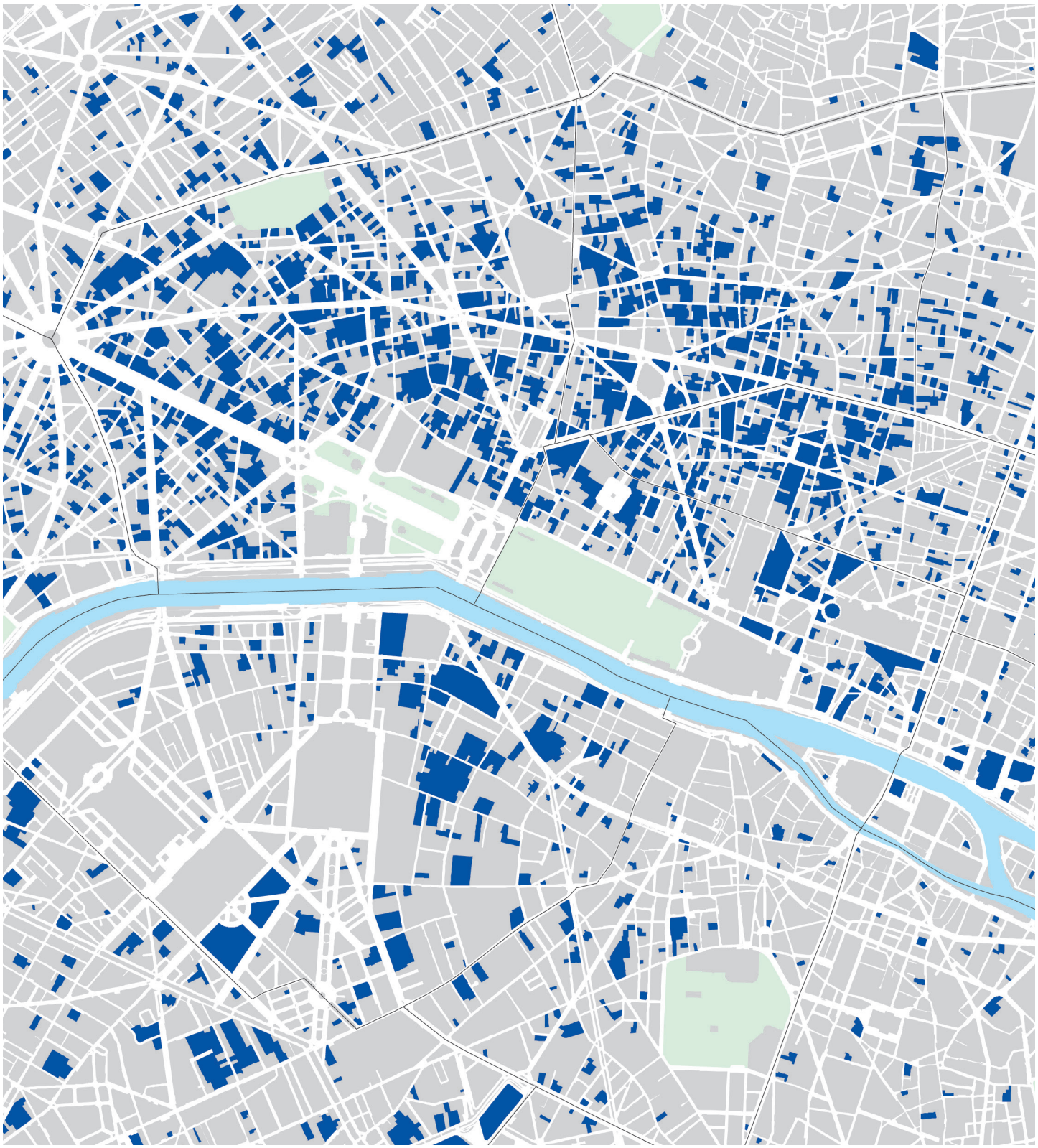
apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME

Le parc de bureaux parisien et son potentiel de transformation



AVRIL 2015

Directrice de la publication : Dominique Alba
Étude réalisée par : François Mohrt
Sous la direction de : Audry Jean-Marie
Cartographie : Anne Servais
Mise en page : Apur
www.apur.org

2014V2.2.3.2

Introduction

La surface bâtie [1] développée de Paris est d'environ 148 millions de m² répartis entre 95 millions de m² de logements, 5 millions de m² de commerces, 17 millions de m² de bureaux...

Alors que la connaissance s'affine sur les logements, les commerces et les services, le parc de bureaux est davantage estimé au travers des taxes sur les bureaux réunies par l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE). En 2012, l'Apur a commencé à étudier ce parc de façon plus précise avec l'analyse des transformations de locaux basée sur les renseignements des permis de construire autorisés, puis en 2013, l'Apur s'est attaché à dénombrer les parcelles de bureaux. Une nouvelle étape est franchie en 2014 avec l'agrégation des informations relatives aux bureaux dans une base de données crée avec le concours du bureau d'études HBS-La Place de l'Immobilier*.

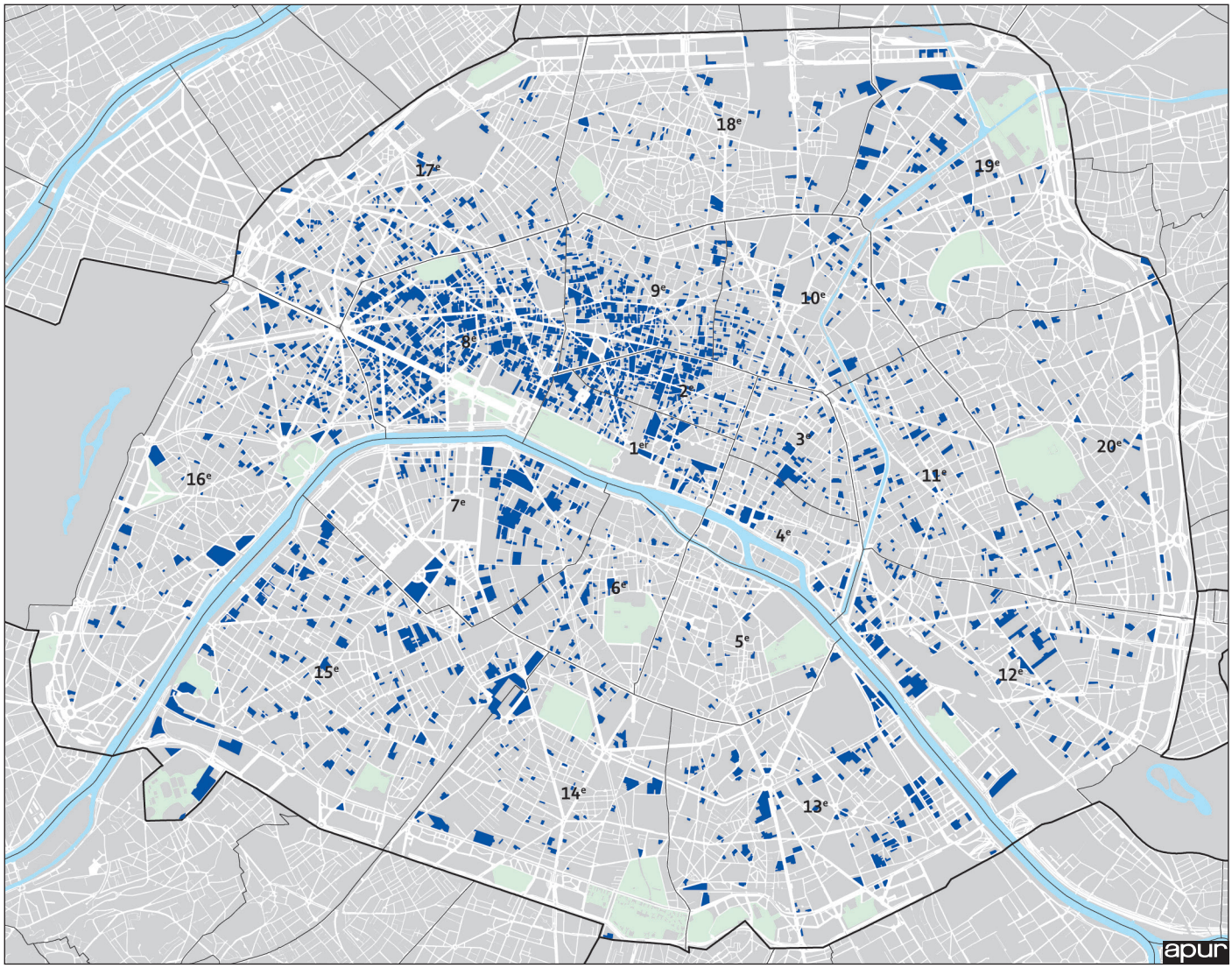
Cette base recense les parcelles de bureaux de plus de 1 000 m². Elle apporte une identification plus précise des bureaux parisiens en s'appuyant sur le croisement des données suivies par l'Apur (fichiers fiscaux, datation des immeubles) et celles connues de HBS (fichiers d'entreprises et de commercialisation). Cette note est un premier éclairage sur ce sujet.

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

HBS RESEARCH

1 - D'après les données fiscales.

Le parc de bureaux à Paris



Les surfaces de bureaux à Paris

Parcelles de bureaux, 2014

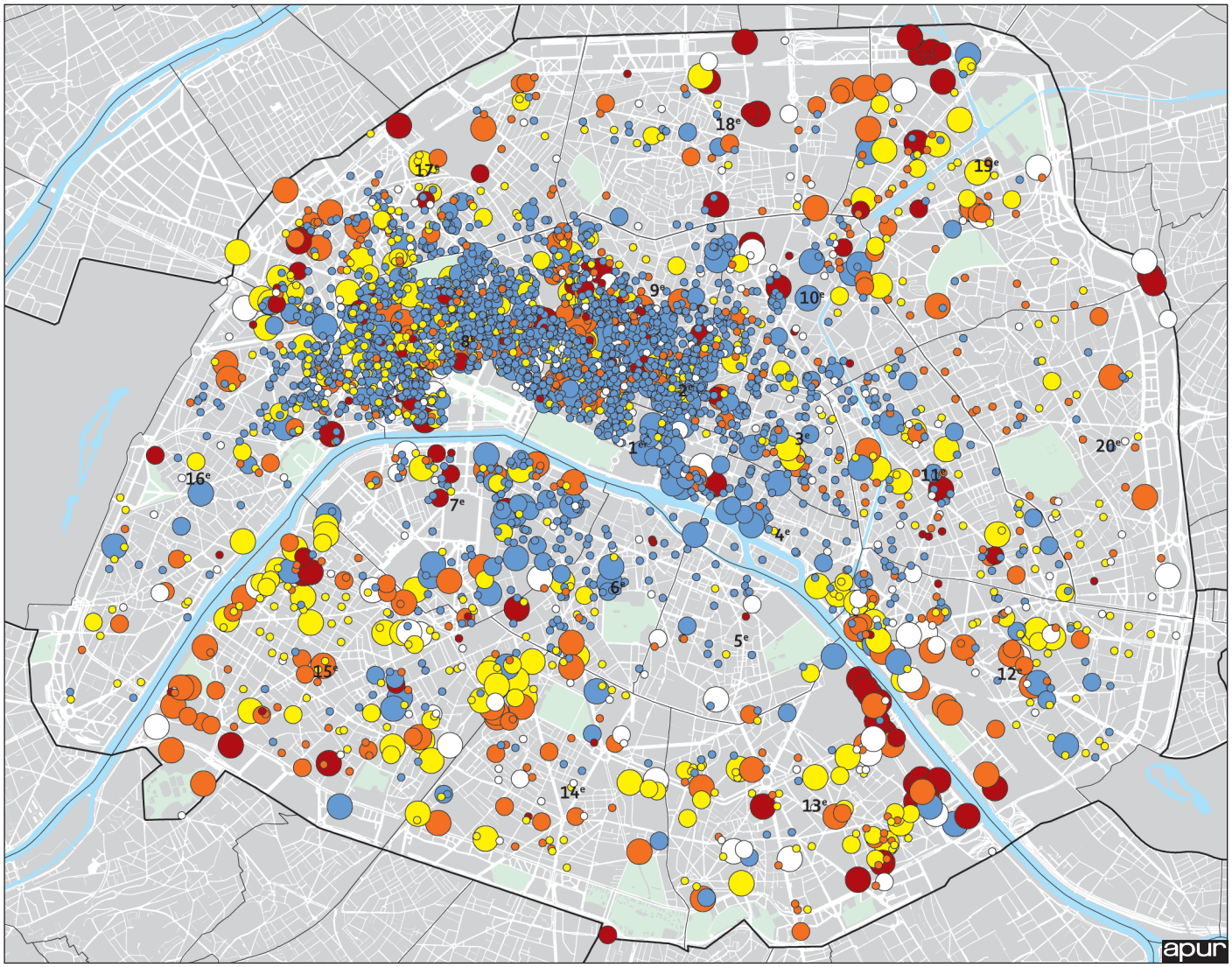
Plus de 1 000 m² de bureaux

Sources : Apur, HBS Research, 2014

Les études ont porté sur les surfaces de plus de 1 000 m² de bureaux qui représentent 93 % des bureaux parisiens. Les surfaces de moins de 1 000 m² de bureaux correspondent le plus souvent à des parties d'immeubles haussmanniens partagées avec du logement.

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

Environ 3 500 parcelles ont été repérées, représentant une surface totale de 16,7 millions de m² de bureaux. En considérant toutes les surfaces de bureaux (y compris celles de moins de 1 000 m²), **le parc de bureaux total se situerait à Paris autour de 17,5 à 18 millions de m²**, soit un chiffre supérieur aux estimations citées habituellement (16,4 millions selon ORIE). Sans surprise, la cartographie met en évidence la concentration des bureaux dans le quartier central des affaires (QCA), dans la moitié Est du 7e arrondissement et dans d'autres pôles moins étendus : Montparnasse, Gare de Lyon, PRG...



Les époques de construction

La période de construction des bureaux, 2014

Période de construction

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

Surfaces des bureaux

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

Sources : Apur, HBS Research, 2014

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

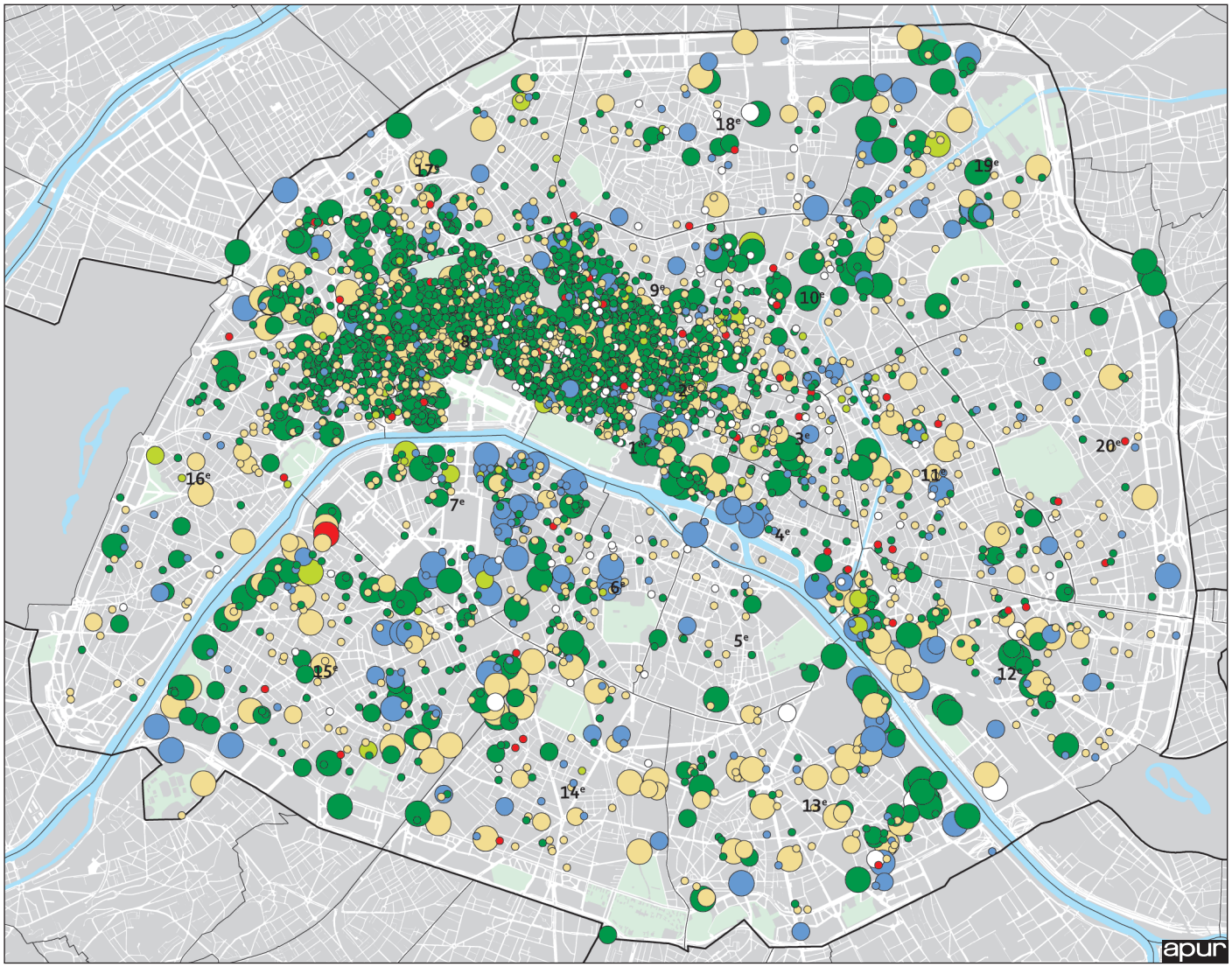
Après-guerre, un desserrement s'opère au profit d'arrondissements périphériques de l'ouest, surtout les 15e et 17e et dans une moindre mesure dans le 16e arrondissement (opérations Maine-Montparnasse, Front de Seine...). Entre 1980 et 2000, le mouvement de desserrement s'amplifie et s'élargit aux 12e,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

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

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

	Avant 1939			1940-1980			1980-2000			Après 2000		
Arr.	Nombre	Surface	%	Nombre	Surface	%	Nombre	Surface	%	Nombre	Surface	%
1er	132	618 689	80,4 %	10	31 820	4,1 %	11	67 620	8,8 %	1	11 209	1,5 %
2e	220	692 005	65,4 %	13	73 424	6,9 %	25	178 659	16,9 %	6	32 935	3,1 %
3e	58	130 798	54,7 %	7	69 896	29,2 %	9	29 560	12,4 %			
4e	36	227 079	77,5 %	7	56 182	19,2 %	2	8 548	2,9 %			
5e	18	30 286	35,6 %	3	12 294	14,5 %	3	12 895	15,2 %	1	2 863	3,4 %
6e	41	103 742	43,4 %	11	60 137	25,1 %	4	21 651	9,1 %	4	49 670	20,8 %
7e	101	426 139	52,5 %	18	150 545	18,5 %	16	142 796	17,6 %	6	42 233	5,2 %
8e	606	1 844 367	63,0 %	108	498 952	17,0 %	50	235 432	8,0 %	25	207 764	7,1 %
9e	266	813 945	48,8 %	31	255 339	15,3 %	42	309 973	18,6 %	24	197 347	11,8 %
10e	87	243 848	53,1 %	15	67 980	14,8 %	21	64 391	14,0 %	6	46 097	10,0 %
11e	58	153 819	38,0 %	25	125 288	31,0 %	17	58 125	14,4 %	5	52 468	13,0 %
12e	38	182 088	13,9 %	38	210 305	16,0 %	33	505 638	38,5 %	4	157 577	12,0 %
13e	16	113 063	10,6 %	40	204 903	19,2 %	31	251 858	23,5 %	19	377 045	35,3 %
14e	10	44 989	7,6 %	22	130 369	21,9 %	24	308 445	51,9 %	3	10 084	1,7 %
15e	32	157 273	9,5 %	70	822 482	49,9 %	51	386 797	23,4 %	9	99 028	6,0 %
16e	144	531 552	52,2 %	48	251 751	24,7 %	27	123 317	12,1 %	8	59 600	5,8 %
17e	101	230 036	28,3 %	53	289 367	35,6 %	37	185 234	22,8 %	7	72 747	8,9 %
18e	23	53 839	16,8 %	9	32 776	10,2 %	15	105 427	32,9 %	6	98 712	30,8 %
19e	12	81 151	10,3 %	29	235 015	29,9 %	32	133 061	16,9 %	10	242 247	30,8 %
20e	11	27 749	13,8 %	14	29 203	14,5 %	19	75 850	37,7 %	2	18 841	9,4 %
Paris	2 010	6 706 457	40,1 %	571	3 608 028	21,6 %	469	3 205 277	19,2 %	146	1 778 467	10,6 %

Les dates de construction de 8,5% du parc, soit environ 1,4 millions de m² ne sont pas connues.

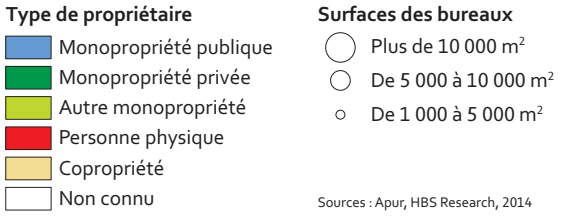


La structure de la propriété

Contrairement aux immeubles de logements où la copropriété domine, c'est la mono-propriété qui l'emporte pour les immeubles tertiaires. Celle-ci représente près de 70 % des surfaces de bureaux à l'échelle de Paris (11,5 M de m² sur 16,7 M de m²). Elle atteint plus de 80 % des surfaces dans le QCA et même 90 % dans le 7e arrondissement. Plus précisément, la mono propriété privée (Foncières, banques, assurances) est très présente dans le QCA (plus des 2/3 des surfaces dans les 2e, 8e et 9e arrondissements) dans des immeubles de bureaux généralement anciens. La mono propriété publique prévaut dans le 4e (immeubles de la Ville de Paris, APHP) et dans le 7e arrondissement (ministères), mais aussi, dans une moindre mesure, dans les 1er et 12e arrondissements. Les copropriétés sont plus présentes dans les arrondissements du sud de Paris (12e, 13e, 14e et 15e arrondissements) et dans des constructions issues de grandes opérations des années 1960-1970 (Montparnasse, Gare de Lyon, Italie...). En tenant compte à la fois de la propriété des bureaux et de leur utilisation, trois catégories sont à distinguer :

- **le parc non marchand** (environ 1,9 M de m²). Est considéré comme non marchand un immeuble dans lequel l'utilisateur des bureaux en est également le propriétaire. Le secteur public (État, Ville de Paris, services publics...) est dominant dans cette catégorie avec environ 70 % des surfaces. Des sociétés privées représentent le complément ;

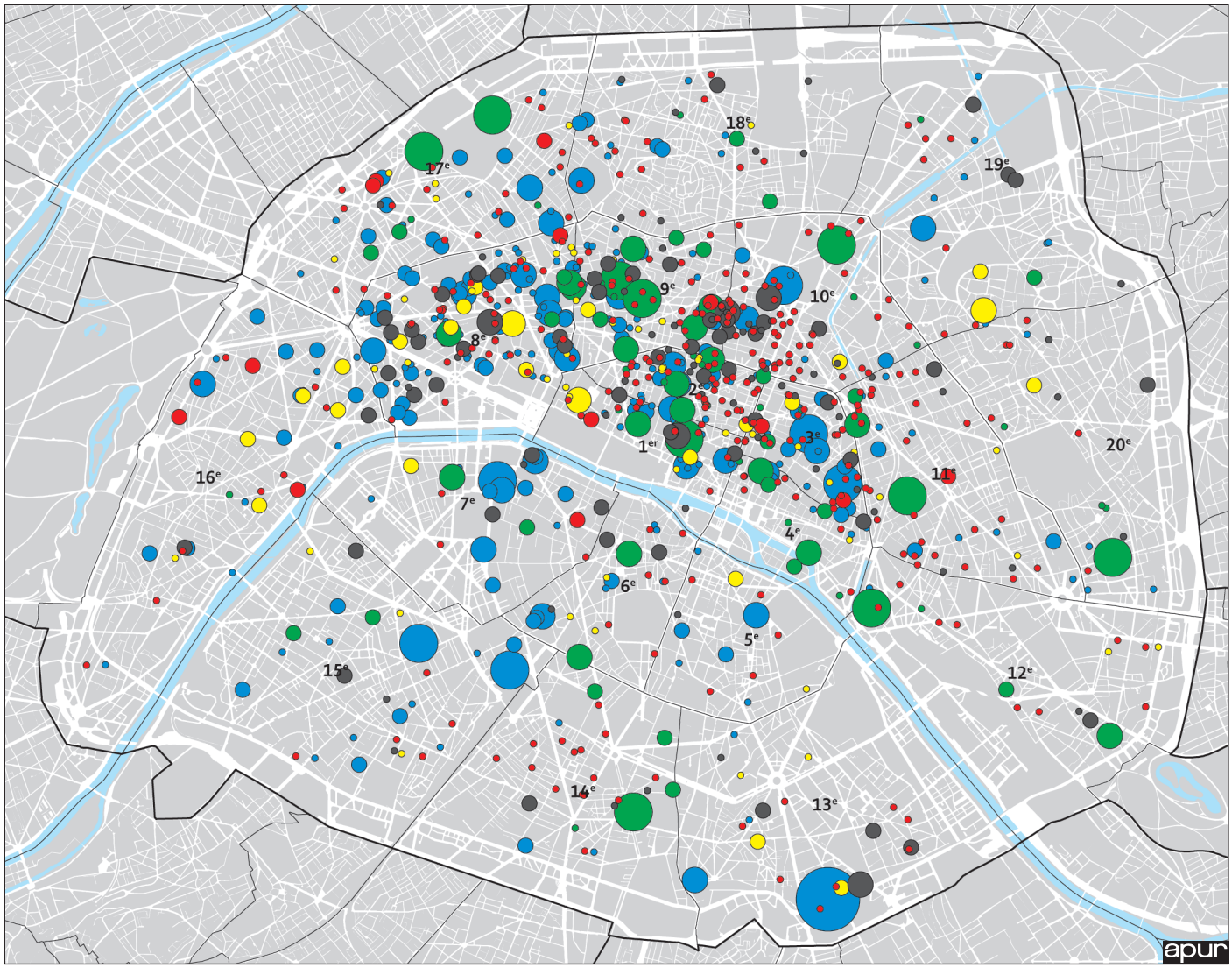
La structure de la propriété des bureaux, 2014



Sources : Apur, HBS Research, 2014

- **le parc marchand** (environ 14 M de m²). Il est défini par un propriétaire différent de l'utilisateur. Ce parc est dominé par les investisseurs, institutionnels (banques et assurances, foncières...) ou privés qui disposent ensemble d'un peu moins de la moitié des surfaces du parc marchand. Les copropriétés comptent pour environ 1/3 des surfaces. Le reste se répartit entre les personnes physiques, secteur public, les utilisateurs privés qui sous-louent certains lots...
- **le parc vacant** (environ 820 000 m²). Il ne se rattache pas aux deux autres catégories puisqu'il n'a pas d'utilisateur. Il s'agit d'immeubles ou de parties d'immeubles non occupées. Ces immeubles ou parties d'immeubles peuvent être en cours de rénovation ou de relocation. Ce parc représente 5 % du parc total de bureaux > 1 000 m² en 2014. Ses surfaces sont réparties sur 217 adresses. On verra plus loin que différentes catégories de locaux vacants sont à distinguer en fonction de leur qualité et de leur état d'entretien.

La dynamique du parc



La transformation de bureaux en logements de 2001 à 2012

En 12 ans, de 2001 et 2012, toutes catégories et surfaces confondues, 378 600 m² de bureaux ont été autorisés à être transformés en logements soit **un rythme de 31 500 m²** par an. Les investisseurs qui se sont partagé le marché de la transformation à Paris se répartissent en trois catégories :

- **les particuliers et petites SCI** réalisent essentiellement des petites opérations (110 m² en moyenne, 20 % des surfaces transformées soit 77 800 m² en 12 ans) ;
- **les promoteurs et autres investisseurs privés** (53 % des surfaces transformées soit 200 000 m² en 12 ans) réalisent des opérations de toutes tailles, principalement localisées en dehors de la zone de déficit en logement social et en bonne partie composées de résidences étudiantes ;
- enfin **les bailleurs sociaux** (27 % des surfaces transformées soit **100 800 m²** en 12 ans) réalisent les plus grosses opérations par l'acquisition d'immeubles entiers, dans le but de contribuer à la production de logements sociaux.

Transformation de bureaux en logements, 2001 à 2012

Taille de l'opération

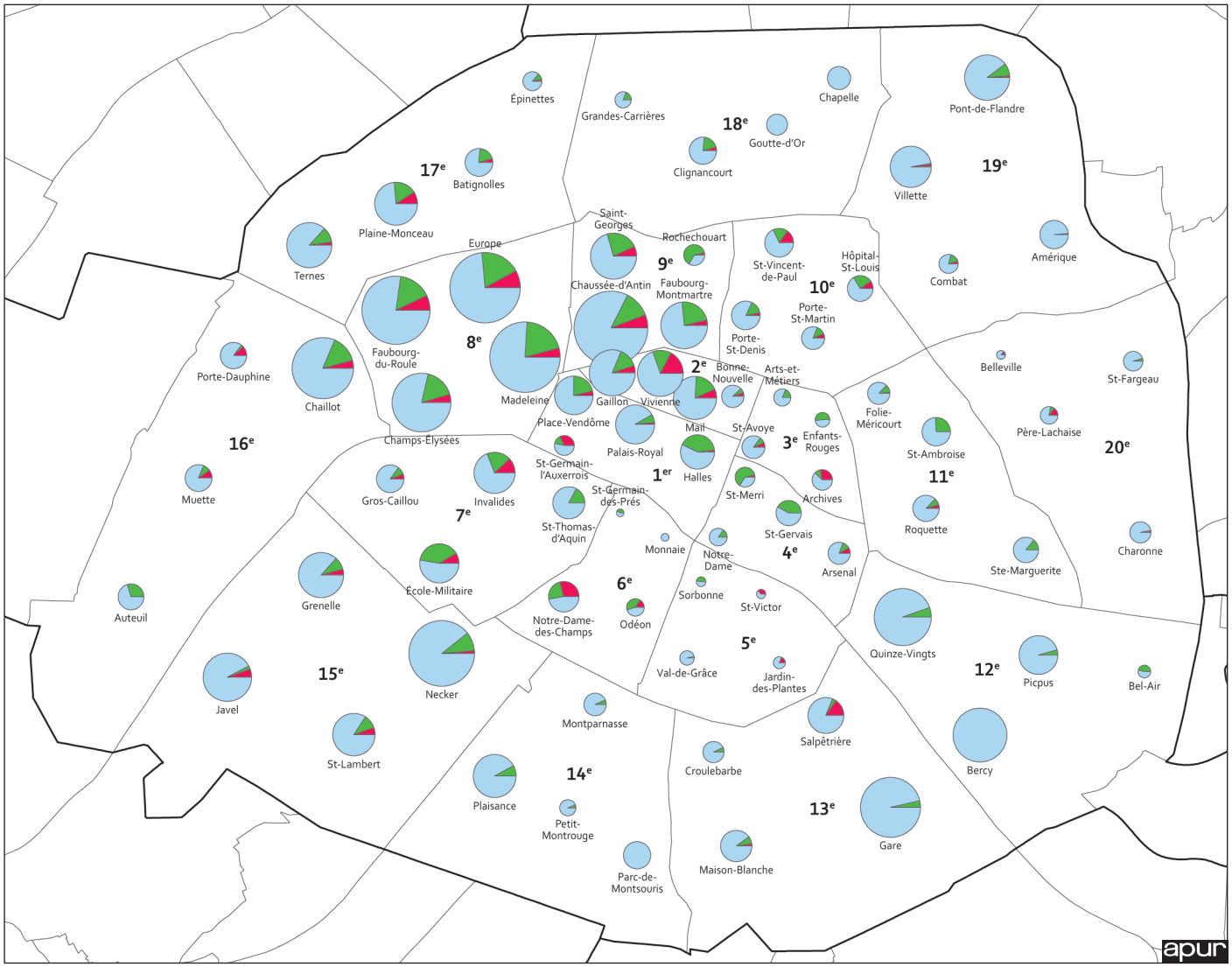
- Plus de 20 000 m²
- De 3 000 à 20 000 m²
- De 1 000 à 3 000 m²
- De 300 à 1 000 m²
- Moins de 300 m²
- Plusieurs dossiers

Type de pétitionnaire (1 seul dossier)

- Particulier SCI < 300 m²
- Bailleurs sociaux secteur public
- Opérateur immobilier privé
- Opérateur privé hors immobilier

Sources : DU application GERCO, SDPCR, dossiers autorisés Ville de Paris et Préfet – 2001 à 2012

Si l'on s'en tient aux opérations ayant une envergure importante, seulement 65 permis de construire ont été accordés pour des transformations portant sur plus de 1 000 m² entre 2001 et 2012. Ces opérations sont uniquement le fait d'opérateurs immobiliers privés ou de bailleurs sociaux. Elles représentent une surface totale de 179 212 m².



La dynamique du parc en 2014

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

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

Les immeubles « vacants »

On recense **217 immeubles de bureaux de plus de 1 000 m² vacants,** ce qui représente **une surface totale d'un peu plus de 800 000 m².** On peut classer les immeubles concernés en trois principales catégories :

- **38 immeubles sont neufs ou ont été restructurés récemment** ou sont en train de l'être, pour une surface totale d'environ 300 000 m². Parmi ceux-là 10 ont une surface de plancher supérieure à 10 000 m² et sont en cours de restructuration, comme « l'îlot Richelieu » dans le 2e arrondissement pour 35 000 m² ou le « Solstys », 38 rue du Rocher, dans le 8e arrondissement pour plus de 30 000 m². Ces immeubles ont vocation à rester dans la destination bureaux ;

Parc de bureaux, 2014

État du parc

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

Surface de bureaux

- 867 000 m²
- 500 000 m²
- 100 000 m²
- 50 000 m²
- 10 000 m²

Sources : Apur, HBS Research, 2014

- **32 immeubles sont relativement récents**, puisqu'ils ont été **construits entre 1980 et 2000** et n'ont, en général, pas encore été restructurés. De facture récente, ces immeubles ont aussi vocation à rester, pour les années qui viennent dans la destination bureaux. Les surfaces cumulées de ces 32 adresses est de l'ordre de 150 000 m². Il convient néanmoins de signaler l'exemple de l'ex-siège social de Michelin, au 46 avenue de Breteuil, 19 250 m² de bureaux, racheté en 2012 par un grand assureur mutualiste. Il va faire l'objet d'une restructuration lourde : environ 9 500 m² de bureaux et 6 300 m² de logements vont être créés ainsi qu'un équipement pour la petite enfance ;
- **147 adresses correspondent à des surfaces de bureaux anciens vacants et non restructurés**. Les surfaces cumulées de ces 147 adresses est d'un peu plus de 370 000 m² :
  - les deux-tiers de ces immeubles ont été construits avant 1939 et environ 10 % entre 1940 et 1980 ;
  - géographiquement, les surfaces vides de ces 147 adresses sont **concentrées dans le QCA** (41 % dans les 8e et 9e arrondissements), puis dans les 2e et 16e arrondissements ;
  - ces surfaces non occupées et non restructurés sont **détenues à 90 % en pleine propriété par des personnes morales et 10 % par des copropriétaires ;**
  - ce sont généralement de petits immeubles ou parties d'immeubles (138 adresses ont entre 1000 et 5000 m²). On ne compte que 2 immeubles vides de plus de 10 000 m² anciens et/ou non restructurés ;
  - des vérifications ont été effectuées sur ces adresses. Certaines sont concernées par des permis de construire pour leur rénovation ou leur transformation en hôtels ou en logements.

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

On dénombre **528 immeubles de bureaux anciens** et qui n'ont pas fait l'objet depuis les années 1980 de rénovation lourde ou de restructuration. Ils ont également comme caractéristique de n'avoir qu'un seul propriétaire et qu'un seul occupant. La surface cumulée de ces 528 immeubles est de 1,95 million de m².

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

En outre, 138 immeubles sur les 528 de cette catégorie sont partiellement occupés ou sous-occupés (au moins 50 % de locaux inoccupés). Situés surtout dans le QCA, ces immeubles pourraient être mobilisés plus rapidement en vue d'être transformés. Ils représentent environ 470 000 m² de surface sur 1,95 million de m².

L'exigence environnementale

Les 528 immeubles décrits précédemment sont considérés comme des immeubles énergivores, sans travaux souvent importants. Ce sont des immeubles qui déjà subissent une décote au moment de la prise à bail ou en cas de vente et qui bientôt subiront une décote dans l'appréciation de la valeur de l'actif ; de même les augmentations de loyers y sont plus difficiles à négocier pour le bailleur. Ces bâtiments énergivores sont les premières cibles des réglementations plus contraignantes et se déprécient donc, plus vite qu'auparavant.

Rappelons que le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie parmi l'ensemble des secteurs économiques et depuis le « Grenelle environnement » (2007), il est impératif de construire des immeubles de bureaux beaucoup plus économes, voire à « énergie positive » [2]. Les immeubles devant être construits doivent respecter la réglementation thermique 2012 (RT2012) qui fixe une limite maximale de consommation énergétique dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre. La consommation énergétique des bâtiments neufs doit être divisée par trois, en s'alignant sur le label bâtiment de basse consommation, soit une consommation maximale de 50 kWhep/m²/an. Selon l'Observatoire BBC [3], 172 000 m² de bureaux sont certifiés BBC à Paris (octobre 2014). 919 000 m² le sont en petite couronne, dont 633 000 dans les Hauts-de-Seine.

2 - Un bâtiment à « énergie positive » est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur…) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement.
3 - L'Observatoire BBC est la base de données nationale de référence des bâtiments BBC : http://www.observatoirebbc.org/site/ObservatoireBBC/BilanCertification.

Annexe méthodologique

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

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

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

Le croisement de ces 2 fichiers permet donc de mettre en rapport l'immobilier et les activités qui s'y exercent et de déterminer ainsi le type de local considéré. Afin de limiter l'exercice, tout en gardant la grande majorité des biens recherchés, seules les parcelles supérieures à 1 000 m² d'activités ont été retenues (5 431 parcelles) ; de même, les entreprises ou établissements ayant plus de 50 salariés (5 162 adresses).

Au terme d'un premier appareillement, 7 994 parcelles et/ou adresses ont été obtenues, soit 2 599 validées, car possédant plus de 50 salariés sur plus de 1 000 m² d'immeubles d'activités et 5 395 parcelles et/ou adresses à vérifier car ayant plus de 1 000 m² mais moins de 50 salariés (signe probable de sous occupation ou de vacance), ou moins de 1 000 m² mais plus de 50 salariés (possibilité d'effet de siège).

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

La vacance et l'occupation partielle éventuelle a été mise à jour avec les « offres » en cours à la vente ou à la location dont HBS dispose.

Une base de données a été constituée en janvier 2015. Elle contient les renseignements suivants pour les 3 455 adresses/parcelles :
- adresse de l'immeuble ou du groupe d'immeubles de bureaux ;
- surface totale des planchers ;
- type de l'immeuble : tertiaire ou mixte ;
- époque de construction : avant 1939, de 1940 à 1980, de 1980 à 2000, depuis 2000 ;
- si l'immeuble a été restructuré ou non ;
- nature de la propriété : mono-propriété, copropriété, personne physique ;
- type de propriétaire : public (État, département, commune, service public…), privé (Foncières, Banques et Assurances, entreprise occupante, personne physique…).

Le parc de bureaux parisien et son potentiel de transformation

Le recensement des immeubles de bureaux de plus de 1 000 m² à Paris engagé en 2014 est maintenant achevé. Ce travail s'appuie sur le croisement de 7 fichiers relatifs aux données foncières et immobilières (DGFIP, permis de construire, ventes et locations enregistrées par les commercialisateurs), aux emplois (Sirene).

Ce travail débouche sur une nouvelle estimation de la superficie totale des bureaux à Paris (18 millions de m²) dont on s'aperçoit qu'elle dépasse les estimations publiées par l'ORIE (16,4 millions de m²). Il permet de cartographier les bureaux parisiens de plus de 1 000 m² en fonction de leurs époques de construction (40 % datent d'avant 1940) et de leur mode de propriété (70 % en monopropriété).

Dans certaines limites, il permet de localiser les bureaux obsolètes qui représentent un gisement pour des opérations de transformation à venir. En distinguant plusieurs catégories, plus ou moins mobilisables :

- les bureaux vacants non restructurés (147 immeubles totalisant 370 000 m²) ;
- les immeubles de bureaux partiellement occupés (138 immeubles totalisant 470 000 m²) ;
- les immeubles qui cumulent des caractéristiques annonciatrices d'une mutation lourde avec une absence de travaux depuis plus de 15 ans, une mono propriété et une occupation par un seul occupant (390 immeubles totalisant 1,5 millions de m²).

L'Apur, l'Atelier parisien d'urbanisme, est une association 1901 qui réunit la Ville de Paris, le Département de Paris, l'État, la Région Ile-de-France, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, la Caisse d'Allocations Familiales de Paris, la Régie Autonome des Transports Parisiens, l'Établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine-Amont et Paris Métropole.