

Bureaux en Île-de-France : construire plus ou produire mieux ?



Renaud Roger/IAU/Idf

Methodologie

Dans cette *Note rapide*, les chiffres de construction en Île-de-France portent sur les immeubles de bureaux de taille unitaire supérieure à 5 000 m². Les locaux d'activités PME-PMI, qui incluent des surfaces de bureaux, sont exclus de l'analyse. Pour l'offre future, l'IAU îdF œuvre au recueil exhaustif des projets sur le territoire francilien. Ces projets couvrent des niveaux de réalité très différents, allant d'opérations démarrées jusqu'à des développements seulement ambitonnés. L'horizon de livraison est défini aux dires des porteurs de projets (collectivités, aménageurs, promoteurs, investisseurs, etc.).

Permettre aux entreprises de disposer d'une offre tertiaire compétitive et variée est un enjeu majeur d'aménagement de la région francilienne. Cet objectif est indissociable d'une maîtrise de l'expansion du parc, en privilégiant le renouvellement et la densification de l'existant.

Avec 52 millions de m², le parc de bureaux francilien constitue le premier d'Europe. La période récente a confirmé cette position de leadership.

Sur la décennie 2000, la production neuve de grandes surfaces de bureaux a en effet totalisé près de 10 millions de m² en Île-de-France, dont 35 % correspondent à des opérations de restructuration ou démolition-reconstruction.

Besoin de modernisation et croissance de l'emploi de bureaux

Première variable d'enclenchement des mises en chantier, la création nette d'emplois de bureau observée sur la période justifie pour partie cette dynamique. L'IEIF⁽¹⁾, à partir de la nomenclature PCS-ESE⁽²⁾ de l'Insee, estime à ce titre la croissance des emplois de bureaux à +14 000/an sur la période. Dans l'hypothèse d'un ratio d'occupation de 20 m² de surface de plan-

cher par emploi⁽³⁾, le besoin théorique d'accroissement du parc de bureaux s'établit à près de 300 000 m²/an.

La nécessité de répondre aux besoins de surfaces neuves, liée à l'obsolescence technique, organisationnelle et/ou de localisation d'une partie du parc de bureaux, est une autre variable explicative de la dynamique de production immobilière passée. En effet, les entreprises ont mis en œuvre des politiques de regroupement et de rationalisation de leurs implantations tertiaires qui les ont conduites à privilégier les surfaces neuves, plus efficaces. Preuve de ce réel besoin, la demande placée⁽⁴⁾ sur des produits de première main⁽⁵⁾ constatée sur la décennie a été supérieure à 700 000 m²/an.

Depuis 2000 : un cycle de construction extensif

Si ce cycle de production de bureaux a répondu à une évolution du tissu économique et a été facteur de compétitivité des entreprises, il s'est traduit par un déséquilibre du marché à l'échelle régionale. La construction de bureaux s'est en effet accompagnée d'un accroissement significatif de la vacance

(1) Institut de l'épargne immobilière & foncière.

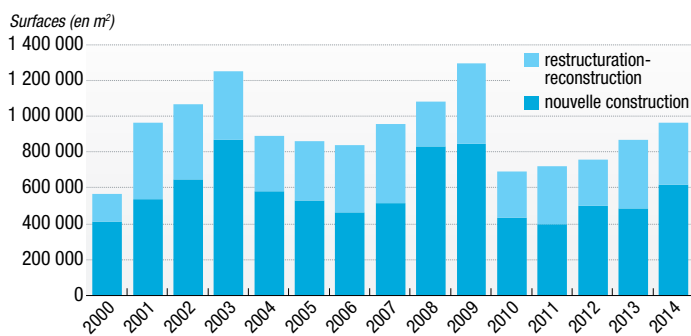
(2) Professions et catégories socioprofessionnelles des emplois salariés d'entreprise.

(3) Estimation Bipe de l'occupation du parc de bureaux, janvier 2009.

(4) Demande placée : ensemble des transactions, à la location ou à la vente, portant sur des locaux à usage de bureaux, réalisées par des utilisateurs finaux. Elle exclut les renégociations de bail ainsi que les ventes réalisées auprès des locataires déjà en place (source : ImmoStats).

(5) Surfaces neuves ou restructurées.

Livraison annuelle de bureaux de plus de 5 000 m²



Sources : IAU îdF, Grecam.



Le nouveau siège de SFR à Saint-Denis : un campus de 130 000 m² pouvant accueillir 8 500 salariés.

Évolution de la production de bureaux depuis 2000

	2000-2009	2010-2014
Construction de surfaces de bureaux > 5 000 m² (en m² et moyenne annuelle, y compris renouvellement)	935 000 m ²	803 500 m ²
Dont création de surfaces supplémentaires (en m² et moyenne annuelle)	626 500 m ²	480 500 m ²
Renouvellement du parc (en m² et moyenne annuelle)	308 500 m ²	323 000 m ²
Part du renouvellement	33 %	40 %
Augmentation des emplois de bureaux (en moyenne annuelle)	14 000	ND
Besoin théorique annuel de croissance du parc (sur la base de 1 emploi/20 m²)	280 000 m ²	ND
Augmentation de la vacance immédiate en m² en moyenne annuelle	2 500 000 m ²	300 000 m ²
en moyenne annuelle	250 000 m ²	75 000 m ²

Sources : IAU îdF, IEIF et ImmoStats.

en Île-de-France. Entre 2000 et fin 2009, le stock de surfaces immédiatement disponible a progressé de 2,5 millions de m²(6), soit 250 000 m² de surfaces supplémentaires par an sur la période. Le dynamisme de la demande placée au cours de la décennie passée – 1,9 million de m²/an a été commercialisé – est ainsi à relativiser. Il s'agit pour une très large part d'une demande « déplacée » avec, notamment, un phénomène de transfert des entreprises localisées dans des bureaux anciens vers le neuf. Le développement important de l'offre tertiaire, notamment sur les communes de Nanterre, Saint-Denis, Montreuil, Montrouge et Issy-les-Moulineaux, s'est appuyé sur cette dynamique. Les déménagements du Crédit agricole vers Montrouge (9 000 salariés) et, plus récemment, de SFR vers Saint-Denis (8 500 salariés à terme) sont la partie visible de l'iceberg. Dans le même temps, l'absorption nette du marché francilien, c'est-à-dire la demande nouvelle de surfaces de bureaux, n'a représenté en moyenne que 15 % de la demande placée [NAPPI-CHOLET, 2013], ce qui correspond à l'augmentation de l'emploi de bureau.

Ainsi, le déséquilibre du marché des bureaux au sortir du cycle de production 2000-2009 doit s'analyser comme la conséquence d'un mode de production fondé sur le développement de sites tertiaires nouveaux et le desserrement des pôles de bureaux établis. Le niveau de

construction de surfaces neuves n'est pas en cause, puisque répondant à des besoins. À l'exception de quelques sous-marchés, la vacance actuelle dans le parc de bureaux neufs ne témoigne pas d'un déséquilibre profond. En revanche, le fait que cette construction se soit polarisée à 65 % sur des opérations générant un accroissement du parc s'est traduit mécaniquement par une montée de la vacance dans le parc de seconde main(7). La tendance devrait se renforcer à court terme. Malgré une conjoncture économique atone en termes de création d'emploi depuis 2009, la dynamique de construction de bureaux n'a pas significativement faibli. Entre 2010 et 2014, 2,4 millions de m² supplémentaires auront été construits. La vacance immédiate s'établit à près de 4 millions de m² fin 2013(8) et une arrivée importante sur le marché de surfaces de seconde main est à attendre dans les mois à venir. En effet, les opérations en cours de construction sont très largement précommercialisées et se traduiront donc par des transferts massifs au sein du parc.

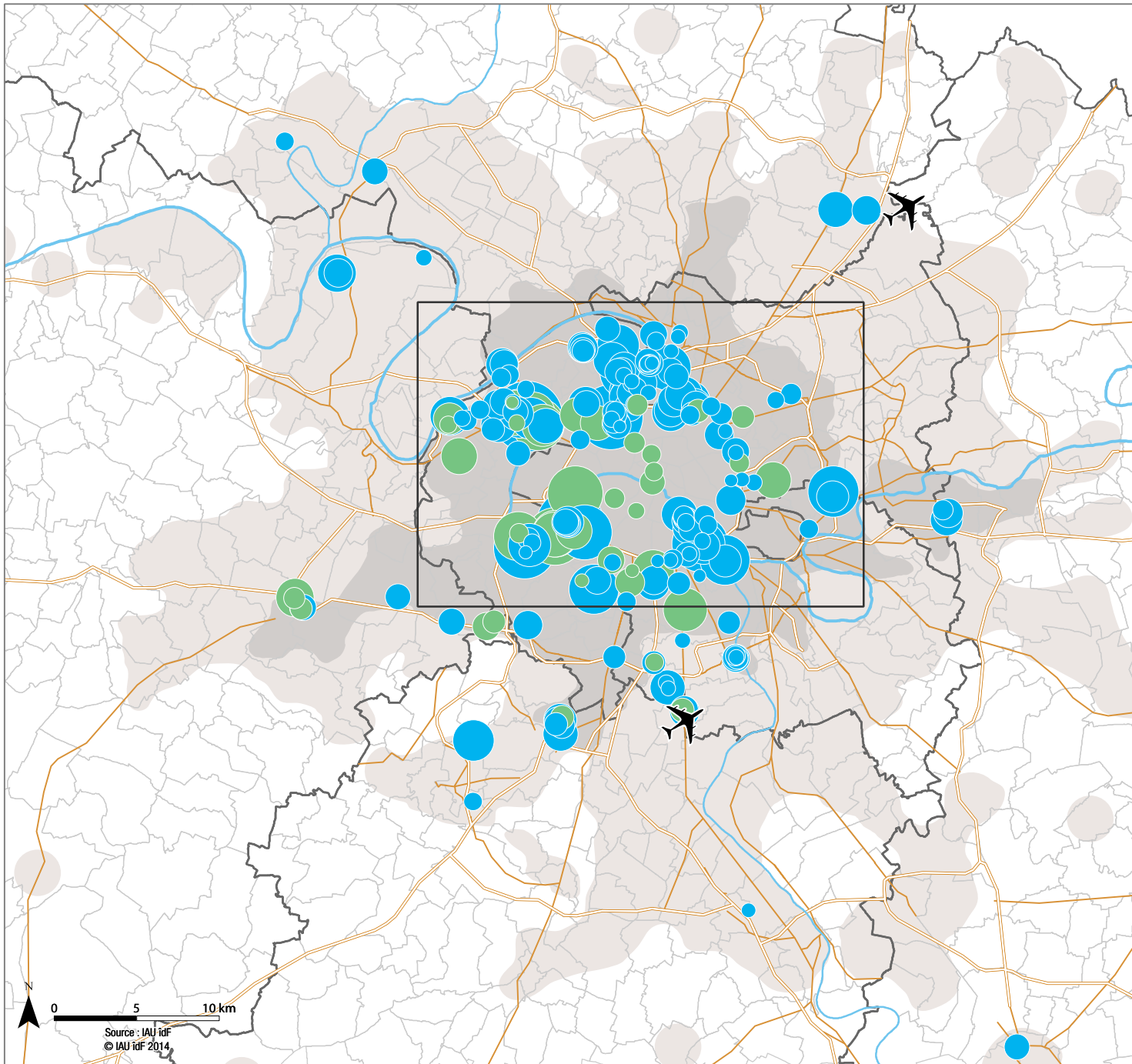
5,7 millions de m² potentiellement livrables entre 2015 et 2020

Paradoxalement, les projets de bureaux demeurent toujours conséquents et en ligne avec la dynamique passée. Entre 2015 et 2020, le cumul de la programmation tertiaire identifiée comme livrable à l'horizon 2020 s'établit à 5,7 millions de m². Ce chiffre tient compte des opérations de restructuration ou démolition-reconstruction identifiées à ce jour, soit 1,3 million de m². Les projets d'ores et déjà en chantier totalisent 1,7 million de m², incluant les 300 000 m² du TGI de Paris aux Batignolles et ceux du ministère de la Défense à Balard. Ces chantiers se polarisent à 90 %

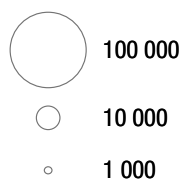
(6) Source ImmoStats.

(7) Terme utilisé par les professionnels pour désigner les bureaux non neufs ou non restructurés.

(8) Source Immostat.



Surface des projets immobiliers (en m²)



Type d'opération

- création
- restructuration
démolition-reconstruction

Transports

- station de métro
- gare
- ligne de métro
- voie ferrée
- autoroute / voie rapide
- nationale / départementale
- ✈ aéroport international
- réseau hydrographique principal

Densité humaine

- élevée
- moyenne

Limites administratives

- département
- commune

Source : IAU idF
© IAU idF 2014

Construction de bureaux supérieurs à 5 000 m² annoncés livrables entre 2015 et 2020

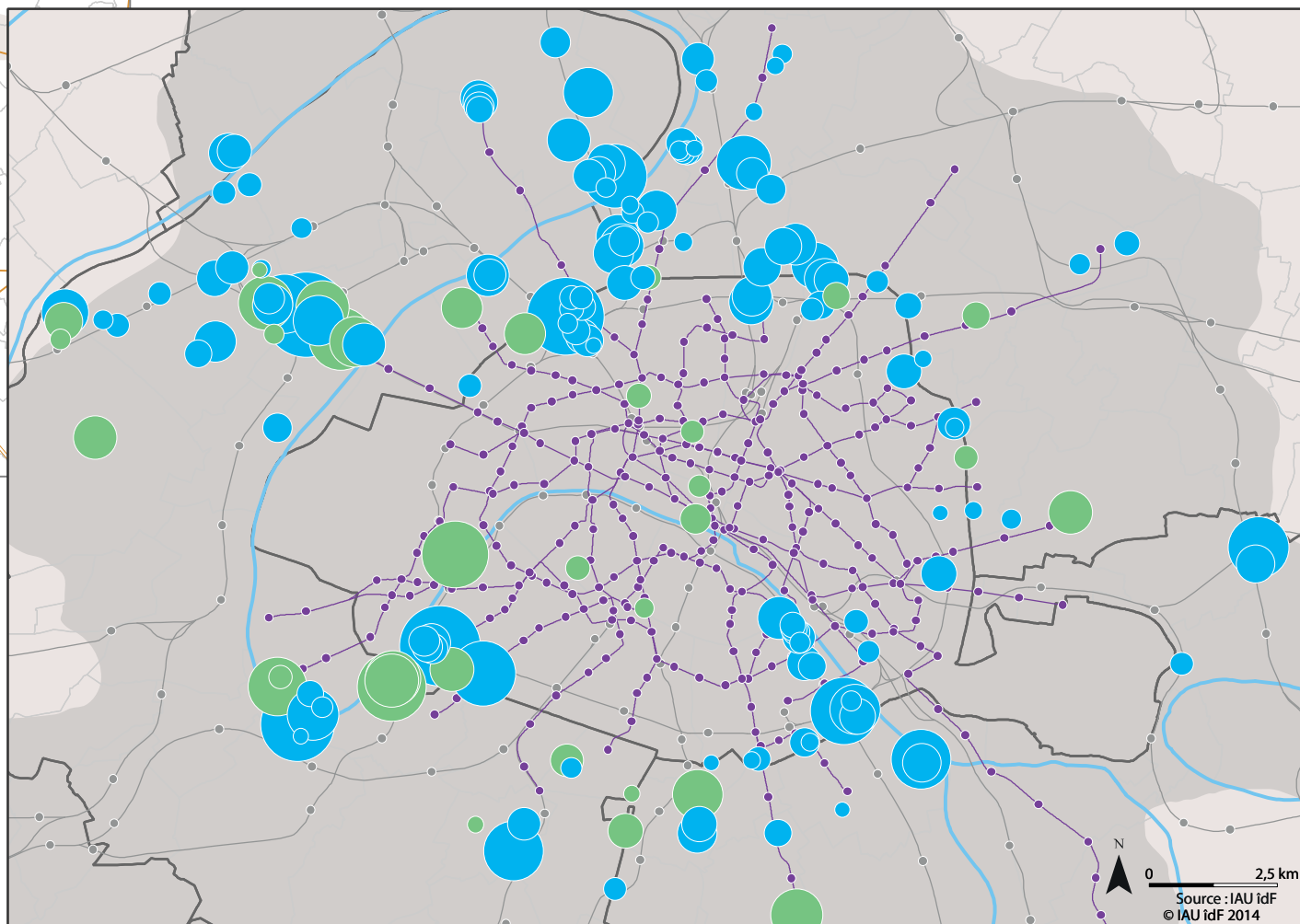
État au 15 février 2014

Cinq grands projets emblématiques en construction

Nom du projet	Surface	Commune
Campus Société générale	77 000 m ²	Fontenay-sous-Bois
Campus Orange	74 000 m ²	Châtillon
City Lights	69 500 m ²	Boulogne-Billancourt
Campus SFR tranche 2	61 000 m ²	Saint-Denis
Campus Sanofi	50 500 m ²	Gentilly

Source : IAU idF

Zoom sur Paris et la proche couronne



dans le périmètre prévisionnel de la métropole du Grand Paris (MGP)⁽⁹⁾, à savoir Paris et la première couronne. Signe que les acteurs du marché privilégient actuellement les valeurs sûres, Paris et les Hauts-de-Seine concentrent 63,5 % des surfaces en chantier livrables à partir de 2015. Au-delà, les projets prêts à être lancés ou annoncés livrables à l'horizon 2020 totalisent 4 millions de m². Portés par des projets ambitieux de tours de bureaux dans les quartiers d'affaires établis (la Défense, Boulogne, Issy-les-Moulineaux, etc.) et de campus tertiaires (Asnières, Gennevilliers, etc.), les Hauts-de-Seine concentrent 42 % des surfaces. Sur le territoire de Paris, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, 1,7 million de m² est ambitionné, soit 44 % de l'ensemble des projets. Ainsi, la même polarisation dans la MGP se lit à travers ces annonces de développement de bureaux, la deuxième couronne ne représentant que 14 % des projets régionaux. Les projets tertiaires se localisent très largement sur des sites bien desservis par les transports en

commun. Ainsi, plus de 80 % des projets recensés sont situés à moins de 800 m d'une gare du réseau lourd de transports en commun⁽¹⁰⁾. L'impact du Grand Paris Express, le réseau de transport du grand paris, sur la construction de bureaux à court terme est encore très modeste, du fait que sa mise en service ne se réalisera progressivement qu'à partir de 2020. Si 40 % des surfaces projetées sont situées à moins de 800 m du futur réseau GPE, c'est qu'il s'agit de sites déjà desservis par des transports en commun.

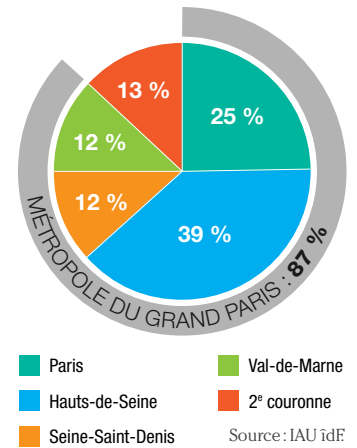
Quels besoins de surfaces neuves à l'horizon 2020 ?

La question de la capacité du marché francilien à absorber l'ensemble des projets se pose, pour deux raisons. La première est de juger de la crédibilité de réalisation des projets qui s'inscrivent dans des stratégies de développement urbain et économique des territoires. La deuxième est de veiller au développement équilibré du parc de bureaux, tant d'un point de vue spatial que quantitatif.

Dans un souci d'attractivité internationale du territoire francilien, de productivité de son tissu économique et d'adaptation aux enjeux environnementaux, le développement – et donc la construction – d'une offre tertiaire compétitive ressort comme une nécessité. Ces quinze dernières années, la demande placée sur des produits de première main est comprise entre 600 000 m²/an et 1 000 000 m²/an, soit en moyenne 800 000 m²/an. Dans l'hypothèse d'une reconduction des tendances passées, toutefois à démontrer, les besoins en surfaces neuves sur la période 2014-2020 s'établiraient à 5,6 millions de m². Notons qu'une dégradation de la demande exprimée de grandes surfaces, principal moteur du marché du neuf, est actuellement constatée par les commercialisateurs [DTZ Insight, 2013]. Fin 2013, l'offre de première main disponible immédiatement ou en chantier s'établit à 1,4 million de m²⁽¹¹⁾. Pour répondre à la fois aux besoins du marché à l'horizon 2020 et ne pas mettre le marché des bureaux neufs en situation de déséquilibre, les mises en chantier supplémentaires devraient donc s'établir autour de 4,5 millions de m²⁽¹²⁾. On l'a vu, le recensement des projets prêts à être lancés ou annoncés livrables à l'horizon 2020 totalise 4 millions de m². La principale limite de ce recensement est de minimiser le niveau de livraisons liées au processus de renouvellement du parc, pour l'instant correspondant à moins de 10 % des projets. Ce type d'opérations est par nature peu identifiable au-delà de deux ans, la décision d'engager une restructuration étant intimement liée au départ de l'occupant. À partir de la dynamique de ces dix dernières années, il est possible d'estimer le niveau minimal de surfaces neuves liées au renouvellement autour de 2 millions de m² sur la période 2015-2020. Au final, à horizon 2020, la programmation tertiaire de création de surfaces *ex nihilo* surpasserait de plus de 1 million de m²

Répartition géographique de la construction de bureaux sur la période 2015-2020

CONSTRUCTION TOTALE : 5,7 MILLIONS DE M²



les capacités d'absorption de surfaces neuves du marché. D'un strict point de vue quantitatif, cet excès de projets n'est pas démesuré au regard des volumes commercialisés de surfaces neuves. D'autant plus que promoteurs et investisseurs font preuve de lucidité en matière de construction de bureaux. Peu enclins au risque, ils initient pour une large part les constructions uniquement après location ou vente de tout ou partie à un utilisateur. Ainsi, le surplus de projets de création de surfaces *ex nihilo*⁽¹³⁾ devrait se traduire par un report des mises en chantier, dans l'attente de conditions de marché propices à leur écoulement. S'il est difficile de déterminer quels seront les projets reportés, l'analyse de la demande récente de surfaces neuves donne quelques indications. Les sites bien desservis, dotés d'une image tertiaire affirmée et proposant des loyers attractifs (compris entre 300 et 450 €/m²) constituent la cible principale des entreprises. Le risque est ainsi de voir différer le décollage des pôles émergents

Des constructions fixées aux abords des transports en commun

	Projets situés à moins de 800 m d'un réseau lourd de TC*		Projets situés à moins de 800 m du futur réseau GPE**	
	En volume	Part	En volume	Part
En construction	1 500 000 m ²	83 %	700 000 m ²	42 %
En projet	3 600 000 m ²	87 %	1 600 000 m ²	41 %

* Transports en commun. ** Grand Paris Express. Source : IAU îdF

Ce que dit le Sdrif en matière de construction de bureaux

Le Sdrif⁽¹⁴⁾ est le document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien à l'horizon 2030. Le fascicule « orientations réglementaires », regroupant l'ensemble des dispositions normatives, stipule notamment : « La densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles. Les conditions propices à la modernisation du parc de bureaux ou à la reconversion de bureaux destinés à d'autres usages (...) doivent être définies. » Par ailleurs, « la localisation des espaces de construction de bureaux doit être guidée par la recherche d'une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale. »

À cette fin, le Sdrif fixe des objectifs chiffrés et territorialisés d'augmentation minimale de la densité humaine que doivent permettre les documents d'urbanisme locaux. Cette augmentation de la densité humaine est particulièrement recherchée dans les quartiers de gare existants ou à venir.

(9) <http://bit.ly/cartemgp>.

(10) Métro, RER et Transilien.

(11) Source DTZ.

(12) Avec une hypothèse de 300 000 m² vacants de bureaux neufs pour assurer la fluidité minimale du marché.

(13) Constructions hors opérations de restructuration ou de démolition-reconstruction.

(14) Schéma directeur de la région Île-de-France.

et compliquer l'écoulement de l'offre neuve dans les quartiers *prime* (Paris, la Défense, etc.).

Une expansion du parc à maîtriser

Les capacités d'autorégulation du marché de la construction de bureaux ne doivent pas pour autant être surestimées. Au regard des tendances récentes, la construction de bureaux *ex nihilo* s'est régulée plus en fonction du flux de demande de surfaces neuves, et moins en fonction de l'absorption nette du marché. Pourtant, seule cette dernière détermine les besoins d'expansion du parc. L'absorption nette est étroitement liée à l'augmentation de l'emploi de bureau, le ratio de surface moyenne par emploi étant, pour l'instant, stable. Or, malgré l'absence de données récentes consolidées, tout indique que la croissance de l'emploi de bureau sur la période 2010-2015 sera au mieux très faible, sinon stable voire négative. La forte construction de surfaces *ex nihilo* sur la période ne fait donc que renforcer la vacance du parc de seconde main, exception faite du processus de transformation de bureaux (cf. encadré). Sur le long terme, le schéma directeur de la région Île-

de-France 2030 (Sdrif) se base sur un potentiel de croissance de l'économie francilienne à 28 000 emplois/an en moyenne à l'horizon 2030, soit 14 000 emplois de bureau/an, en se fondant sur la structure actuelle de l'emploi francilien. Ainsi, le besoin d'accroissement du parc serait de 300 000 m²/an en vitesse de croisière.

Mais répondre aux besoins des entreprises et maîtriser la vacance de bureaux implique de relier plus directement le marché des bureaux neufs à celui du renouvellement. Le gisement de renouvellement est à ce titre important. En effet, nombre de professionnels⁽¹⁵⁾ s'accordent sur le fait qu'un immeuble de bureaux doit faire, en moyenne, l'objet de travaux de restructuration tous les trente ans pour s'adapter à la demande. Une accélération de l'obsolescence du parc de bureaux doit par ailleurs être envisagée à court terme au regard, notamment, des exigences environnementales. À titre d'estimation⁽¹⁶⁾, et en attendant les résultats de l'étude menée par l'observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France (ORIE) sur la connaissance qualitative du parc de bureaux, le parc de bureaux supé-

rieurs à 5 000 m² livré sur la période 1985-1995, et n'ayant pas fait l'objet d'une restructuration, s'établit à 8,5 millions de m².

La montée en puissance du processus de renouvellement et la maîtrise de l'expansion du parc de bureaux, tant d'un point de vue quantitatif que spatial, demande un ajustement en finesse des outils d'aménagement du territoire à la disposition des pouvoirs publics. Au premier rang figurent la politique de l'agrément et les conventions d'équilibre⁽¹⁷⁾. La stratégie qui préside à la délivrance des autorisations de construction de bureaux doit être redéfinie au regard de la croissance nette d'emplois effective et des objectifs territorialisés inscrits au Sdrif. Au deuxième rang figure la redevance pour création de bureaux⁽¹⁸⁾. Son zonage et sa tarification doivent être modulés afin d'accélérer le renouvellement des sites existants et de favoriser l'émergence de nouveaux sites structurants. Enfin figure la métropole du Grand Paris, structure à caractère intercommunal, dont la création est prévue au 1^{er} janvier 2016 et qui polarise très largement le parc de bureaux francilien. La définition du projet métropolitain sera une opportunité pour travailler à un positionnement cohérent et distinct des sites tertiaires.

Renaud Rogier ■

(15) Voir les études de l'ORIE sur l'obsolescence des bureaux et la transformation de bureaux, <http://www.orie.asso.fr/Etudes.html>.

(16) Source IAU idf

(17) L'agrément est une autorisation administrative délivrée par l'État, particulière à l'Île-de-France, nécessaire pour la construction, la reconstruction, la réhabilitation ou l'extension de locaux à usage industriel, professionnel, administratif, technique, scientifique ou d'enseignement. Elle conditionne la recevabilité de la demande de permis de construire. Une convention d'équilibre fixe quant à elle les conditions de réalisation sur un territoire des logements et des bureaux pour une période de trois à cinq ans.

(18) La construction de bureaux situés en Île-de-France est soumise à une redevance, perçue à l'occasion de travaux de construction, reconstruction, rénovation, transformation ou agrandissement. Les tarifs de la redevance diffèrent selon la circonscription dans laquelle ils sont situés. Le montant est fixé au mètre carré et varie chaque année en fonction de l'indice du coût de construction (ICC).

Pour en savoir plus

- DIZIAIN Renaud, « Reconversion de bureaux en logements : sur le terrain des opérations en Île-de-France », *Réflexions immobilières*, n° 67, IEIF, 1^{er} trimestre 2014.
- DIZIAIN RENAUD, « Comment stimuler la construction de logements... par celle des bureaux », *Note rapide*, n° 584, IAU idf, janvier 2012.
- DIZIAIN RENAUD, « Construction de bureaux : proche du métro, loin de l'objectif polycentrique », *Note rapide*, n° 490, IAU idf, novembre 2009.
- NAPPI-CHOULET Ingrid, *L'immobilier d'entreprise*. Analyse économique des marchés, Paris, Économica, 2013, 2^e édition.
- ORIE, *Pôles tertiaires en Île-de-France : quelles perspectives dans le projet du Grand Paris*, colloque tenu le 6 février 2014 à Paris.
- ORIE, *La transformation et la mutation des immeubles de bureaux*, colloque tenu le 14 février 2013 à Paris.
- « Territoire(s) du Grand Paris. La programmation économique dans les CDT », DRIEA Île-de-France, novembre 2013.
- « Odessa Île-de-France n° 9 », étude DTZ Insight, décembre 2013.
- « Localisation des parcs et dynamiques spatiales d'implantation des locaux à usage de bureaux, des locaux commerciaux et des locaux de stockage en Île-de-France. Données de cadrage », DRIEA Île-de-France, décembre 2012.
- « L'immobilier de bureau en Île-de-France. Expertise et approches prospectives », Bipe, janvier 2009.

La transformation des bureaux : mythes et réalités

À chaque montée de la vacance du parc de bureaux, la volonté de transformer des bureaux en logements refait surface. L'objectif est double : résorber le stock vacant de bureaux et pallier la pénurie de logements. Faute d'appareil statistique fiable, le processus n'est pas bien quantifié à l'échelle francilienne. Une étude récente [DIZIAIN, 2014] estime qu'en Île-de-France, sur la période 2009-2013, « les logements ont repris aux bureaux une centaine d'immeubles et 350 000 m² de planchers ». L'ORIE estime que sur la période 1990-2010, près de 55 000 m²/an de bureaux ont été autorisés à la transformation dans Paris, dont 33 000 m²/an en logements. Le changement de destination des bureaux ne semble agir que sur un segment étroit du parc francilien.

À la faveur d'un rattrapage des prix de l'immobilier de bureaux par ceux de l'immobilier résidentiel dans certains quartiers et d'un assouplissement des contraintes réglementaires et techniques, le phénomène devrait s'amplifier dans les années à venir. Toutefois, ce processus ne saurait être industrialisé à grande échelle, pour des raisons techniques et économiques [ORIE, 2013]. Exception faite de la transformation de bureaux obsolètes d'un point de vue géographique, il semble plus pertinent d'agir sur la modernisation du parc existant en lieu et place de construction *ex nihilo*. Le foncier laissé ainsi disponible permettrait le développement de logements.

Directeur de la publication : François Dugeny

Auteur : Renaud Rogier

Sous la direction d'Anne-Marie Roméra

Rédactrice en chef : Marie-Anne Portier

Corrections : Isabelle Barazza

Maquette : Olivier Cransac

Sous la direction de Frédéric Theulé

Cartographie : Noémie Le Grand

Diffusion par abonnement

80 € par an (= 40 numéros) - 3 € le numéro

Service diffusion-vente

Tél. : 01 77 49 79 38

15, rue Falguière 75015 Paris

ISSN 1967-2144

ISSN ressource en ligne 2267-4071

www.iau-idf.fr