



ATELIER PARISIEN D'URBANISME - 17, BD MORLAND - 75004 PARIS - TÉL : 0142712814 - FAX : 0142762405 - <http://www.apur.org>

LES ATOUTS ÉCONOMIQUES DE PARIS

**Étude comparative des marchés de bureaux à Paris,
Londres, Milan, Madrid, Berlin et Amsterdam**

novembre 2005



Sommaire

Introduction	5
La géographie économique des métropoles européennes	7
Introduction aux territoires	7
Les densités de population et d'emploi	13
L'organisation des systèmes de transports	21
Synthèse : la ville dense et la ville éclatée	27
Les marchés de bureaux en Europe, centralité économique et attractivité	31
Densité du parc et valeurs locatives	31
Les QCA européens	39
Les entreprises et la centralité :	47
La valeur symbolique et la « griffe spatiale »	47
La concentration et ses effets multiplicateurs	48
L'importance du face à face	51
Les atouts économiques de Paris dans la concurrence entre les villes	53
La concentration économique et urbaine	54
La force symbolique et identitaire de la centralité parisienne	56
La densité des échanges, des réseaux et de l'information stratégique	59
Conclusion	61
Annexes	63
Résumé	75



Introduction

Les études récentes¹ portant sur l'attractivité des grandes villes européennes placent Paris et Londres en tête des métropoles les plus attractives pour les entreprises et les investisseurs, nationaux comme internationaux. Quels sont les atouts de ces deux capitales et, plus généralement, quels sont les principaux facteurs d'attractivité économique des villes?³ L'importance en volume du parc d'immeubles disponibles et les niveaux de loyers pratiqués sur les marchés immobiliers constituent-ils les facteurs explicatifs dominants? Jusqu'où et dans quelle mesure les caractéristiques proprement urbaines des différentes villes, tels l'importance et la fiabilité des infrastructures de transports, l'accès aux marchés et à une main-d'œuvre qualifiée, l'importance et la qualité de l'offre de services (commerces, écoles, loisirs...) entrent-elles en ligne de compte dans l'image positive des villes?

Les réponses à ces questions ne sont pas aisées, tant les facteurs constitutifs du développement économique sont en grande partie tributaires de la conjoncture internationale, des perspectives de croissance, de la situation de l'emploi et de la consommation des ménages à l'échelle nationale, éléments largement indépendants de l'urbanisme et des volontés politiques locales. Néanmoins, l'exercice s'avère intéressant et instructif lorsqu'il s'agit de comprendre pourquoi, toutes choses égales par ailleurs, telle métropole apparaît plus attractive économiquement que telle autre. L'objectif recherché ici n'a pas pour ambition de proposer un schéma d'explication global du phénomène de métropolisation, ni de revenir sur ses déterminants initiaux³. L'approche proposée vise plus spécifiquement à isoler, parmi de multiples facteurs, les éléments proprement urbains, moteurs et impulseurs du processus d'attractivité économique, et illustrés à travers l'exemple de certaines métropoles européennes.

Dans un premier temps, on s'intéressera à la géographie économique et urbaine des métropoles européennes, et à son impact direct ou indirect sur l'organisation actuelle des marchés immobiliers (Partie 1).

La deuxième partie (Partie 2) s'attachera plus particulièrement à mesurer l'importance des quartiers centraux des affaires dans les grandes métropoles européennes et leur rôle moteur dans l'attractivité économique des villes. Cet exercice d'effectuera au travers d'une analyse comparative des marchés immobiliers européens en matière de niveau des valeurs locatives, de densité des parcs de bureaux, de concentration d'activités et d'emplois, d'importance des réseaux d'échanges et de création de valeur ajoutée. Les villes de Paris et de Londres, pour lesquelles les données sont plus facilement accessibles, seront, sur ces derniers aspects, plus finement observées.

1. Cf. Enquête annuelle Cushman & Wakefield Healey & Baker European Cities Monitor 2004. Enquête IPSOS 2005.

2. Cette étude a bénéficié d'une étroite coopération entre l'APUR et le Cabinet d'études et de conseils en immobilier d'entreprises, CB Richard Ellis Bourdais. Celle-ci s'est notamment traduite par un échange de données et la réalisation d'enquêtes auprès des professionnels des marchés de l'immobilier d'entreprises dans chacune des villes étudiées.

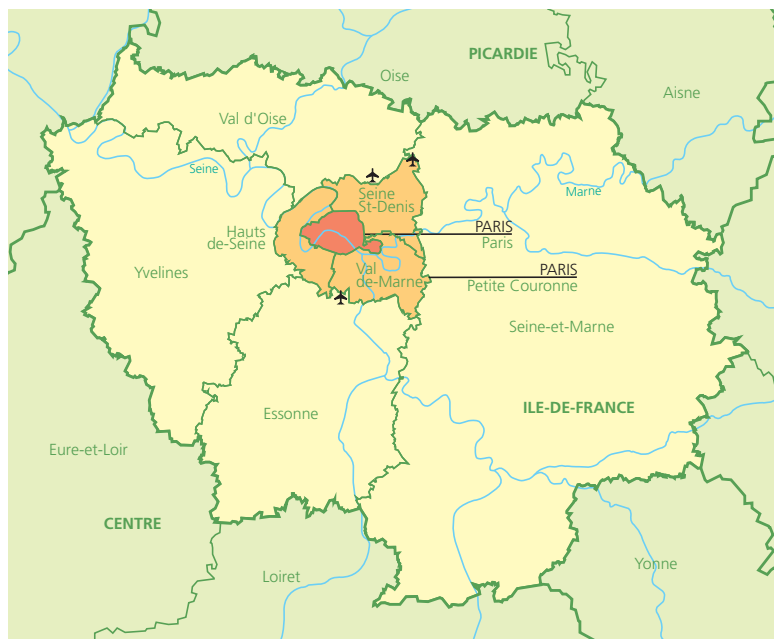
À l'issue de ces investigations, et en liaison avec les professionnels consultés, on s'est efforcé de collecter des indicateurs permettant d'amorcer une analyse comparative des principales places économiques européennes. Ces indicateurs concernent la géographie économique, les densités de population et d'emploi, l'organisation des systèmes de transports, la densité des parcs de bureaux et le niveau des valeurs locatives.

3. Sur ces aspects, voir l'ouvrage de référence de Saskia SASSEN *The Global city: New-York, London, Tokyo*. Princeton University Press, seconde édition 2001.



La géographie économique des métropoles européennes

1.1 Introduction aux territoires⁴



PARIS

Agglomération centrale:

Paris et Petite couronne

Superficie: 762 km²

Population: 2 125 246 à Paris

et 6 164 238 dans l'agglomération centrale (INSEE 1999)

Emplois: 1 600 815 à Paris et 3 372 732 dans l'agglomération centrale (1999)

Subdivision administrative:

20 arrondissements à Paris

et 123 communes en Petite couronne.

Statut politique: Capitale régionale (Ile-de-France) et nationale

Maire en octobre 2005:

Bertrand DELANOË

Aéroports:

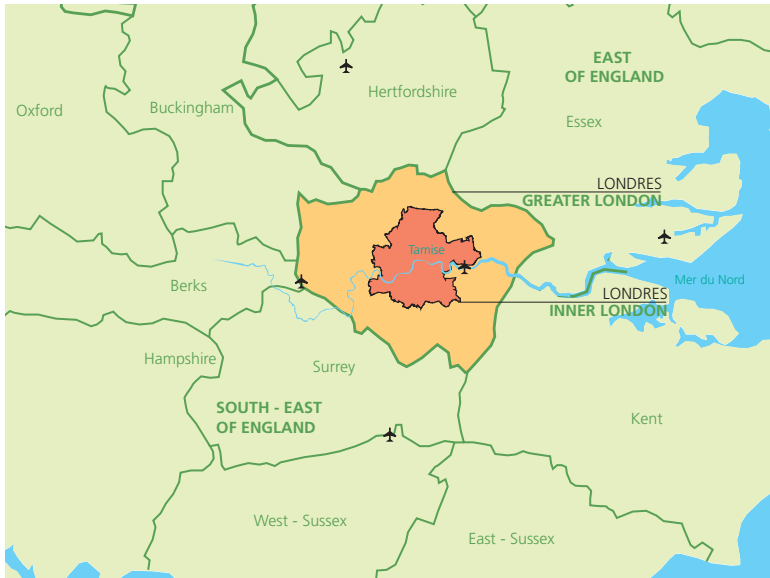
3 (Charles de Gaulle, Orly, Le Bourget)

L'agglomération centrale, formée de Paris et de sa Petite couronne, compte plus de 6 millions d'habitants au sein de la région Ile-de-France (11 millions d'habitants). Cette dernière représente 19 % de la population française sur un territoire représentant à peine 2 % du territoire national. Paris est l'une des villes les plus denses du monde avec 20 164 hab/km² en 1999.

D'un point de vue économique, l'agglomération parisienne constitue le principal pôle d'emploi aux niveaux régional et national. Avec 3.3 millions d'emplois recensés en 1999, elle rassemble près de 10 % des actifs français. Le seul PIB parisien (144.5 milliards d'euros) représente 35,6 % du PIB régional (432 milliards d'euros en 2002). Son tissu économique est très diversifié et s'oriente, sous l'effet de la métropolisation, vers des activités tertiaires de plus en plus qualifiées, créatrices de haute valeur ajoutée: fonctions stratégiques, quartiers généraux des grands groupes, services avancés aux entreprises. D'un point de vue géographique, les activités les plus qualifiées ont tendance à se regrouper en cœur d'agglomération, alors que les back offices et les activités logistiques sont davantage présentes en périphérie, par exemple autour des deux grands aéroports, Roissy Charles de Gaulle au Nord et Orly au sud.

Sur le plan institutionnel, l'agglomération parisienne ne dispose pas de représentation politique et administrative unique, elle est constituée de la ville de Paris, qui cumule les fonctions de commune et de département, ainsi que de 123 communes et de trois départements, qui constituent la Petite couronne. Chaque commune est dirigée par un Maire élu pour 6 ans au suffrage universel direct. La région Ile-de-France comprend 8 départements. Elle se compose d'une Assemblée (209 membres) élue au suffrage universel direct tous les 6 ans, d'un Cabinet, de Directions et services administratifs, ainsi que du Conseil économique et social régional qui est un organe consultatif. Le Président de l'Assemblée représente l'exécutif de la région.

4. Concernant le contexte politico-institutionnel des métropoles européennes, voir « les contributions aux débats sur la révision du SDRIF » organisées par la Ville de Paris. Exposés de Christian Lefèvre, Professeur à l'Université Paris 8, Institut français d'urbanisme, laboratoires techniques, territoires, société (LATTS). Été 2004.



LONDRES

Agglomération centrale: Greater London

Superficie: 1 578 km²

Population: 7 172 036 (2001)

Emplois: 4 014 819 (2001)

Subdivision administrative:

33 boroughs (districts)

Statut politique:

Capitale régionale et nationale

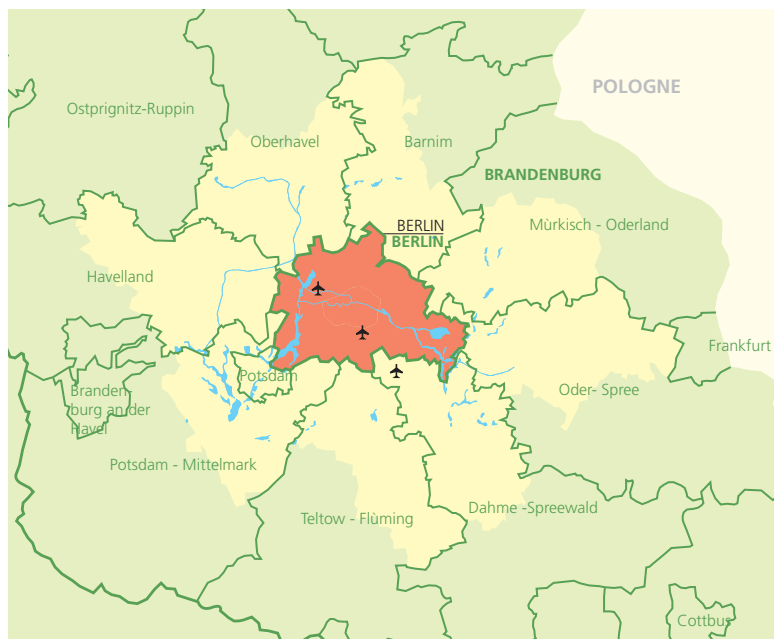
Maire en octobre 2005: Ken LIVINGSTONE

Aéroports: 5 (Heathrow, Gatwick, Stansted, Luton, London City)

La métropole londonienne s'étend sur une grande partie du Sud-Est britannique qui regroupe environ 40 % de la population nationale. Les tendances démographiques actuelles témoignent d'une extension urbaine rapide, en particulier du Grand Londres, l'agglomération centrale. Le Grand Londres se compose de la City of London et de 32 districts ou boroughs dont la taille est variable. Contrairement à l'Île-de-France et à la plupart des métropoles occidentales, Londres ne possède pas de ville-centre. La City of London, située au cœur du Grand Londres, est en effet une collectivité locale spéciale qui couvre un tout petit territoire (290 ha) et qui représente, depuis le Moyen Âge, le haut lieu des affaires financières et bancaires.

L'économie du Grand Londres repose sur le secteur tertiaire et notamment les services aux entreprises, la finance, les assurances et les loisirs. C'est aujourd'hui un territoire très dynamique avec une croissance économique supérieure à la moyenne nationale et un PIB de 331 milliards d'euros en 2002.

Depuis 2000, le grand Londres est administré par un système à deux niveaux : les 32 boroughs et la City of London d'une part, la Greater London Authority (GLA), d'autre part. La GLA se compose d'un maire, élu au suffrage universel pour une durée de 4 ans, et d'une assemblée.



BERLIN

Agglomération centrale: Land de Berlin

Superficie: 891,7 km²

Population: 3 390 444 (2005)

Emplois: 1 534 009 (2004)

Subdivision administrative:

12 Bezirke (arrondissements urbains)

Statut politique: Capitale régionale

(Bassin de Berlin) et nationale,

Land national (Brandebourg)

Maire en octobre 2005: Klaus WOWREIT

Aéroports:

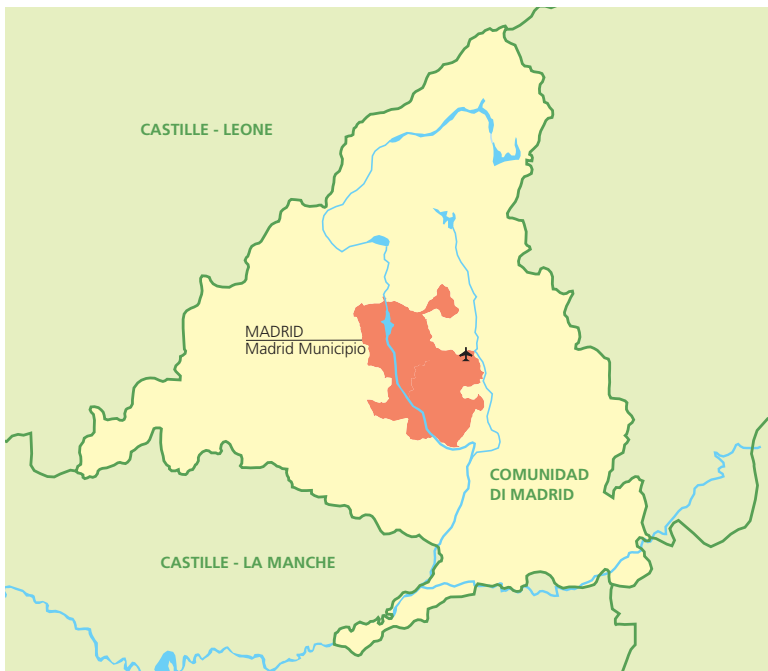
3 (Tegel, Schoenefeld, Tempelhof)

Berlin est redevenue, en 1990, la capitale de l'Allemagne. Son aire métropolitaine s'étend au-delà de la ville-centre dans le Land de Brandebourg qui l'entoure. Première agglomération du pays, Berlin semble connaître quelques difficultés à retrouver le dynamisme économique et social qui la caractérisait avant-guerre. L'aire métropolitaine berlinoise est fortement dominée par la ville de Berlin qui regroupe environ 80 % de la population métropolitaine sur une surface de 892 km². La périphérie se situe dans le Land de Brandebourg, plus rural. Berlin est aussi la capitale du Brandebourg (2.5 millions d'habitants). Berlin est divisée en 12 arrondissements (Bezirke) dont la population moyenne avoisine 300 000 habitants.

Disposant d'une population active de 1 534 000 personnes, Berlin est confrontée à une crise économique importante depuis la réunification. Le développement du secteur tertiaire peine à compenser les pertes d'emplois du secteur industriel intervenues dans les années 1990 (-45 % d'emplois dans ce secteur). Le taux de chômage est l'un des plus élevés d'Allemagne (17,2 % en 2002) et il approche du double de la moyenne nationale (10 % en 2002). Le PIB du Land de Berlin s'élève à 77 milliards d'euros en 2002.

Sur le plan politique, le poids de la ville-centre est important. Cette prédominance s'explique par le fait que Berlin cumule les compétences et les ressources d'une commune et d'un État fédéral. En tant que Land, Berlin possède 9 représentants au Sénat fédéral qui participent au vote des lois nationales. En tant que capitale de l'Allemagne, Berlin dispose d'une administration importante et abrite la quasi-totalité des institutions politiques nationales. À ce titre, Berlin dispose d'un budget de plus de 21 milliards d'euros, affecté principalement au développement urbain, à la recherche, à la culture, à la jeunesse et aux sports, ainsi qu'au service de la dette (Berlin est la ville-Land la plus endettée d'Europe).

La ville de Berlin est dirigée par un Maire-dirigeant (Regierender Bürgermeister) et un Sénat de 8 membres. Maire et Sénat sont nommés par le Parlement du land (qui compte 140 membres élus pour 4 ans selon un système proportionnel). Les Maires d'arrondissements sont élus au suffrage universel direct à la proportionnelle mais leur pouvoir décisionnel et financier est faible car ils dépendent directement du Maire-dirigeant.



MADRID

Agglomération centrale:

Madrid Municipio

Superficie: 607 km²

Population: 3 167 424 (2005)

Emplois: 1 441 530 (2005)

Subdivision administrative:

21 districtos (arrondissements),

les 7 premiers forment l'Almendra.

Statut politique: Capitale régionale (Comunidad de Madrid) et nationale

Maire en octobre 2005:

Alberto Ruiz GALLARDON

Aéroports: 1 (Bajas).

Madrid est aujourd'hui sans conteste la capitale politique, économique et culturelle de l'Espagne. L'aire métropolitaine madrilène correspond à la Communauté Autonome de Madrid (CAM), la région politique, et elle compte aujourd'hui près de 5,8 millions d'habitants. La CAM est une région en forte croissance démographique (+17% entre 1991 et 2001) principalement due aux périphéries (+63%) et alors que la ville centre de Madrid accusait un déclin de 7 % sur la même période. Aujourd'hui, avec une population de 3,2 millions d'habitants, la commune de Madrid, première municipalité d'Espagne, représente un peu plus de la moitié de la population métropolitaine (ce taux atteignait les 2/3 vingt ans plus tôt).

Au sein du territoire métropolitain se trouvent 178 autres communes, généralement de petite taille (seulement 6 d'entre elles dépassent les 100 000 habitants).

La métropole madrilène est le principal centre économique du pays avec plus de 17 % du PIB national en 1999. C'est la capitale financière de l'Espagne, la quatrième bourse d'Europe, et elle concentre les sièges sociaux de presque toutes les banques nationales et internationales. Disposant d'une population active de 2,5 millions, l'économie madrilène est fortement tertiaisée: en 2003, 75 % des emplois se situent dans le secteur tertiaire contre 14 % dans l'industrie et 10 % dans la construction. Sa forte croissance économique permet à la capitale espagnole d'afficher en 2003 un taux de chômage modeste par rapport au reste du pays (7 % contre 11,2 %). Le PIB de l'aire métropolitaine est de 122 milliards d'euros en 2002.

Sur le plan politico-institutionnel, la CAM s'apparente à un État fédéré et dispose de larges compétences (transports, santé, éducation, culture, recherche, développement économique, etc.) ainsi que d'un pouvoir législatif. Elle possède une assemblée composée de 111 membres élus au suffrage universel direct à la proportionnelle pour une durée de 4 ans. Cette assemblée nomme à sa tête un Président, véritable Premier Ministre qui nomme à son tour un gouvernement. Depuis 1983, la CAM détient également les compétences d'une Province. La CAM dispose de ressources financières et humaines considérables au sein de la métropole avec un budget de l'ordre de 12,5 milliards d'euros et environ 150 000 employés recensés en 2003.

Le second pouvoir fort de la métropole est la Ville de Madrid (Madrid Municipio) qui détient les compétences en matière de collecte des déchets, urbanisme, transports publics. Elle a vu ses pouvoirs renforcés suite à la loi sur les grandes villes de décembre 2003. Elle dispose actuellement d'un budget de 2,4 milliards d'euros et environ 18 000 employés. La Ville de Madrid est gouvernée par un Maire (nommé) et une assemblée de 55 membres élus au suffrage universel direct à la proportionnelle pour une durée de 4 ans.



MILAN

Agglomération centrale :

Comune di Milano

Superficie : 181,7 km²

Population : 1 299 117 (2002)

Emplois : 617 754 (2003)

Subdivision administrative :

9 Consigli di zona

Statut politique :

Capitale régionale (Lombardia)

Maire en octobre 2005 :

Gabriele ALBERTINI

Aéroports : 2 (Linate, Malpensa)

Milan est la capitale économique de l'Italie, tout comme Rome en est la capitale politique. Elle est aussi la ville la plus importante sur le plan démographique : l'aire métropolitaine (la Province) compte 3,7 millions d'habitants en 2001 ; la ville centre de Milan, 1,3 millions (représentant 35 % de la population métropolitaine). Les tendances démographiques actuelles témoignent d'une diminution de la population de la ville centre au profit des autres communes de la Province et de l'ensemble de la région Lombardia. L'aire métropolitaine se compose de 189 municipalités dont Milan représente la principale (seulement 6 autres municipalités ont plus de 50 000 habitants).

La population active s'élève à 1 660 000 personnes et il semble que Milan ait réussi la conversion de sa structure productive en une économie tertiaire. Aujourd'hui, Milan est le premier centre bancaire italien et le quatrième centre financier européen avec un PIB par habitant de 26 000 euros en 2001 et un taux de chômage de 4,6 % (inférieur de plus de moitié à la moyenne nationale) mais légèrement supérieur au taux de la Lombardia (3,8 %).

Trois niveaux de collectivités locales recouvrent la métropole milanaise : les communes, la province et la région. La ville de Milan est dirigée par un Maire élu au suffrage universel direct et elle est l'institution la plus puissante d'un point de vue politique et financier (son budget atteint 3,7 milliards d'euros contre seulement 800 millions pour la Province). Sur le plan juridique, la région de Lombardia détient de nombreuses compétences (santé, développement économique, environnement...) mais sur le plan pratique, elle a dû en déléguer l'administration aux communes. Son budget est de 21 milliards d'euros.

La coopération réduite et difficile entre les collectivités locales peut expliquer l'échec de la mise en place de la cité métropolitaine pourtant créée par une loi de 1990 et aujourd'hui inscrite dans la constitution italienne.

Face à cette situation, les communes ont tendance à se replier sur elles-mêmes et à développer leurs propres projets et à organiser des regroupements au sein de l'aire métropolitaine (exemple au Nord autour de la commune de Monza). Cette situation d'éclatement et de démembrement de la métropole, dépourvue de pouvoir politique fort, explique la lenteur de la mise en œuvre, voire le blocage des grands projets de planification stratégique et de développement.



AMSTERDAM

Agglomération centrale: Gemeente
Superficie: 219 km²
Population: 738 763 (2004)
Emplois: 414 003 (2004)
Subdivision administrative: 15 stadsdelen (arrondissements) et 94 buurcombinaties
Statut politique: Capitale régionale (Regionaal Orgaan Amsterdam)
Maire en octobre 2005: Job COHEN
Aéroports: 1 (Shipol)

Amsterdam est la ville la plus importante (739 000 habitants devant Rotterdam – 599 000, La Haye – 458 000 et Utrecht – 261 000) du sous-ensemble régional de la Randstad (4 500 km²). Cet ensemble concentre l'activité économique du pays: 3 millions d'emplois en 2005. D'un point de vue géographique, la Randstad s'apparente à un anneau urbain (« ring ») qui se déploie autour d'un cœur de verdure (« green heart »). La Randstad se caractérise par une armature urbaine multipolaire qui se traduit, d'un point de vue économique, par une spécialisation de chacune des villes qui la compose. Au sein de cet ensemble, la ville d'Amsterdam est spécialisée dans les activités de services aux entreprises, la finance, le multimédia et les nouvelles technologies. Rotterdam est la place des activités logistiques, avec son port d'envergure mondiale; La Haye est la capitale politique et administrative du pays. Les liaisons ferroviaires et routières sont organisées en étoile autour des quatre villes, l'ensemble de la sous-région étant lui-même relié au reste de l'Europe par TGV.

Conséquence de son dynamisme économique, la ville d'Amsterdam apparaît être la plus convoitée par les entreprises et les investisseurs: elle accueille la plupart des sièges sociaux des entreprises nationales et compte près de 1 400 entreprises étrangères, majoritairement anglo-saxonnes. Elle entretient de nombreuses relations économiques avec le reste de l'Europe (Francfort et Dublin notamment) et le monde. Cette grande ouverture vers l'international lui vaut le nom de « gateway city » au sein de l'espace européen.

La ville d'Amsterdam est divisée en 15 districts (stadsdelen) ayant chacun leur propre administration. La ville est gouvernée par un Conseil dirigé par un Maire (désigné par la Reine) et un « Aldermen », choisi parmi les conseillers élus.

D'un point de vue démographique, la ville centre compte actuellement 738 763 habitants, dont la croissance depuis quelques années est essentiellement due à l'arrivée de populations étrangères. Le taux de chômage est plus élevé, à l'échelle de la ville (12,5 %) que la moyenne nationale (5,5 %), mais il aurait tendance à baisser plus rapidement dans la ville centre, grâce, notamment, au développement du temps partiel.



1.2 Les densités d'emploi et de population

Les plus fortes densités d'emploi et de population concernent les métropoles caractérisées par une concentration des activités et des emplois au cœur de l'agglomération. Ainsi, le nombre d'emploi à l'hectare pour les villes de Paris, Londres et Madrid dépasse 200 pour l'ensemble des quartiers centraux. Cette forte densité d'emploi en cœur d'agglomération s'avère particulièrement nette dans les quartiers centre ouest parisien, le West end et la City londonienne et les districts englobant les deux principales artères économiques madrilènes: El paseo de Castellana et la Gran Via. Rapportées au km², les plus fortes densités d'emploi sont observées dans les villes centre de Madrid (19 355), Paris (15 246) et Londres (7 282). Au niveau des agglomérations, Paris apparaît comme la ville la plus dense en matière d'emplois, avec une densité au km² de 4 426 emplois en 1999. Elle est suivie par Milan (3 400 emplois au km² en 2003 sur une superficie 4 fois plus petite), Greater London (2 544 emplois au km² en 2001) et Madrid (2 375 emplois au km² en 2005).

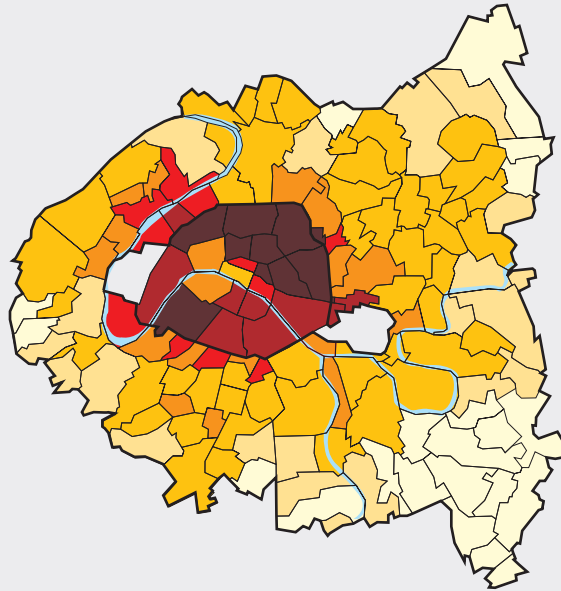
Les densités de population suivent plus ou moins le même schéma concentrique pour ces villes, à l'exception de Londres où les densités résidentielles sont plus faibles (8 630 habitants au km² pour la ville centre et 4 545 habitants au km² pour l'agglomération) et où les quartiers enregistrant les plus fortes densités d'emploi n'accueillent que très peu d'habitants (à l'exemple de la City). La ville de Paris présente les plus fortes densités de population avec 20 164 habitants au km² dans la ville centre et 8 090 habitants au km² pour l'agglomération (Paris et les trois départements limitrophes) en 1999. Seule Madrid présente des densités de population aussi élevées qu'à Paris au centre-ville, notamment dans la zone appelée « l'Almendra » : 24 279 habitants au km² enregistrés en 2005. Au niveau des agglomérations, Paris et Milan arrivent en tête des villes les plus densément peuplées, affichant respectivement des densités d'habitants au km² de 8 090 (en 1999) et de 7 149 (en 2002 mais sur une superficie 4 fois plus petite). Viennent ensuite les villes de Madrid et de Londres avec respectivement 5 218 (en 2005) et 4 545 (en 2001) habitants au km². C'est dans les villes de Paris, Milan et Madrid que la superposition des densités de population et des densités d'emploi illustre de manière la plus significative l'attraction des cœurs d'agglomération. On note toutefois pour ces deux dernières un certain étalement des localisations résidentielles par rapport aux activités économiques qui restent quant à elles très concentrées au centre.

C'est un schéma densitaire polycentrique qui caractérise au contraire les places d'Amsterdam ou de Berlin. Ces différences apparaissent notamment en matière de répartition des populations et des emplois. La ville d'Amsterdam apparaît ainsi comme la ville la moins dense parmi les métropoles européennes étudiées avec un nombre d'habitants par km² de 3 373 en 2004 pour la ville centre et seulement 18 en ce qui concerne l'aire métropolitaine. En comparaison des densités de population observées à Paris ou Londres par exemple (respectivement 202,4 et 85,1 pour les villes centres), la capitale hollandaise fait figure de ville à la répartition démographique relativement homogène. Le même constat peut être établi pour Berlin où les densités de population observées à l'échelle de l'aire métropolitaine sont relativement faibles en comparaison des autres métropoles (3 802 habitants au km² en 2005). Quant aux densités d'emploi, alors que les villes construites sur le modèle concentrique témoignaient d'une extrême concentration des activités et des emplois en cœur d'agglomération, les villes d'Amsterdam et de Berlin présentent des densités d'emploi en leur centre plus faibles (moins de 150 emplois à l'hectare), ainsi qu'un écart densitaire avec le périphérique moins marqué. Ainsi, les agglomérations d'Amsterdam et de Berlin présentent des densités d'emploi aux km² nettement inférieures à celles observées dans leurs homologues européennes : respectivement 1 890 et 1 720 en 2004.



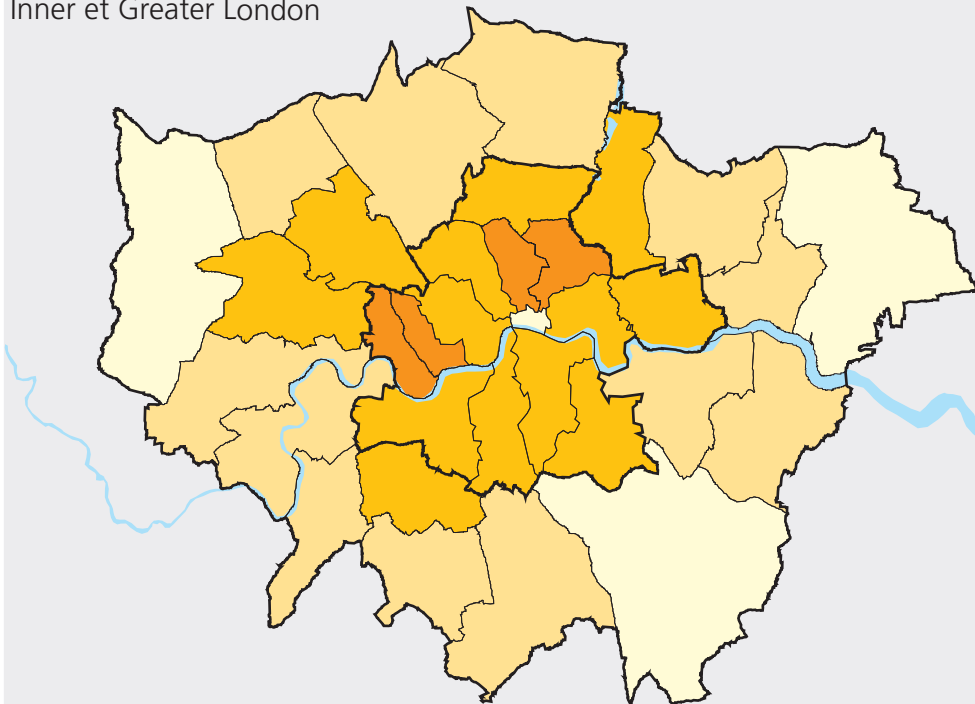
DENSITÉ DE POPULATION

PARIS
Paris et Petite Couronne



Source: INSEE - 1999

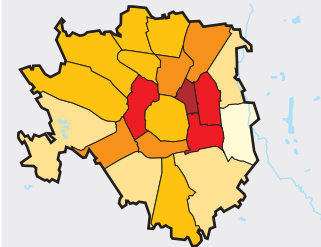
LONDRES
Inner et Greater London



Source: Office for National Statistics - 2001

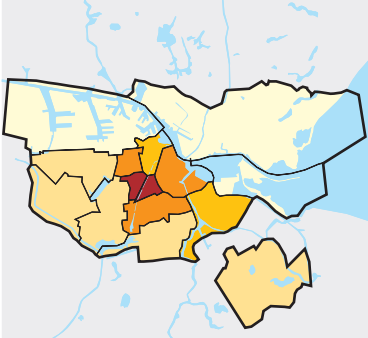


MILAN Commune



Source: Statistica Comune di Milano - 2002

AMSTERDAM Commune



Source: Gemente Amsterdam - 2004

BERLIN
Land de Berlin



Source: Statistisches Landsamt Berlin - 2005

Nombre d'habitants à l'hectare

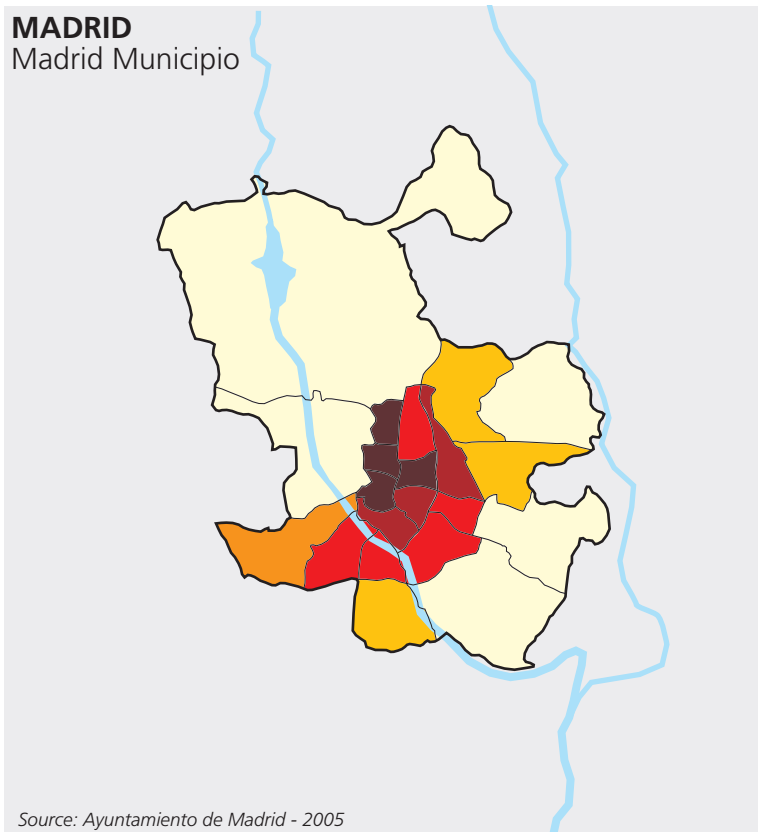


périmètre administratif

0 5 10 15 Kilomètres

Échelle commune à toutes les cartes

MADRID
Madrid Municipio



Source: Ayuntamiento de Madrid - 2005



Données sur la population et sa densité

	Ville centre	Agglomération centrale	Ensemble de l'agglomération
PARIS (France)	VILLE DE PARIS Superficie: 105 km ² Population: 2 125 246 Densité au km ² : 20 164	PARIS + 92, 93, 94 Superficie: 762 km ² Population: 6 164 238 Densité au km ² : 8 090	Agglomération INSEE Superficie: 2 734 km ² Population: 9 644 507 Densité au km ² : 3 528

Sources: Recensement Général de la Population, INSEE, 1999.

LONDRES (Royaume-Uni)	INNER LONDON Superficie: 320,5 km ² Population: 2 765 975 Densité au km ² : 8 630	GREATER LONDON Superficie: 1 578 km ² Population: 7 172 036 Densité au km ² : 4 545	Agglomération* Superficie: 3 137 km ² Population: 9 166 000 Densité au km ² : 2 921
---------------------------------	---	---	---

Sources: Census, Office for National Statistics, 2001.

BERLIN (Allemagne)	Données non accessibles	LAND DE BERLIN Superficie: 891,7 km ² Population: 3 390 444 Densité au km ² : 3 802	Agglomération* Superficie: 1 744 km ² Population: 3 755 000 Densité au km ² : 2 153
------------------------------	-------------------------	---	---

Sources: Statistisches Landesamt Berlin, 2005.

MADRID (Espagne)	7 premiers barrios « ALMENDRA » Superficie: 41,8 km ² Population: 1 014 871 Densité au km ² : 24 279	MUNICIPIO DE MADRID Superficie: 607 km ² Population: 3 167 424 Densité au km ² : 5 218	Agglomération* Superficie: 1 785 km ² Population: 4 669 000 Densité au km ² : 2 616
----------------------------	--	--	---

Sources: Ayuntamiento de Madrid, 2005.

MILAN (Italie)	Données non accessibles	COMUNE DI MILANO Superficie: 181,7 km ² Population: 1 299 117 Densité au km ² : 7 149	Agglomération* Superficie: 1 676 km ² Population: 3 822 000 Densité au km ² : 2 280
--------------------------	-------------------------	---	---

Sources: Statistica Comune di Milano, 2002.

AMSTERDAM (Pays-Bas)	Données non accessibles	GEMEENTE AMSTERDAM Superficie: 219 km ² Population: 738 763 Densité au km ² : 3 373	Données non accessibles
--------------------------------	-------------------------	---	-------------------------

Sources: Gemeente Amsterdam, 2004.

* Telle que définie par le démographe François MORICONI-Ebrard in *Babylone à Tokyo: les grandes agglomérations du monde*/François Moriconi-Ebrard, Éd. Ophrys, 2000.



Données sur l'emploi et sa densité

	Ville centre	Agglomération centrale
PARIS (France)	VILLE DE PARIS Superficie: 105 km ² Emplois: 1 600 815 Densité au km ² : 15 246	PARIS + 92, 93, 94 Superficie: 762 km ² Emplois: 3 372 732 Densité au km ² : 4 426

Sources: Recensement Général de la Population, INSEE, 1999.

LONDRES (Royaume-Uni)	INNER LONDON Superficie: 320,5 km ² Emplois: 2 330 399 Densité au km ² : 7 282	GREATER LONDON Superficie: 1 578 km ² Emplois: 4 014 819 Densité au km ² : 2 544
---------------------------------	--	--

Sources: Annual Business Inquiry, Office for National Statistics, 2001.

BERLIN (Allemagne)	Données non accessibles	LAND DE BERLIN Superficie: 891,7 km ² Emplois: 1 534 009 Densité au km ² : 1 720
------------------------------	-------------------------	--

Sources: Statistisches Landesamt Berlin, 2004.

MADRID (Espagne)	7 premiers barrios « ALMENDRA » Superficie: 41,8 km ² Emplois: 809 071 Densité au km ² : 19 355	MUNICIPIO DE MADRID Superficie: 607 km ² Emplois: 1 441 530 Densité au km ² : 2 375
----------------------------	---	---

Sources: Ayuntamiento de Madrid, 2005.

MILAN (Italie)	Données non accessibles	COMUNE DI MILANO Superficie: 181,7 km ² Emplois: 617 754 Densité au km ² : 3 400
--------------------------	-------------------------	--

Sources: Statistica Comune di Milano, 2003.

AMSTERDAM (Pays-Bas)	Données non accessibles	GEMEENTE AMSTERDAM Superficie: 219 km ² Emplois: 414 003 Densité au km ² : 1 890
--------------------------------	-------------------------	--

Sources: Gemeente Amsterdam, 2004.

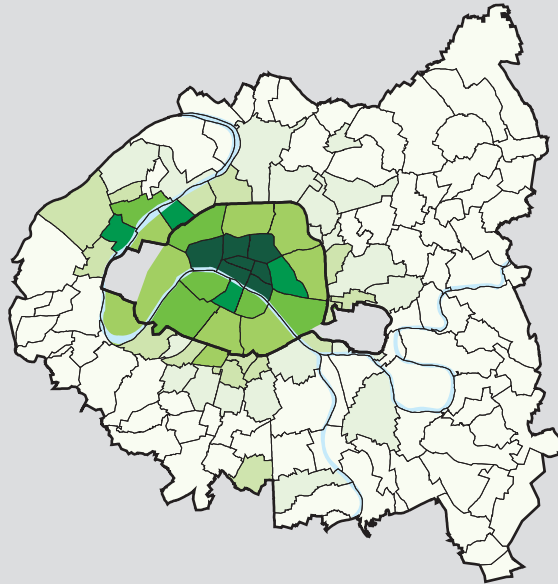
L'évolution de l'emploi sur la période 1998-2000 pour Paris et 1997-2001 pour Londres⁵ traduit une croissance particulièrement localisée et concentrée dans les quartiers centraux. Cette tendance est marquée plus significativement à Londres qu'à Paris. Au cours de la période considérée, on remarque que la capitale française gagne moins d'emplois, en pourcentage, que son homologue britannique (respectivement +11,9 % à Paris et +16,2 % à Londres). De plus, la répartition géographique de la création d'emplois semble plus homogène sur le territoire londonien qu'elle ne l'est sur le territoire de l'agglomération parisienne. En période de croissance économique, Londres semble donc produire d'avantage d'emplois, répartis de manière plus équilibrée que Paris, où les emplois créés se concentrent en cœur d'agglomération ou sur des « pôles » situés en deuxième couronne (à l'exemple de la plateforme aéroportuaire de Roissy Charles de Gaulle au Nord Est de l'agglomération).

5. Les données pour les autres villes n'étaient pas accessibles.



DENSITÉ D'EMPLOIS

PARIS
Paris et Petite Couronne



Source: INSEE - 1999

LONDRES
Inner et Greater London



Source: Annual Business Inquiry, Office for National Statistics - 2001

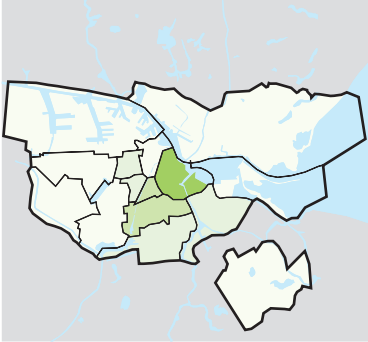


MILAN Commune



Données non accessibles

AMSTERDAM Commune



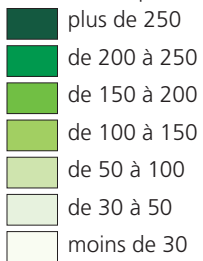
Source: Gemente Amsterdam - 2004

BERLIN
Land de Berlin



Source: Statistisches Landsamt Berlin - 2004

Nombre d'emplois à l'hectare

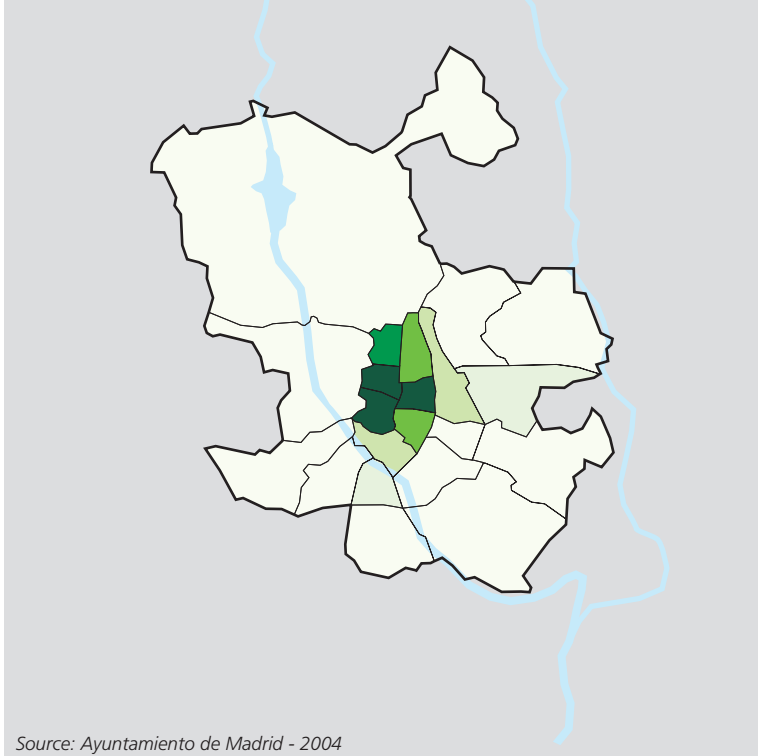


périmètre administratif

0 5 10 15 Kilomètres

Échelle commune à toutes les cartes

MADRID
Madrid Municipio







Source: Ayuntamiento de Madrid - 2004






ÉVOLUTION DES EMPLOIS

Évolution du nombre d'emplois

HAUSSE

-  plus de 30%
-  de 20 à 30%
-  de 10 à 20%
-  de 0 à 10%


BAISSE

-  de 0 à 10%
-  de 10 à 20%
-  plus de 20%

 périmètre administratif

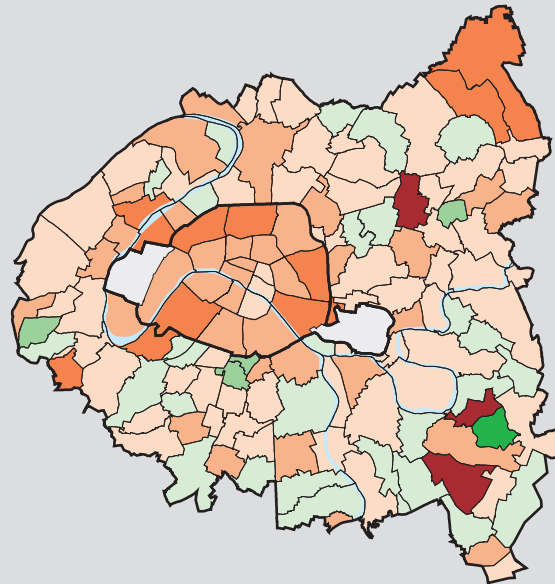
Évolutions calculées au cours d'une période de croissance économique (1998-2000).

Paris: emploi salarié (ERE - 1998 et 2000).
Londres: emploi total (ABI, ONS - 1997 et 2001)

 0 5 10 15 Kilomètres
Échelle commune aux 2 cartes

PARIS

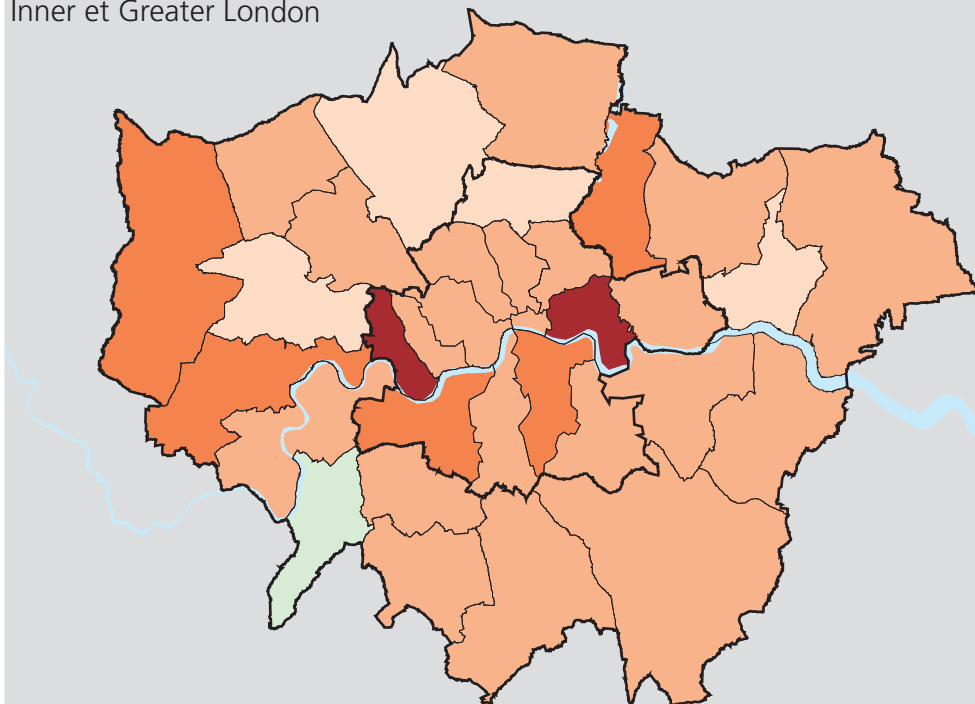
Paris et Petite Couronne



Evolution de l'emploi sur la période 1998-2000 = +11,9%

LONDRES

Inner et Greater London



Evolution de l'emploi sur la période 1997-2001 = +16,2%



1.3 L'organisation des systèmes de transports ⁶

L'organisation du système de transports, notamment la desserte par les réseaux de transports en commun (RER, trains de banlieue, métro et bus), structure le schéma concentrique des villes denses : Paris, Londres, Madrid et Milan. Ces métropoles se caractérisent en effet par une forte densité des infrastructures de transports en centre-ville et une desserte radiale vers la périphérie.

Ainsi, à Paris, cinq lignes de RER forment un réseau essentiellement radial avec des interconnexions dans le centre. Au total, ce sont 17 lignes radiales (RER + trains de banlieue) qui rayonnent au-delà de la Petite Couronne. Au niveau du métro, 16 lignes desservent de manière très fine le centre mais sont peu prolongées en banlieue, où ce sont les lignes de bus qui complètent le réseau. Deux lignes de tramway en rocade sont opérationnelles en proche banlieue et une nouvelle ligne au sud de Paris sera mise en service en 2006. À Londres, le réseau de RER et de trains de banlieue est bien maillé dans la périphérie, desservant des gares terminales situées sur le pourtour de l'hypercentre. Le réseau du métro est bien maillé dans le centre, mais les distances inter stations sont importantes. La desserte en banlieue lointaine est plus lâche. Quant aux bus, ils constituent un réseau important (environ 500 lignes) offrant un bon complément au réseau ferré dans le Grand Londres. À Madrid, le réseau des RER et des trains de banlieue est essentiellement radial avec trois tangentiels interconnectés. Six lignes rayonnent au-delà de la ville vers la Comunidad. Le métro compte 11 lignes bien maillées dans le centre. Le réseau de bus comprend 182 lignes urbaines et 284 lignes interurbaines qui forment un bon complément du réseau ferré, notamment en banlieue. Quant à Milan, la ville comprend trois lignes de métro représentant 70 kilomètres de desserte radiale vers la périphérie. Le réseau de surface (bus, tramways) représente 1 300 kilomètres, offrant une bonne desserte du cœur d'agglomération.

De la même manière, la desserte routière observée dans les villes denses prend souvent la forme de rocades plus ou moins importantes vers lesquelles convergent des voies secondaires pour lesquelles il n'existe pas de hiérarchie clairement établie au sein des hypercentres. La superposition de la localisation des quartiers d'affaires et de l'organisation « en rocades » du système de transport peut conduire à présager d'un certain « encerclement », voire d'un « enfermement » des activités économiques à l'intérieur des grandes artères routières et autoroutières. Par exemple, à Paris, l'ensemble du réseau principal converge jusqu'au boulevard périphérique, rocade complète enserrant la ville centre sur un diamètre d'environ 5 km. Seules deux rocades successives à caractère autoroutier assurent le maillage en périphérie. 7 autoroutes radiales rayonnent au-delà de la Petite Couronne, 5 d'entre elles se branchent sur le boulevard périphérique. À Londres, ce sont 13 autoroutes ou voies rapides qui convergent vers le centre-ville (inner London). Elles se raccordent à la rocade complète qui encercle le grand Londres, située à environ 20-25 km du centre et délimitant l'agglomération, ou à la rocade intérieure, située à une dizaine de km du centre : la north circular road et la south circular road. Elle dessert au centre une surface un peu inférieure à la Petite Couronne parisienne. Les principales radiales s'arrêtent autour de l'hypercentre. C'est dans cette zone d'environ 2 100 hectares qu'un péage routier a été mis en service en février 2003 (la Congestion map). À Madrid, la ville agglomérée est entourée par deux rocades majeures (M30 et M40). La rocade intérieure est complète et elle délimite le centre-ville (« l'Almendra »). La seconde se situe à environ 8 km du centre. 7 autoroutes ou voies rapides convergent vers ces rocades et le maillage est complété par de nombreuses interconnexions. À Milan, il existe une voie rapide formant un anneau autour de l'hypercentre sur lequel se greffent dix voies rapides desservant la périphérie. Le réseau autoroutier comprend trois autoroutes majeures encerclant l'agglomération : A50 à l'ouest, E35 au sud et A51 à l'est et au nord.

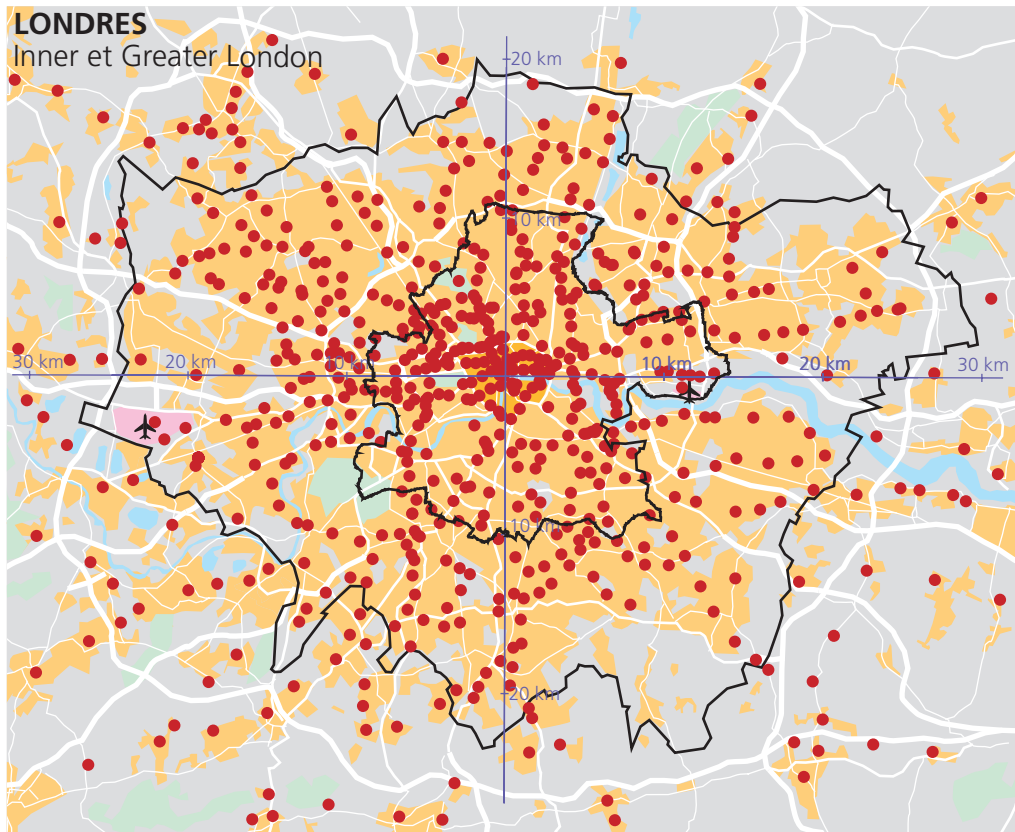
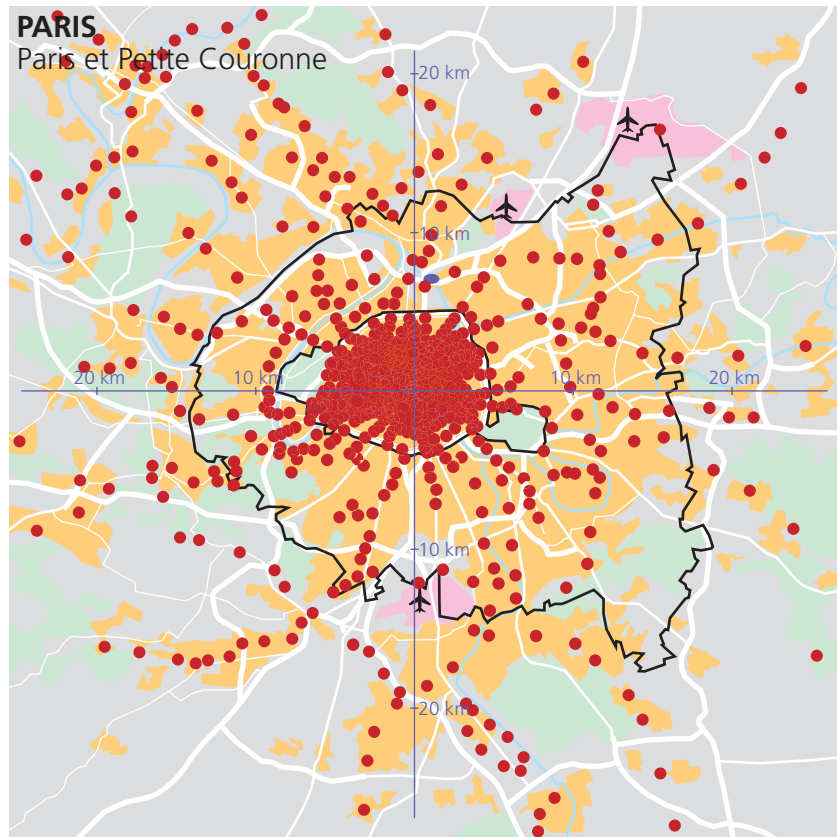
Sans entrer dans l'analyse de la prédétermination éventuelle d'un phénomène par un autre, il est intéressant de souligner l'importance des liens entre configuration des tissus économiques d'une part et organisation des dessertes en transports, d'autre part.

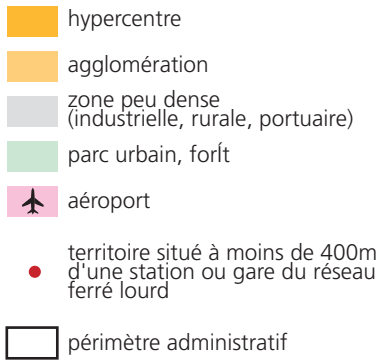
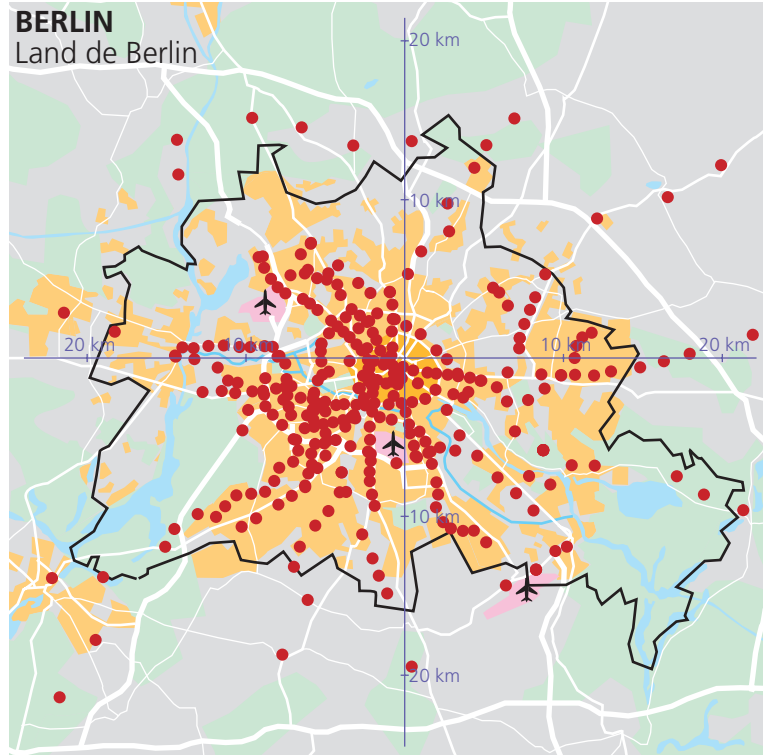
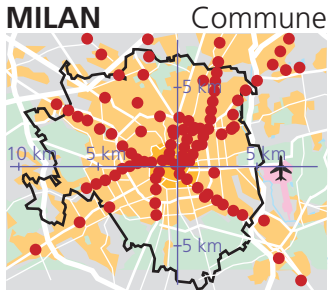
Ainsi, l'éclatement des systèmes de transports dans les villes au tissu urbain plus diffus, telles Amsterdam ou Berlin, permet d'illustrer ces éléments. Ce constat est tout particulièrement frappant pour la ville d'Amsterdam où les réseaux de transports en commun présentent une armature linéaire discontinue. En centre-ville, l'offre est faible : 4 lignes de métro ou de tramway rapide (sneltram) avec seulement quatre arrêts en centre-ville. Le métro est essentiellement utilisé pour les échanges avec la banlieue. À Berlin, le réseau de transports en commun, comme la structure urbaine, est polycentrique, comprenant de multiples stations-carrefours : 160 lignes de bus, 28 lignes de tramways, 9 lignes de métro, 13 lignes de S-Bahn (l'équivalent du RER), et 18 lignes de trains régionaux. Une rocade ferrée jouxte les périphéries de l'agglomération et une autre dessert plus particulièrement la partie ouest de la ville.

6. Cf. *Déplacements dans les villes européennes. Étude APUR. Janvier 2004.*



DESSERTE DU RÉSEAU FERRÉE LOURD

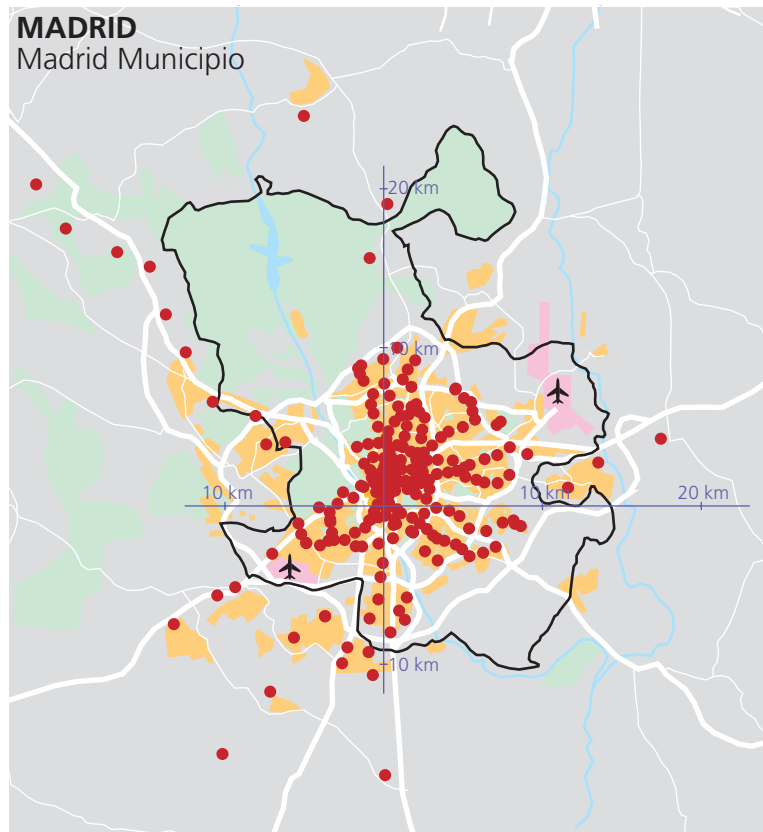




Source: APUR

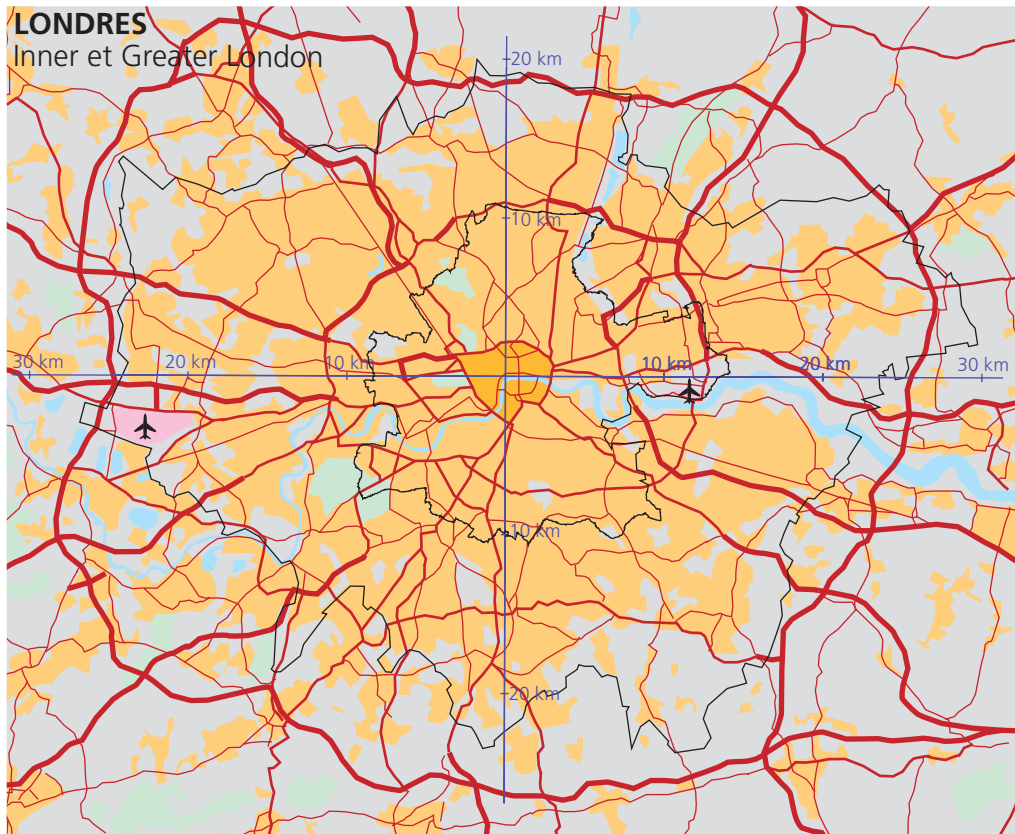
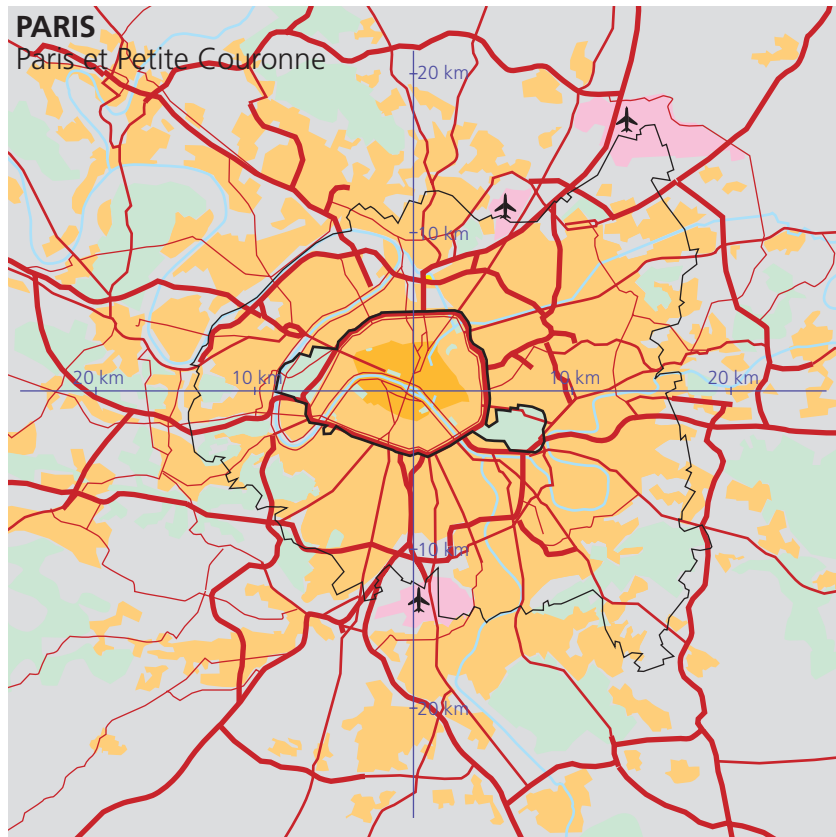
0 5 10 15 Kilomètres

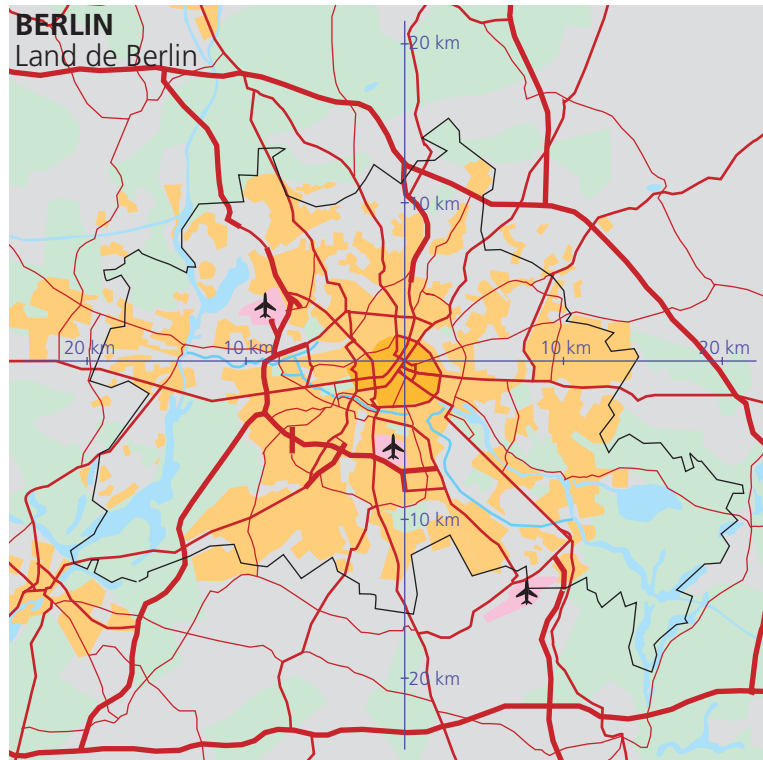
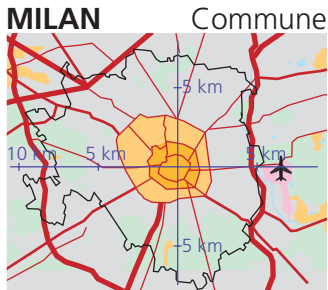
Échelle commune à toutes les cartes





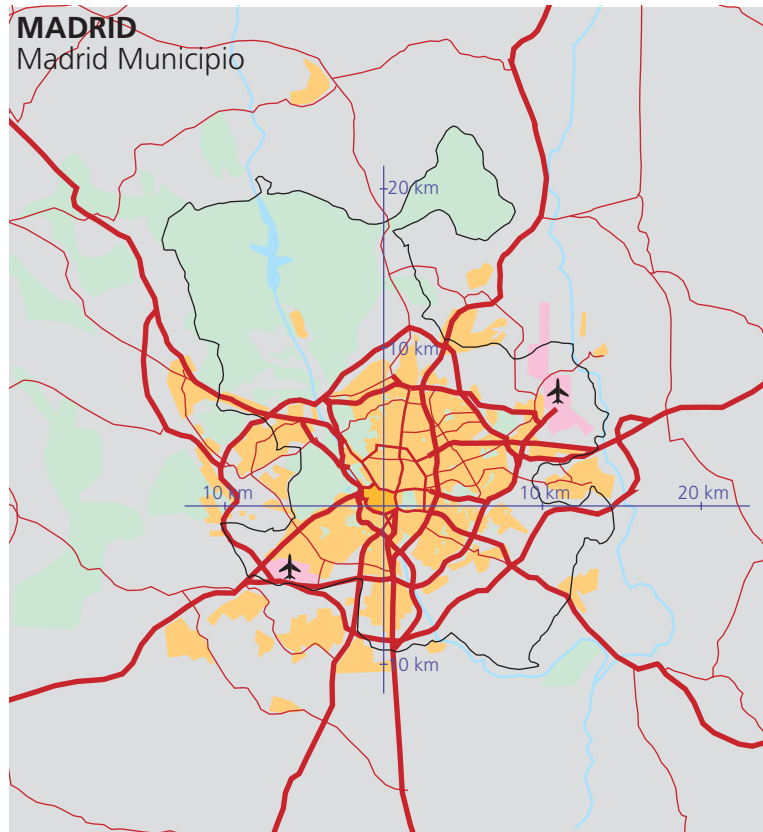
RÉSEAU ROUTIER





- hypercentre
- agglomération
- zone peu dense (industrielle, rurale, portuaire)
- parc urbain, forêt
- ✈ aéroport
- autoroute, ou voirie à caractère autoroutier
- autre voie principale
- voies secondaire
- périmètre administratif

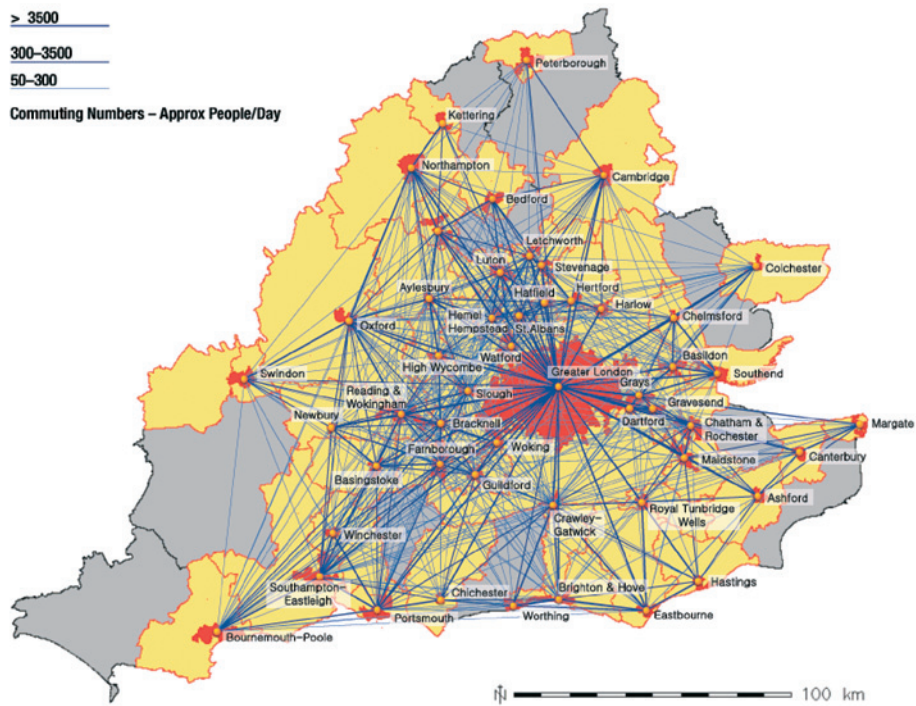
0 5 10 15 Kilomètres
Échelle commune à toutes les cartes



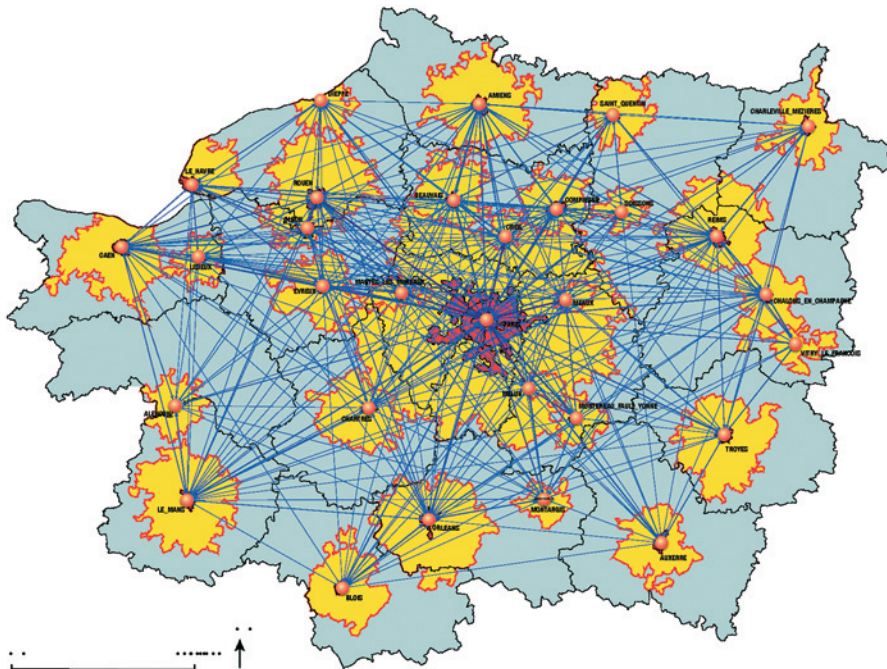


Dans un schéma d'organisation économique concentrique, les migrations alternantes quotidiennes domicile-travail suivent le schéma de la desserte en infrastructures de transports. Les cartes ci-dessous réalisées pour Londres et Paris ⁷ permettent d'illustrer ce phénomène.

Les migrations alternantes quotidiennes domicile travail dans la région du Sud Est de l'Angleterre ⁸



Les migrations alternantes quotidiennes domicile travail dans le bassin parisien ⁹



7. Données non accessibles pour les autres métropoles.
 8. Source: Rapport du projet européen POLYNET dans le cadre du programme INTERREG III B. The Young Foundation and Polynet Partners, 2005. Action 1.1 South East England – Commuting & the definition of functional urban regions p 11
 9. Source: Rapport du projet européen POLYNET dans le cadre du programme INTERREG III B. The Young Foundation and Polynet Partners, 2005. Action 1.1 Bassin Parisien – Commuting & the definition of functional urban regions p 12.



1.4 Synthèse : la ville dense et la ville éclatée

L'histoire de la construction des métropoles européennes fait ainsi apparaître plusieurs schémas de développement urbain, ayant un impact direct sur le fonctionnement et l'organisation des marchés économiques. Deux schémas principaux peuvent être identifiés permettant de distinguer un schéma d'organisation concentrique, le modèle de l'agglomération dense, caractéristique des villes de Paris, Londres, Madrid ou Milan d'une part, et un schéma d'organisation plus éclaté et diffus, le modèle polycentrique, propre aux villes d'Amsterdam-Randstad ou de Berlin, d'autre part.

L'agglomération dense se distingue par une concentration de l'espace bâti autour du cœur historique. Pour ces villes, l'extension urbaine s'est faite en spirale du centre vers la périphérie à un rythme plus ou moins rapide selon les époques.

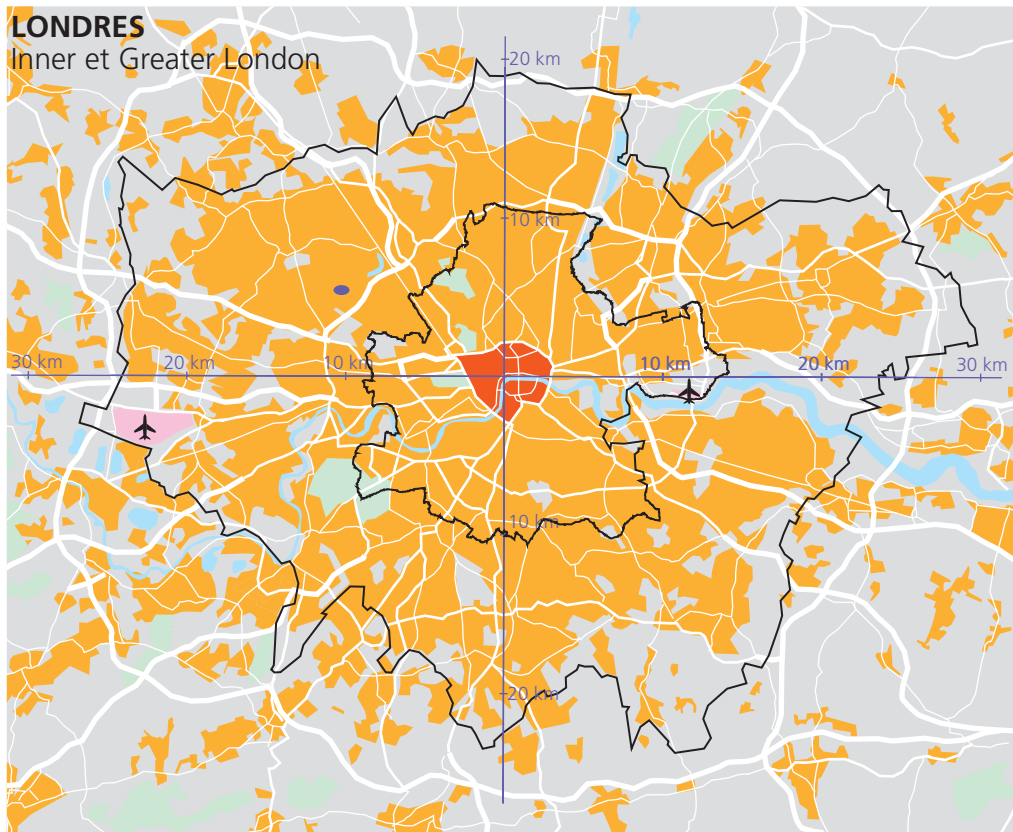
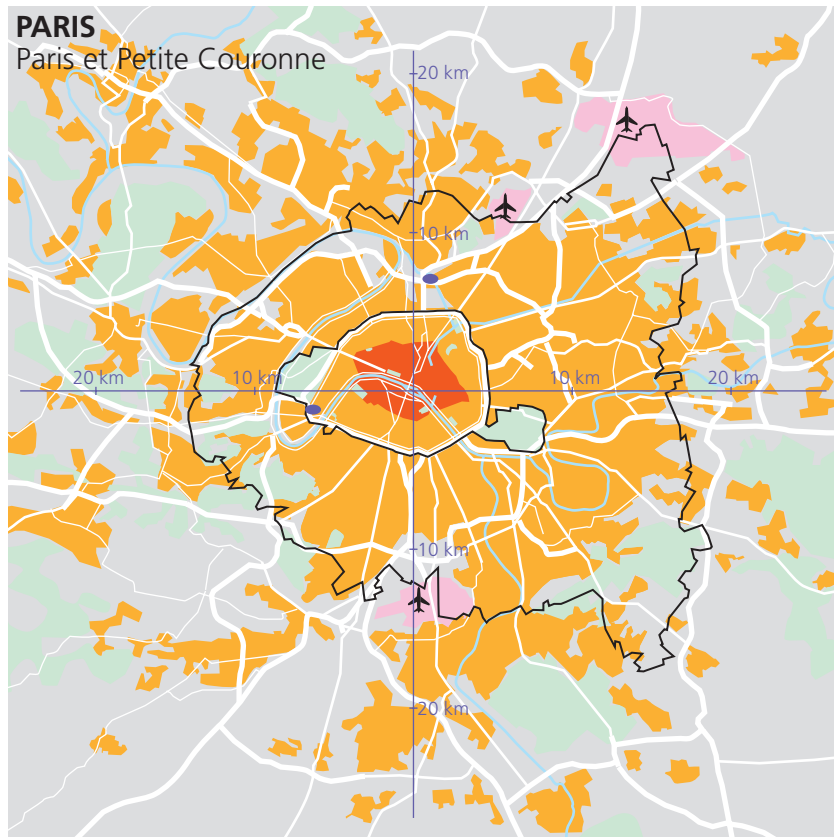
Si la configuration urbaine économique des villes, selon le modèle de l'agglomération « dense » ou de celui de l'agglomération « éclatée », renvoie à l'histoire de la construction des espaces urbains dans chacun des pays concernés, l'organisation politique et administrative des territoires éclaire aussi de manière significative la détermination de telles appartenances, à l'exemple des villes d'Amsterdam ou de Berlin.

Ainsi, le système d'organisation économique hollandais fait apparaître quatre grandes villes structurantes au premier rang desquelles la ville d'Amsterdam (736 000 habitants), suivie de Rotterdam (599 000), La Haye (458 000) et Utrecht (261 000). Ces quatre villes constituent un sous-ensemble régional appelé la Randstad (4 500 km²) au sein duquel se concentre l'activité économique du pays.

La ville de Berlin présente un statut administratif particulier, à la fois capitale fédérale de l'Allemagne réunifiée et, d'un point de vue constitutionnel, Land de la République Fédérale d'Allemagne, ce qui lui vaut une qualité de ville-État. Elle est située géographiquement dans le Land de Brandebourg. D'un point de vue territorial, la ville présente les caractéristiques d'une métropole polycentrique, à l'image d'Amsterdam. Le polycentrisme économique berlinois s'explique de plusieurs façons : géographique, d'une part, du fait de l'étendue de la ville (près de 90 000 hectares ; soit 8 fois la surface de Paris) et historique, d'autre part, du fait de la division en deux de la ville entre 1961 et 1989, entre Berlin Ouest et Berlin Est.

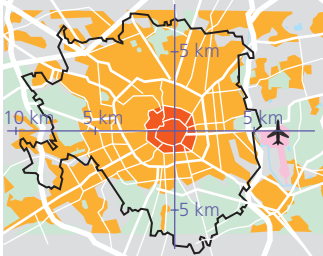


VILLES DENSES ET VILLES ÉCLATÉES

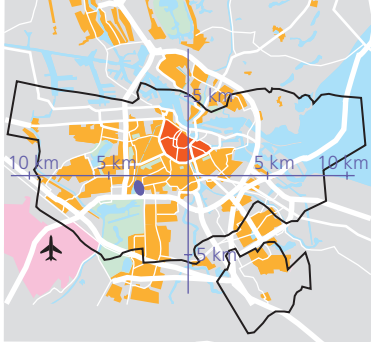




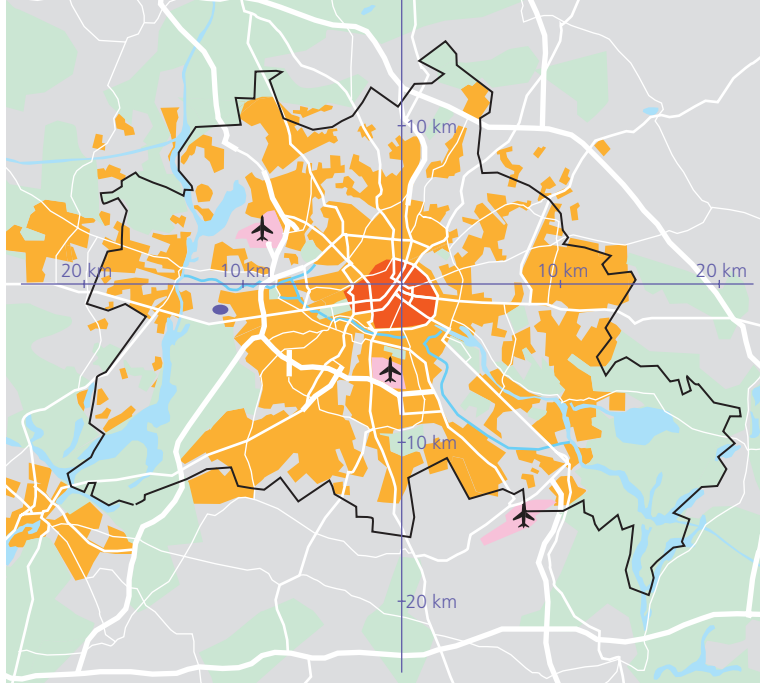
MILAN Commune



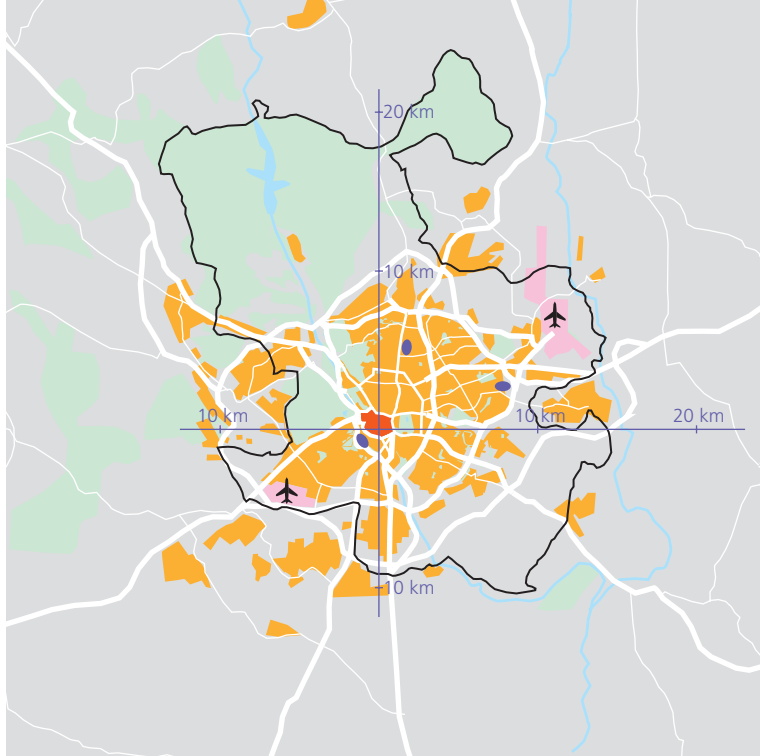
AMSTERDAM Commune



BERLIN Land de Berlin



MADRID Madrid Municipio



- hypercentre
- agglomération
- zone peu dense (industrielle, rurale, portuaire)
- parc urbain, forêt
- ✈ aéroport
- stade
- périmètre administratif

Source: APUR

0 5 10 15 Kilomètres
Échelle commune à toutes les cartes



Les marchés de bureaux, centralité économique et attractivité

1.1 Densité du parc et valeurs locatives

L'analyse comparative des parcs de bureaux dans les villes pour lesquelles les données à échelle comparable ont pu être réunies met en lumière une concentration du parc dans l'hypercentre, particulièrement à Paris, Londres et Madrid. À Amsterdam, les densités de bureaux suivent la répartition des activités selon un modèle urbain plus « éclaté » en des espaces péri-centraux géographiquement délimités. D'une manière générale, lorsque l'on compare les estimations du volume total de bureaux en m² dans chaque ville, Paris et Londres arrivent nettement en tête avec près de 40 millions de m² de bureaux recensés à l'échelle des agglomérations (agglomération parisienne et greater London). L'importance du parc du bureau décroît sensiblement pour les autres métropoles : Berlin, qui arrive en troisième position, n'offre que 17 millions de m² de bureaux. Milan et Madrid présentent des volumes comparables, autour de 10 millions de m² selon les sources. Amsterdam possède quant à elle un parc d'environ 8 millions de m².

S'il apparaît difficile, d'un point de vue méthodologique, d'effectuer une délimitation claire et précise, et à échelles comparables, des quartiers des affaires européens, il est cependant un facteur qui les caractérise tous : les prix des immeubles de bureaux y sont toujours plus élevés dans l'hypercentre que dans le reste de l'agglomération. Ainsi, à Londres, qui affiche les valeurs locatives les plus élevées d'Europe, les immeubles neufs de bon standing situés dans les quartiers d'affaires historiques de La City ou du West End, se négocient en 2005 entre 800 et 1 300 euros/m²/an, alors que les prix pratiqués dans les Docklands, plus à l'est, restent sensiblement inférieurs, autour de 600-650 euros/m²/an. À Paris, on relève le même phénomène : les valeurs les plus élevées s'enregistrent dans les quartiers centraux des 8^e, 9^e, 16^e et sud du 17^e arrondissements (environ 600 euros/m²/an) alors que les prix sont nettement inférieurs en périphérie (entre de 200 et 400 euros/m²/an à Boulogne-Billancourt, Rueil-Malmaison, ou Saint-Ouen). À Milan, les loyers pratiqués dans l'hypercentre oscillent entre 450 et 650 euros/m²/an et décroissent en périphérie (entre 250 à 450 euros/m²/an), tout en restant élevés en comparaison des espaces péri-centraux des autres métropoles, telles que Londres, la périphérie nord de Paris, Amsterdam, Madrid ou Berlin où les loyers relevés en zone péri-centrales varient entre 150 et 250 euros/m²/an. À l'échelle européenne, Londres, Paris et Milan apparaissent donc comme les places les plus chères au regard des niveaux des valeurs locatives pratiquées en 2005.

Ce constat de valeurs locatives plus élevées dans les quartiers centraux pour chacune des villes considérées s'explique de deux manières : le jeu de l'offre et de la demande dans ces quartiers se fait au bénéfice de cette dernière d'une part, et les qualités urbaines qui caractérisent les quartiers centraux sont créatrices de valeur du point de vue des marchés immobiliers, d'autre part. Autrement dit, les souhaits d'implantation des entreprises et d'achats d'immeubles des investisseurs se concentrent prioritairement dans les quartiers d'affaires centraux des villes, entraînant en conséquence une hausse des valeurs par la pression exercée sur ces marchés, lorsque l'offre reste constante par ailleurs. Conjointement, la présence de qualités urbaines telles qu'une architecture structurante, une variété de commerces et d'ensembles culturels, une bonne desserte en infrastructures de transports, des espaces publics soignés..., constitue et entretient la valeur de ces quartiers, historiquement caractérisés par des valeurs locatives élevées sur l'ensemble des marchés observés (logements, commerces, bureaux...).

Les perspectives d'évolution des loyers sur les marchés de bureaux en Europe

L'analyse comparative des niveaux de loyers sur les marchés européens témoignent de deux éléments majeurs : une forte hiérarchie entre les métropoles traduisant leur niveau respectif d'attractivité d'une part, et la tendance à une certaine stabilisation des loyers sur le long terme, d'autre part.

Les différences observées entre les niveaux de loyers sur les marchés européens s'expliquent par la relation forte entre les prix immobiliers et la taille/qualité du parc. En effet, plus l'offre est importante et de qualité, plus la demande des entreprises est forte sur ces marchés car elles réalisent des économies d'échelle proportionnelles à la taille de la ville où elles sont implantées. Elles acceptent donc de payer des loyers plus élevés dans les grandes villes.



Il convient néanmoins de modérer la portée de cette relation dans la mesure où d'autres facteurs doivent être pris en compte pour expliquer le niveau des loyers : rareté foncière, offre limitée, forte demande, systèmes fiscaux, attractivité symbolique d'un site etc.

D'après les professionnels ¹⁰, le niveau des loyers sur les marchés de bureaux européens a entamé une baisse générale depuis début 2002. Cette baisse est de 2.2 % en 2004 dans l'Europe des 15. Les niveaux sont au plus bas aujourd'hui et on ignore quand à quelle vitesse s'effectuera la reprise. Pour établir la prévision de la croissance des loyers en Europe, il faudrait prendre en compte la croissance du PIB (entre 2.25 % et 2.5 % par an sur une période de 2 à 3 ans) et la croissance de l'emploi (+1% par an en moyenne pendant 2 à 3 ans). Aujourd'hui, les prévisions économiques semblent montrer une tendance générale à la reprise des économies européennes mais avec une croissance de l'emploi probablement inférieure à 1 %. En conséquence, la croissance annuelle des loyers serait estimée à 5 % dans l'ensemble de l'Europe. Elle ne serait donc pas aussi rapide qu'à la fin du cycle précédent (fin 1990).

La plupart des marchés européens se trouveraient actuellement en bas de cycle (Paris, Londres City) ou en passe de l'être (Berlin). Certains marchés enregistrent déjà une reprise modeste des loyers, qui est susceptible de devenir significative à terme (Madrid). En revanche, d'autres continuent à connaître des baisses importantes de loyers (Amsterdam).

Sur la période récente, les loyers ont progressé de manière significative à Londres West End uniquement. Paris serait susceptible d'afficher une reprise plus rapide des loyers lorsque la demande sera plus forte, car le taux de vacance y est plus faible qu'ailleurs ¹¹.

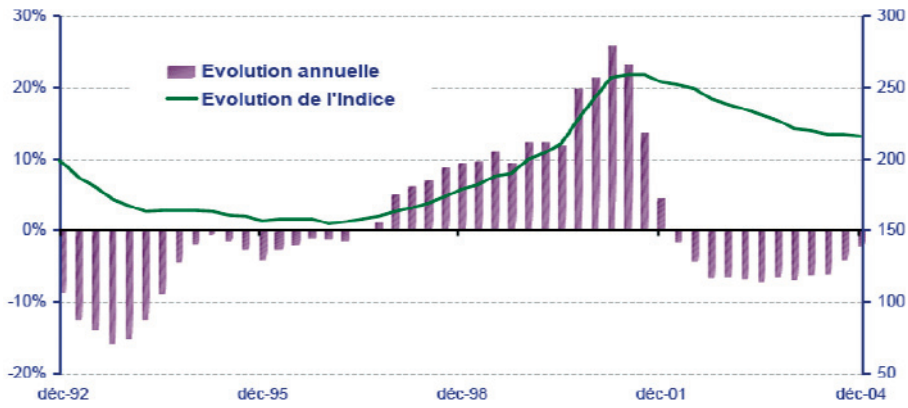
Ainsi, le marché européen serait, dans son ensemble, en phase de reprise, mais les signes de cette reprise ne sont pas encore visibles sur les marchés. 2005 pourrait être une année de stabilisation pour la plupart des places économiques européennes. 2006-2007 marquera le début de la reprise économique avec impact sur les loyers. Toutefois, cette reprise reste tributaire du contexte économique et politique, notamment le cours Euros/USD et la situation au Moyen-Orient (influant le cours des matières premières). Malgré des similitudes superficielles et des tendances devenues globales, les professionnels constatent de grandes différences entre les marchés européens, distinguant, d'une part, les places dont les bases actuelles sont suffisamment solides, et, de l'autre, celles en situation de sur-offre et de sous-demande, où la pression à la baisse des loyers devrait se poursuivre. Dans ce contexte, la place de Paris semble présenter un marché parmi le plus solide d'Europe, malgré une perspective de croissance plus faible.

¹⁰. Experts et conseillers en immobilier d'entreprises (CBRE, Jones Lang LaSalle).

¹¹. Cf. *Infra*.

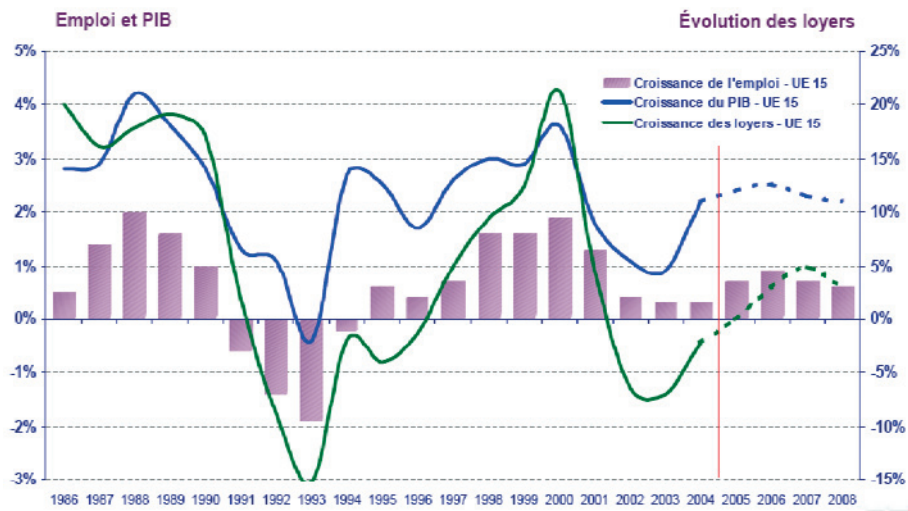


Évolution des loyers en Europe communautaire 1992-2004



Source : Forum CBRE 2 février 2005 – Nick Axford, directeur européen des études

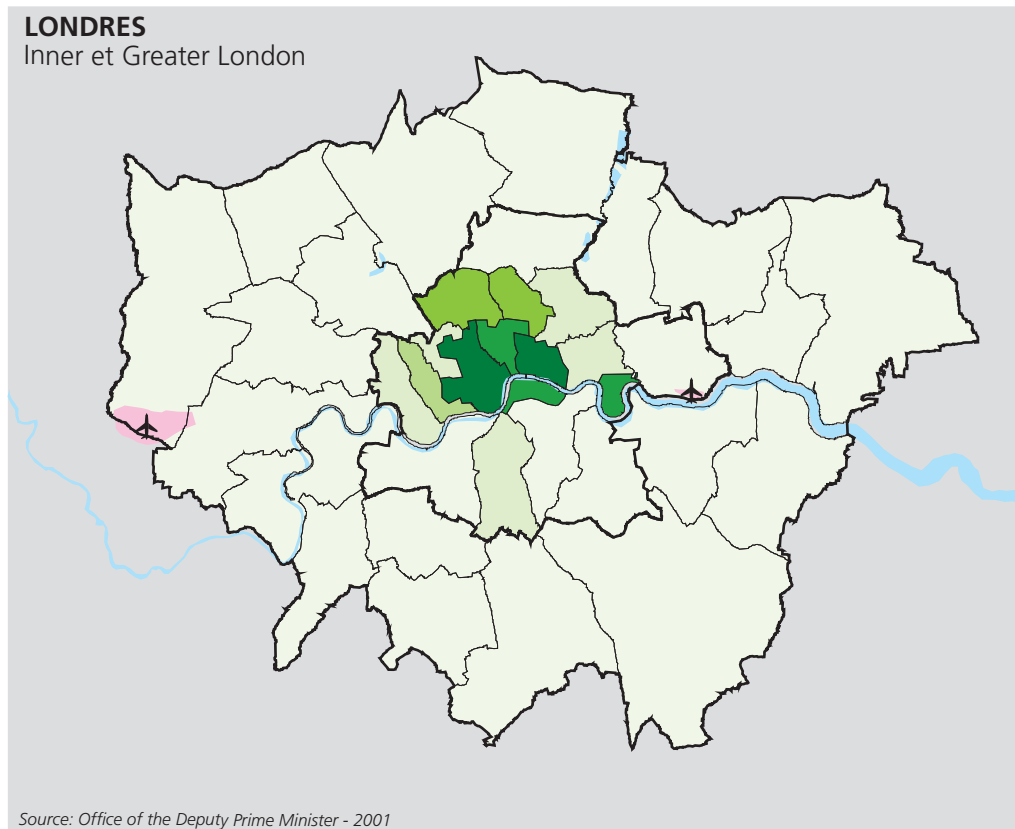
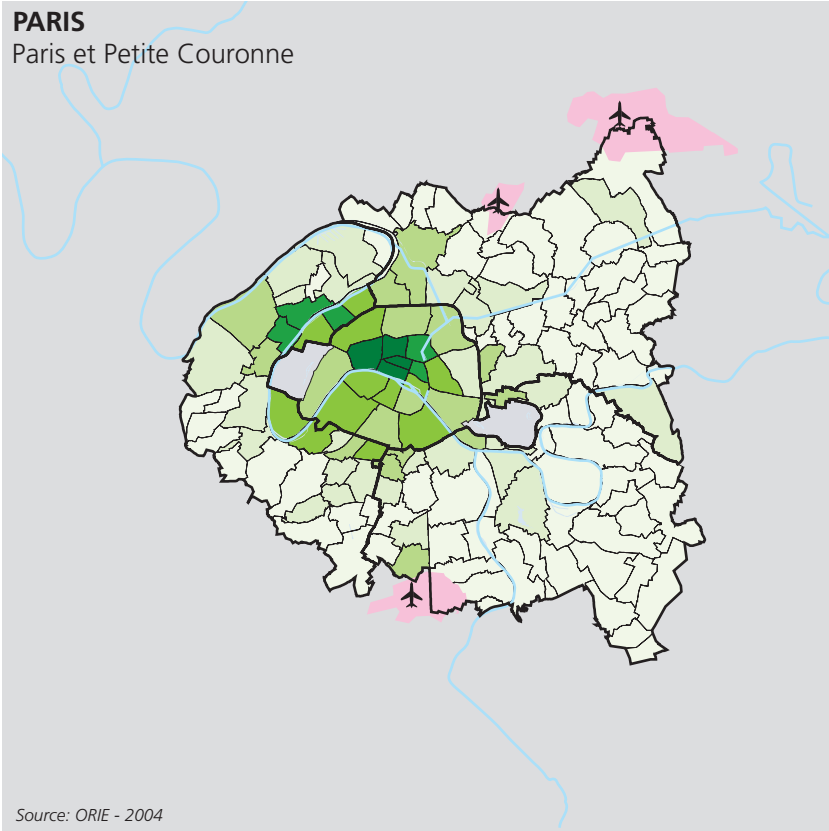
Perspective d'évolution des loyers dans l'Europe communautaire à l'horizon 2008

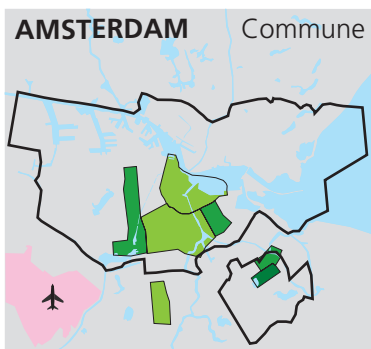


Source : Forum CBRE 2 février 2005 – Nick Axford, directeur européen des études



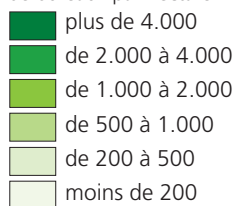
DENSITÉ DES PARCS DE BUREAUX





Source: Gemmente Amsterdam - 2004

Nombre de m² de surface utile de bureaux par hectare



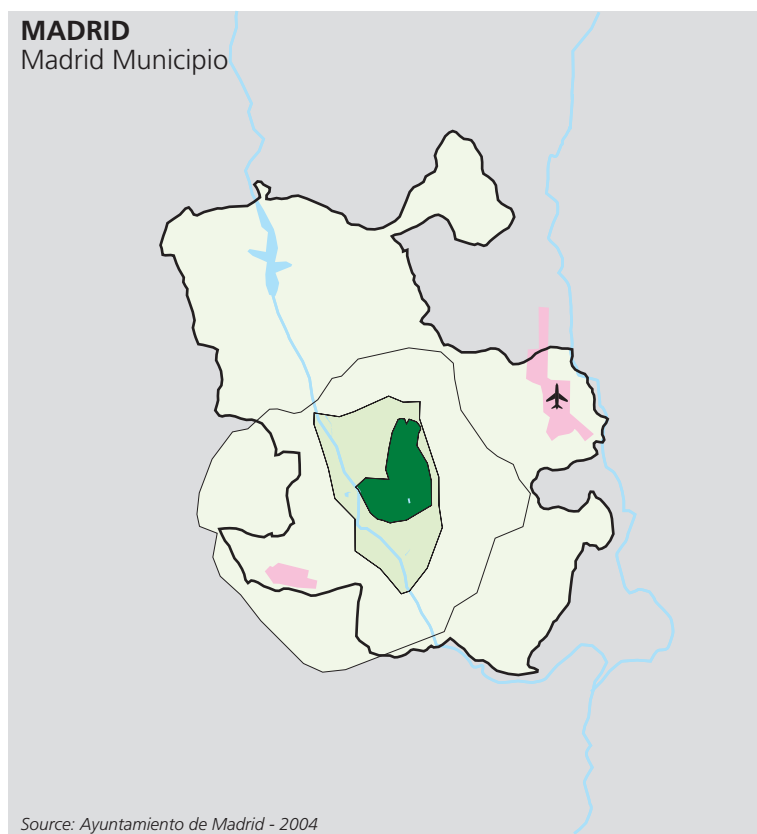
- périmètre administratif
- périmètre des quartiers d'affaires
- ✈ aéroport

0 5 10 15 Kilomètres

Échelle commune à toutes les cartes

Le parc de bureaux dans les métropoles européennes

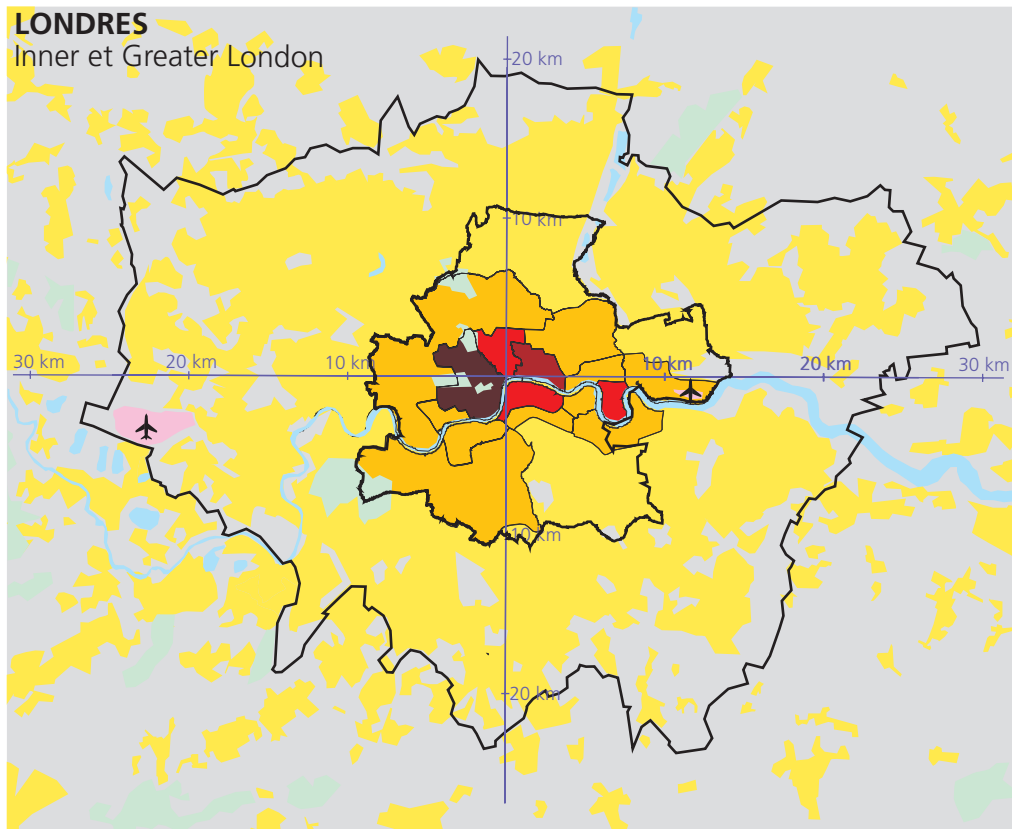
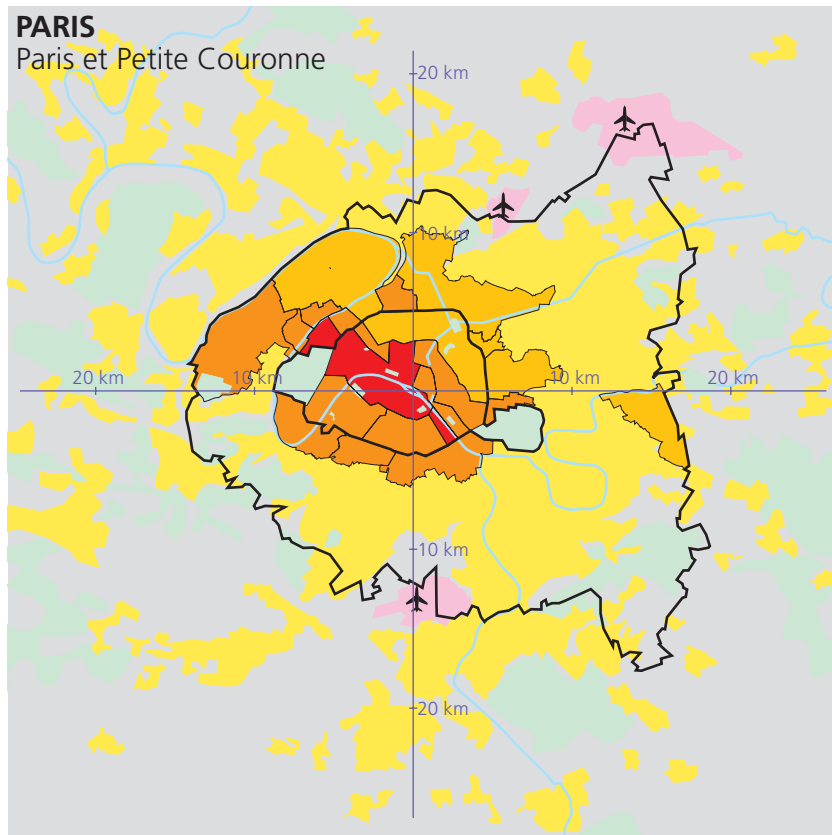
	Parc de bureaux estimation en m ²	Sources
GRAND LONDRES	40.000.000	Auguste Thouard
PARIS + PETITE COURONNE	34.800.000	ORIE - 2004
BERLIN	17.220.000	DTZ - 2005
MADRID	10.200.000	Ville de Madrid - 2005
MILAN	9.300.000	CBRE - 2004
AMSTERDAM	8.300.000	CBRE - 2004

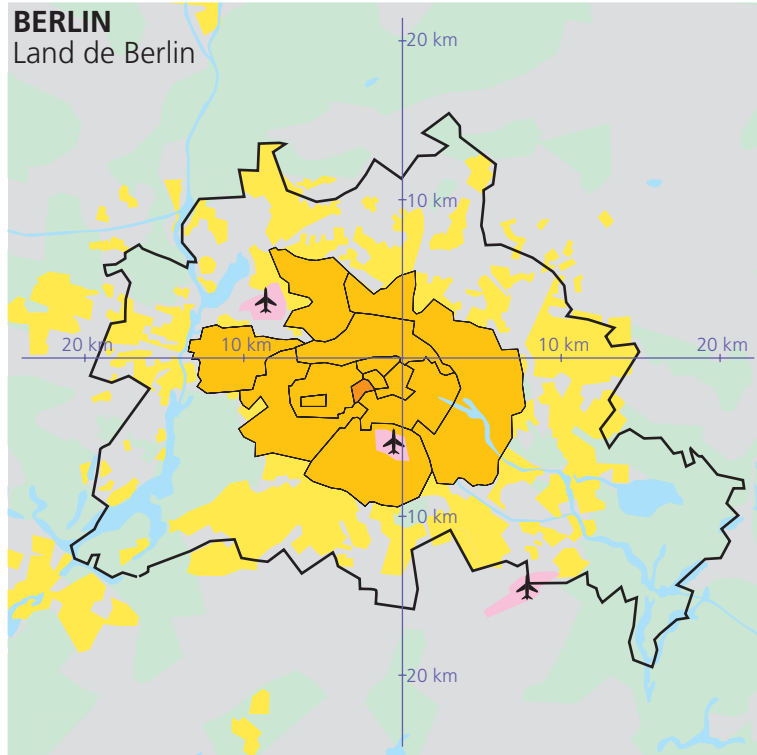
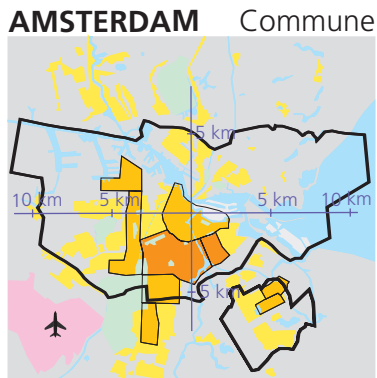
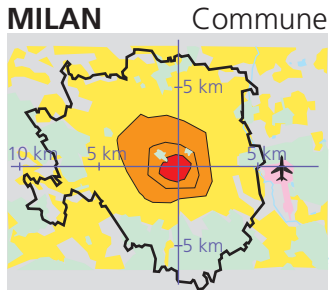


Source: Ayuntamiento de Madrid - 2004



VALEURS LOCATIVES, BUREAUX NEUFS ET RESTRUCTURÉS 2005





Prix au m² par an

- plus de 850 €
- de 650 à 850 €
- de 450 à 650 €
- de 250 à 450 €
- de 150 à 250 €

- périmètre administratif
- périmètre des quartiers d'affaires

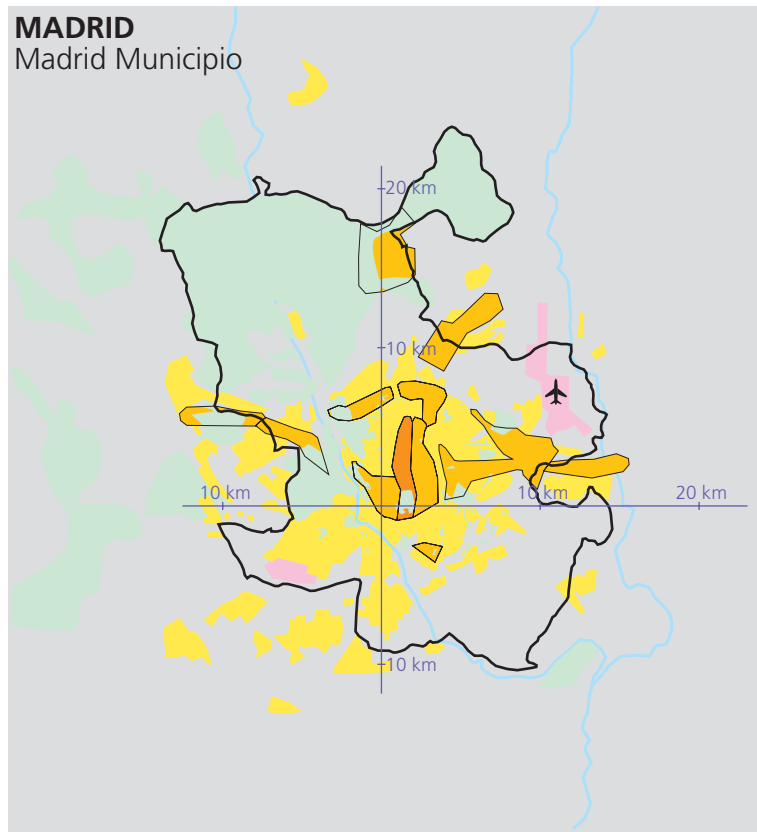
agglomération

aéroport

Source: CBRE - APUR

0 5 10 15 Kilomètres

Échelle commune à toutes les cartes





2.2 Les QCA européens

La sélection des indicateurs et la délimitation des périmètres géographiques des quartiers centraux des affaires européens, ont été réalisées en liaison avec les professionnels de l'immobilier d'entreprises et les analystes économiques des différentes métropoles observées, en particulier, les représentants locaux du cabinet de conseil et d'études CB Richard Ellis.

Le phénomène de polarisation économique et urbain existe, à différentes échelles, dans toutes les villes de monde, et particulièrement au sein des villes européennes qui se sont plus ou moins toutes construites autour d'un centre historique, à l'instar des agglomérations denses¹².

À Madrid, ce sont sur deux principaux axes, Gran Vía et Paseo de Castellana, au sein d'un périmètre appelé « l'Almendra », que se concentrent la plupart des grandes entreprises espagnoles et étrangères, les principales institutions politiques nationales et locales, les administrations, les grandes universités, les hôtels, restaurants, commerces et hauts lieux touristiques madrilènes (musée du Prado, musée d'art moderne Reina Sofia, Fondation Thyssen... etc.). Malgré le phénomène de desserrement observé depuis 4-5 ans¹³, les quartiers centraux de Madrid restent les principaux moteurs de l'économie régionale et nationale. Avec près de 4.5 millions de m², « l'Almendra » de Madrid concentre la moitié du parc de bureaux de l'agglomération madrilène.

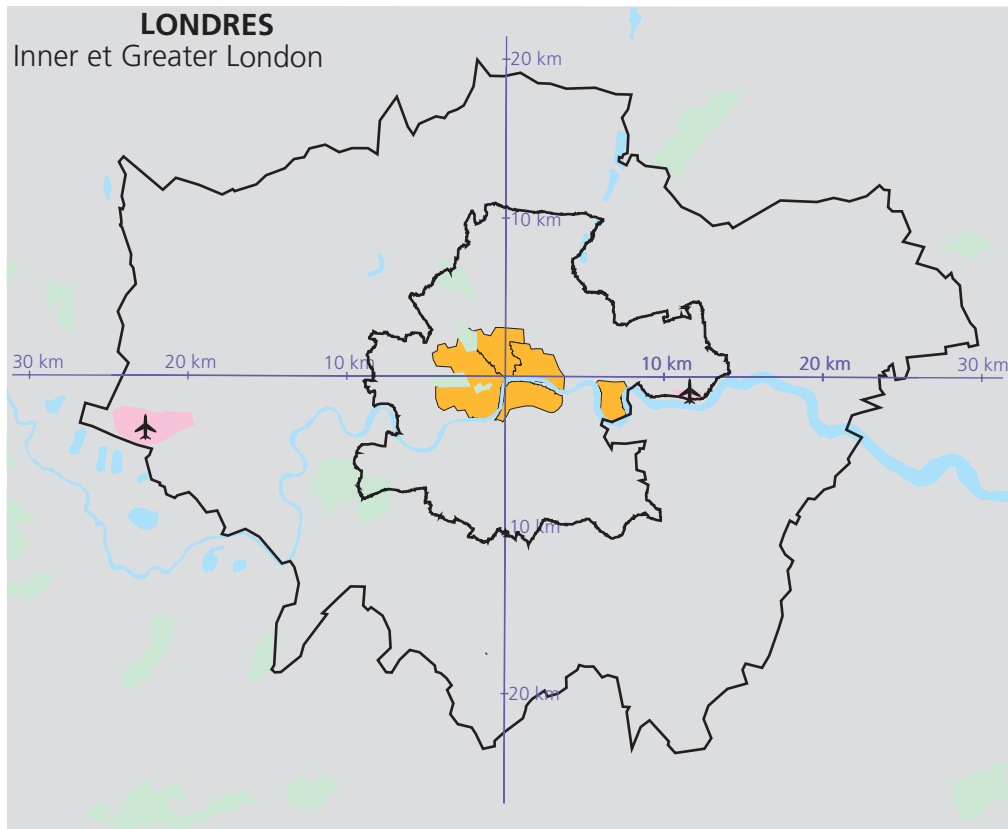
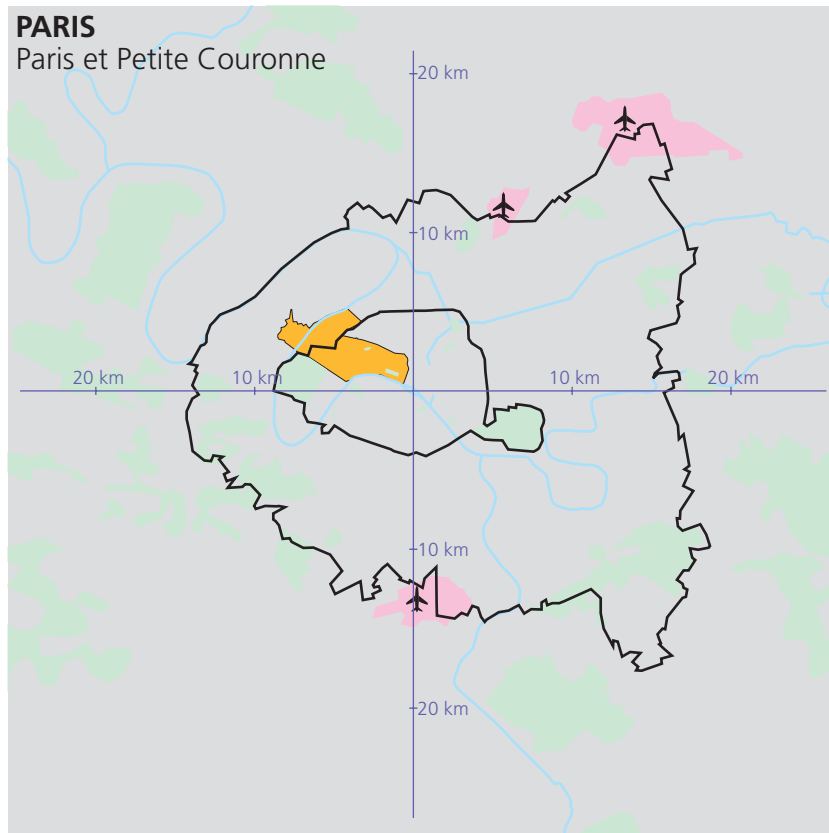
Cet exemple madrilène illustre parfaitement le rôle des qualités urbaines comme vecteur d'attractivité économique des villes et des territoires. En effet, la concentration dans « l'Almendra » des ensembles architecturaux les plus marquants, des espaces publics (places, jardins...) les plus structurants, des principales voies passantes et commerçantes, du maillage de transports le plus dense, des institutions culturelles et politiques les plus représentatives du rayonnement espagnol, constituent précisément les premiers critères d'attractivité économique pour les entreprises et les investisseurs, nationaux et internationaux.

¹². Jean-Claude PINOL - Histoire de l'Europe urbaine. Le Seuil, Paris 2004.

¹³. Notamment le nouveau complexe tertiaire de l'Est de la ville, autour de la Feria, en direction de l'aéroport de Madrid Bajas.

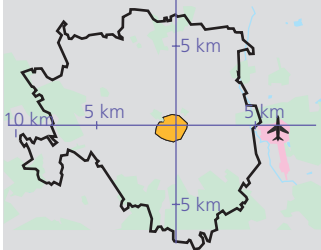


LES QUARTIERS CENTRAUX DES AFFAIRES EUROPÉENS 2005

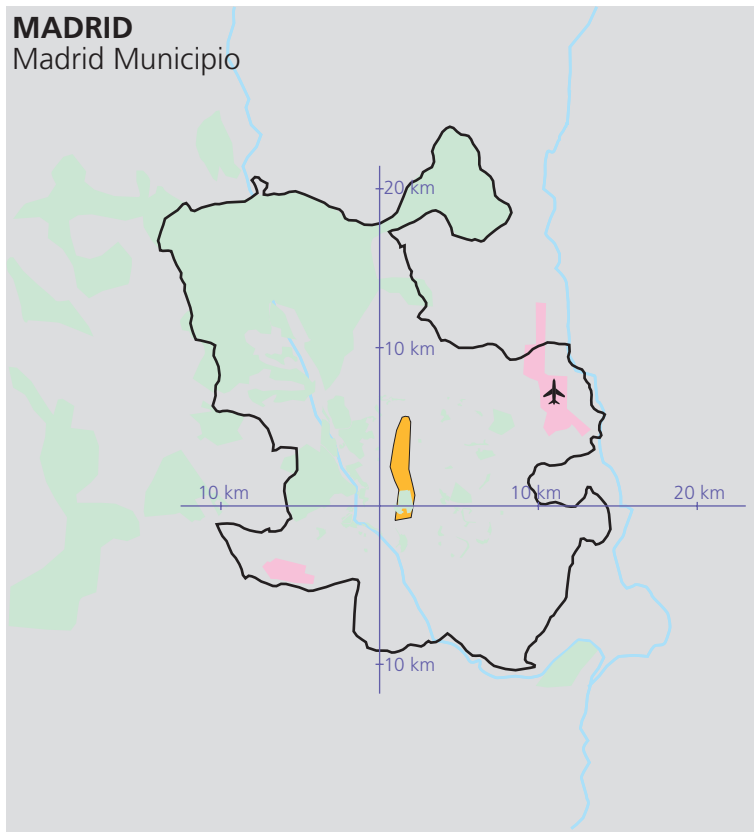
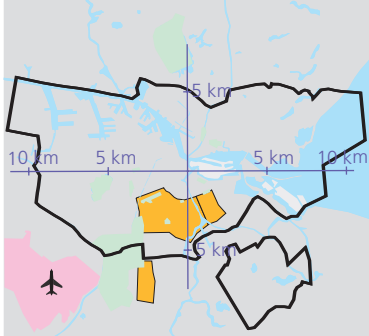




MILAN Commune



AMSTERDAM Commune



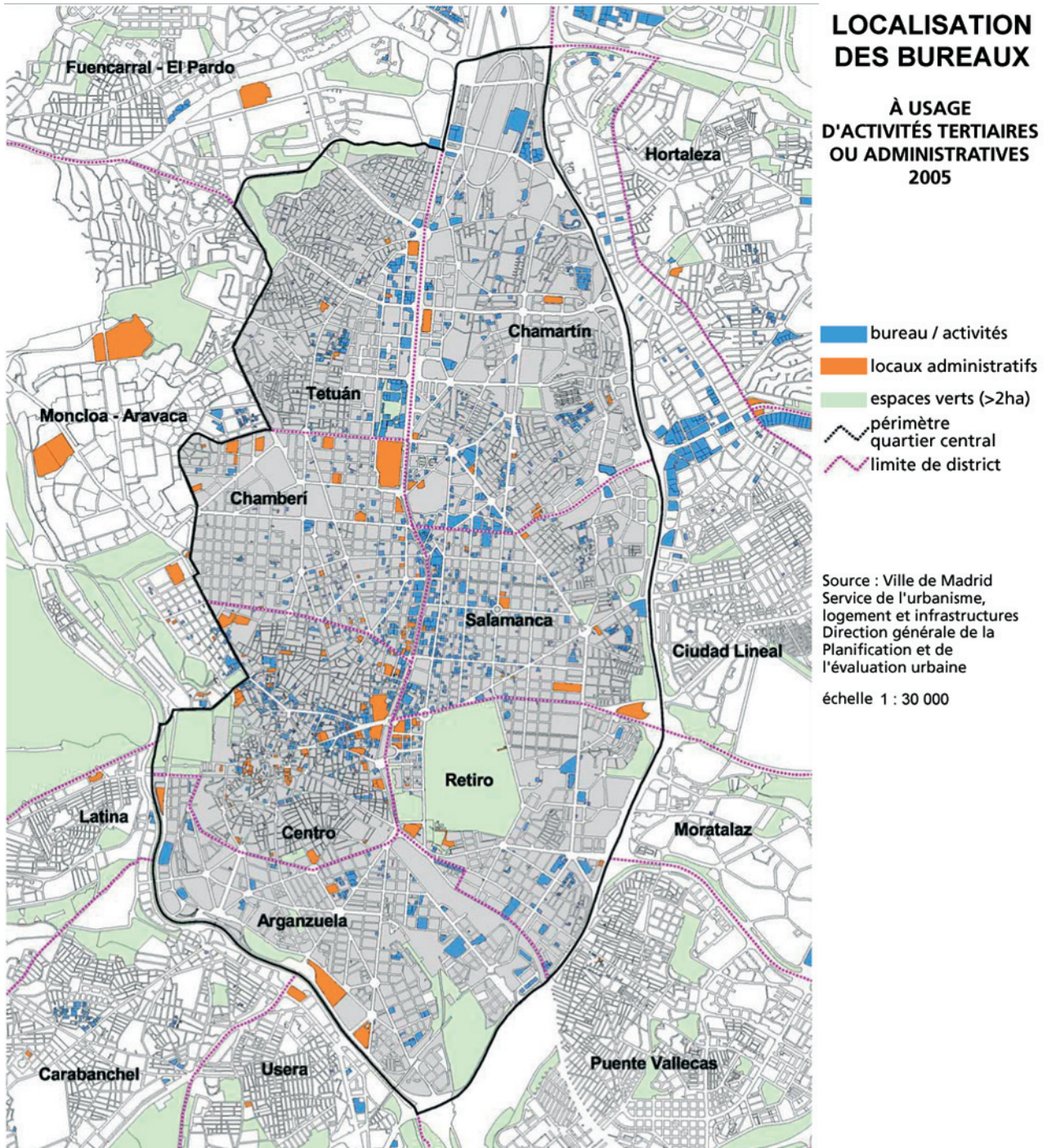
- périmètre administratif
- quartiers centraux des affaires (estimations limites QCA)
- aéroport

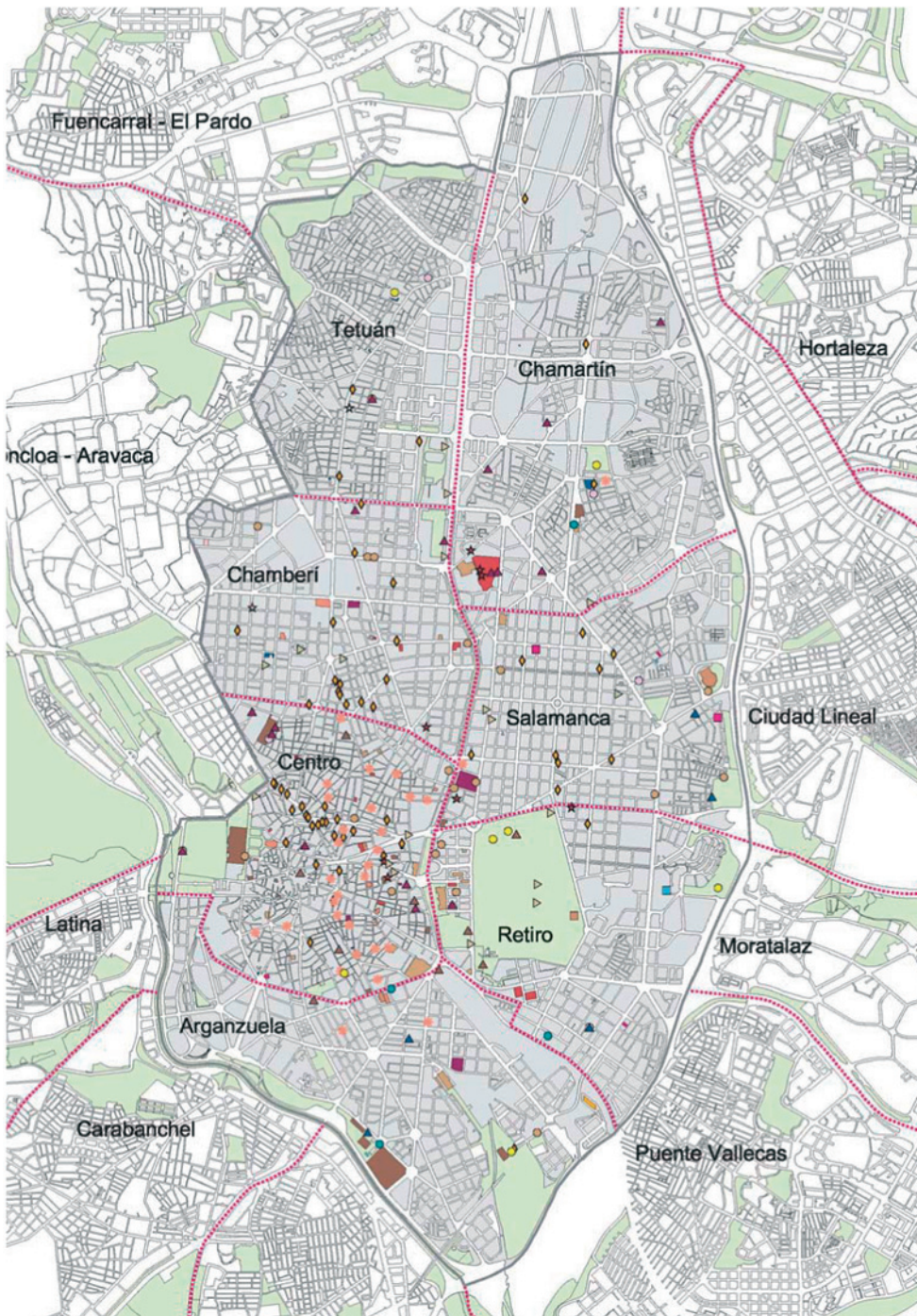
Source: CBRE

0 5 10 15 Kilomètres
Échelle commune à toutes les cartes



La concentration des activités et des équipements culturels au sein de « l'Almendra », le quartier central de Madrid





LOCALISATION DES EQUIPEMENTS CULTURELS 2005

Centres culturels municipaux

- ▲ District
- Quartier
- Maison des jeunes

Bibliothèques

- ▲ Spécialisées
- De district
- Municipales
- ★ Privées

Équipements culturels

- ▲ Centres culturels
- Centres de loisirs
- Musées
- ▷ Salles d'expositions
- ★ Sièges d'institutions culturelles
- Théâtres
- ◇ Cinémas
- Auditorium

- Espaces verts
- Périmètre quartier central
- ⋯ Limite de districts

Source : Ville de Madrid
Service de l'urbanisme,
logement et infrastructures
Direction générale de la
Planification et de
l'évaluation urbaine

échelle 1 : 30 000



La ville de Milan présente, de la même manière, un développement urbain et économique autour des principaux éléments d'architectures structurants de son histoire. Selon un schéma radio concentrique, la ville s'est développée au fur et à mesure de l'extension de ses enceintes : les remparts médiévaux, le mur construit sous la domination espagnole, la rocade routière datant du début du xx^e siècle. Au cœur de cet ensemble, trois monuments structurants : le Dôme, le théâtre de la Scala et le château (Castello Sforzesco), symbole de la puissance des Ducs Lombards de la période Renaissance. C'est au sein de ce périmètre extrêmement restreint, dans d'anciens palais (Palazzi) reconvertis en bureaux, que les grandes banques se sont installées, dès la fin du xix^e siècle, non loin de la Bourse de Milan. Aujourd'hui environ 25 grands groupes bancaires, de grands cabinets d'avocats et de consultants ont leur siège dans ce secteur, particulièrement le long de la voie Alessandro Manzoni. Toutefois, la cherté des loyers (environ 450 €/m²/an), la vétusté et l'inadaptabilité des bâtiments ont conduit certains groupes à regrouper leurs unités non strictement directionnelles au grès d'opportunités foncières périphériques. Le phénomène de « desserrement » périphérique¹⁴ et de regroupement des back office dans des immeubles neufs dotés de toutes les fonctionnalités modernes semble commun aux principales places économiques européennes.

À Berlin, les professionnels de l'immobilier d'entreprise distinguent trois principaux quartiers d'affaires, au sein d'un périmètre défini comme « Berlin centre » et dénommé le « dog's head » du fait de sa forme géographique. Un premier quartier, à l'ouest, sur le district de Charlottenburg, principalement le long de l'avenue Kurfürstendamm, est le plus ancien historiquement qui connaisse une concentration d'activités économiques. Les petites firmes et professions libérales y sont les plus représentées (tel les avocats par exemple). Le second quartier d'affaires est celui développé après la chute du mur autour de la place Postdammer. C'est sur cette zone que se sont concentrés les investissements les plus importants, tant publics que privés depuis 1989. Les plus grands architectes ont travaillé sur l'édification d'immeubles (PriceWaterHouse, Sanofy Synthé Labo, Aventis...), d'hôtels (Hyatt, Marriot, Adlon...), de zones de loisirs (Sony Centre). La ville de Berlin a également beaucoup investi dans ce quartier présenté comme le symbole du Berlin réunifié. La Postdamer platz est devenue un nœud de croisement des principaux axes de transports infra urbains, grâce à la construction d'une vaste plateforme multimodale reliant métro, train et bus. Le troisième quartier correspond au quartier des affaires historique de l'est de la ville (autour de Hackescher Markt et Alexander Platz), où s'étaient traditionnellement installées des activités liées au secteur de la presse et de l'édition, du fait de la proximité avec les édifices gouvernementaux (le Reichstag notamment). Aujourd'hui, ces activités multimédia sont implantées plus au sud, le long des quais de la Spree (aujourd'hui dénommée la « Media spree »).

À Londres, les quartiers centraux des affaires correspondent plus ou moins aux limites de la « congestion map » qui englobe les quartiers historiques de Westminster, du West End et de la City. À Amsterdam, c'est l'ensemble d'un axe Nord-Sud qui est concerné, de la Gare centrale au Nord au nouveau site de South Axis, Amsterdam Zuidas, au Sud.

C'est toutefois à Paris que la polarisation économique, sociale, culturelle est la plus nette et c'est à Paris que la notion de centralité urbaine est la plus porteuse de sens et de force sur le plan de l'attractivité économique. En effet, sur un espace relativement limité d'un point de vue géographique (le long d'un axe allant du Louvre à La Défense), Paris concentre la plus grande partie de l'emploi, des activités de services aux entreprises, des lieux stratégiques d'un point de vue politique et économique, ainsi que tous les symboles permettant d'illustrer le rayonnement parisien à l'échelle internationale : patrimoine culturel, commerces, adresses prestigieuses etc.

¹⁴. À l'exemple de la Deutsch Bank ou de l'UniCrédit qui ont loué récemment 25 000 m² respectivement dans le nouveau quartier universitaire de la Bicocca au Nord Est et le long de la Vialle Bodio, à l'ouest.



**Les quartiers centraux des affaires européens :
une polarisation économique historique créatrice d'attractivité
auprès des entreprises et des investisseurs**



L'axe Paris-La défense: vitrine et symbole de la puissance économique parisienne



La Postdammer Platz à Berlin: le nouveau centre des affaires berlinois, le symbole de la ville réunifiée, quartier central porteur d'attractivité pour les entreprises



© Dennis Gilbert/VIEW

L'immeuble de la Swiss RE à Londres: l'audace architecturale en plein cœur de la City. Ici l'économie et l'urbanisme s'allient pour signifier la puissance



© Peter MacKinnen/VIEW

Amsterdam Zuidas: l'émergence d'un nouveau quartier d'affaires au sud de la ville. Des qualités architecturales et urbaines construites sur le partenariat public-privé



© Ville de Madrid

Le Paseo della Castellana à Madrid: l'axe de concentration des pouvoirs économiques et politiques madrilènes au cœur de la capitale espagnole

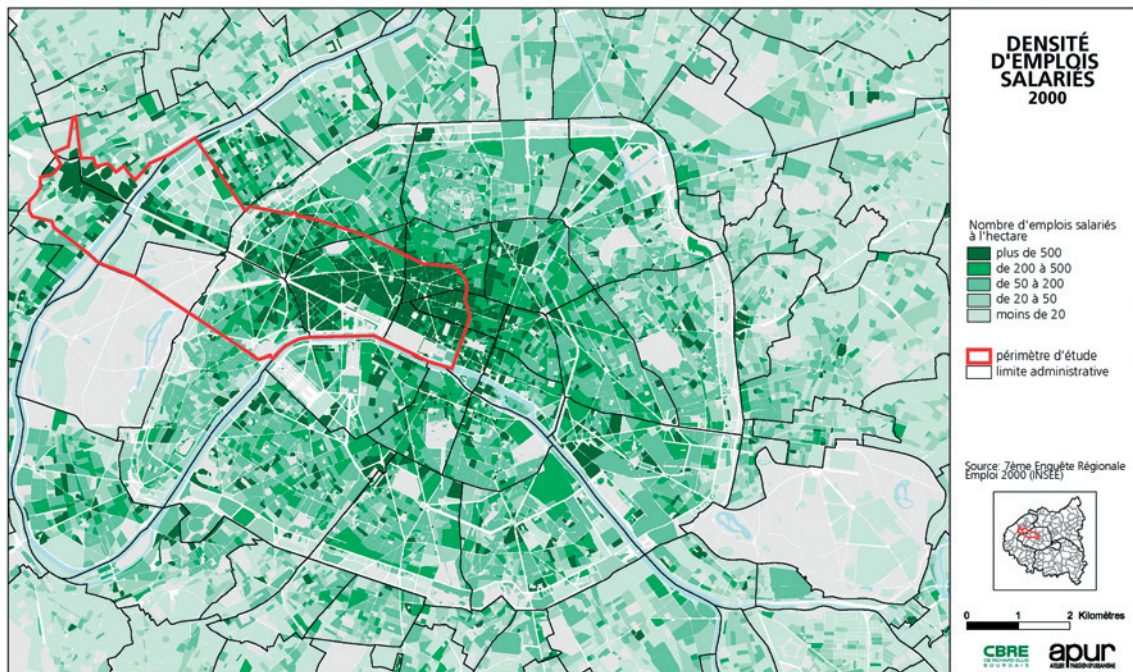


Paris centre : La densité des services aux entreprises



Le QCA parisien concentre la plus grande partie des activités d'intermédiation (services aux entreprises) et ceci, dans tous les secteurs économiques. Les entreprises s'installent là où elles trouvent les services les plus nombreux et les plus diversifiés.

Paris centre : La densité des emplois salariés



Paris QCA concentre la plus forte proportion d'emplois salariés dans l'agglomération dense. Les quartiers centraux demeurent les principaux pourvoyeurs d'emplois salariés. La présence d'une main-d'œuvre qualifiée incite les entreprises à s'installer dans ces secteurs.



2.3 Les entreprises et la centralité

La valeur symbolique et la « griffe spatiale » pour les entreprises

Parce qu'ils sont porteurs d'identités fortes, qu'ils ont souvent participé à la construction urbaine et politique des villes, qu'ils accueillent les principaux monuments et ensembles architecturaux à haute valeur patrimoniale, les quartiers centraux et leurs qualités urbaines constituent les « vitrines » des villes et ils offrent une « griffe spatiale » aux entreprises qui y résident. Cette valeur symbolique et identitaire peut même se décliner jusqu'au niveau de la rue, établissant une hiérarchisation symbolique des adresses au sein des QCA. Ainsi, à Milan, les grands noms de la mode italienne (Cerruti, Armani, Gucci, Ferre, Prada, Ferragamo, Dolce Cabana... etc.) disposent tous d'une adresse entre la Via Monte Napoleone et la Via della Spiga, à proximité du Duomo. À Paris, c'est au sein du « triangle d'or », constitué par les avenues Montaigne, Georges V et François 1er dans le 8^e arrondissement, que l'on trouve les principaux représentants de la haute couture parisienne, tandis que la place Vendôme constitue l'espace privilégié de la joaillerie de luxe. Cette polarisation sectorielle ne s'arrête pas aux secteurs de prestige traditionnels, elle concerne également les activités de création et de communication les plus emblématiques des économies métropolitaines. Les entreprises de graphisme, de design et d'architecture, qui font la réputation de l'avant-garde hollandaise en matière d'ameublement et de décoration intérieure, sont toutes situées dans le centre historique, le long des canaux et des voies rayonnant autour de la gare centrale, à Amsterdam, autour de la place de la Bastille à Paris. Les activités audiovisuelles et multimédia investissent quant à elles des sites auxquels elles donnent une identité thématique : la Media Spree à Berlin, le Front de Seine à Paris.



Au cœur de Milan, le Duomo constitue un ensemble architectural structurant, porteur d'identité et de « griffe spatiale » prestigieuse pour les entreprises présentes à proximité.



À Berlin, la Porte de Brandebourg symbolise l'Allemagne réunifiée, tout comme elle représente la nouvelle centralité politique et économique berlinoise.



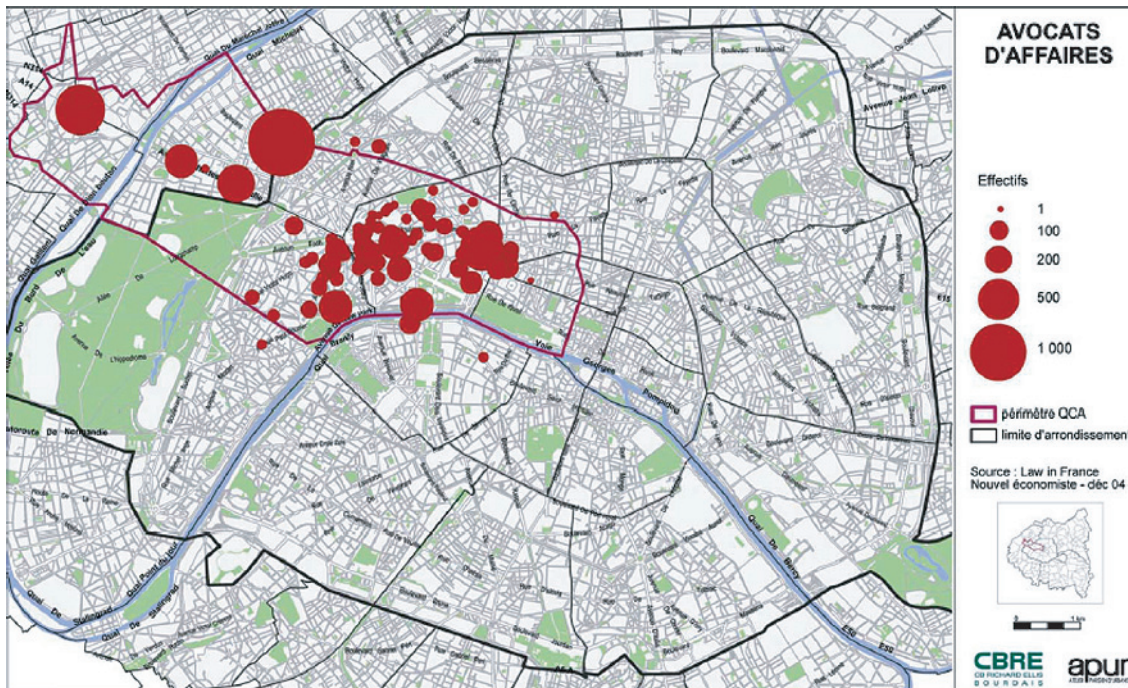
La concentration et ses effets multiplicateurs

Du point de vue du fonctionnement des marchés, la centralité comporte un « effet multiplicateur » auto-alimentant et renforçant son pouvoir d'attraction sur de nouvelles activités et sur la création de nouveaux services. En ce sens, la centralité urbaine entretient et conforte la centralité économique et réciproquement. Ainsi par exemple, les entreprises d'un même secteur d'activités auront tendance à se concentrer sur un même territoire afin de constituer un pôle sectoriel spécialisé. Ces entreprises utiliseront les moyens de communication et de transports existant mais inciteront aussi, par effet multiplicateur, au développement d'autres infrastructures, ainsi qu'une large variété de services (aux entreprises comme aux personnes). La concentration économique implique par conséquent la présence et le développement de multiples autres activités, dont toutes ne sont pas liées directement au domaine professionnel. Il s'agit d'activités de commerces, de loisirs, de culture, de sport, qui intéressent les dirigeants autant que les salariés des entreprises. Cette concentration de multiples services « urbains » au sein d'un espace dédié à l'activité économique est une caractéristique forte de la centralité parisienne par rapport à d'autres places tertiaires européennes. « Aujourd'hui, la qualité urbaine est indissociable de la satisfaction des usagers ou des habitants et de la vitalité économique »¹⁵.

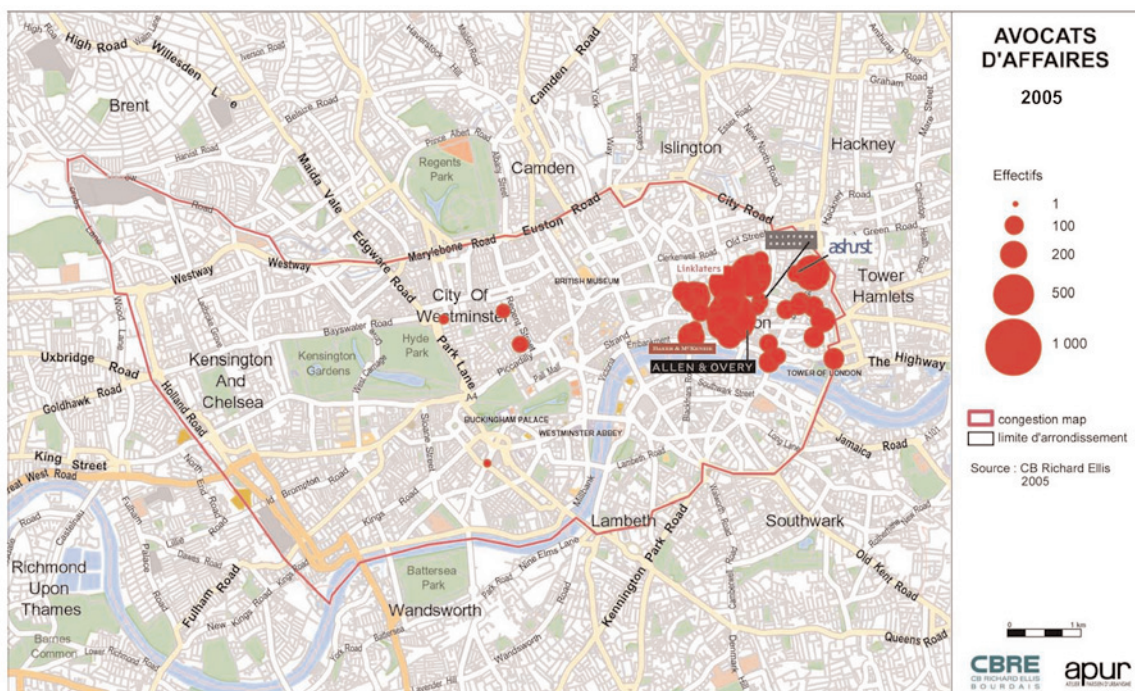
¹⁵. Cité par Eric Bérard, président du Club ville-aménagement, directeur général de la SERM Montpellier in *Un urbanisme des modes de vie*, Editions Le Moniteur, Paris 2004.



La densité des activités de services aux entreprises, un exemple : les avocats d'affaires

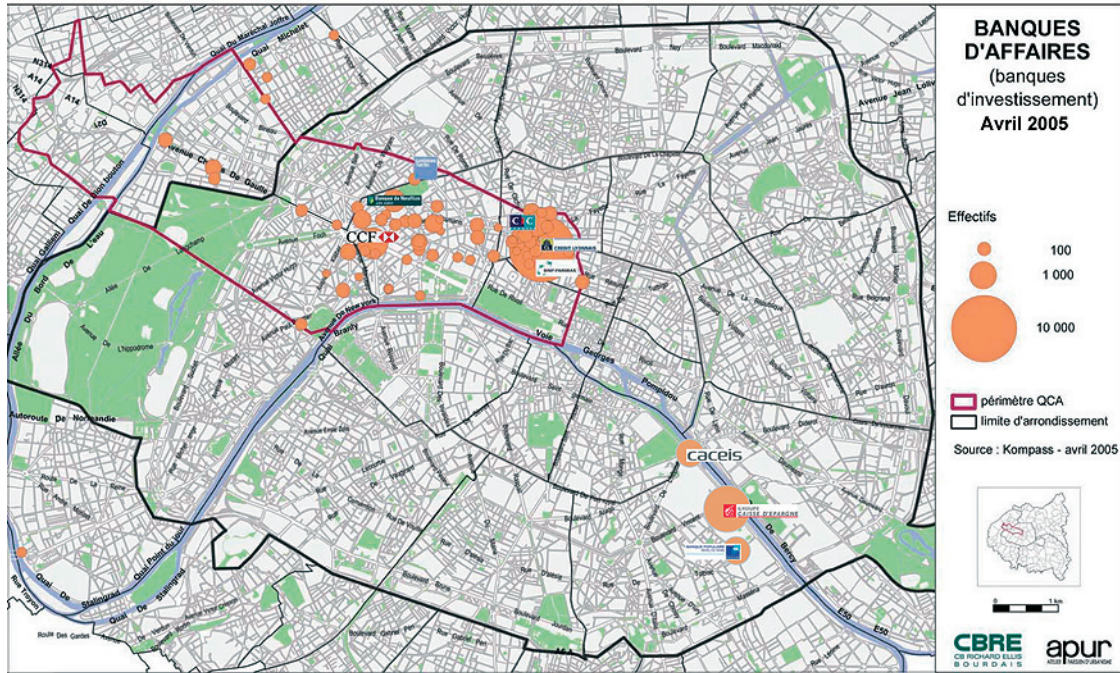


La concentration de certaines professions, tels les avocats d'affaires, témoigne de la présence d'un pôle tertiaire important, et contribue à entretenir l'attractivité du quartier auprès des entreprises (exemples à Paris, ci-dessus et à Londres, ci-dessous).

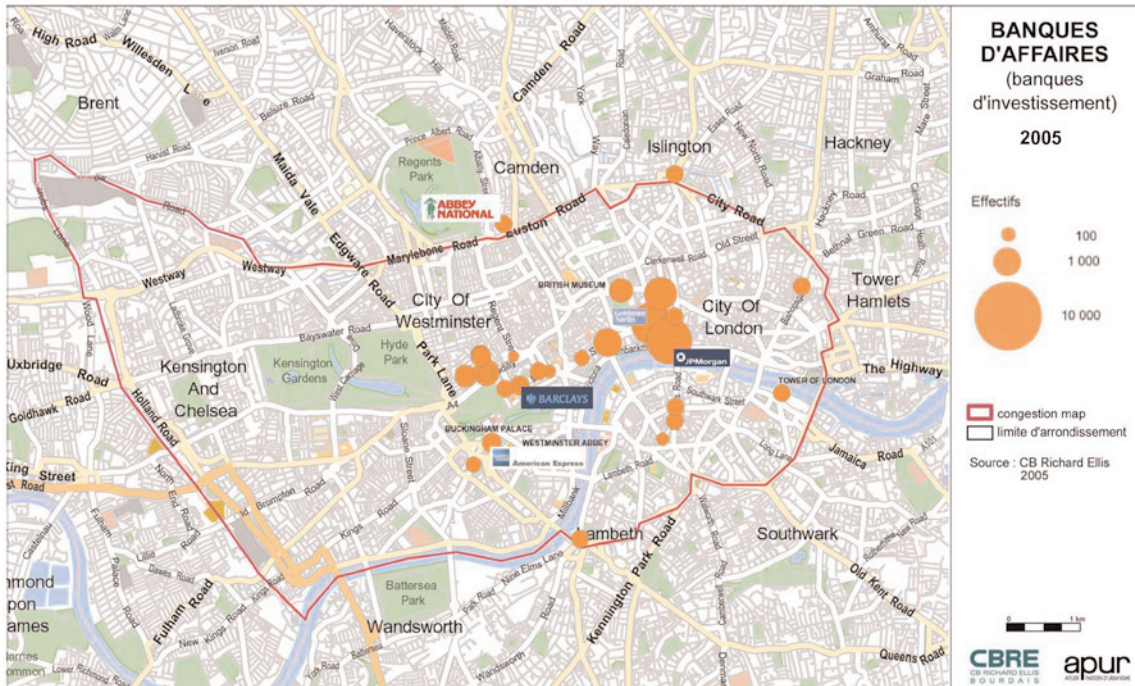




Un autre exemple de professions particulièrement présentes dans les quartiers centraux : les banques d'affaires



La concentration des banques d'affaires dans la partie Est du QCA (autour de la Bourse) illustre l'intérêt pour ce secteur à s'implanter à proximité de ses clients. De la même manière, pour les entreprises, un accès physique rapide aux organismes financeurs de leurs activités constitue un critère fondamental motivant leur choix d'implantation dans les quartiers centraux (exemples à Paris, ci-dessus, et à Londres, ci-dessous).





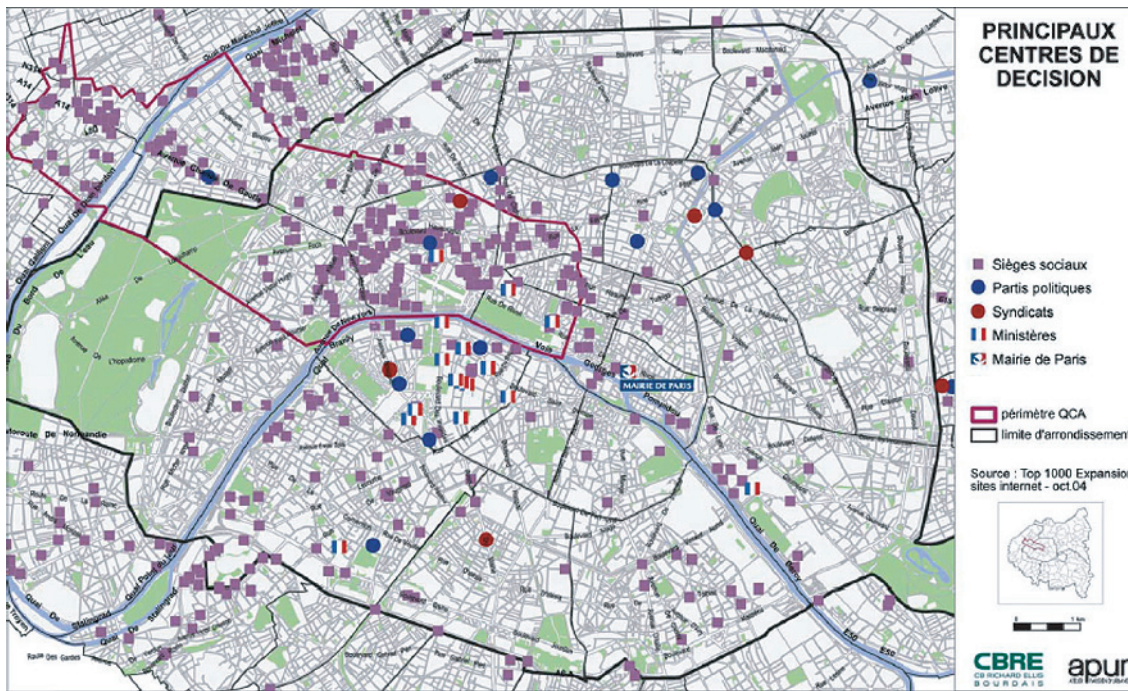
L'importance du face à face

Une telle polarisation géographique de la part de certaines catégories ciblées d'activités ne s'explique pas seulement par la combinaison d'avantages physiques ou symboliques liés à la centralité. En effet, le fait que les dirigeants du monde des affaires tiennent à disposer d'un bureau à proximité des instances politiques décisionnelles et des principaux lieux de pouvoir, témoignent d'un besoin de face-à-face, de contacts physiques et de confidentialité qui précèdent à toutes les grandes décisions. À un tel niveau de responsabilités économiques et politiques, plus que l'effet géographique, c'est l'effet culturel et social qui prime : la volonté de se retrouver entre soi, entre décideurs¹⁶. Un exemple récent : à Berlin, c'est autour du Palais du Reichstag et des principales Ambassades que s'est développé le nouveau centre d'affaires de Postdamer Platz, accueillant de grandes entreprises multinationales telles PriceWaterhouseCoppers, Sanofi Synthé Labo ou Aventis.

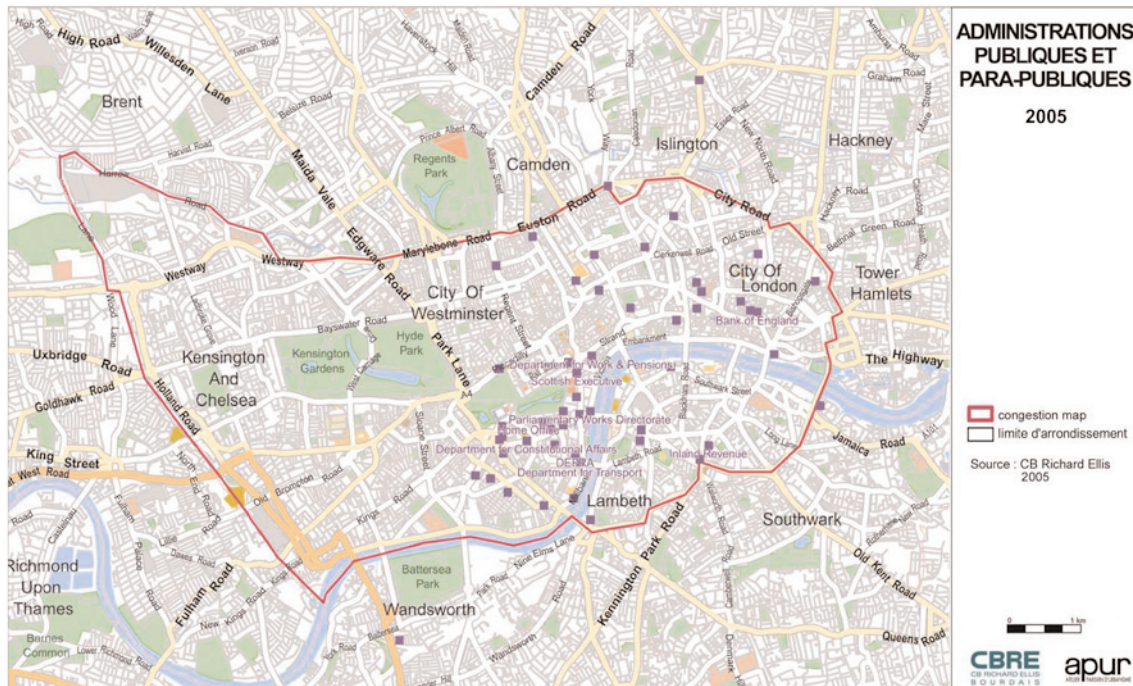
¹⁶ Sur ce point, voir l'ouvrage de Monique Pinçon-Charlot et Michel Pinçon - *Paris, quartiers bourgeois, quartiers d'affaires*. Éditions Payot. 1992.



La Concentration des centres décisionnels: sièges sociaux des grands groupes, sièges de partis politiques et des syndicats, Ministères d'État, Hôtel de Ville



Les QCA représentent des lieux privilégiés de concentration du pouvoir et des activités décisionnelles. La présence de sièges sociaux et d'unités décisionnelles économiques et politiques témoigne de l'importance historique de la polarisation géographique de ces activités dans les quartiers centraux des villes. Être là où se prennent les décisions constitue un impératif stratégique pour les chefs d'entreprises (exemples à Paris, ci-dessus, et à Londres, ci-dessous).





2.4 Les atouts économiques de Paris dans la concurrence entre les villes

La recherche de compétitivité et de performance des entreprises se traduit aujourd'hui, au niveau territorial, par une concurrence accrue entre les pays et les villes susceptibles de les accueillir. C'est donc dans ce contexte que l'analyse comparative des atouts économiques de la place de Paris par rapport à ses principales concurrentes européennes trouve son intérêt, tout comme elle permet de mettre en évidence les caractéristiques et les modes de fonctionnement des marchés immobiliers de bureaux en Europe.

Outre les caractéristiques propres aux grandes métropoles mondiales (importance du marché intérieur, facilités d'accès à l'écoulement des produits, niveaux de vie des habitants, perspectives de croissance économique et de consommation des ménages... etc.), il apparaît que Paris dispose de qualités proprement urbaines qui entretiennent et renforcent son attractivité économique auprès des entreprises et des investisseurs, nationaux comme internationaux.

Ces atouts résident dans la quantité et la qualité de son parc immobilier, l'étendue et la fiabilité de ses infrastructures de transports, l'importance, la diversité, et la densité de son tissu commercial¹⁷, la qualification de sa main-d'œuvre, l'importance de son offre de loisirs, la beauté de ses formes urbaines... etc. Or, ces éléments sont considérés comme étant précisément caractéristiques et emblématiques des quartiers centraux de la capitale, et plus particulièrement de son espace entre le Louvre et La Défense. C'est en effet au sein de ce périmètre que la demande des entreprises et des investisseurs fut et demeure la plus forte en matière d'immobilier de bureaux, ce qui explique d'ailleurs le niveau élevé des loyers pratiqués dans ces zones¹⁸.

L'investissement "type" par nationalité

	Produit dominant	Localisation privilégiée	Catégorie dominante	Montant moyen	Flux nets
Français	Bureaux	Paris Centre Ouest, Autres Arrondissements Tertiaires, Secteurs des Affaires de l'Ouest, Deuxième Périphérie & Province	Foncières & Assurances	19 M€	- 2 810 M€
Allemands	Bureaux	Autres Arrondissements Tertiaires & Secteurs des Affaires de l'Ouest	Fonds ouverts & Fonds d'investissement	75 M€	+ 2 620 M€
Nord-Américains	Bureaux	La Défense Paris Centre Ouest	Fonds d'investissement	80 M€	- 1 160 M€
Britanniques	Bureaux Commerces Logistique	Deuxième Périphérie & Province	Fonds d'investissement & Privés & Assurances	16 M€	+ 420 M€
Néerlandais	Commerces Logistique	Deuxième Périphérie & Province	Fonds d'investissement & Foncières & Assurances	15 M€	- 250 M€
Autres	Bureaux	Paris Centre Ouest & Province	Fonds d'investissement & Banques	26 M€	+ 1 160 M€

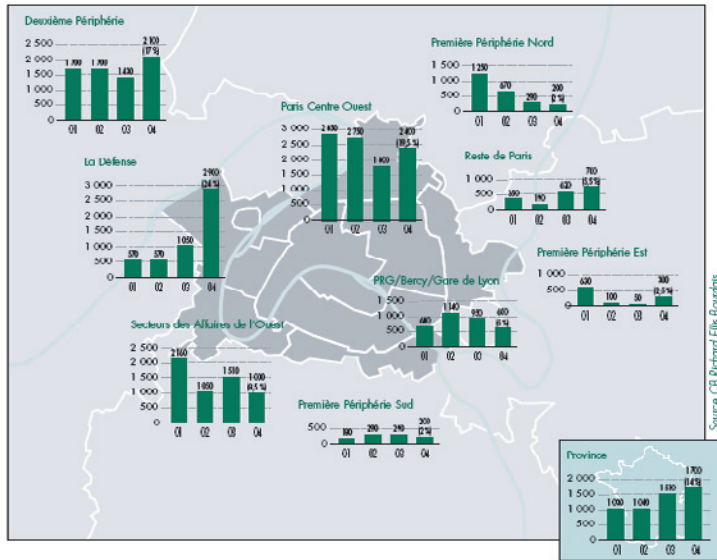
Source CB Richard Ellis Bourdais

17. Paris possède près de 62 000 commerces et services commerciaux pour une population de 2 125 000 d'habitants, soit 291 commerces pour 10 000 habitants, alors que dans l'Inner London, on ne trouve que 50 700 commerces pour 2 766 000 d'habitants, soit 183 commerces pour 10 000 habitants. À Milan, on compte 19 400 commerces pour 1 198 000 d'habitants, soit 162 commerces pour 10 000 habitants. Sources: Pour Paris, BD COM 2005 et RGP 1999. Pour Londres: Focus on London 2003. Milan: Comune di Milano – Settore Autorizzazioni Commerciale 2003.

18. Cf. infra.



Localisation des engagements en immobilier d'entreprise (en millions d'euros)



La concentration économiques et urbaine

Cette caractéristique de forte concentration économique, mais aussi culturelle et sociale, est tout à fait propre à la place de Paris, aucune autre ville européenne ne connaît une telle densité d'activités et de services réunis sur un espace parfaitement accessible en moins de 20 minutes de part et d'autre du périmètre. L'explication d'une telle organisation territoriale de l'espace économique tient à des facteurs historiques, politiques et culturels liés à la construction de l'État français sur un modèle concentrique autour de sa ville capitale. Les logiques du marché et les opérateurs économiques ont su utiliser à profit cette politique centralisatrice, en s'appuyant notamment sur le développement d'activités commerciales et d'échanges. « Historiquement, la ville est fille de l'échange. Économique, avec les grandes foires, le commerce, la Bourse, la banque; religieux, avec les grands sanctuaires qui abritent pèlerinages et débats théologiques (par exemple, les conciles); intellectuels et artistiques avec les universités, les académies, les écoles artistiques ou philosophiques; social, avec la diversité des métiers, des statuts sociaux et des modes de vie, la fréquente présence d'étrangers et la possibilité d'adhérer à une diversité de confréries ou de religions. Le pouvoir et l'échange y entretiennent des relations privilégiées »¹⁹.

Ainsi, Paris présente une concentration économique qui s'articule avec les qualités urbaines propres à la capitale française, et c'est bien la raison pour laquelle les quartiers centraux parisiens constituent, aujourd'hui comme hier, un atout de compétitivité économique important.

19. Alain Bourdin - Un Urbanisme des modes de vie, Éditions Le Moniteur, Paris 2004.



La place boursière de Paris se situe en deuxième position derrière Londres en Europe en matière de capitalisation boursière, grâce notamment, à la mise en place du système Euronext en 2000.

CAPITALISATION DES PRINCIPALES BOURSES DE VALEURS (1)	
Place boursière	Capitalisation 2004 en milliards de \$
New York Stock Exchange	12 708
Tokyo Stock Exchange	3 778
Nasdaq	3 533
London Stock Exchange	2 865
Euronext (2)	2 441
Osaka Stock Exchange	2 288
Deutsche Börse (Francfort)	1 195
TSX Group (Toronto)	1 178
BME (Madrid)	941
Hong Kong Exchange	861
Swiss Exchange (Zurich)	826
Borsa Italiana (Milan)	790

(1) La capitalisation boursière est la valorisation d'une société à partir de son cours boursier. La capitalisation est égale au nombre d'actions constituant le capital social d'une société cotée multiplié par son cours de bourse.

(2) Le 22 septembre 2000, les Bourses d'Amsterdam, de Bruxelles et de Paris fusionnent sous le nom d'Euronext qui devient ainsi la première bourse paneuropéenne, élargie depuis au Portugal et aux marchés dérivés du LIFFE.

Source : International Federation of Stock Exchanges



La place de la Bourse : symbole de l'attractivité et de la centralité économique parisienne



La force symbolique et identitaire de la centralité parisienne

L'économique et l'urbain ne sont pas des notions contradictoires. Les marchés et la ville fonctionnent de manière conjointe, et tous les deux contribuent au rayonnement économique de la capitale française. C'est d'ailleurs là que se situe toute la force symbolique propre à la centralité parisienne, ce qui la rend si originale par rapport aux autres grandes places économiques, dans les caractéristiques de leurs quartiers centraux des affaires. Paris QCA possède en effet la particularité de produire dans les inconscients collectifs parisiens, français et étrangers, toute une série d'images et de symboles constitutifs de la ville capitale : monuments et rues emblématiques, histoire, culture, particularités économiques (activités de la mode, du luxe, de la haute gastronomie, institutions internationales etc.), les « ambiances urbaines » spécifiques aux quartiers parisiens (les « villages » de Paris, ses places et ses marchés...) ²⁰. Or, l'importance de la dimension symbolique dans le choix d'implantation des entreprises est particulièrement forte à Paris et la distingue des autres grandes places européennes, précisément parce que le symbolisme parisien s'appuie sur des critères autres que purement économiques et financiers. Le « Paris glamour » est ainsi source d'attractivité ²¹. Les études récentes portant sur les critères de choix de localisation des entreprises en région Ile de France témoignent de cette force captive jouée par la centralité parisienne sur un ensemble de secteurs d'activités, et de fonctions économiques à haute valeur ajoutée productive, décisionnelle, stratégique ²². À l'échelle mondiale, Paris apparaît comme la ville la mieux classée en matière d'accueil de sièges sociaux des entreprises les plus influentes. C'est donc la qualité plus que la quantité (par rapport à Tokyo par exemple) qui caractérise l'attractivité économique parisienne.

L'attractivité de Paris se mesure à l'importance du nombre de sièges sociaux des plus grands groupes mondiaux présents sur son territoire

Classement des villes accueillant au moins deux sièges sociaux parmi les 100 premières entreprises mondiales en 2004 ²³

VILLES	SIEGES SOCIAUX
PARIS	Total, AXA, Carrefour, Peugeot, BNP, France Télécom, EDF, Crédit Agricole, Suez, Renault.
TOKYO	Nippon Telegraf, Hitachi, Honda, Sony, Nissan, Toshiba, Dai-chi Insurance, Meiji Insurance, NEC, Tokyo Electric, Fujitsu.
NEW YORK CITY	Citigroup, IBM, American Ins. Group, Verizon com, Altria group, Pfizer, J.-P. Morgan, Time Warner.
LONDRES	BP, Aviva, HSBC, Vodafone, Tesco, Unilever.
MUNICH	Allianz, Siemens, Munich ReGroup, BMW.
AMSTERDAM	Shell, ING, Royald Ahold.
SAN FRANCISCO	Chevron Texaco, Hewlett Packard, McKesson.
WASHINGTON	US Postal, FannieMae, Bank of America, Cossco Wholesale.
DETROIT	General Motors, Ford Motor.
ZURICH	Credit Suisse, Zurich Financial, UBS.

20. À cet égard, le projet de rénovation du Grand Palais, au cœur de Paris, transformé en vaste centre d'expositions et de congrès s'inscrit dans cette même logique de renforcement de l'attractivité parisienne en s'appuyant sur la force du symbolique et du référentiel historique joué par les quartiers centraux.

21. Cette dimension symbolique n'est sans doute pas étrangère au fait que Paris soit la capitale mondiale pour l'accueil de Congrès internationaux depuis plus de 25 ans. Ainsi, en 2003, Paris a accueilli 272 Congrès internationaux devant Genève et Vienne ex aequo (188 congrès), Bruxelles (182), Londres (144) et Singapour (122). Source : Union des associations internationales, 2004.

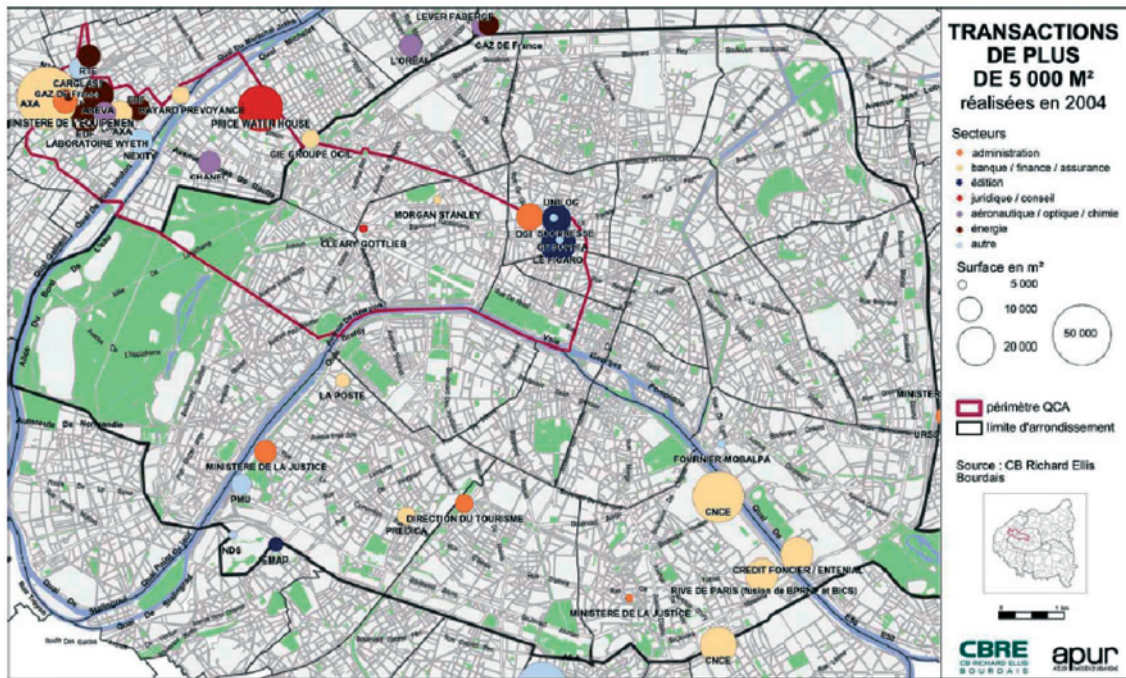
22. Rapport BIPE pour la DRE Les choix de localisation des entreprises en région Ile de France, 2003.

« La concentration des fonctions économiques décisionnelles dans les quartiers centraux de Paris. Un exemple Bouygues SA ouvre 7500 m² pour le siège de sa holding avenue Hoche », APUR, décembre 2004.

23. Source : Fortune 2004.

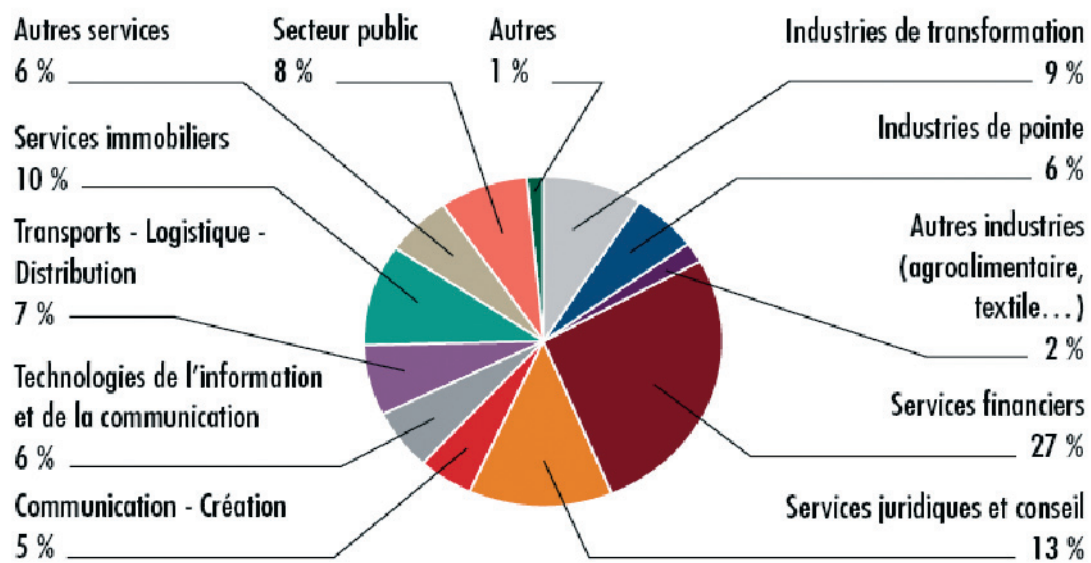


Paris QCA: la force captive auprès des entreprises et des investisseurs



L'attractivité économique des villes se traduit par le dynamisme observé sur leurs marchés immobiliers. Paris QCA concentre la majeure partie des grandes transactions immobilières opérées sur les marchés franciliens en 2004. Tous les secteurs d'activités sont concernés, traduisant ainsi la diversité du tissu économique parisien, gage de sécurité pour les investisseurs.

AU 1^{ER} OCTOBRE 2005 (TRANSACTIONS > 1 000 M²)





Autre indicateur important du fonctionnement des marchés : le niveau du taux de vacance. Ce dernier indique en effet si le marché considéré se trouve dans une situation de « sur-offre » ou d'offre inadaptée par rapport à la demande et aux besoins des entreprises. Un taux de vacance élevé témoigne d'une attractivité moindre du marché en question, assortie de faibles taux de rendements. Inversement, un faible taux de vacance reflète une demande forte sur un territoire donné, traduisant une attractivité élevée. La place de Paris apparaît à cet égard comme la métropole présentant le plus faible taux de vacance, en 2005, parmi les villes étudiées.

Taux de vacances 2005*	
Métropole	Taux
Amsterdam	20,5
Berlin	10,1
Londres	8
Madrid	6,9
Milan	8
Paris	5,9

*Le taux de vacance représente le pourcentage de locaux de bureaux immédiatement disponibles dans des immeubles achevés à l'intérieur d'un marché donné par rapport à la totalité du parc de bureau de ce même marché.

Source : Jones Lang LaSalle. Key Market Indicators Q3 2005



La densité des échanges, des réseaux et de l'information stratégique

La centralité urbaine apporte une réponse à la contrainte économique et sociale forte qui est celle de la recherche quasi permanente d'ubiquité et de réduction de la durée d'accès à l'information et aux réseaux d'échanges²⁴. L'arrivée des Nouvelles technologies d'Information et de Communication dans les années 1980 n'ont rien changé à cette tendance, d'aucun affirmeront même qu'elle l'aurait renforcée, accentuant l'exigence de rapidité des mises en relation et de la communication afin de réduire les coûts transactionnels²⁵. Car l'enjeu de la centralité, c'est aussi l'accès à l'information, mais pas n'importe laquelle, il s'agit de l'information à caractère « stratégique », l'information utile au développement économique, par essence limitée, élitiste, préalable et motrice au pouvoir décisionnel, non transparente et fortement concentrée spatialement²⁶. Or, plus les sources et les accès à l'information sont nombreux, plus la discrimination qualitative et la distillation sélective de l'information stratégique conduit à renforcer et à promouvoir la centralité. La spécialisation de Paris QCA dans les activités d'intermédiation est unique par son ampleur, les fonctions de production abstraites (conception, gestion/direction, commercialisation) y ont en effet un poids exceptionnel. « Il s'opère à Paris un ajustement structurel plus rapide qu'ailleurs. Il existe un véritable monopole parisien sur les activités de création artistique, d'architecture, dans les métiers du luxe. Paris est devenu un incubateur d'innovation et de création, où vivent et travaillent de plus en plus d'actifs très qualifiés dans le domaine de l'information et des idées. Paris doit être comparée aux deux capitales de l'intelligence que sont San Francisco et Boston Cambridge. Or, ces professions intellectuelles vivent de la centralité parisienne. »²⁷

C'est dans ce contexte d'une recherche permanente d'accessibilité et de rapidité d'échanges que les infrastructures physiques de transport jouent un rôle primordial. Les recherches récentes mesurant l'efficacité économique des villes à l'aune de la densité et fiabilité de leurs systèmes de transport est, à cet égard, éloquent : « Dans une grande agglomération, du point de vue du salarié, ce n'est pas le nombre total d'emplois qui compte, c'est le nombre de ceux qui sont accessibles à moins de 45 minutes/1 heure du lieu d'habitation »²⁸. Dès lors, une ville serait d'autant plus efficace du point de vue de sa compétitivité économique, que l'on s'y déplace facilement. La centralité fait ici de nouveau la preuve de son efficacité et de son pouvoir attractif sur les acteurs économiques. Paris et Londres arrivent d'ailleurs en tête des classements européens en ce qui concerne l'efficacité de leurs systèmes de transports²⁹, efficacité considérée comme critère n° 1 motivant les choix d'implantation des entreprises, ainsi que les choix d'habitation des cadres les plus qualifiés.

24. Le géographe Paul Claval a développé à cet égard la notion de « portée limite », inspirée de la théorie des lieux centraux développés par les Américains Brian Berry et William Garrison dans les années 1970. Par « portée limite », il entend la distance maximum à laquelle on peut acquérir un service sur un espace donné. C'est précisément cette exigence de réduction des durées d'accessibilité aux services qui conditionnent les dynamiques économiques actuelles. La place de Paris tient à cet égard un avantage comparatif considérable par rapport à d'autres grandes villes, avantage lié à l'accessibilité infra et supra de ses espaces centraux.

25. « Les nouvelles technologies de communication comme la vidéoconférence ne sont pas parvenues à rompre, pour l'heure, ce principe de la rencontre et des échanges », Pierre SIMON, vice-président de la Chambre de commerce et de l'industrie de Paris (CCIP) – Le Monde 29 février 2004.

26. Ludovic HALBERT - Thèse de doctorat du 9 décembre 2004 « Desserrement, densité, polycentrisme et transformation économique des aires métropolitaines – interpréter la concentration des activités d'intermédiation dans la zone centrale de la région francilienne ».

27. Laurent DAVEZIES L'économie et l'emploi à Paris tome 3

28. Rémy PRUD'HOMME, professeur à l'Université Paris XII, dénomme le nombre d'emploi qui nécessite moins d'une heure de trajet aux employés « taille effective du marché de l'emploi ». Il lie cette définition avec différents paramètres que sont la taille de la ville ou encore la vitesse des transports pour se rendre au bureau. Quand l'étalement d'une ville croît de 10 %, la « taille effective de l'emploi » progresse de 16 %. De même, lorsque le « marché effectif de l'emploi » augmente de 10 %, la productivité globale de la ville s'accroît consécutivement de 2 %.

29. À cet égard, une étude récente de physique statistique publiée dans les Comptes rendus de l'Académie nationale des sciences (PNAS) américaine le 23 mai 2005 rend compte des villes à plus forte connectivité à partir du nombre de leurs flux aériens. Paris arrive en première position devant Anchorage, Londres, Singapour et New York car elle témoigne d'une meilleure centralité dans le maillage mondial des flux aériens.



Classement des systèmes aéroportuaires mondiaux en 2002

Ville	Nombre de passagers en millions	Ville	Fret en millions de tonnes
Londres	110,65	Memphis	3,39
Tokyo	90,18	New York	2,73
Chicago	83,61	Tokyo	2,65
New York	81,14	Hong Kong	2,48
Atlanta	76,88	Los Angeles	2,46
Paris	71,52	Séoul	2,32
Los Angeles	62,74	Anchorage	2,02
Dallas	58,45	Miami	1,79
Francfort	48,45	Londres	1,76
Houston	42,01	Paris	1,75

Classement des systèmes aéroportuaires européens en 2002

Ville	Nombre de passagers en millions	Ville	Fret en millions de tonnes
Londres	110,65	Londres	1,76
Paris	71,52	Paris	1,75
Francfort	48,45	Francfort	1,63
Amsterdam	40,74	Amsterdam	1,29
Madrid	35,70	Luxembourg	0,65
Rome	28,00	Bruxelles	0,57
Milan	26,40	Cologne	0,51
Munich	23,16	Liège	0,37
Barcelone	21,34	Zurich	0,32
Manchester	19,90	Milan	0,28

Source : Aéroports Magazine - mai 2003



Conclusion

D'après les experts économiques, à l'horizon 2006-2008, la place de Paris semble relativement bien positionnée en termes d'attractivité économique auprès des entreprises et des investisseurs³⁰. Ses marchés de bureaux présentent des caractéristiques de stabilisation et possèdent une offre de qualité.

En outre, la diversité du tissu économique parisien constitue une garantie contre les fluctuations de croissance sectorielle qui peuvent affecter, de manière cyclique, les marchés. Toutefois, il convient de souligner que le dynamisme attendu des marchés de l'immobilier d'entreprises, à Paris comme dans les autres métropoles européennes, dépend avant tout des niveaux de croissance et du développement potentiel de nouveaux marchés pour les entreprises.

Si, d'après les enquêtes récentes³¹, la place de Paris apparaît en tête des choix de localisation d'entreprises et d'investissements futurs, ceci ne doit pas empêcher les opérateurs des marchés, y compris les pouvoirs publics, de mettre en place des mesures destinées à renforcer et à accroître l'attractivité de la capitale. À cet égard, les capitales européennes ont développé des outils opérationnels, des partenariats public-privé, des stratégies de communication pour la valorisation de leurs territoires qu'il pourrait être intéressant de considérer, en vue d'éventuelles adaptations ciblées à l'échelle de l'agglomération parisienne. Car en effet, c'est bien la capacité des villes à offrir un environnement favorable à l'ensemble des acteurs économiques, à créer un « climat de confiance », qui constitue aujourd'hui un enjeu de compétitivité et d'attractivité de premier ordre au sein de l'espace européen. Ainsi, par exemple, le développement actuel du site d'Amsterdam Zuidas, au sud de la ville, n'aurait sans doute pas été possible sans la mise en place d'une collaboration étroite entre autorités locales, entreprises et investisseurs. Les premiers prenant en charge l'ensemble de la politique et de promotion et de communication du site; les seconds acceptant de participer aux frais d'aménagement des infrastructures de transports et de desserte.

Économie et urbanisme, économie et territoires, comprendre leurs interactions est aujourd'hui au cœur de la réflexion sur l'attractivité économique des villes européennes. L'enjeu actuel, pour la place de Paris consiste à maintenir son pouvoir d'attraction auprès des entreprises. Ceci est envisageable en renforçant ses atouts urbains actuels, ainsi qu'en s'inspirant des « bonnes pratiques » qui font le succès de ses principales concurrentes. À l'avenir, le développement tertiaire des métropoles européennes reposera de plus en plus sur la nature de « l'accompagnement » facilitateur des pouvoirs publics. À Paris, l'enjeu du développement de nouveaux sites tertiaires sur les territoires de la Couronne conditionne, à très court terme, les capacités parisiennes à attirer, plus et mieux que ses concurrentes européennes, les entreprises et les investisseurs.

30. Cf. AXA Real Estate Investment Managers, *Stratégie d'investissement dans l'immobilier de bureaux en Europe*. Février 2004.
CB Richard Ellis BOURDAIS, *Le marché de l'investissement – Market Review*. 2005.

31. Cf. Annexes 1 et 2.



Annexe 1

EUROPEAN CITIES MONITOR – ENQUETE ANNUELLE 2004 CUSHMAN & WAKEFIELD - HEALEY & BAKER

Depuis 1990, le Cabinet d'études et de conseils en immobilier d'entreprises, Cushman & Wakefield-Healey & Baker, réalise auprès de 500 chefs d'entreprises, une enquête portant sur l'attractivité économique respective des grandes villes européennes. Parmi les principaux critères retenus, figurent la qualité et l'efficacité des systèmes de transports, l'accessibilité aux marchés et à une main-d'œuvre qualifiée, le cadre de vie et l'environnement, le climat général des affaires, les relations avec les pouvoirs publics locaux.

En 2004, l'enquête a fait apparaître les résultats suivants :

- Londres et Paris arrivent en tête des villes les plus attractives du point de vue des choix de localisation des entreprises.
- Les facteurs motivant les choix d'implantation des entreprises concernent en premier lieu l'accès aux marchés et à la main-d'œuvre qualifiée, les systèmes de communication, le coût de la main-d'œuvre, la qualité de la vie et la langue pratiquée.
- Londres est classée en première position pour la disponibilité d'une main-d'œuvre qualifiée, l'accès aux marchés, le système de transports internationaux, le système des télécommunications, l'offre de bureaux disponibles, et la pratique de l'anglais.
- Varsovie est considérée comme la ville où la main-d'œuvre et le coût de l'immobilier sont les moins chers; Dublin comme la ville où le climat des affaires est le plus apprécié; Barcelone pour sa qualité de vie et Stockholm pour la qualité de son environnement.
- Plus du quart (26 %) des entreprises interrogées envisagent une délocalisation ou une implantation nouvelle d'unités dans un autre pays d'ici 2007; elles sont 18 % à envisager un déménagement d'ici 2006.
- Parmi les places les plus convoitées, figurent les villes d'Europe centrale et orientale, suivies des villes de l'Europe occidentale et de l'Inde pour ce qui concerne le continent asiatique.
- Londres demeure la première place financière européenne.
- Paris est considérée comme la ville privilégiée pour l'organisation de congrès, foires et salons.
- Parmi les villes assurant la meilleure promotion de leur territoire, Barcelone et Londres sont les plus fréquemment citées, suivies par Paris, Madrid et Dublin.
- La demande des entreprises la plus souvent évoquée auprès des autorités locales concerne l'amélioration du système des transports.



Annexe 2

ENQUÊTE IPSOS 2005

« LONDRES ET PARIS, EN TÊTE DES MÉTROPOLIS EUROPÉENNES LES PLUS ATTRACTIVES POUR LES ENTREPRISES EUROPÉENNES »

« L'enquête réalisée par Ipsos pour l'association Paris Ile-de-France capitale économique, auprès des chefs d'entreprises implantées en Europe, témoigne de l'attractivité économique de Paris et de sa région. En moyenne sur l'ensemble des critères testés (marché, environnement économique et social, qualité et coût de la main-d'œuvre, infrastructures, culture et conditions de vie) Paris Ile-de-France talonne Londres en tête du classement des métropoles européennes.

Paris Ile-de-France se trouve particulièrement bien notée en ce qui concerne la proximité du marché des consommateurs (36 % de citations, devant Londres 33 %), les infrastructures de transports et de logistique (37 %, à égalité avec Londres), la présence d'une main-d'œuvre qualifiée (30 %) et la sécurité de l'environnement politique, économique et social (30 %).

Au total, sur la base des quatre critères jugés majeurs par les dirigeants d'entreprises implantées en Europe, Paris obtient le meilleur indice (32), à égalité avec Londres et devant Francfort (29) et Berlin (19). Amsterdam (19) et Bruxelles (19) suivent plus loin. Les faiblesses de Paris Ile-de-France sont le coût de la main-d'œuvre et le niveau de charges fiscales des entreprises (Budapest est en tête sur ces critères).

L'enquête présente par ailleurs des intentions d'implantations des entrepreneurs européens qui ouvrent des perspectives intéressantes. Les deux tiers des dirigeants d'entreprises implantées en Europe envisagent des implantations nouvelles et/ou des redéploiements d'activités. Un tiers d'entre eux environ prévoit de le faire au cours de l'année qui vient.

Les intentions de redéploiement sont les plus fortes parmi les entreprises aujourd'hui implantées en France (73 %), en Allemagne et en Grande-Bretagne (70 %). Six entreprises sur dix privilégient pour leur croissance leur pays d'implantation actuel. À part presque égale, les autres destinations sont l'Europe Occidentale (32 %), l'Europe de l'Est (33 %) et le continent asiatique (32 %).

L'optimisme des décideurs économiques tranche finalement avec le discours « habituel » de morosité : 90 % des dirigeants d'entreprises implantées en Europe sont confiants sur les perspectives économiques de leur entreprise (14 % sont très optimistes et 74 % « plutôt » optimistes). De quoi atténuer un peu la crainte des délocalisations. »

Source : www.ipsos.fr



Annexe 3

LES CYCLES DE DÉVELOPPEMENT DES MARCHÉS DE BUREAUX EN EUROPE

• Le développement spéculatif de la fin des années 1980 jusqu'au début des années 1990

La croissance économique de la fin des années 1980 a entraîné une poussée forte de la construction immobilière en Europe, en particulier pour les places de Paris, Londres et Francfort. Il s'agit d'une phase de développement de l'offre sans prise en compte de l'état de la demande, les immeubles sont livrés « en blanc » (c'est-à-dire sans locataire préalablement identifié) aux acquéreurs qui investissent dans l'immobilier de bureaux selon une logique spéculative.

• L'éclatement de la « bulle » immobilière en 1991 et l'entrée dans une phase de récession

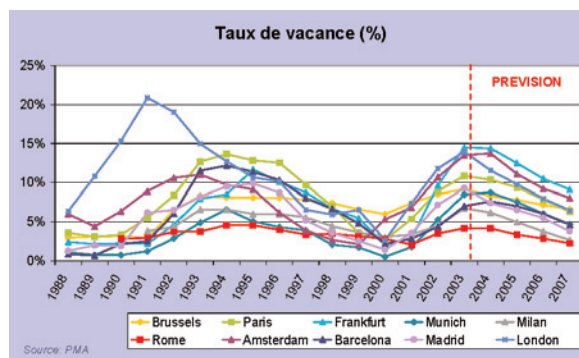
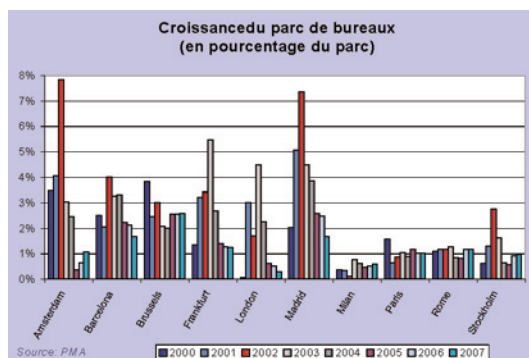
Le ralentissement de la croissance accentue les déséquilibres entre l'offre et la demande sur les marchés. L'investissement spéculatif connaît ses limites, les loyers s'effondrent et les taux de vacance des immeubles atteignent des niveaux records dans toutes les grandes villes d'Europe.

• La reprise du développement et la stabilisation des marchés entre 1996 et 1999

Le développement de la nouvelle économie a relancé la croissance et la demande des entreprises en matière d'immobilier de bureaux en Europe. Les délais d'adaptation de l'offre à la demande ont permis l'absorption quasi-complète des immeubles disponibles sur la plupart des marchés européens. Les taux de vacance ont retrouvé un niveau acceptable. La construction neuve a connu une très forte croissance en fin de période, en particulier pour les villes du Nord Ouest de l'Europe : Bruxelles, Amsterdam et Dublin (+10%). Sur les places de Paris, Londres et Francfort, le développement des marchés a été plus mesuré, du fait essentiellement d'une offre portant sur la réhabilitation et la rénovation d'immeubles de seconde main.

• La prudence et la rationalisation des marchés depuis 2000

Aujourd'hui, les investisseurs et les promoteurs ne s'engagent plus sur des opérations d'immeubles « en blanc ». La tendance est à la rationalisation : acquisition d'immeubles pré-loués avec des baux à long terme, mise en balance des taux de rendement entre les différents produits ; intérêt pour des immeubles de qualité situés dans les quartiers centraux ; recherche des marchés les plus sûrs et les plus transparents. Cette situation conduit à une meilleure adaptation de l'offre à la demande ainsi qu'à une stabilisation des taux de vacances et des niveaux de loyers.





Annexe 4

LES PRINCIPALES TENDANCES D'ICI 2006 ³²

Les tendances actuelles sur les marchés de l'immobilier d'entreprise en Europe témoignent d'un flux important de capitaux de la part des investisseurs mais d'un nombre limité de biens disponibles sur le marché. Pour autant, l'investissement immobilier reste le plus rentable actuellement par rapport à d'autres catégories d'investissements, ceci d'autant plus que les taux d'intérêt sont bas dans l'espace européen. Ils devraient le rester en 2005-2006.

Vers la stabilisation et la rationalisation des marchés de bureaux en Europe

La demande d'investissements ne cesse de croître et elle est particulièrement importante au début de l'année 2005 (plus de 12.1 milliards d'euros échangés sur les marchés en 2004 ³³). Cette demande est portée par une masse considérable de liquidités financières issue notamment de l'accroissement des véhicules d'épargne, et en particulier de l'épargne retraite en Europe. La volatilité des marchés boursiers incite par ailleurs les porteurs de capitaux à investir dans l'immobilier. Le marché français reste parmi les plus attractifs en Europe (deuxième après le Royaume-Uni). Au sein de ce marché, l'Île de France est la région qui attire le plus les investisseurs, car elles disposent d'un tissu économique diversifié, d'un parc de bureaux important (47.6 millions de m²) et d'un taux de vacance parmi les plus faibles d'Europe.

L'analyse des choix d'investissement montre toutefois une extrême prudence et sélectivité dans les types de produits choisis. Les choix se portent majoritairement sur des immeubles de bureaux (pour 84 %), neufs ou restructurés, pré-loués, régis par des contrats longue durée, et situés dans des sites tertiaires reconnus. À cet égard, Paris QCA (incluant la Défense), Londres West End, Madrid et Barcelone apparaissent comme les sites les plus attractifs, présentant des volumes de transactions situés au niveau de la moyenne enregistrée au cours de ces dix dernières années. La vitalité de ces marchés s'explique par les résultats économiques favorables en Grande-Bretagne, France et Espagne alors que les pays tels que l'Allemagne ou les Pays-Bas ont été directement affectés par la baisse de la croissance économique. Ainsi, la place de Francfort voit le volume des transactions réalisées sur son marché décroître régulièrement depuis 2000, alors qu'une augmentation de +12 % a été enregistrée sur le marché du West End londonien sur la même période.

L'analyse comparative de l'attractivité des marchés des principales places économiques européenne n'est pas aisée du fait de l'insuffisance d'outils statistiques homogènes et fiables entre les différents pays. Pour autant, ces dernières années ont permis de constater une certaine homogénéisation des procédures et des règles appliquées sur les marchés, rendant ainsi possible la comparaison des taux de rendements sur les biens immobiliers. Les marchés européens, notamment dans l'Europe des 15, affichent donc plus de transparence, encourageant une plus grande fluidité des marchés de capitaux. À cet égard, l'expérience française IMMOSTAT est une première en Europe. Elle permet de fournir aux acteurs, publics comme privés, des marchés immobiliers des données fiables et homogènes sur la base d'indicateurs préalablement définis et validés collectivement par les principales sociétés de conseil en immobilier d'entreprise françaises.

³². *Emerging Trends in Real-Estate Europe – Urban Land Institute/Price WaterhouseCoopers – January 2005*

³³. *Source Immostat*



Annexe 5

IMMOSTAT, L'EXPÉRIENCE FRANÇAISE D'HOMOGENÉISATION DES INFORMATIONS STATISTIQUES SUR LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Principe et objectifs

IMMOSTAT désigne le groupement d'intérêt économique (GIE) créé en 2001 par les quatre principaux groupes de conseils en immobilier d'entreprise opérant en Ile de France : ATIS REAL Auguste-Thouard, CB Richard Ellis Bourdais, DTZ Jean Thouard et Jones Lang LASALLE. L'objectif de cette démarche, unique en France et en Europe, est de mettre en commun les informations dont chaque société dispose sur les marchés immobiliers afin d'en établir des indicateurs homogènes et fiables.

Organisation et fonctionnement

Immostat est composé d'un Comité stratégique rassemblant les présidents ou directeurs généraux des sociétés membres du GIE et d'un Comité de direction qui réunit leurs directeurs des Études respectifs. Un administrateur et directeur scientifique indépendant est chargé d'administrer le GIE et de garantir son bon fonctionnement.

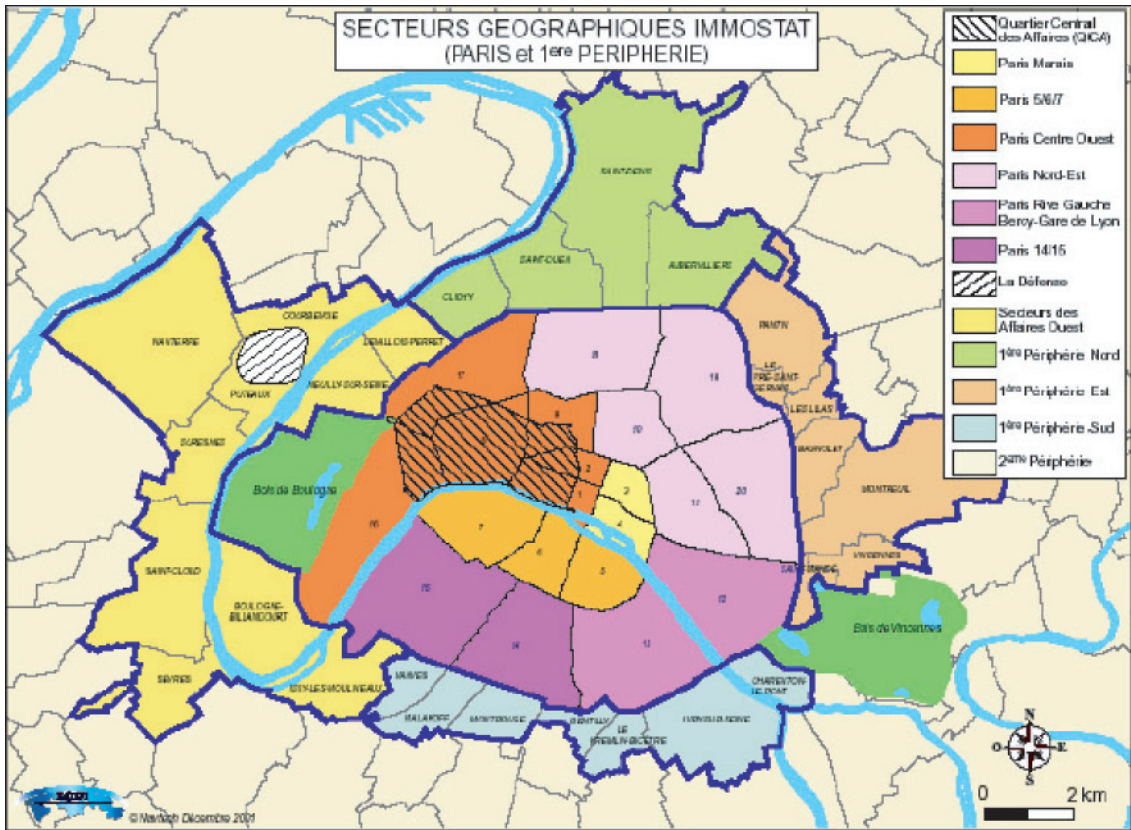
Le GIE est propriétaire d'une base de données qui intègre l'ensemble des transactions répertoriées et réalisées par les membres fondateurs, ainsi que toutes celles dont ils ont connaissance. Les indicateurs sont unifiés sous l'égide du GIE et mises à jour de façon trimestrielle. Les procédures d'échanges des informations et de constitution de la base de données font l'objet de contrats de licences stricts, ce qui garantit la confidentialité et le respect des règles de concurrence et de déontologie entre les sociétés membres.

Résultats

Les informations collectées et traitées par Immostat permettent d'établir un langage commun sur les marchés fondé sur la définition d'indicateurs et l'établissement d'un découpage géographique partagés (couvrant Paris, la première et la deuxième couronne et incluant le secteur de La défense). Plusieurs indicateurs ont ainsi été mis en place par Immostat :

- **La demande placée en Ile de France** : cet indicateur mesure la surface commercialisée en Ile de France lors de transactions locatives, d'acquisitions utilisateurs, de clefs en main ou de comptes propres. Il est construit à partir de la base de données des transactions alimentée mensuellement par les membres en fonction des opérations recensées, et après vérification de non « doublonnage ». L'indicateur est publié tous les mois depuis décembre 2004. Depuis 2001, plus de 8500 transactions ont été intégrées dans la base de données Immostat.
- **Les valeurs locatives moyennes** : cet indicateur, réalisé à partir de la base de données des transactions, calcule chaque trimestre, pour chaque secteur géographique, la moyenne pondérée des loyers portant sur des locaux de seconde main. Il exprime la valeur moyenne en euros hors taxes, hors charges/m²/an des locaux loués en Ile de France dans une zone géographique donnée.
- **L'offre immédiatement disponible** : cet indicateur, créé en 2003, est une estimation, en m², de l'offre de bureaux immédiatement disponible en Ile de France par zone géographique Immostat.
- **Le volume des investissements** : cet indicateur, mis en place début 2005, calcule le volume des investissements directs réalisés en Ile de France par zone géographique et par catégorie de produits (bureaux, commerces, entrepôts et locaux d'activités).

L'ensemble des indicateurs produits par Immostat sont accessibles aux utilisateurs directement et gratuitement sur www.webimm.com. Ce site constitue un vecteur de communication et d'information de référence des données disponibles sur les marchés de l'immobilier d'entreprise en Ile de France.





Annexe 6

LES RÈGLES JURIDIQUES ET FISCALES APPLICABLES AUX MARCHES IMMOBILIERS EN EUROPE. PANORAMA COMPARATIF

Les coûts de transactions

Pays	Frais d'agence	Droits d'enregistrement, taxes de transfert et timbres fiscaux
Allemagne	2 à 3 mois de loyer (payé par le locataire).	3.5 % du prix d'achat + droits notariaux et de timbres à 1.5 % du prix d'achat.
Belgique	15 % sur la première année de loyer (payé par le locataire).	12.5 % sur l'ancien; 21 % du prix d'achat + 12.5 % de valeur de situation sur le neuf.
Espagne	Propriétaire: 10 % Locataire: 8 % Sur la première année de loyer.	6-7 % du prix d'achat.
France	Jusqu'à 30 % sur la première année de loyer (partagé entre propriétaire et locataire).	6 à 6.5 % du prix d'achat.
Italie	10 % sur la première année de loyer (payé par le locataire).	Honoraires variables, soumis à de nombreux critères.
Royaume-Uni	10-15 % sur la première année de loyer.	Droits de timbres de 4 % sur tout achat dont le montant excède £500,000 (payé par l'acquéreur).



Pays	Durée légale du bail	Cautions	Révision des loyers	Rupture et renouvellement de bail	Obligations du propriétaire	Obligations du locataire
Allemagne	5 ans avec possibilité de renouvellement pour le locataire.	Cautions de trois mois ; paiement du loyer un mois à l'avance.	Indexation d'environ 5-10 points par rapport au coût de la vie mais d'autres arrangements peuvent être adoptés dans le contrat, il n'y a pas de normes en la matière.	Pas de droits statutaires de sécurité particulière pour les baux commerciaux.	Le propriétaire est responsable des travaux de rénovation externes, de l'assurance et des parties communes. Les coûts des travaux externes et de l'assurance sont reportés sur le loyer.	Obligations classiques d'acquiescement des frais d'entretien.
Belgique	3/6/9 ans.	Cautions de 6 mois de loyers, paiement des loyers par trimestre en avance.	Révision annuelle indexée sur l'indice des coûts à la consommation dit « indice de santé ».	Les locataires n'ont pas de droits particuliers de renouvellement.		
Espagne	3 à 10 ans	Cautions de 2 mois avec paiement des loyers sur une base mensuelle.	Révision annuelle indexée sur CPI et possibilité d'ajustement sur les prix du marché tous les 3-5 ans.	A l'initiative du locataire au bout de trois ans dans le cas d'un bail de 5 ans. Le droit de renouvellement du bail n'est possible que si mentionné dans le contrat initial.	Les travaux de réparation globaux ne sont pas mentionnés dans le contrat. Seuls les travaux de réparations structurels et d'extérieurs sont pris en charge par le propriétaire qui peut reporter les coûts sur le loyer au titre des charges en cas de multi-location et si mentionné dans le contrat de bail. En cas de locataire unique, le propriétaire peut récupérer les coûts des travaux dans une limite de 12.5% du coût annuel, et jusqu'à un maximum de 20% du loyer.	Le locataire est responsable de l'entretien et des réparations des parties privatives.



Pays	Durée légale du bail	Cautions	Révision des loyers	Rupture et renouvellement de bail	Obligations du propriétaire	Obligations du locataire
France	Légalement, les baux sont signés pour 9 ans mais le locataire peut mettre fin à son bail tous les trois ans (3/6/9 ans).	Cautions de trois mois (récupérable en fin de bail) et une garantie bancaire portant sur un an de loyer.	Indexation annuelle sur l'indice des coûts de la construction et révision en fonction des prix du marché en fin de bail (actuellement autour de 2.0%).	Possibilité de rupture de bail à l'initiative du propriétaire en fin de bail, ou par le locataire au bout de trois ans. Le locataire a le droit de renouveler le bail. Les préavis sont de 6 mois transmis par huissier.	Le propriétaire est responsable de l'assurance de l'immeuble, les réparations des façades et sur les parties communes.	Les coûts des travaux de réparations des parties communes sont reportés sur le loyer ; le report des coûts des réparations de façades fait l'objet d'une négociation. Les coûts des travaux de réparations des parties privatives incombent aux locataires.
Italie	Minimum de 6 ans renouvelable automatiquement pour 6 ans. Il existe un contrat de bail standardisé.	Légalement, la caution est de 3 mois (mais elle peut être modifiée par le propriétaire). A Milan, le loyer est payable un trimestre d'avance en principe.	Le maximum est de 75% du taux ISTAT du coût de la vie ou bien le loyer peut être fixé en début de contrat avec hausse par palier en cas de nécessité de travaux de rénovation de l'immeuble.	Contrat renouvelable automatiquement jusqu'à rupture à l'initiative du propriétaire ou du locataire (bien que le propriétaire ne puisse rompre le bail pendant les premières 12 années, c'est-à-dire deux mandats de locations). Les clauses de ruptures à l'initiative du locataire sont parfois mentionnées dans le contrat (par exemple, au bout de 3 ans avec un préavis de 12 mois). Le locataire peut être expulsé uniquement en cas de rénovation complète de l'immeuble ou d'occupation par le propriétaire.	Le propriétaire est normalement responsable des travaux de réparations externes, des parties communes et d'entretien global de l'immeuble. Ces coûts ne sont pas reportés sur le loyer.	Le locataire est en principe responsable du chauffage, de la climatisation, de l'électricité, de la consommation d'eau et autres services communs, réparations et rénovations des parties privatives.



Pays	Durée légale du bail	Cautions	Révision des loyers	Rupture et renouvellement de bail	Obligations du propriétaire	Obligations du locataire
Pays-Bas	Normalement 5-10 ans. Il existe un contrat standardisé dont le contenu a été reformulé en 2003.	Les loyers sont payés un trimestre à l'avance. Une caution ou une garantie bancaire couvrant trois mois de loyers (incluant charges et TA) est normalement exigée.	Révision annuelle en rapport avec l'indice des prix à la consommation. Première révision possible après un an de contrat de bail.	Soumis à négociation	Le propriétaire est responsable des travaux de réparation externes, de la façade etc.) ainsi que de l'assurance de l'immeuble. Les coûts ne sont en principe pas reportés sur le locataire.	Le locataire est responsable des travaux de réparation mineures et de l'assurance d'occupation des places privées.
Royaume-Uni/	La durée traditionnelle du bail est de 20-25 ans. Toutefois, la durée actuellement pratiquée est plus proche de 15 ans avec possibilité de rupture à l'initiative du locataire. Il n'existe pas de contrat de bail standardisé.	Le loyer est payé avec un trimestre d'avance. Parfois, une caution pouvant s'élever jusqu'à 12 mois de loyer est exigée, laquelle est alors placée sur un compte bancaire distinct.	Révision normalement pratiquée sur les 5 ans en fonction des prix du marché, à la condition que le niveau du loyer ne baisse pas. Entre les périodes de révision, le montant reste fixe. Il n'existe pas de système d'indexation.	A la fin du bail, le locataire a un droit de renouvellement automatique pour un nouveau bail jusqu'à 14 ans selon les termes des baux commerciaux. Le propriétaire peut s'opposer au renouvellement mais seulement dans des cas bien particuliers. Autrement, les ruptures et les renouvellements sont soumis aux termes du contrat.	La majorité des baux commerciaux indiquent que les frais de réparation et d'assurance sont à la charge de l'occupant. Toutefois, c'est souvent le propriétaire qui conduit les travaux de réparation et qui présente ensuite les factures au locataire.	Le locataire est normalement responsable de tous les travaux, internes, externes, assurance et taxes locales. Dans les faits, ce sont souvent les propriétaires qui s'acquittent de ces obligations, puis se font rembourser par les locataires.



La lecture des différents systèmes juridiques et fiscaux relatifs aux marchés immobiliers témoigne d'une certaine similarité entre les pays européens d'un point de vue de la réglementation stricto sensu. Pour autant, dans ce secteur comme dans d'autres, ce sont les modalités d'application qui font souvent la réputation de rigidité ou de flexibilité des marchés. Ainsi, les pays à tradition de droit romain, tel la France, auront plutôt tendance à appliquer les textes de manière procédurale et administrative alors que les pays anglo-saxons s'appuient davantage sur un système juridique jurisprudentiel. Quant aux pays méditerranéens, tels l'Espagne ou l'Italie, s'ils possèdent des textes plutôt contraignant d'un point de vue juridique, la négociation au cas par cas ouvre la voie au compromis et n'obère que faiblement la flexibilité des marchés, même si ces pratiques génèrent une certaine opacité et la nécessité pour les opérateurs étrangers de s'insérer dans de solides réseaux locaux. À cet égard, la place de Milan offre une illustration des pratiques de « contournement » ou d'interprétation variable de la réglementation. En effet, l'obtention d'un Permis de Construire pour une construction neuve étant quasiment impossible à obtenir du fait de la complexité des règles (dont les interprétations diffèrent, y compris parmi les agents administratifs), la majorité des Permis délivrés concernent des opérations qualifiées de « maintenance », c'est-à-dire, des travaux de réhabilitation d'immeubles qui peuvent parfois se révéler très lourdes, mais pour lesquelles les autorisations sont plus facilement accordées. Il s'agit de Permis appelés « dia » ou « super dia » dans le cas de travaux d'envergure. Dans les faits, les opérations conduites sous ce régime se rapprochent très souvent de constructions neuves, un moyen de contourner les règles qui devraient être appliquées dans le cadre d'une demande de PC simple.

De même, l'application de règles plus évolutives en fonction des circonstances, à l'image de la Grande-Bretagne, pourrait apparaître plus favorable au dynamisme des marchés à court terme, mais elle présente l'inconvénient d'engendrer une certaine incertitude dans les pratiques et la difficulté pour les autorités publiques locales d'organiser et planifier le développement urbain. Par exemple, le régime des baux commerciaux à Londres est très favorable aux propriétaires puisque la durée du bail couramment pratiquée était souvent de 25 ans, avec réévaluation des loyers en fonction de l'évolution des valeurs vénales observées sur les marchés. Le marché des valeurs locatives étant extrêmement fluctuant à Londres, notamment dans les quartiers centraux, de telles pratiques n'encourageaient pas les mouvements d'entreprises. Depuis quelques années cependant, la durée des baux s'est réduite (autour de 15 ans) mais la révision des loyers reste possible à chaque fluctuation à la hausse des valeurs sur le marché. De la même façon, si la délivrance des autorisations de construire semble plus aisée à Londres du fait de l'absence de réel document de planification et de zonage, le processus de négociation entre les investisseurs et la collectivité peut être long. En effet, en Grande Bretagne, les autorités locales conditionnent souvent la délivrance des autorisations de construction à la participation aux coûts d'aménagement de la part de l'investisseur (Planning Obligations). Cette négociation est strictement bornée par la rentabilité que l'investisseur veut réaliser, ce qui peut parfois poser des problèmes de délais pour les investisseurs et des incertitudes pour les collectivités locales³⁴.

³⁴. Sources: « L'Île de France face aux grandes métropoles européennes – Réglementation sur l'implantation des activités et positionnement concurrentiel » - DRE IDF – Division de l'Urbanisme et de Schéma Directeur – 1999.



Annexe 7

QUELQUES EXEMPLES D' ACTIONS MISES EN ŒUVRE PAR LES MÉTROPOLIS EUROPÉENNES POUR INITIER, PROMOUVOIR, FACILITER, OU ACCOMPAGNER LEUR ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

- Mise à disposition du foncier (Amsterdam) et subvention des loyers pour les PME ou activités de services en démarrage (modèles des pépinières aux loyers subventionnés — Paris).
- Clarification et lisibilité des règles d'urbanisme (version bilingue éventuellement).
- Identification et réduction du nombre d'interlocuteurs administratifs (système de « guichet unique »);
- Investissement dans la construction d'infrastructures de transports pour faciliter l'accessibilité des sites en développement (Londres, Amsterdam, Madrid, Paris) et mise en relations des espaces périphériques avec les quartiers centraux.
- Implantation d'entreprises publiques ou parapubliques pouvant jouer le rôle de « locomotives » sur des sites tertiaires en développement (Amsterdam, Madrid, Paris).
- Consultation en amont du secteur privé et coopération avec de grands architectes dans la conception de projets d'aménagement (« l'audace architecturale » et l'immeuble vitrine: Londres, Amsterdam).
- Favoriser la concentration sectorielle (pôle numérique à Barcelone, pôle NTIC à Amsterdam; pôle financier et bancaire à Londres, pôles de compétitivité à Paris).
- Créer l'environnement urbain favorable, construire la ville: commerces, équipements, espaces verts, logements: créer des espaces de « convivialité » (Amsterdam).
- Trouver le bon mode de « gouvernance économique », elle-même liée à la gouvernance politique (intercommunalité): les communautés professionnelles anglaises, les réseaux locaux italiens, la force d'intégration des Landers allemands... Paris dispose de nombreuses possibilités pour inventer son propre modèle: la multiplicité et la créativité des acteurs pourraient donner lieu à des formes modernes de partenariats entre secteurs public et privé, local et national... Pour cela, il faut définir une stratégie globale d'intervention et des priorités de développement (exemple: le choix de l'innovation technologique ou des services à la personnes).
- Moduler l'intensité des interventions en fonction potentialités intrinsèques des territoires: de l'accompagnement facilitateur à l'accompagnement initiateur (Milan).
- Identifier les interventions indirectes destinées à améliorer l'environnement des entreprises (actions sur la formation et la qualification de la main-d'œuvre).



Résumé

La recherche de compétitivité et de performance des entreprises se traduit aujourd'hui, au niveau territorial, par une concurrence accrue entre les pays et les villes susceptibles de les accueillir. C'est dans ce contexte que l'analyse comparative des atouts économiques de la place de Paris par rapport à ses principales concurrentes européennes trouve son intérêt, tout comme elle permet de mettre en évidence les caractéristiques et les modes de fonctionnement des marchés immobiliers de bureaux en Europe.

L'histoire de la construction des métropoles européennes fait apparaître plusieurs modèles de développement urbain, ayant un impact direct sur le fonctionnement et l'organisation des marchés économiques. Deux modèles principaux peuvent être identifiés permettant de distinguer un schéma d'organisation concentrique, le modèle de l'agglomération dense, caractéristique des villes de Paris, Londres, Madrid ou Milan d'une part, et un schéma d'organisation plus éclaté et diffus, le modèle polycentrique, propre aux villes d'Amsterdam-Randstad ou de Berlin, d'autre part. Dans le premier cas, l'organisation des quartiers d'affaires et la production de richesses sont extrêmement concentrées au sein de périmètres d'affaires localisés et historiquement identifiés. C'est dans ces quartiers centraux que les densités d'emploi et de population sont les plus élevées. Dans le second cas, celui de la ville « éclatée », les quartiers d'affaires se répartissent de manière plus diffuse au sein de l'espace urbain, créant des zones d'activités péri-centrales qui invitent à sortir d'une conception purement géographique de la centralité urbaine.

La notion de « centralité urbaine », lorsqu'elle est envisagée du point de vue des activités économiques et de l'emploi, revêt une dimension particulière et significative dans l'attractivité respective des métropoles européennes. Ainsi, de Londres à Milan, de Paris à Madrid, d'Amsterdam à Berlin, partout on constate une même polarisation des activités et des investissements dans certains quartiers, les QCA³⁵. Un tel constat n'a rien de surprenant, lorsque l'on considère l'importance du parc immobilier et la concentration d'activités et de services dont disposent ces quartiers. C'est toutefois à Paris que la polarisation économique, sociale, culturelle semble la plus forte et que la notion de centralité urbaine est la plus porteuse de sens et de force sur le plan de l'attractivité économique. En effet, sur un espace relativement limité d'un point de vue géographique (le long d'un axe allant du Louvre à La Défense), Paris concentre la plus grande partie de l'emploi, des activités de services aux entreprises, des lieux stratégiques d'un point de vue politique et économique, ainsi que tous les symboles permettant d'illustrer le rayonnement parisien à l'échelle internationale : patrimoine culturel, commerces, adresses prestigieuses, sièges sociaux des groupes les plus influents etc.

Le plus intéressant, dans cette perspective, est de constater combien l'analyse des différents systèmes d'organisation économique territoriale et du fonctionnement des marchés de bureaux entre les principales villes européennes témoigne, à l'instar de l'exemple parisien, du rôle de « locomotives » que peuvent jouer les quartiers centraux dans l'attractivité économique des villes. À Paris, ce phénomène est d'autant plus important qu'il s'articule avec les qualités urbaines propres à la ville qu'il représente (offre importante de services, mixité des activités, immeubles emblématiques...), et c'est bien la raison pour laquelle les quartiers centraux parisiens représentent, aujourd'hui comme hier, un atout de compétitivité économique important.

Si la place de Paris arrive en tête des classements prospectifs concernant les investissements dans l'immobilier de bureaux d'ici 2008³⁶, ceci ne doit pas empêcher les opérateurs des marchés, y compris les pouvoirs publics, de mettre en place des mesures destinées à renforcer et à accroître les facteurs d'attractivité de la capitale. À cet égard, les capitales européennes ont développé des outils opérationnels, des partenariats public-privé, des stratégies de communication pour la valorisation de leurs territoires qu'il pourrait être intéressant de considérer, en vue d'éventuelles adaptations ciblées à l'échelle de l'agglomération parisienne. Car en effet, c'est bien la capacité des villes à offrir un environnement favorable à l'ensemble des acteurs économiques, à créer un « climat de confiance », qui constitue aujourd'hui un enjeu de compétitivité et d'attractivité de premier ordre au sein de l'espace européen.

35. QCA : Quartier central des affaires.

36. Cf. AXA Real Estate Investment Managers, *Stratégie d'investissement dans l'immobilier de bureaux en Europe*. Février 2004. CB Richard Ellis BOURDAIS, *Le marché de l'investissement – Market Review*. 2005.



Économie et urbanisme, économie et territoires, comprendre leurs interactions est aujourd'hui au cœur de la réflexion sur l'attractivité économique des villes européennes. L'enjeu actuel, pour la place de Paris consiste à maintenir son pouvoir d'attraction auprès des entreprises. Ceci est envisageable en renforçant ses atouts urbains actuels, ainsi qu'en s'inspirant des « bonnes pratiques » qui font le succès de ses principales concurrentes. À l'avenir, le développement tertiaire des métropoles européennes reposera de plus en plus sur la nature de « l'accompagnement » facilitateur des pouvoirs publics. À Paris, l'enjeu du développement de nouveaux sites tertiaires sur les territoires de la Couronne conditionne, à très court terme, les capacités parisiennes à attirer, plus et mieux que ses concurrentes européennes, les entreprises et les investisseurs.

Remerciements : le cabinet de conseils et d'études en immobilier d'entreprise CB Richard Ellis Paris,
ainsi que les représentants nationaux du Groupe CB Richard Ellis à Londres, Madrid, Milan, Berlin et Amsterdam