

179  
INT

atelier parisien d'urbanisme

d8239  
179  
INT



LES BUREAUX A PARIS  
L'EVOLUTION RECENTE

mars, 1984

A Paris le nombre des emplois exercés dans les bureaux dépasse le million. Par l'importance des effectifs employés : plus de la moitié de ceux de la capitale, et, plus encore peut-être, par la nature des tâches de création et de direction effectuées, les bureaux prennent une part majeure dans l'activité parisienne et dans son rayonnement national et international.

Le tertiaire parisien constitue ainsi un atout économique essentiel pour la capitale, mais aussi pour sa région et pour le pays, surtout dans une période de difficultés économiques.

Pourtant, depuis sept ou huit ans déjà, la construction de bureaux à Paris s'est considérablement ralentie et la situation du marché des bureaux apparaît médiocre ou même mauvaise.

Mais il ne faut pas voir là les marques d'une désaffection des entreprises pour les bureaux de la capitale. Tout au contraire, le stock des bureaux neufs ou rénovés disponible est faible et les prix très souvent élevés ; les professionnels de l'immobilier soulignent la persistance de la demande de locaux situés dans la capitale et même l'augmentation rapide des prix au cours des deux dernières années.

Dans la situation quelque peu paradoxale que l'on constate ainsi aujourd'hui, la conjoncture économique défavorable joue certes son rôle. Mais elle ne peut fournir à elle seule une explication suffisante, car le marché des bureaux à Paris est étroitement tributaire de différentes procédures réglementaires dissuasives, et, en premier lieu, de l'agrément du Comité de Décentralisation.

Il importe donc, de bien analyser les blocages existants, de mesurer leurs conséquences et les risques qu'ils peuvent faire peser sur l'économie de la capitale pour définir - en tenant compte du contexte régional et national - une politique des activités tertiaires à Paris.

Le présent rapport esquisse cette analyse à partir des études antérieures menées par l'Atelier Parisien d'Urbanisme et des dernières données chiffrées disponibles. Il vise à fournir au Groupe de travail sur les activités tertiaires à Paris une première base de réflexion qui sera complétée et approfondie par la suite conformément au programme d'études de l' A P U R.

## 1. LA SITUATION ACTUELLE : UNE CONSTRUCTION TRES RALENTIE, UN MARCHE RESTREINT.

### 1.1. LA CONSTRUCTION

La baisse d'ensemble du rythme de la construction dans Paris a particulièrement touché les bureaux : 300 000 à 500 000 m<sup>2</sup> ont été autorisés chaque année de 1971 à 1973, 200 000 m<sup>2</sup> en 1974 et 1975, et moins de 40 000 m<sup>2</sup> en moyenne pour les huit dernières années (soit dix fois moins qu'au début des années soixante-dix).

Le ralentissement s'est répercuté sur les mises en chantier à partir de 1977, puis sur les achèvements à partir de 1980 ; moins de 30 000 m<sup>2</sup> annuels ont ainsi été livrés de début 1980 à fin 1983.

LA CONSTRUCTION DE BUREAUX A PARIS (1)			
Surface en m <sup>2</sup> hors oeuvre			
	AUTORISEES	MISES EN CHANTIER	ACHEVEES
1971	482 000	-	-
1972	314 000	-	-
1973	381 000	-	157 000
1974	190 000	-	326 000
1975	183 000	271 000	347 000
1976	37 000	148 000	185 000
1977	7 000	34 000	93 000
1978	18 000	30 000	164 000
1979	34 000	34 000	82 000
1980	32 000	18 000	34 000
1981	60 000	15 000	35 000
1982	25 000	31 000	39 000
1983	48 000 (1)	27 000	8 000

Source : Ville de Paris

(1) Dont 35 000 m<sup>2</sup> pour le Ministère des Finances.

La région parisienne, dans son ensemble, connaît aussi une réduction spectaculaire des autorisations, mais ce mouvement est beaucoup plus rapide à Paris : la capitale ne représente plus, pour les années 76-82, que 5 % des surfaces autorisées dans la région contre 22 % au début des années 70.

PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDES DANS L'ENSEMBLE DE LA REGION (surfaces en milliers de m <sup>2</sup> H.O.)			
	PARIS	REGION	PART DE PARIS DANS LA REGION %
moyenne annuelle (1970-1975)	300	1 324	22
1976	37	680	5
1977	7	368	2
1978	18	488	5
1979	34	301	11
1980	32	743	4
1981	60	1 132	5
1982	25	492	5

Sources : Fichier SIROCO  
Ville de Paris

## 1.2. LE MARCHE

Le marché des bureaux connaît actuellement à Paris une situation de pénurie que dénonce l'ensemble des spécialistes de l'immobilier.

La capitale apparaît particulièrement pauvre en locaux de surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> et en locaux modernes que recherchent de plus en plus d'entreprises. De nombreuses entreprises réimplantées à la Défense ou en Ville Nouvelle après avoir quitté Paris soulignent ainsi la nécessité qu'elles éprouvaient de se doter de locaux fonctionnels et de bonne taille introuvables dans la capitale.