

Construction de bureaux : proche du métro, loin de l'objectif polycentrique



Renaud Dzianin - IAU IDF

D'importants programmes de bureaux initiés avant la crise vont être livrés dans les prochains mois. Ils annoncent un nouvel afflux d'emplois en proche périphérie de Paris et préfigurent des développements tertiaires de grande ampleur aux portes de la capitale.

Arrivé au terme d'un cycle de forte production, le marché des bureaux se retrouve en situation de suroffre, comme en 1974 et 1991. La crise du crédit, la suppression d'environ 80 000 postes dans les bureaux franciliens⁽¹⁾ et l'excès des programmes lancés avant septembre 2008 ont réduit au compte-gouttes le flux des nouvelles constructions depuis un an. Pourtant, les emplois de bureaux, occupés par 43 % des

actifs franciliens⁽²⁾, ne resteront pas figés. Au contraire, les mouvements attendus vont sensiblement modifier les équilibres territoriaux et les besoins en déplacements.

Vacance en hausse et projets en berne

On est loin de la dérive spéculative de la fin des années 1980, mais le marché est en train de basculer sous le poids des opérations actuellement en chantier. L'exercice 2008 avait donné

lieu à d'importantes livraisons (0,8 million de m², hors restructurations d'immeubles). Le pic sera atteint en 2009 avec 1 million de m² et bien d'autres chantiers s'achèveront en 2010 et 2011. Ces volumes excèdent la capacité d'absorption d'un marché francilien qui, bon an mal an, se situe autour de 500 000 m² de nouveaux bureaux. Le problème vient de ce que ces livraisons interviennent au moment même où flanche la demande immobilière des entreprises. Certes, un coup d'arrêt a été porté aux mises en chantier depuis un an, puisqu'une centaine d'opérations, sur le point d'être lancées, ont été stoppées net, faute de financement et dans l'attente de jours meilleurs. Mais cela ne tarira pas le flot des livraisons

avant 2011. À cette date, la vacance pourrait avoisiner 5 millions de m², soit 10 % du parc de bureaux.

Les produits neufs étant très demandés, les immeubles en chantier vont se remplir sans trop de difficultés, en provoquant une vague de libérations dans l'ancien. Une pénurie de locaux neufs se profile pour 2013, mais l'augmentation du stock de bureaux anciens, en tirant les prix à la baisse, fera obstacle au redémarrage de la construction sur le court terme.

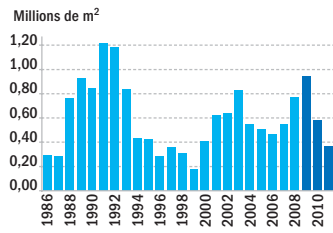
Chassé-croisé des emplois

Les migrations d'emplois vont se poursuivre, puisque 2 millions de m² sont à livrer en 2009, 2010 et 2011, dans lesquels viendront s'installer 120 000 personnes. Les principales communes d'accueil sont Nanterre, Bois-Colombes, Gennevilliers, Saint-Denis, Pantin, Villejuif, Montrouge : des adresses qui offrent un bon rapport qualité-prix à des entreprises soucieuses de rationaliser leurs implantations et d'en réduire le coût immobilier, sans trop s'éloigner de Paris ou de La Défense. Les grues sont aussi à pied d'œuvre dans les prolongements ouest de Paris (Issy et Boulogne) et sur les anciens hauts lieux industriels de Massy et de Vélizy.

(1) D'après les données communiquées par l'Institut d'épargne immobilière et foncière (IEIF).

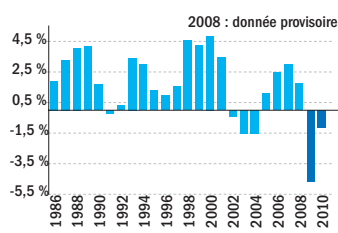
(2) La tertiarisation de l'économie francilienne, ORIE, janvier 2006.

Livraisons de bureaux en Île-de-France (opérations de plus de 5 000 m², hors restructurations)



Source : IAU îdF, sur données Grecam.

Variation annuelle des emplois de bureau (secteur privé)



Source : IEIF, sur données Insee, Pôle Emploi

Les emplois attendus ici et là se traduiront par autant de pertes ailleurs, car les créations nettes d'emplois de bureaux seront nulles ou faibles entre 2009 et 2011. Perdront à ce jeu les communes où sont implantés de grands comptes en passe de se relocaliser. Par exemple, LCL quitte l'Opéra et La Défense pour gagner Villejuif et le Kremlin-Bicêtre (4 500 postes) ; BNP Assurances (4 000 employés) se déplace de Rueil-Malmaison vers les berges de la Seine à Nanterre. Les activités titres de la BNP (3 500 emplois) déménagent du centre de Paris vers Pantin. Prisma Presse, éparpillé à Paris et Neuilly-sur-Seine, prend ses quartiers à Gennevilliers. Les informaticiens IBM et Atos Origin (chacun 4 000 emplois) délaisent La Défense, le premier pour Bois-Colombes, le second pour Bezons. Même à l'est, les bureaux édifiés face au périphérique créent un appel d'air dans

Paris *intra-muros* : les NMPP migrent depuis Reuilly vers la porte des Lilas, où elles rejoignent les directions parisiennes du Pôle Emploi. Ces départs font suite aux déménagements de directions ministérielles installées de longue date dans Paris, comme dernièrement, la Direction générale des Douanes. Le mouvement est centrifuge, mais d'amplitude limitée, car peu de fonctions centrales d'entreprises ou de services à forte valeur ajoutée se déplacent vers des pôles plus périphériques, à l'exception des majors industriels (Alstom, Dassault, Servier...) qui poursuivent leur tropisme vers le sud-ouest (Massy, Suresnes, Vélizy...). Hors du noyau central et du quadrant sud-ouest, les déménagements se font dans le voisinage du site d'origine. Ils sont le fait d'entreprises qui convergent vers les bureaux neufs de Bobigny, Val-de-Fontenay, Rungis ou Massy, lorsque le



Jean-Paul Viguerie SA d'Architecture

La proximité du métro a emporté le choix de Prisma Presse pour son immeuble Pointe Métro, à Gennevilliers, qui sera livré fin 2010.

besoin de s'étendre ou d'améliorer les conditions de travail se fait sentir. Après le rachat de Gestetner par Ricoh, les deux entités se regroupent à Rungis, à équidistance de leur base d'origine, Créteil et Clamart. Ces pôles satellites drainent une clientèle locale et empiètent sur celle des marchés plus périphériques, que leur éloignement pénalise.

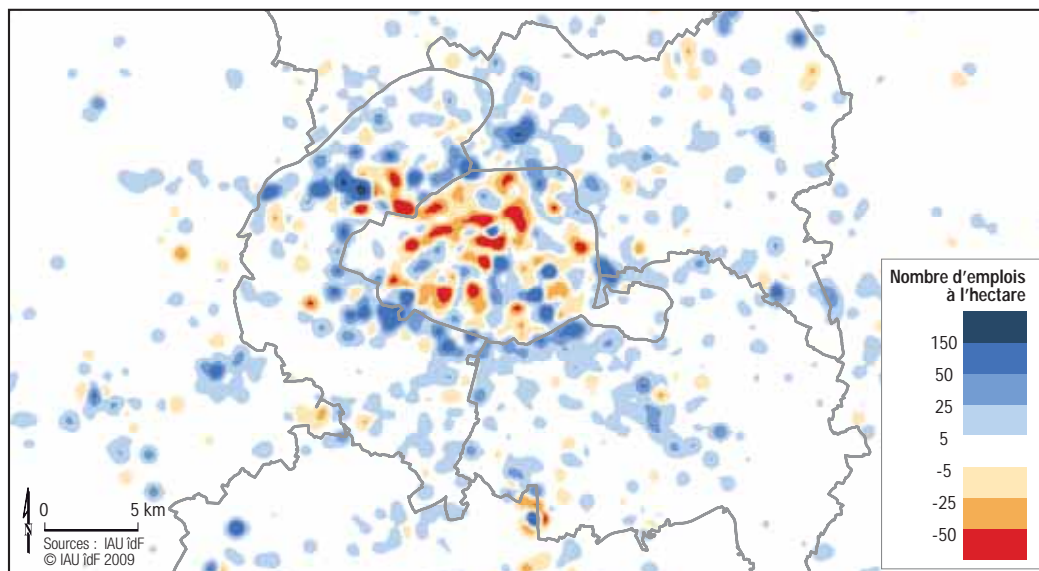
Le bureau neuf vide l'ancien

La plupart des entreprises en partance délaissent des immeubles édifiés dans les années 1980 à l'exemple de la Tour Descartes (IBM) à La Défense ou du siège de l'Équipe à Issy. Cette génération de bureaux, aux piètres performances énergétiques et aux standards de conception dépassés, avait disqualifié, en son

temps, les constructions des années 1960 et 1970.

La vacance, qui ne touche pour l'heure que 7,5 % du parc francilien, se reverse déjà dans les bureaux des années 1980. À Boulogne, les immeubles de seconde main peinent à se relouer. À Saint-Quentin-en-Yvelines, les entreprises ont libéré 150 000 m² dans « l'ancien » pour s'installer dans les immeubles construits à proximité. Pour Cergy et Noisy-le-Grand, la concurrence vient des bureaux neufs et à peine moins chers de la proche banlieue. Les pôles tertiaires d'Évry ou de Créteil ont vieilli sans trop se désimplir, parce qu'ils se sont mués en centres administratifs, où prédominent des occupants publics et parapublics, peu volatiles. La vacance s'installe dans les immeubles petits et mal configurés des années 1980 qui s'étaient dispersés dans les quartiers résidentiels de Paris ou Boulogne. L'arrêt des mises en chantier depuis un an aura pour effet de freiner, vers 2011, le transfert des emplois vers les sites « neufs » de proche périphérie, depuis les marchés « vieillissants » ou qui sont devenus trop chers. S'en suivra un mouvement de repli des entreprises, celles-ci pouvant mettre à profit la baisse des prix dans le centre pour y faire leur retour. De 1990 à 1995, l'essor du

Variation des densités d'emplois entre 1999 et 2005



(3) Sont pris en compte les immeubles dont les chantiers avaient réellement démarré à l'été 2009.

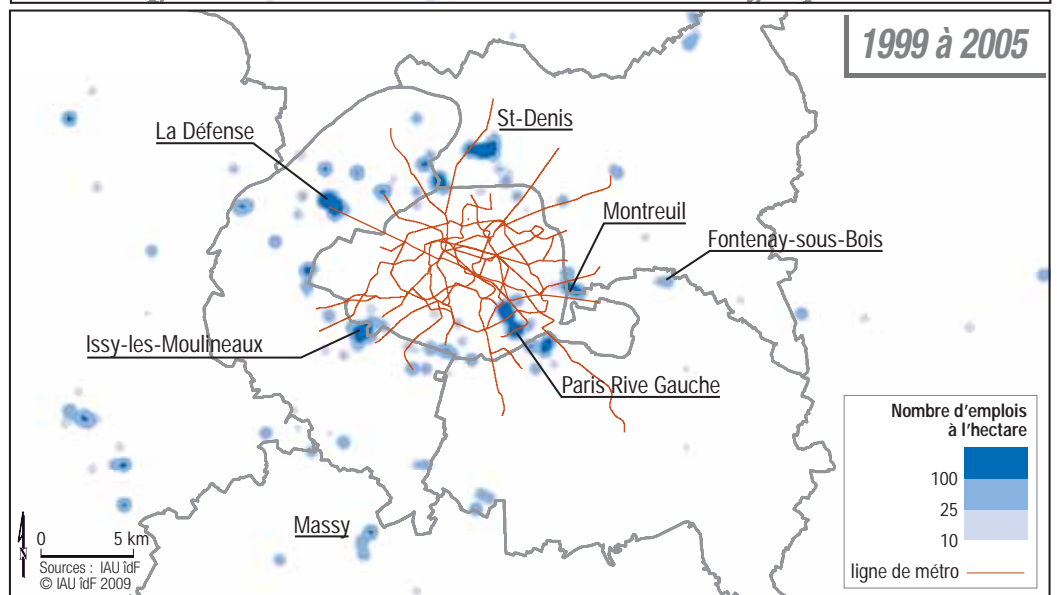
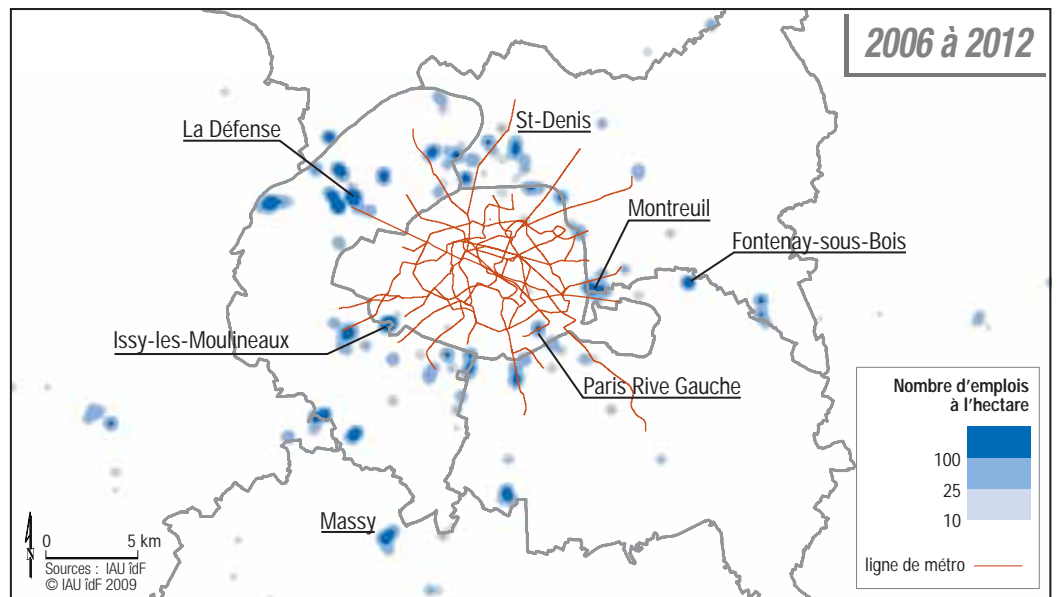
tertiaire dans les Hauts-de-Seine et en villes nouvelles avait délesté Paris de 150 000 emplois. Une fois la croissance revenue, les bureaux parisiens, entre-temps rénovés, se sont remplis en fin de décennie. Il en ira de même pour les immeubles aujourd'hui en proie à la désaffectation et que leurs propriétaires remettront à niveau. Cet effet de ressac jouera en faveur du centre, où les valeurs de marchés justifient le coût des travaux.

Des constructions arrimées aux extrémités du métro

On peut tirer un bilan des créations nettes de bureaux sur la période 2006-2012 en considérant ceux livrés depuis 2006 et ceux qui le seront⁽³⁾ d'ici 2012, soit 4,5 millions de m². Ce bilan vaut pour la décennie 2005-2014, sachant le peu d'opérations qui s'achèveront en 2013 et 2014.

La moitié se situe à moins de 8 km de la Concorde, centre de gravité du marché régional. La distance moyenne à ce centre s'est étirée de 300 mètres par référence au précédent cycle de construction (1985-1994), soit l'équivalent d'une interstation de métro. Aussi minime soit-il, l'éloignement fait perdre en accessibilité car il relègue les nouvelles implantations aux extrémités les moins maillées du réseau de métro et à des stations de RER ou de tramways à plus faible fréquence de desserte. Les temps de parcours domicile-travail s'en trouvent augmentés, *a fortiori* lorsque le dernier kilomètre se fait à pied ou en navette. Le nombre de places de parkings venant compenser l'éloignement, la tentation est forte de délaissier le passe Navigo pour la voiture. L'impact de ces 4,5 millions de m² sur la fréquentation des transports se fera pleinement sentir dans deux ou trois ans. Ces nouveaux lieux de travail alourdiront le trafic des bouts lignes de métro auxquels s'est greffée la moitié de la construction. Ils déséquilibreront un peu plus les flux de voyageurs entre l'est et l'ouest, les deux tiers (63 %) des

Gains d'emplois induits par les nouvelles constructions de bureaux (> 5 000 m², hors restructurations)



Le nombre d'emplois de bureaux induit est obtenu en appliquant aux surfaces construites un ratio de 18 m² par emploi. Les densités sont calculées par projection des emplois induits (localisés à l'adresse de l'immeuble) sur un quadrillage à maille 250 mètres.

bureaux ayant pris place à l'ouest du méridien de Paris. Ces concentrations vont, au-delà des chassés-croisés dans le parc existant, remodeler la géographie des emplois franciliens et épaissir les contours du cœur économique de la métropole. Déjà, entre 1999 et 2005, les mouvements d'emplois induits par les nouvelles agrégations de bureaux avaient provoqué un glissement *extra-muros* des fortes densités d'emplois parisiennes. Les flux de construction récents (2006-2012) marqueront la localisation des emplois d'une empreinte concentrique assez analogue.

Les regards tournés vers le centre

Les programmations immobilières d'aujourd'hui font entrevoir la géographie de l'offre tertiaire de demain. Cette offre se profile par grandes masses à quelques centaines de mètres, de part et d'autre du périphérique ou du boulevard circulaire de La Défense. Plusieurs millions de m² y sont postés en première ligne pour la sortie de crise : les capacités résiduelles du Trapèze de Boulogne, de Paris Rive Gauche, du parc du Millénaire à Aubervilliers, du plan de renouveau de La Défense, les programmes opérationnels des portes de Paris, des

vastes opérations urbaines des Docks de Saint-Ouen et d'Ivry-Confluence. À cela s'ajoutent les projets de tours (porte de Versailles, pont d'Issy...) et les ambitions affichées pour le secteur de Bercy-Poniatowski à Paris et celui des Groues à Nanterre. Les stratégies des acteurs du marché convergent pour valoriser les terrains délaissés, qui se comptent par centaines d'hectares aux marges de l'hypercentre. En amont de la production, ce sont les collectivités de l'agglomération centrale qui se positionnent le plus activement sur le marché, et ce d'autant plus que le développement durable légitime les

formes denses et compactes. Les logiques financières des investisseurs œuvrent aussi pour la reconquête de terrains en lisière de la capitale, qui permettent de limiter les risques en offrant des perspectives de rendement élevés des marchés nouveaux. La proximité de Paris sera appréciée des grands groupes appelés à se redéployer sous la contrainte de plus en plus forte de limiter les déplacements domicile-travail. Certes, ils voudront réduire le coût de l'immobilier, mais deux à trois stations de métro supplémentaires diminuent d'un bon quart le niveau des loyers.

Il faut aussi tenir compte de la construction qui, plus que par le passé, prendra place dans les tissus constitués de l'agglomération centrale (hors quartiers historiques) en s'ajoutant au bâti existant. En effet, le dispositif réglementaire et fiscal (exonération de redevance pour reconstruction, plan de renouvellement de La Défense, bonification du coefficient d'occupation des sols...) ouvre la voie aux opérations de reconstruction avec extension. Les réalisations récentes, comme la tour Mozart (ex EDF) à Issy ou la tour First (ex AXA) à La Défense, préfigu-



Les 4 500 salariés d'IBM ont intégré, fin octobre 2009, leur nouveau siège de Bois-Colombes, Zac des Bruyères. IBM délaisse la tour Descartes à La Défense qui sera restructurée, trente ans après sa construction, et remise sur le marché en 2012.

rent une multiplication de ce type de projets.

Des besoins de déplacements pour demain

Les dynamiques spatiales du marché des bureaux résultent de logiques d'acteurs et de mécanismes de marché qui ont des conséquences prévisibles sur l'aménagement régional et que l'action publique se doit d'anticiper.

Au regard des réalisations en cours et des projets en gestation avancée, ces dynamiques vont conduire à une massification des

emplois aux portes de Paris. Ces développements prendront appui, pour l'essentiel, sur le réseau de transport existant et entraîneront des croissances de trafics sur des tronçons déjà proches de la saturation. Le choix habituel entre un meilleur fonctionnement de transports susceptibles d'être asphyxiés en proche couronne, et la vision à très long terme d'un marché de bureaux polycentrique est aujourd'hui posé.

Optimiser l'existant

Une meilleure répartition des flux de voyageurs optimiserait la capacité du réseau actuel, à la condition d'endiguer le déséquilibre persistant entre l'est et l'ouest. Les outils fiscaux tels que la redevance pour création de bureau et la taxe sur les bureaux sont des leviers à mobiliser, en articulation avec les transports, pour orienter plus efficacement la construction dans ce sens, et non pas seulement pour améliorer le rendement fiscal.

Alors que le marché tourne au ralenti, une fenêtre de tir s'ouvre pour définir une stratégie d'accueil des bureaux apte à composer avec les dynamiques de métropolisation de l'économie francilienne et de son marché des bureaux.

Pour en savoir plus

- CHAUVEL Jean-Pierre et DIZIAIN Renaud, *La Redevance pour création de bureaux*, IAU idF, mai 2008.

Voir les études et notes de conjoncture sur le marché des bureaux que publient notamment :

- BNP Real Estate www.realestate.bnpparibas.fr
- CB Richard Ellis www.cbre.fr
- DTZ www.dtz.com/fr
- Jones Lang LaSalle www.joneslanglasalle.fr
- L'ORIE (Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France) - www.orie.asso.fr
- L'Odime-94 (Observatoire départemental de l'immobilier d'entreprise en Val-de-Marne) <http://www.ccip94.ccip.fr>
- L'IEIF (Institut d'épargne immobilière et foncière) - www.ieif.fr
- Le Grecam (Groupe de recherche sur la construction et l'aménagement) - www.grecam.com
- AEW Europe Real Estate www.aeweuropa.com
- Generali Immobilier www.eos-general.com
- Crédit Foncier www.creditfoncier.fr
- Keops - www.keops.fr

Un fort potentiel foncier à valoriser dans le cœur de l'agglomération



Les opérations d'aménagement en projet comme celles de Massena-Bruneseau, Ivry-confluence, Bercy-Poniatowski-Charenton occupent une position privilégiée dans le prochain cycle de construction.

Renaud Diziaïn ■

Directeur de la publication
François Dugeny
Directrice de la communication
Corinne Guillemot
Responsable des éditions
Frédéric Theulé
Rédactrice en chef
Marie-Anne Portier
Maquette
Vay Ollivier

Diffusion par abonnement
76 € les 40 numéros (sur deux ans)
Service diffusion-vente
Tél. : 01 77 49 79 38
www.iau-idf.fr
Librairie d'Île-de-France
15, rue Falguière 75015 Paris
Tél. : 01 77 49 77 40
ISSN 1967 - 2144