

NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME - ÎLE-DE-FRANCE N°760



ÉCONOMIE

Novembre 2017 • www.lau-idf.fr

L'IMMOBILIER DE BUREAU DANS UN NOUVEAU CYCLE DE PRODUCTION

45 %

C'EST LA PART DE L'IMMOBILIER DE BUREAU RECYCLÉ DANS LA CONSTRUCTION TOTALE DEPUIS 2012 (CONTRE 28 % DANS LES ANNÉES 1990, ET 35 % DANS LES ANNÉES 2000).

400 000 m²

DE SURFACES NEUVES DE BUREAUX DE GRANDE SURFACE ISSUS DU RECYCLAGE CHAQUE ANNÉE (CONTRE 800 000 m² DE CONSTRUCTION NEUVE DANS LES ANNÉES 2000 CHAQUE ANNÉE).

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE EST ENTRÉ DURABLEMENT DANS UN NOUVEAU CYCLE, CARACTÉRISÉ PAR UNE ACCÉLÉRATION DU RENOUVELLEMENT DU PARC ET UNE POLARISATION DANS LES QUARTIERS AUX FORTES AMÉNITÉS URBAINES. LES NOUVEAUX USAGES, LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET LE GRAND PARIS EXPRESS PORTENT CETTE DYNAMIQUE QUI REDESSINE LA CARTE DE L'EMPLOI FRANCILIEN.

Le parc de bureaux, tel que nous le connaissons aujourd'hui, s'est façonné à travers les trois grands cycles de construction qui ont accompagné le développement de l'économie francilienne depuis une cinquantaine d'années. Le premier cycle couvre les Trente Glorieuses et la naissance de la ville moderne. Le cœur de Paris est progressivement abandonné aux fonctions tertiaires, permettant la naissance du quartier central des affaires (QCA). Le quartier des affaires de la Défense est mis en chantier en 1958, avec la naissance de l'établissement public pour l'aménagement de la région de la Défense (Epad). Parallèlement, les premières barres et tours de bureaux sortent de terre de manière plus ou moins diffuse, en lien avec les infrastructures routières.

Le deuxième cycle correspond à la tertiarisation de l'économie francilienne à partir des chocs pétroliers, et au décollage des villes nouvelles. Les quartiers d'affaires parisiens et de l'ouest, aujourd'hui établis, se structurent, tandis que de fortes polarités de deuxième couronne émergent grâce au RER et à des politiques d'aménagement volontaristes.

Le troisième cycle est marqué par la dynamique de métropolisation amorcée à la fin des années 1990 et le développement de pôles de bureaux par capillarité autour des quartiers d'affaires historiques. L'émergence du pôle de bureaux de Plaine Commune s'inscrit dans cette dynamique. Les dernières grandes friches industrielles du cœur d'agglomération sont aménagées en quartiers plus ou moins mixtes, tandis que s'amorce la requalification des immeubles de première génération dans les quartiers d'affaires centraux.

Au sortir de la crise dite des *subprimes*, et de ses retombées sur l'économie francilienne [Leroi, 2016], un nouveau cycle de construction s'est ouvert en Île-de-France depuis 2009.

En couverture : le projet de la « nouvelle » tour Montparnasse, dont la livraison est prévue en 2024. Les caractéristiques techniques de l'immeuble, son emplacement et la structure de détention ont complexifié cette restructuration. Ici, le jardin suspendu du 14^e étage, accessible à tous les utilisateurs.

MÉTHODOLOGIE

Dans cette *Note rapide*, les chiffres de la 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 idF 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 ambitionnés.

LE MARCHÉ DES BUREAUX NEUFS DIRECTEMENT RELIÉ À CELUI DU RENOUVELLEMENT

Ce nouveau cycle est caractérisé par un ralentissement significatif de la croissance du parc et un développement plus intensif qu'extensif. Alors que le parc francilien augmentait de 800 000 m²/an dans les années 2000, l'accroissement moyen constaté depuis cinq ans est inférieur à 300 000 m²/an¹. Pour autant, le niveau de construction neuve² est resté globalement stable, de l'ordre de 1 million de m² dans les années 2000 et d'un peu moins de 900 000 m² ces cinq dernières années.

Le marché des bureaux est toujours animé par les mouvements du parc ancien vers le parc neuf, la demande de surfaces neuves étant supérieure à 700 000 m²/an³. Sur le segment des grands utilisateurs, l'attrait pour le neuf est encore plus marqué puisque sept transactions sur dix concernent des immeubles neufs ou restructurés.

La rupture avec les cycles précédents réside dans le poids croissant des opérations de restructuration ou de démolition-reconstruction pour satisfaire cette demande soutenue de surfaces neuves. La part du recyclage dans la construction totale est passée de 28 % dans les années 1990, à 35 % dans les années 2000, et à 45 % depuis cinq ans. L'analyse de ces opérations ne met pas en lumière de corrélation entre restructuration et âge du bâtiment.

Avec l'obsolescence accélérée des bâtiments de bureaux, les démolitions interviennent quant à elles de plus en plus tôt et touchent d'ores et déjà nombre de constructions des années 1980 et 1990, à la qualité très inégale. Les nouvelles opérations dans le quartier Pont d'Issy, visant à accueillir Orange et Capgemini, font ainsi table rase du parc existant. Au final, 400 000 m² de surfaces neuves de bureaux de grandes surfaces sont issus chaque année du renouvellement du parc existant.

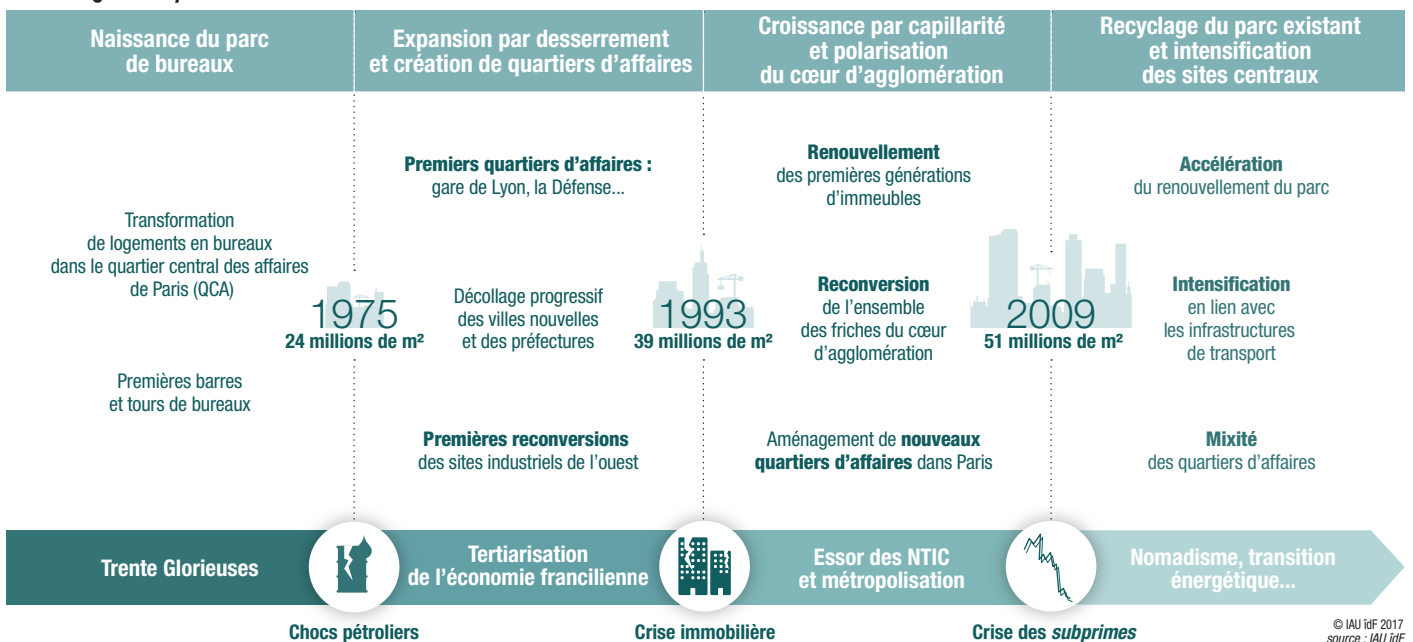
Cette dynamique est une tendance de fond, puisque plus d'un million de m² d'opérations de renouvellement sont en chantier et 600 000 m² prêts à être lancés. Ce processus de requalification du parc est encore plus fort si l'on inclut les petites et moyennes surfaces, ainsi que les opérations de rénovation lourde hors permis qui échappent à la mesure statistique. Dans les marchés secondaires, cette voie est souvent choisie compte tenu des loyers de marché incompatibles avec une restructuration coûteuse. Dans les marchés établis, les grands espaces de bureaux sont systématiquement rénovés et mis aux standards du marché au départ des locataires, y compris pour des surfaces récentes.

NOUVEAUX USAGES ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ACCÉLÈRENT L'OBSOLESCENCE DU PARC

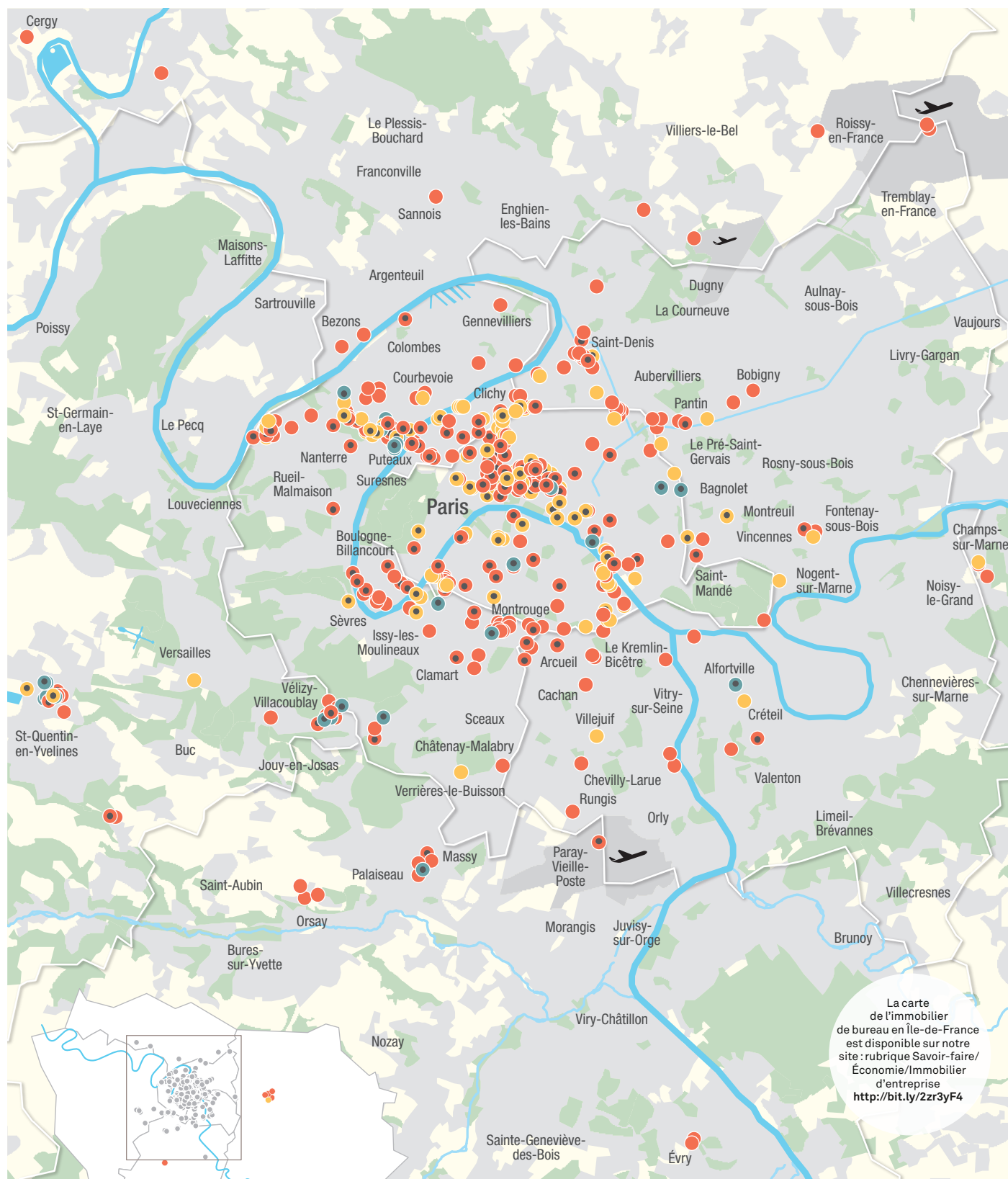
La progression importante de la filière de production issue du renouvellement s'explique pour partie par le raccourcissement du cycle de vie des immeubles. Symptôme de cette vie de plus en plus courte des espaces de travail : les entreprises sont plus mobiles qu'avant⁴ et adaptent plus rapidement leurs espaces de travail aux nouveaux usages et standards.

Les récentes évolutions techniques, réglementaires et normatives, contribuent également à cette accélération de l'obsolescence des immeubles. Les exigences en matière de connectivité des bâtiments se renforcent rapidement (fibre, couverture wi-fi et mobile, etc.), en témoigne l'émergence des *wired certification*. L'inadaptabilité technique des espaces de travail est même devenue réhibitoire pour nombre d'entreprises. En cause notamment le travail nomade, y compris « dans les murs » de l'entreprise, qui rend désormais totalement dépendant d'une infrastructure informatique importante et de connexions fiables et sécurisées à l'Internet à très haut débit.

Les trois grands cycles de la construction de bureaux en Île-de-France



Construction de bureaux supérieure à 5 000 m² en Île-de-France depuis 2012 (état au 1^{er} septembre 2017)



État de l'opération

- livré
- en construction
- en projet
- renouvellement

- espace urbanisé
- espace vert et boisé
- espace agricole



173-175 Haussmann, quartier central des affaires (QCA), Paris

Le quartier central des affaires (QCA) polarise la demande des utilisateurs « à fort pouvoir d'achat » immobilier et avec de grandes exigences sur la qualité des espaces de bureaux. Les immeubles libérés sont ainsi quasi systématiquement restructurés ou font l'objet de rénovation importante. L'agence PCA-Stream présente ici une composition hybride où elle réinterprète l'architecture parisienne.

Année de construction initiale : période haussmannienne et années 1920, plusieurs fois restructuré.

Livraison de la restructuration : 2018.

Surface : 11 700 m².

Architecte : Philippe Chiambaretta, PCA-Stream.

Promoteur : Dumez Île-de-France.

Propriétaire : Invesco Real Estate.

Montage et développement de l'opération : Jones Lang Lasalle.



Landscape (ex-tours Pascal), Paris la Défense (92)

La mue du premier quartier d'affaires européen s'accélère. Parallèlement aux constructions de nouvelles tours (D2, Carpe Diem, Majunga, etc.), les tours d'ancienne génération font l'objet de programmes de restructuration d'envergure, à l'image des tours Pascal.

Année de construction initiale : 1983.

Livraison de la restructuration : 2020.

Surface : 69 600 m².

Architecte : Dominique Perrault Architecture.

Promoteur : Altea Cogedim Entreprise.

Propriétaire : Altafund/Goldman Sachs.



Le New Corner (ex-Corner), Stade de France (93)

Le renouvellement du parc de bureaux sur lui-même se justifie aussi par la densification des pôles tertiaires établis. Des immeubles récents peuvent ainsi faire l'objet de programmes d'extension, à l'image du Corner (6 000 m² aujourd'hui) situé au pied du RER Stade-de-France.

Année de construction initiale : 2003.

Livraison de la restructuration/extension : d'ici à 2020.

Surface : 13 700 m².

Architectes : Anthony Bechu et Wilmotte & Associés Architectes.

Promoteur : -

Propriétaire : GDG MDB Investissements.



Le Carré (ex-International), Saint-Quentin-en-Yvelines (78)

Les programmes de restructuration du parc ancien peuvent être une opportunité pour apporter de la mixité fonctionnelle dans les quartiers d'affaires. La restructuration de l'immeuble International à Montigny-le-Bretonneux s'est ainsi traduite par la création de 132 logements.

Année de construction initiale : 1978.

Livraison de la restructuration : 2019.

Surface : 20 100 m².

Architecte : Ateliers 2/3/4 (Jean Mas et Simon Rodriguez-Pagès).

Promoteur : Akera et Pierre Etoile.

Propriétaire : Primonial Real Estate Investment Management.

La performance technique de l'immeuble est aussi analysée au regard de sa consommation énergétique. Au-delà des considérations d'ordre éthique et d'image, il s'agit pour l'entreprise de maîtriser un poste de dépenses non négligeable, à savoir les charges. La certification énergétique des immeubles de bureaux est devenue progressivement une norme de marché qui met au ban une partie du parc, même si le foisonnement de labels n'est pas toujours très clair pour les entreprises. Notons que le durcissement annoncé des obligations légales en matière de consommation d'énergie des bâtiments tertiaires fera entrer une partie du parc en situation de non-conformité et obligera les propriétaires à engager des travaux ou à revoir leur stratégie d'investissement.

Autrefois simple contenant, l'espace de travail s'affirme aujourd'hui comme un outil de management, une ressource au service de la performance de l'entreprise et un facteur de productivité des salariés. Le besoin de flexibilité est plus que jamais une composante de la demande des entreprises. Visibilité limitée de la croissance des effectifs, développement du management en mode projet, outils numériques permettant de s'affranchir des contraintes spatiales : l'espace de travail se doit d'abord d'être modulable et adaptable.

À ces exigences de flexibilité sont venues s'ajouter des pratiques de partage des espaces de travail. Fort du constat que certains postes de travail sont inoccupés la moitié du temps, le *desk sharing* ou *flex office* se met en place. Exercice de réduction des surfaces et des coûts, ce type d'aménagement n'est possible qu'avec des immeubles équipés de capteurs et autres objets connectés. En outre, l'approche renouvelée des modèles d'innovation et de productivité – importés de l'écosystème des start-up – se traduit par l'avènement des espaces collaboratifs et mutualisés. Les surfaces dévouées aux postes de travail individuels « traditionnels »

représentent une part de moins en moins importante de l'immeuble et pourraient devenir minoritaires dans les années à venir. Au siège récemment restructuré de Danone dans Paris QCA, seul un tiers des salariés possède un bureau fixe.

Enfin, pour favoriser les interactions, une forte attention est portée à la qualité et au confort de l'environnement de travail. La forme la plus aboutie de ces nouveaux usages de l'espace de travail est portée par les acteurs des bureaux partagés et du *coworking*. Nés des besoins de la classe créative des travailleurs indépendants, ces espaces fleurissent de manière exponentielle et commencent à attirer les grandes entreprises à la recherche de flexibilité.

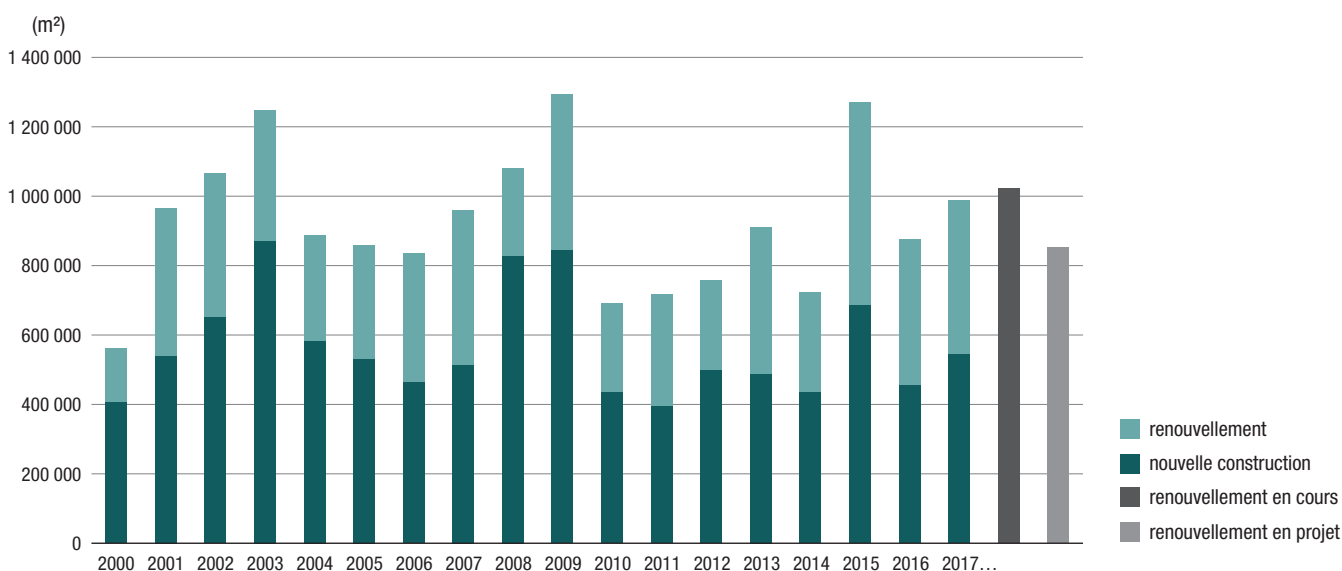
UNE QUÊTE DE CENTRALITÉ ET D'HOSPITALITÉ

Si la contrainte du niveau de loyer est toujours forte, la localisation et l'environnement de l'immeuble jouent un rôle primordial dans le choix d'implantation. D'une part pour avoir accès au bassin d'emploi, au marché et au réseau le plus large et adapté possible. D'autre part pour attirer et retenir des salariés aux exigences renforcées. L'hypercentre très bien connecté en transports en commun et les quartiers d'affaires à forte hospitalité sont, à ce titre, largement plébiscités.

Cette recherche de centralité est un moteur puissant de recyclage du parc. Tout d'abord, le foncier libre étant rare, la production de surfaces neuves – pour satisfaire les nouveaux usages – passe par le renouvellement et la densification. Ensuite parce que concilier centralité et coût immobilier maîtrisé implique un immobilier performant et optimisé, donc renouvelé.

Bien que la demande porte sur les polarités tertiaires, le temps des quartiers d'affaires monofonctionnels est révolu. L'offre urbaine autour de l'immeuble de bureaux est devenue constitutive de son attractivité : ambiance, qualité des espaces publics,

Livraison annuelle de bureaux de plus de 5 000 m² en Île-de-France



offre de restauration et de divertissement, etc. Paris polarise ainsi plus de 40 % de la demande placée⁵, mettant le taux de vacance dans la capitale à un niveau historiquement bas. Le nombre d'emplois sur Paris a d'ailleurs retrouvé des niveaux comparables à ceux de 1990⁶. Au-delà du QCA, qui demeure la locomotive du marché, d'autres arrondissements centraux, traditionnellement peu identifiés comme des destinations tertiaires, connaissent un attrait certain⁷, y compris pour les grands utilisateurs : La Française AM dans le 6^e arrondissement, Leboncoin dans le 10^e, Publicis à Bastille, Technicolor dans le Marais, etc.

Parallèlement, les aménagements des dernières grandes réserves foncières parisiennes, au premier rang desquels figurent Paris Rive Gauche et les Batignolles, font émerger de nouveaux quartiers d'affaires centraux qui trouvent leur public. Le repositionnement de cette demande semble toucher aussi la première couronne, territoire le plus dynamique de ces quinze dernières années.

Depuis plusieurs semestres, la demande, et par là même les constructions, se polarisent très largement sur les centralités historiques et les franges de Paris. Le desserrement plus éloigné en banlieue, observé dans les années 2000, s'est largement estompé. Dans ce contexte, la dynamique de développement s'est essouffée en deuxième couronne et le processus de renouvellement ressort comme grippé. Seuls les pôles établis de Saint-Quentin-en-Yvelines, Vélizy, Massy et une partie de Marne-la-Vallée conservent une certaine vitalité.

Pour les autres, des stratégies plus ciblées s'imposent autour de fonctions tertiaires clés, comme les échanges internationaux dans le Grand Roissy ou la R&D à Saclay. On assiste même dans certains sites à la reconversion effective ou à l'étude d'immeubles de bureaux.

À l'avenir, les tendances engagées depuis 2009 vont se poursuivre. Le déploiement du Grand Paris Express sera un facteur puissant de la spatialisation à venir des dynamiques de construction et de renouvellement du parc de bureaux, à l'image de celui du RER entre 1970 et 2000 [Insee, 2015]. Toutefois, ses effets « seront surtout déterminés par les dynamiques déjà à l'œuvre sur chaque territoire » et « seront séquencés dans le temps » [Acadie, 2017]. Autrement dit, les tendances en cours aujourd'hui ne seront pas bouleversées à court terme, d'autant plus que les effets d'anticipation sont limités de la part des entreprises. L'émergence de nouvelles polarités tertiaires sera nécessairement progressive et pas uniquement liée à la présence d'une gare, mais aussi et surtout, à une spécialisation locale marquée. Favorisant l'interconnexion avec le réseau existant, le GPE contribuera d'abord à renforcer les pôles tertiaires actuels. À noter que les polarités de bureaux devront être de plus en plus accueillantes vis-à-vis des entreprises et salariés qui sont à la recherche croissante de lieux offrant un environnement convivial et attractif par la présence d'aménités locales (restauration, commerces, services, espaces publics, transports publics, pistes cyclables, etc.). ■

Renaud Roger, économiste urbaniste

sous la responsabilité de Vincent Gollain, directeur du département économie

1. Source : ORIE.
2. Immeuble de taille unitaire supérieure à 5000 m², source IAU îdF.
3. D'après les études de CBRE, BNP Paribas Real Estate, Jones Lang Lasalle et Cushman & Wakefield.
4. L'étude *French Lease Events 2015* de Deloitte met en avant une augmentation du taux de libération dans Paris et le croissant ouest/la Défense.
5. Source ImmoStat.
6. Selon les dernières données Estel/Insee, il y avait 1 927 038 emplois à Paris en 2014.
7. Le baromètre de la location de bureaux 2017 de bureauxlocaux.com souligne l'intérêt croissant des utilisateurs pour les 6^e, 10^e et 11^e arrondissements.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION

Sophie Roquette

REDACTION EN CHEF

Isabelle Barazza

MAQUETTE

Olivier Cransac

INFOGRAPHIE - CARTOGRAPHIE

Noémie Le Grand

MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Claire Galopin, Julie Sarris

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki
sandrine.kocki@iau-idf.fr

IAU île-de-France

15, rue Falguière
75740 Paris Cedex 15
01 77 49 77 49

ISSN 1967-2144
ISSN ressource en ligne
2497-126X



www.iau-idf.fr



RESSOURCES

- *Anticiper les effets territoriaux du Grand Paris Express*, synthèse du séminaire du 7 février 2017, groupement mené par Acadie.
- Camors Carine, Gollain Vincent, et al., « La petite couronne au cœur des transferts d'établissements franciliens », *Note rapide*, n° 737, janvier 2017.
- Essec Business School, « Les bureaux : de futurs défis territoriaux et managériaux », *Les Cahiers de la chaire immobilier et développement durable*, #5, 2017.
- Jones Lang Lasalle, *Bureaux 2.0. L'impact des (r)évolutions technologiques sur l'immobilier d'entreprise*, décembre 2012.
- Leroi Pascale, *Les trajectoires de l'économie francilienne. Constats et enjeux*, IAU îdF, mars 2016.
- Mayer Thierry, Trevien Corentin, *The Impacts of Urban Public Transportation: Evidence from the Paris Region*, Insee, février 2015.
- Observatoire de l'immobilier durable, *L'innovation, un levier de création de valeur dans l'immobilier*, décembre 2015.

Sur le site de l'IAU îdF

Rubrique Économie/Immobilier d'entreprise.



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

