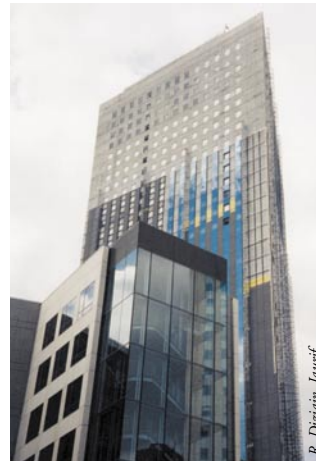


Construction de bureaux 2000-2004 : l'attrait de la couronne parisienne

Depuis deux ans, la relance de la construction de bureaux dite «en blanc» (destinés à la location sans que l'utilisateur final soit toujours connu), se concentre essentiellement sur la zone centrale de l'agglomération. Les restructurations d'immeubles se multiplient dans les quartiers d'affaires de l'ouest parisien et de La Défense et génèrent une part croissante de l'offre de bureaux neufs. Les nouvelles constructions se polarisent en proche périphérie parisienne, confirmant la prééminence des Hauts-de-Seine mais favorisant aussi l'émergence de nouvelles adresses tertiaires à l'est. En revanche, le marché tarde à se réactiver en grande couronne, contrariant les ambitions du SDRIF pour les pôles tertiaires de périphérie.

D'une superficie de 43 millions de m² de plancher, le parc de bureaux représente environ un quart de l'ensemble du parc bâti à usage d'activités. Il constitue le lieu de travail de plus du tiers des actifs franciliens. En 1970, ce parc immobilier ne comptait encore que 15 millions de m² composés en majorité d'anciens logements parisiens. En l'espace de trente ans, il s'est considérablement modernisé, sa capacité d'accueil a triplé et son aire d'implantation s'est étendue au-delà des limites du périphérique, principalement vers l'ouest. Sa géographie demeure fortement concentrée en zone centrale, les deux tiers du parc de bureaux étant localisés à Paris et dans les Hauts-de-Seine.



Tour Adria à La Défense.

réhabilitation du parc de bureaux amorcé au début des années 90 s'intensifie et joue un rôle croissant dans la production neuve. Environ 2,5 millions de m² de bureaux feront l'objet d'une restructuration lourde de 2000 à 2004.

Les effets conjugués d'une forte demande immobilière (avec un record de commercialisations en 2000) et

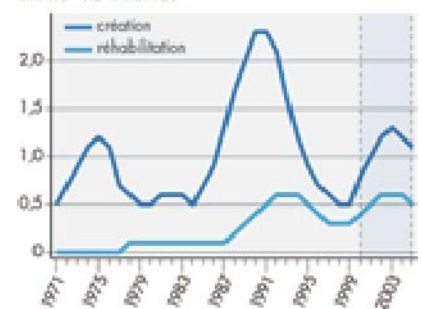
de l'épuisement du stock de surfaces disponibles (3,5 % du parc en 2000) sont à l'origine de la relance de la construction. La contraction de la demande observée depuis 2001 intervient alors que d'importants programmes devraient arriver sur le marché en 2003 et 2004.

Un nouveau cycle de construction

La production de bureaux a connu des variations cycliques de forte amplitude marquées par trois périodes d'intense construction :

- Le début des années 70 voit l'émergence d'un véritable marché des bureaux et l'apparition des premiers immeubles de grande hauteur. En cinq ans, de 1972 à 1976, près de six millions de m² sont mis en chantier.
- La fin des années 80 donne lieu à un essor sans précédent du parc de bureaux, porté par la tertiarisation de l'économie francilienne. Dix millions de m² sont construits de 1987 à 1993.
- Depuis 2000, le marché est à nouveau en phase d'expansion. Les programmes livrés ou engagés permettent d'estimer à 5,5 millions de m² les bureaux qui verront le jour au cours de 2000 à 2004. Dans le même temps, le processus de

Les cycles de la construction de bureaux en Ile-de-France



Sources : Constructions neuves, DREIF-STADEL et prévisions CREAM. Réhabilitations : estimation Iaurif.

Le risque de surproduction semble toutefois écarté en raison de la prudence des investisseurs qui ne s'engagent que sur des opérations en partie pré-commercialisées. En outre, une demande soutenue en locaux et équipements techniques de dernière génération continue à s'exprimer. Les surfaces issues de ces nouvelles opérations ou des libérations d'immeubles devraient entraîner une augmentation modérée du taux de vacance, jusqu'à environ 6% en 2005.

Construction
de bureaux
2000-2004 :
l'attrait
de la couronne
parisienne

Renouvellement de l'offre par la production «en blanc»

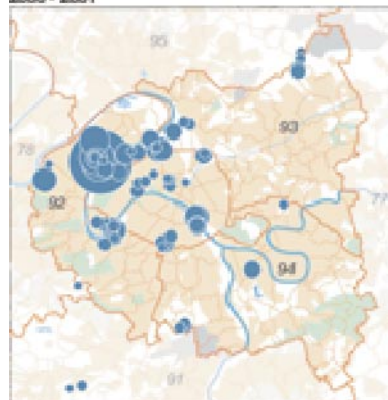
Grâce à l'inventaire du Grecam⁽¹⁾ des opérations «en blanc» de plus de 5 000 m² en Ile-de-France, il est possible de dresser les perspectives d'évolution de la construction de bureaux et de leur géographie à l'horizon 2004. Les opérations considérées alimenteront plus de la moitié de la production de bureaux en Ile-de-France au cours de cette période. Les autres correspondent à des bâtiments réalisés en compte propre ou à des petites unités⁽²⁾. De 380 000 m² en 2000, le volume des livraisons de bureaux «en blanc» de plus de 5 000 m² est passé à 710 000 m² en 2001 et devrait se situer à un niveau équivalent en 2002, sauf retard généralisé des travaux. Plus de 800 000 m² sont programmés pour 2003 et presque autant en 2004. Cependant, tous ces projets ne bénéficient pas encore d'un permis de construire. C'est le cas pour 10 % des m² à livrer en 2003, et surtout pour les deux tiers des surfaces livrables en 2004. En outre, bon nombre d'entre eux ne sont pas encore portés par un investisseur. Il est probable que la moitié de ces opérations prendra du retard dans l'une ou l'autre des étapes du processus de production (permis de construire, agrément, recherche d'investisseurs...).

Le développement actuel de la construction s'accompagne d'un déploiement spatial des implantations vers des marchés moins traditionnels et plus périphériques. Ce desserrement, déjà observé à la fin du précédent cycle de forte construction (1988-92), se produit sous l'effet du renchérissement des quartiers d'affaires centraux ainsi que des limitations imposées par la procédure d'agrément.

Les bureaux achevés en 2000 et 2001 se concentraient principalement sur les pôles de l'ouest, à La Défense ou Issy-les-Moulineaux et sur les excroissances nord et sud du croissant d'or (Clichy - Montrouge). La géographie des livraisons attendues pour 2002-2003⁽³⁾ montre une diffusion de l'offre vers Saint-Denis et Paris-Rive-Gauche ainsi qu'aux abords du périphérique. Les projets livrables de 2003 à 2004⁽⁴⁾, s'ils se concrétisent, devraient permettre à ces nouveaux pôles de conforter leur crédibilité. Dans le même temps, les bureaux «en blanc» pourraient effectuer leur retour sur des sites plus excentrés, tels que Massy ou Noisy-le-Grand. Une partie de ces programmes sera vraisemblablement lancée par fractionnement en fonction de la demande exprimée et au-delà des délais prévus. D'autres projets, actuellement en gestation, sont susceptibles d'être engagés d'ici 2004 si des utilisateurs se manifestent.

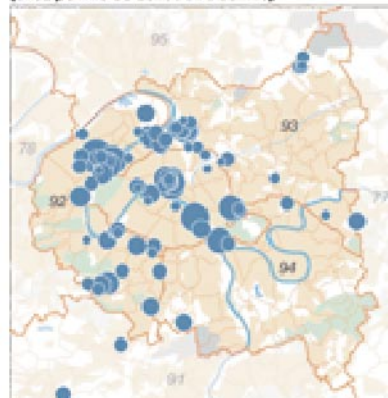
Livraisons de bureaux «en blanc» de plus de 5 000 m²

2000 - 2001

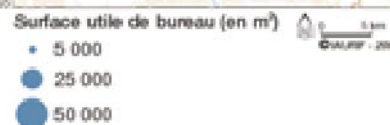
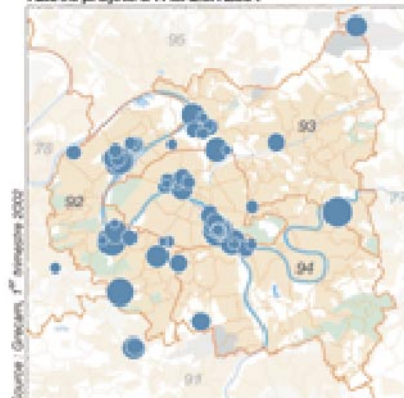


2002 - 2003

(avec permis de construire délivrés)



Autres projets à l'horizon 2004



Construction de bureaux «affectés» ou «en blanc»

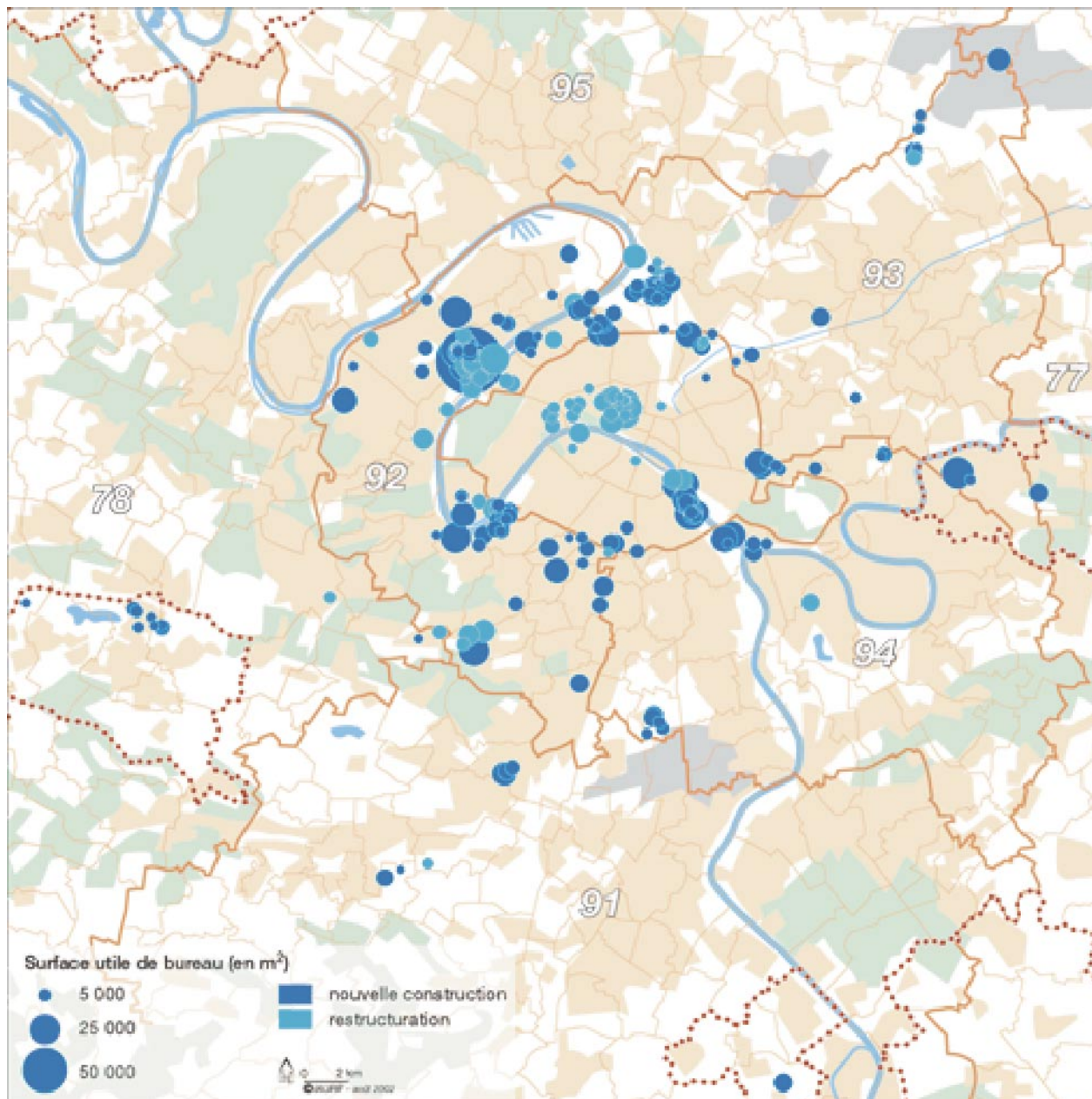
La construction de bureaux peut revêtir deux formes, selon que l'initiative en revient :

- à une entreprise qui fait construire les bureaux dont elle a besoin (bureaux affectés ou en compte propre) ;
- à un promoteur qui construit des locaux destinés à la location sans que l'utilisateur final soit toujours connu (bureaux en blanc). À la différence des années 90, les programmes lancés par les promoteurs sont aujourd'hui majoritairement pré-vendus à des investisseurs.

Les variations de la construction en Ile-de-France sont le fait des bureaux en blanc alors que la construction affectée reste relativement stable. Cette dernière se caractérise par une grande dispersion géographique, contrairement à la production en blanc, très concentrée sur les pôles tertiaires.

Construction
 de bureaux
 2000-2004 :
 l'attrait
 de la couronne
 parisienne

Opérations de bureaux «en blanc» de plus de 5 000 m² livrables de 2000 à 2004



De plus en plus de bureaux neufs issus de réhabilitations

Les 220 opérations de bureaux en blanc de plus de 5 000 m² représentent une superficie de 3 630 000 m² qui pourraient alimenter le marché de 2000 à 2004. Leur localisation recou-

vre deux géographies distinctes selon qu'il s'agit d'immeubles restructurés ou de constructions neuves. Les réhabilitations⁽⁵⁾ produiront environ un million de m² de surfaces de la production totale de bureaux neufs. Les 65 immeubles restructurés, ou en voie de l'être, sont situés dans les zones les plus valorisées du parc de

bureaux, en particulier dans le quartier de Bourse-Opéra et les secteurs 1 et 2 de La Défense. La pression de la demande dans ces quartiers d'affaires incite les propriétaires à engager des opérations de réhabilitation coûteuses mais financièrement avantageuses à long terme. À Paris, 100 000 m² de bureaux en moyenne, essentiellement des immeubles haussmanniens, sont



Restructuration d'un immeuble ancien, place Valhubert, Paris 13^{ème}.



Tour des années 70 réhabilitée, quai de la Rapée, Paris 12^{ème}.

remis à neuf chaque année. Ces restructurations procurent à la capitale près des deux tiers de son offre de bureaux neufs.

Exceptionnelles il y a dix ans, les restructurations dans les Hauts-de-Seine représentent désormais un volume comparable aux réhabilitations parisiennes. La remise aux normes techniques et esthétiques d'une vingtaine d'immeubles ou de tours des années 70 génère un quart de la production de surfaces neuves dans les Hauts-de-Seine.

L'est de la proche couronne ne compte que 8 % de surfaces neuves provenant d'immeubles réhabilités. En grande

couronne, le renouvellement du parc tertiaire des villes nouvelles, pour une bonne part constitué d'immeubles de plus de 20 ans, n'est toujours pas engagé.

Polarisation de la construction neuve en proche couronne

Les 155 nouvelles opérations de bureaux en blanc apparaissent très nettement concentrées en limite de Paris et de ses prolongements ouest (Neuilly - Levallois). Plus de la moitié

des 2,66 millions de m² correspondant sont situés à une distance comprise entre cinq et dix kilomètres de l'Arc de Triomphe.

L'extension concentrique du parc de bureaux bénéficie à la proche banlieue ouest, principalement aux pôles de La Défense (Puteaux - Courbevoie) et du Val-de-Seine (Issy - Boulogne - Meudon) qui polarisent respectivement 19 % et 10 % de la construction neuve régionale. Le développement tertiaire des Hauts-de-Seine est relayé par la reconversion de terrains industriels à Clichy, Clamart ou Montrouge. Les Hauts-de-Seine devraient totaliser, de 2000 à 2004, plus de 40 % des nouvelles implantations tertiaires en Ile-de-France.

(1) Source : Observatoire immobilier d'entreprise du Gecam.

(2) Les constructions de moins de 5 000 m², principalement des bureaux affectés, représentent en moyenne 40 % des surfaces mises en chantier.

(3) Programmes livrables au cours de cette période et ayant obtenu un permis de construire.

(4) Programmes en attente de permis de construire ou livrables en 2004.

(5) Sont considérées ici les restructurations lourdes qui supposent une modification de la structure de l'immeuble et nécessitent le dépôt d'un permis de construire.

Livraisons de bureaux «en blanc» de plus de 5 000 m² livrables de 2000 à 2004

	Réhabilitations			Constructions neuves			Total		
	nombre d'opérations	milliers de m ²	% Ile-de-France	nombre d'opérations	milliers de m ²	% Ile-de-France	nombre d'opérations	milliers de m ²	% Ile-de-France
PARIS	34	449	46%	16	332	13%	50	781	22%
HAUT-DE-SEINE	23	429	44%	62	1 204	45%	85	1 633	45%
PROCHE EST⁽¹⁾	5	72	7%	55	880	33%	60	952	26%
GRANDE COURONNE	3	27	3%	22	239	9%	25	265	7%
ILE-DE-FRANCE	65	977	100%	155	2 655	100%	220	3 631	100%
La Défense ⁽²⁾	10	220	23%	14	507	19%	24	727	20%
Saint-Denis	3	34	3%	18	314	12%	21	348	10%
Val-de-Seine	3	48	5%	18	259	10%	21	307	8%
Villes nouvelles	1	11	1%	15	197	7%	16	208	6%
Paris-Rive-Gauche	1	19	2%	10	192	7%	11	211	6%
Clichy/Saint-Ouen	0	0	0%	12	203	8%	12	203	6%

(1) Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne. - (2) Courbevoie, Puteaux et Nanterre-EPAD.

Source : Gecam

Construction
de bureaux
2000-2004 :
l'attrait
de la couronne
parisienne



J. Bernard, Iaurif

Constructions de bureaux sur d'anciens sites industriels : Cornillon à Saint-Denis...



V. Lizarzaburu, Iaurif

...et bas-Montreuil.

L'est de la petite couronne est appelé à accueillir une part importante (environ un tiers) des créations de bureaux en blanc. La moitié des opérations sont encore des projets dont la réalisation est prévue en 2003 ou en 2004. L'impulsion vient principalement de Saint-Denis qui regroupe 12 % de l'offre à venir, ainsi que des nouvelles adresses tertiaires de Montreuil ou du nord de la Seine-Amont (Charenton, Ivry-sur-Seine...) qui en concentrent chacune 3 %.

Ces trois nouveaux pôles représentent potentiellement 20 % de la production francilienne de bureaux «en blanc» pour la période 2003-2004.

L'attractivité de la zone centrale contraste avec une construction au ralenti en grande couronne qui n'attire plus que 10 % de la promotion de bureaux en blanc en Ile-de-France. Le regain de la construction ne profite, pour l'heure, qu'à quelques sites déjà constitués de l'ouest parisien (Saint-Quentin-en-Yvelines) ou aux zones d'activités les plus dynamiques (Paris Nord II, Courtabœuf...).

Le SDRIF et les dynamiques territoriales de la construction

Le SDRIF de 1994 avait pour objectif de freiner la concentration spontanée des bureaux dans le centre-ouest de l'agglomération et de favoriser le développement tertiaire des villes nouvelles ainsi que des secteurs de redéveloppement de la proche couronne. La priorité accordée à ces pôles devait permettre un double rééquilibrage, au profit de l'est pour compenser les effets de la désindustrialisation et en faveur de la périphérie pour conjuguer la croissance de la population et celle de l'emploi tertiaire⁽⁶⁾.

Or, les tendances récentes en matière de tertiarisation sont très favorables à la zone centrale. Les Hauts-de-Seine confirment leur rôle prééminent. Cependant, l'est parisien et sa proche périphérie y prennent une part beaucoup plus active qu'il y a une quinzaine d'années.

Les conventions logements / bureaux⁽⁷⁾, en limitant les possibilités de création de bureaux dans les communes de l'ouest en forte mutation comme Issy-les-Moulineaux, Clichy ou Nanterre, ont sans conteste favorisé l'émergence de sites tertiaires à Saint-Denis ou à Montreuil. Ce dispositif a eu pour effet de stimuler la construction résidentielle dans les communes conventionnées et contribué ainsi aux objectifs du SDRIF d'un développement plus équilibré entre habitat et emploi.

La construction en diffus, très active dans les Hauts-de-Seine au cours des années 90, apparaît aujourd'hui en net recul. Plus de la moitié des opérations de bureaux «en blanc» sont réalisées dans le cadre de Zones d'aménagements concertées (ZAC) qui permettent la programmation de véritables quartiers tertiaires recherchés aujourd'hui par les entreprises



Courtabœuf Développement

Développement de programmes tertiaires dans la ZAE de Courtabœuf (Essonne).

et les investisseurs. Le recentrage de la construction va naturellement à l'encontre d'un rééquilibrage entre le centre et la périphérie. En grande couronne, la construction «en blanc» ne s'est réactivée que sur des sites reconnus (Saint-Quentin-en-Yvelines, Massy ou Roissy), ou dans certaines Zones d'activités économiques (ZAE) dont l'offre immobilière se tertiarise. En revanche, peu d'opérations nouvelles sont lancées dans les autres pôles tertiaires comme ceux d'Évry ou de Noisy-le-Grand. Il en résulte l'obsolescence d'une fraction importante de leur parc immobilier, favorisant l'apparition d'une vacance élevée et persistante. La désaffectation de ces pôles, liée à un environnement immédiat pénalisant, pose la question d'une intervention publique déterminée de revalorisation urbaine afin d'en assurer la pérennité. Leur développement s'inscrit à plus long terme

(6) Ces objectifs sont exprimés par des enveloppes indicatives de construction de bureaux par département pour la période 1990-2015.

(7) Elles subordonnent la construction de bureaux à celle des logements dans les communes où s'exerce une forte pression du marché des bureaux (en général au moins 2 m² de logement pour 1 m² de bureau construit).

**Construction
de bureaux
2000-2004 :
l'attrait
de la couronne
parisienne**



P. Guignard, La Documentation Française, Métabolisme Iaurif

De nouveaux pôles tertiaires en gestation : Seine-Arche à Nanterre...



P. Guignard, La Documentation Française, Métabolisme Iaurif

... et terrains Renault à Boulogne-Billancourt.

dans un marché qui sera fortement concurrencé par de nouveaux projets d'aménagement en proche couronne ouest (Seine-Arche, terrains Renault à Boulogne-Billancourt...).

**De nouveaux lieux
d'emplois à desservir
en périphérie parisienne**

Plus de la moitié des constructions de bureaux «en blanc» de 2000 à 2004 seront réalisées aux abords de Paris et de La Défense, sur des emprises affectées il y a vingt ans à des activités industrielles⁽⁸⁾ comme à Clichy, Saint-Ouen, Saint-Denis et Montreuil... La reconquête de ces terrains permettra la création de 75 000 emplois dans des communes où la désindustrialisation en a supprimé au moins autant depuis les années 80.

À l'échelle régionale, ces nouveaux lieux de travail rééquilibreront le

(8) Emprises affectées aux activités secondaires en 1982, d'après le Mode d'occupation des sols (MOS) de l'Iaurif.

cœur de l'agglomération, mais entretiendront sa prépondérance en matière d'emplois tertiaires.

Grâce à leur proximité parisienne, les nouveaux immeubles de bureaux bénéficient globalement d'une bonne desserte en transports collectifs ferrés: plus de 60 % d'entre eux sont construits à moins de 500 m d'une station de métro, RER ou du Transilien. Situés souvent en terminus de ligne de métro, ils sont toutefois moins accessibles que les bureaux des quartiers centraux, notamment pour la part croissante d'actifs résidant en proche banlieue.

La formation de ces nouveaux lieux d'emplois en périphérie de Paris induira un accroissement des déplacements inter-banlieues et renforcera les besoins de desserte en rocade.