du travail.

L'entrée dans le cycle de restructuration lourde du bureau (cycle estimé à 25-35 ans), du parc très important construit durant les années 1985-1995, notamment pour les territoires ayant eu un développement particulièrement fort à ce moment là (Paris Est Marne & Bois ou Grand Paris Grand Est), offre, à l'heure du ZAN et de la loi visant à faciliter la transformation de bureaux en logements, une opportunité foncière majeure.

Le rapprochement des courbes de création d'emploi avec celles du parc de bureau montre une certaine déconnexion entre les surfaces et emplois créés qui traduit tant l'impact du télétravail que le resserrement des surfaces par salarié et par entreprise. Quasiment la moitié des actifs franciliens ont télétravaillé en 2023 de façon régulière en prenant, en moyenne 2,1 jours par semaine. Il s'agit surtout d'emplois cadres (68 %) qui exercent des emplois de bureaux dans

les activités bancaires, dans les spécialités scientifiques et techniques et les services administratifs. Cette différence pourrait aussi traduire le remplacement de certains emplois de bureau par l'intelligence artificielle.

Enfin, le rééquilibrage du parc de bureau au sein de la métropole du Grand Paris, entre les territoires, demeure un enjeu important pour répartir la richesse, augmenter la mixité d'usage et réduire les déplacements domicile-travail. La volonté parisienne de limiter le développement de nouvelles surfaces de bureau et la livraison de 168 gares de transport en commun ferré (RER, métro, tramway) dans le Grand Paris entre 2020 et 2030, dont 68 du Grand Paris Express, pourraient participer au rééquilibrage de la géographie tertiaire en produisant de nouvelles dynamiques.



Avenue de France, Paris 13^e

© Apur - François Mohrt

Directeur et directrice de la publication :

Alexandre LABASSE
Patricia PELLOUX

Note réalisée par :

François MOHRT

Sous la direction de :

Stéphanie JANKEL

Cartographie et traitement statistique :

Chloé LANCHON,
Anne SERVAIS

Photos et illustrations :

Apur sauf mention contraire

Mise en page : **Apur**

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 :

