

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 m² ont été autorisés chaque année de 1971 à 1973, 200 000 m² en 1974 et 1975, et moins de 40 000 m² 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 m² annuels ont ainsi été livrés de début 1980 à fin 1983.

LA CONSTRUCTION DE BUREAUX A PARIS (1)			
Surface en m ² 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 m² 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 ² 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 m² 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.

La pénurie de bureaux aurait d'ailleurs maintenant débordé largement les limites de la capitale et toucherait également la proche banlieue.

Deux séries d'évolutions attestent cette situation défavorable du marché : la diminution des stocks de locaux et l'augmentation des loyers et prix.

- Le stock de locaux commercialisables peut-être estimé à partir des travaux effectués par les cabinets spécialisés. Les chiffres présentés ici, en ce domaine, sont extraits des études publiées par la société Auguste Thouard et par la société Bourdais. Selon ces données le stock se situe à Paris autour de 300 000 à 340 000 m², début 1984 ; mais ces chiffres comprennent des locaux non libérés encore ; si l'on s'en tient aux locaux libérables dans un délai d'un an le stock serait de 250 000 m².

Selon les mêmes sources le stock s'est réduit de 40 % environ depuis trois ans. Un mouvement de même nature et de même ampleur s'est produit en banlieue où le stock est situé aujourd'hui dans une fourchette approximative de 400 000 m² (libérables à un an) à 500 000 m².

A Paris le stock correspond ainsi à 2 % seulement du parc total -estimé à 14 millions de mètres carrés- et représente moins d'une année de commercialisation, puisque les transactions effectuées s'élèvent à 400 000 m² par an environ pour les dernières années.

Au niveau de la région tout entière, dans laquelle 800 000 m² environ sont commercialisés chaque année, le stock correspond à un délai supérieur mais encore assez limité : 1 à 1,2 an.

- Autre signe de pénurie, les prix qui jusqu'en 1978 augmentaient moins vite que l'indice INSEE du coût de la construction ont vu leur hausse s'accélérer nettement pour atteindre 15 à 20 % par an à Paris au cours des deux dernières années.

a) La redevance

La redevance est une taxe instituée par la loi du 2 août 1960 qui frappe la création ou l'extension de locaux à usage industriel, d'entrepôts et de bureaux dans la région Ile-de-France.

C'est le CIAT (1) du 19 novembre 1981 qui en a fixé les nouvelles orientations (codifiées en partie par la loi du 3 décembre 1982), et qui a notamment décidé la suppression de la redevance pour les locaux industriels ; en contrepartie le plafond de perception de la redevance est porté pour les bureaux de 500 à 1 300 F/M² dans des conditions et selon un zonage qui devront faire l'objet de décrets d'application non publiés pour le moment ; par ailleurs, les locaux de recherche constituant un site indépendant sont désormais assimilés lors de la construction à des locaux de bureaux.

Il est bien évident qu'une augmentation de la redevance pour les bureaux ne pourra que pénaliser davantage leur construction dans Paris, dans la mesure où les montants actuellement pratiqués -200 francs à l'Est, 400 francs à l'Ouest (2)- passeraient respectivement à 520 francs et 1 040 F/M² si les taux applicables aux différentes zones étaient relevés dans la même proportion que le plafond.

b) L'agrément

L'agrément accordé par le Comité de Décentralisation est l'autorisation nécessaire aux entreprises pour toute construction ou utilisation de locaux par une activité occupant plus de 5 000 m² de locaux d'entrepôts, de 1 500 m² de locaux industriels ou de 1 000 m² de locaux de bureaux dans la Région Ile-de-France (et pour l'ensemble de ses implantations). C'est en fait le plus puissant moyen de contrôle des localisations.

En matière d'agrément la situation est différente selon que la demande concerne des locaux industriels ou des bureaux.

./.

(1) Comité Interministériel pour l'Aménagement du Territoire.

(2) A l'exception des sites de Bercy et des Halles qui bénéficient d'un taux réduit de 100 F/M²

Face à cette offre restreinte et en dépit des recherches restées sans résultat, la demande, selon les commercialisateurs, reste importante.

Selon l'étude effectuée au niveau régional par le cabinet Bourdais, "les demandes de plus de 2 000 m² ne représentent que 5 % en nombre, mais 38 % en surface de la demande exprimée ; (...) le secteur public au sens large (représente) la majorité des demandes en grandes surfaces (...). Les services restent largement prédominants en petites surfaces et entendent surtout s'installer dans Paris intra-muros (...). (Les demandeurs) ne demeurent attentistes que lorsqu'ils n'existe pas d'offre susceptible de les satisfaire, ce qui malheureusement est désormais chose fréquente. Par contre lorsqu'un immeuble fonctionnel et bien situé est susceptible d'être libéré, les candidats sont nombreux et très volontaires pour anticiper leurs besoins".

0
0 0
0

2. LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES : AGREMENT, REDEVANCE, REGLES DE CONSTRUCTION.

2.1. L'AGREMENT ET LA REDEVANCE.

La politique nationale d'aménagement du territoire joue un rôle essentiel dans les choix de localisation des entreprises situées dans la région parisienne ou venant s'y implanter -les services de l'Etat- principalement la DATAR disposent en effet depuis vingt ans des deux outils très puissants que sont la redevance et surtout l'agrément.

- En ce qui concerne les locaux industriels, l'ensemble de la région parisienne bénéficie depuis janvier 1980 d'un assouplissement des règles pour les entreprises indépendantes de moins de 100 salariés. Ceci a été réaffirmé lors du CIAT de novembre 1981 qui a ajouté en outre une mesure de simplification concernant les projets d'investissement impliquant la création de moins de 30 emplois, par une société indépendante réalisant moins de 500 MF de chiffre d'affaires.

Mais on ne peut dire que Paris bénéficie pleinement de ces mesures puisque, par exemple, dans la principale opération de locaux industriels engagée, celle "des gazomètres", le Comité de Décentralisation a subordonné l'octroi de l'agrément pour la construction, à l'engagement par la société promoteur de ne louer les locaux qu'à des entreprises n'atteignant pas le seuil de l'agrément.

- En ce qui concerne les bureaux aucune mesure d'assouplissement de l'agrément -même limitée- n'a été envisagée.

- pour la construction neuve, la politique de l'agrément, assez libérale au départ, a progressivement contribué à limiter la construction dans Paris. Ses effets apparaissent dès 1973-74. En 1975 le CIAT avait fixé pour Paris et pour cinq années une enveloppe maximale de 200 000 m² "en blanc" à réaliser dans les opérations publiques qui n'a pas été entièrement utilisée, toute réalisation "en blanc" étant prohibée hors des opérations publiques d'aménagement.

Les agréments accordés dans Paris depuis 1977 pour la construction neuve totalisent 300 000 m² en 7 ans ; moins de 25 000 m² ont été accordés chaque année au cours des années 1980, 81, 82. Le chiffre supérieur observé en 1983 (61 000 m²) s'explique par l'agrément de 28 000 m² accordé au Ministère des Finances.

Au contraire, dans la Région, après une baisse au cours des années 1974-1978 on assiste à un nouvel accroissement

des agréments pour construction neuve, la part de Paris étant réduite à moins de 5 % du total régional depuis 1979.

AGREMENTS ACCORDES DE 1977 A 1982 POUR LA CONSTRUCTION ET L'EXTENSION DE BUREAUX (en m ² utiles)			
	RIF	PARIS	PART DE PARIS %
1977	384 000	88 000	23
1978	270 000	33 000	12
1979	674 000	48 000	7
1980	735 000	31 000	4
1981	675 000	36 000	5
1982	685 000	25 000	4
1983	(non publié)	61 000	-

Source : DREIF
Ville de Paris (pour l'année 1983)

- Pour l'utilisation de locaux existants ou à livrer à Paris près de 200 000 m² reçoivent l'agrément chaque année.

L'importance de ces surfaces, très supérieures à celles construites à neuf, s'explique bien sûr par l'ampleur du parc existant dans lequel les mouvements d'entreprises libèrent des locaux.

Au cours des six dernières années les agréments accordés concernaient à 60 % le secteur public. Il faut cependant rappeler que, du fait du seuil des 1 000 m², des surfaces

réoccupées par le secteur privé sont exemptées d'agrément, alors que toutes les surfaces du secteur public y sont soumises ; si l'on rapporte la part du secteur public à l'ensemble des surfaces commercialisées, le rapport n'est plus que d'un tiers.

Mais en toute hypothèse la part du secteur public dans les surfaces agréées est deux fois plus importante à Paris (60 %) qu'en Région Ile-de-France (27 %).

AGREMENTS ACCORDES DANS PARIS POUR LES LOCAUX EXISTANTS OU AGREES (surface en m ² utiles)				
	TOTAL	PRIVE	PUBLIC	PART DU PUBLIC %
1978	159 000	61 000	98 000	62
1979	182 000	92 000	90 000	49
1980	231 000	112 000	119 000	52
1981	167 000	60 000	107 000	64
1982	217 000	81 000	136 000	63
1983	193 000	67 000	126 000	65
TOTAL	1 149 000	473 000	676 000	59

Source : DREIF
Ville de Paris (pour l'année 1983)

Les surfaces libérées à Paris l'ont été principalement à la suite des départs de sièges sociaux d'entreprises industrielles qui, désireuses de se restructurer ou de se desserrer dans Paris ou la région, ont été systématiquement orientées par le Comité de Décentralisation vers la Défense (Rhône-Poulenc, Usinor, IBM...) pendant plusieurs années et le sont désormais vers les villes nouvelles.

Par contre, aucune entreprise de ce type n'a pu se restructurer dans Paris et, mises à part quelques entreprises du

secteur des banques et des assurances, les agréments ont été accordés majoritairement au secteur public alors même que le CIAT de 1975 interdisait aux administrations et établissements publics de s'étendre dans la région parisienne hors des Villes Nouvelles ; cette doctrine de limitation des surfaces du secteur public à Paris a d'ailleurs été réaffirmé en 1982 par le Ministère du Plan et de l'Aménagement du Territoire.

Il est souvent avancé que les surfaces occupées par le secteur public sont compensées par l'abandon de surfaces équivalentes. En fait on constate fréquemment qu'une partie des locaux abandonnés est réutilisée par d'autres administrations ou réaffectée à d'autres usages.

Le prochain transfert du Ministère des Finances en donne un exemple : sur 158 000 m² libérés, 67 000 m², situés dans le Palais du Louvre sont consacrés à l'extension du Musée ; 64 000 m² de locaux appartenant à l'Etat seront -en partie- au moins- conservés par l'Administration, 25 000 m² seulement actuellement loués seront, selon toute vraisemblance, remis sur le marché.

L'analyse, depuis trois ans, des implantations agréées dans Paris pour le secteur public fait apparaître que ces surfaces (369 000 m²) ne sont en fait compensées que par 140 000 m² environ de locaux à libérer ; l'extension prévisible de ces services publics peut être chiffrée pour ces trois ans à 230 000 m² environ.

Pour le secteur privé les surfaces réoccupées (208 000 m²) ont été compensées par 110 000 m² environ de locaux à libérer ; l'extension de ces entreprises du secteur privé s'établit à 100 000 m² environ.

Si l'on ramène les surfaces à libérer aux surfaces agréées on aboutit à un ratio 1,5 fois plus élevé pour le secteur public que pour le secteur privé.

Il est vrai que les sources utilisées constituées par les fiches de demande d'agrément telles qu'elles sont présentées au Comité de Décentralisation et les décisions du Comité ont un caractère souvent imprécis et incomplet.

Ceci limite sans doute nettement la signification réelle des chiffres ci-dessus, mais les principales conclusions qu'ils induisent -concernant les surfaces agréées- restent très probablement valables.

Il faut aussi relever l'argument selon lequel la rareté des refus d'agrément démontrerait que les transferts des entreprises sont largement naturels. A l'évidence une telle affirmation est très discutable, en effet, les entreprises sont dissuadées de présenter une demande d'implantation à Paris simplement

parce qu'elles connaissent la faible probabilité d'obtenir un agrément et qu'elles refusent de s'engager dans de vaines démarches ; de plus les négociations préalables au dépôt de la demande d'agrément jouent également dans le sens de cette dissuasion.

Ainsi la politique de l'agrément paraît être une raison majeure de l'évolution progressive des activités de bureau à Paris : les sièges de grandes industries reculent, les activités du secteur tertiaire se développent -banques, assurances, services et particulièrement le secteur public.

2.2. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS.

Le Plan d'Occupation des Sols de Paris, mis au point au début des années soixante-dix, comprend un ensemble de règles très dissuasives pour la construction de bureaux.

L'ancien règlement de construction, celui du Plan d'Urbanisme Directeur, permettait d'édifier des immeubles de bureaux d'une densité équivalente à des C.O.S. de 3,5 à 4,5 dans un ensemble de zones couvrant plus de 1 200 hectares et comprenant l'essentiel des quartiers de bureaux. Il en était résulté, à la fin des années soixante et au début des années soixante-dix, un mouvement de construction sans doute excessif et qui pouvait menacer la fonction résidentielle dans certains quartiers ; il convenait donc de le contrôler et de le limiter.

Le POS s'est efforcé d'atteindre ces objectifs, d'une part en abaissant nettement les densités autorisées pour les bureaux, d'autre part en réservant pour l'essentiel aux opérations publiques les possibilités de construire des bureaux.

Les C.O.S. admis pour les bureaux ont ainsi été fixés à un niveau plus faible (1,50 ou moins) pour la quasi-totalité du territoire de la Ville. Les valeurs retenues sont, de plus, deux à trois fois inférieures à celles admises pour les logements, le commerce, ou les activités industrielles et artisanales.

Seule une "zone financière" située au coeur du centre des affaires et limitée à 70 hectares bénéficie d'un C.O.S. plus élevé -3,50 ou plus si les constructions existantes sont plus denses (1)-. Mais ceci correspond à des possibilités de rénovation sur place plutôt que de construction, étant donnée la forte occupation des terrains dans ce secteur.

Cette définition de C.O.S. différenciés selon les zones et selon les fonctions a cependant perdu une bonne partie de sa portée avec l'institution en 1975 d'un plafond légal de densité fixé à 1,50 pour l'ensemble de Paris. Ce chiffre vient cependant d'être récemment porté à 3.

Le faible niveau du P.L.D. et des C.O.S. attribués aux bureaux est l'une des raisons de la rareté des opérations privées diffuses dans Paris. En effet, le prix élevé des terrains rend difficile une construction à C.O.S. 1 ou 1,50 ; de plus, les C.O.S. logements étant plus élevés, les opérations de logement bénéficient, sur un même terrain, d'une charge foncière nettement inférieure à celle des bureaux (2). L'édification de bureaux neufs à la place d'immeubles anciens est également dissuadée, le bas niveau des C.O.S. conduirait en effet à construire des surfaces de planchers nettement inférieures à celles qui existent ou à acquitter une taxe de surdensité importante.

Les règles du P.O.S. limitent également les possibilités de réhabiliter des immeubles anciens en changeant leur affectation. Ces mesures visent essentiellement à défendre la fonction résidentielle et les activités industrielles et artisanales. La réhabilitation d'immeubles de bureaux demeure possible, mais sans augmentation des surfaces car les C.O.S. sont déjà atteints ou dépassés dans la quasi-totalité des cas. L'opération n'est alors viable sur le plan financier que si elle peut conduire à une hausse des loyers substantielle ; cela conduit à réaliser plutôt des réhabilitations de standing dans des emplacements recherchés.

Cependant la révision du P.O.S. actuellement en cours d'instruction apporte quelques éléments favorables mais limités en faveur de l'extension ou de l'aménagement des bureaux.

- . L'augmentation du C.O.S. bureau de 0 à 0,7 dans les zones résidentielles (UR) qui devrait permettre des petites adaptations pour les locaux existants alors qu'auparavant rien n'était possible dans ces secteurs ;
- . Des facilités dans l'aménagement des bâtiments existants.

./.

-
- (1) Dans la limite d'un C.O.S. de 4,90, mais moyennant le paiement de la taxe de surdensité au-delà du C.O.S. 3,50.
- (2) Il y a dix ans les bureaux pouvaient accepter une charge foncière supérieure à celle des logements puisque leur prix de vente était de 30 à 60 % plus élevé. Les C.O.S. différenciés visaient donc à compenser cet écart ; mais cette différence est presque totalement résorbée aujourd'hui et s'est même inversée dans certains cas.

Mais si le POS introduit ainsi des contraintes importantes pour les opérations de bureaux il ne faut cependant pas en exagérer l'effet. Nombre de problèmes majeurs couramment évoqués par les opérateurs immobiliers ne relèvent pas de son règlement : rareté des terrains ou immeubles disponibles, difficultés de mise au point des dossiers en raison des protections réglementaires des sites et monuments, niveau élevé des prix fonciers...

o
o o
o

3. POURQUOI UNE POLITIQUE EN FAVEUR DES BUREAUX A PARIS ?

La poursuite des tendances récemment observées entraînerait le renforcement de la spécialisation de Paris, rendrait plus fragile l'équilibre économique de la capitale et risquerait de conduire à l'affaiblissement de son rôle.

3.1. LE RISQUE DE VIEILLISSEMENT DU PARC.

Les entreprises d'une certaine dimension cherchant une implantation nouvelle (pour regrouper des surfaces éparses, changer de statut d'occupation ou trouver des locaux plus modernes) ne pourraient se restructurer sur place, du fait, soit de la politique du Comité de Décentralisation, soit de la pénurie de locaux. Elles seraient donc conduites à quitter la capitale ou à y rester dans des conditions insatisfaisantes. Ces contraintes en matière de locaux présentent, pour les entreprises qui resteraient dans Paris en dépit de ces conditions, des inconvénients importants :

- . une perte de productivité due à un fonctionnement dans des locaux dispersés, peu fonctionnels ou trop exigus ;
- . un retard dans l'introduction de techniques et de matériels nouveaux réclamant plus d'espace et des locaux modernes ;
- . une quasi-impossibilité de créer des emplois réclamant des surfaces supplémentaires.

De plus la rareté des locaux modernes dans Paris amenera sans doute une hausse des loyers, déjà nette dans certains quartiers recherchés, qui peut conduire à une augmentation des charges des entreprises.

Le "blocage" qui risque ainsi de se renforcer à Paris peut empêcher l'implantation de certaines sociétés -dans le domaine des services surtout- qui ont besoin d'une localisation dans la capitale. Mais le risque est aussi, et peut être surtout, celui d'un fort ralentissement dans la modernisation du parc de bureaux de la capitale. Or ce parc doit être modernisé car il comprend une part considérable de locaux anciens -souvent des immeubles d'habitation transformés- mal adaptés aux exigences des outils modernes qui réclament des locaux de bureaux plus fonctionnels, mieux éclairés, mieux ventilés.

Laisser passer des occasions d'améliorer et moderniser le parc de bureaux de Paris risque en effet d'accréditer l'image d'une ville vieillissante, voir désuète, alors même que le secteur tertiaire est celui où la capitale doit affirmer en priorité son rôle moteur pour l'économie régionale et nationale.

3.2. L'EMPLOI

Les évolutions engagées dans le secteur tertiaire risquent également d'avoir des conséquences défavorables dans le domaine de l'emploi.

En effet, depuis plus de vingt ans déjà, la croissance des emplois tertiaires n'a pu compenser les pertes d'effectifs du secteur secondaire. Ce phénomène est mis en évidence par les données des recensements de l'I.N.S.E.E. (1962, 1968, 1975). Son aggravation récente est traduite par les chiffres fournis, depuis 1975, par les ASSEDIC sur l'évolution du secteur privé.

EVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DES EFFECTIFS PAR SECTEUR			
	SOURCE INSEE		SOURCE ASSEDIC
	1962 - 1968	1968 - 1975	1975 - 1982
Secondaire	- 10 000	- 19 000	- 17 000
Tertiaire (hors commerce)	+ 7 000	+ 16 000	+ 4 000
Ensemble des emplois	- 3 000	- 7 000	- 16 000 (emploi public exclu)

De nouvelles baisses du nombre d'emplois ne pourraient qu'aggraver un taux de chômage plus élevé dans la capitale que dans sa région (9 % contre 7,5 %). De plus il faut remarquer que, sur les 100 000 chômeurs parisiens, 50 % recherchent des postes d'employés, 14 % des postes de cadres, et que parmi ceux qui ont déjà exercé un emploi plus de 60 % viennent du secteur des services.

3.3. L'AMENAGEMENT REGIONAL

Malgré les risques encourus par la capitale, il est parfois affirmé que les décisions administratives défavorables à Paris sont nécessaires à un aménagement régional équilibré. Ainsi, dissuader des implantations dans Paris permettrait de remplir les bureaux difficiles à commercialiser en banlieue, de réduire et d'améliorer les migrations quotidiennes.

Un tel raisonnement oppose très artificiellement Paris à sa région, alors même qu'une large communauté d'intérêts existe.

Il faut tout d'abord observer que le stock des bureaux vides et difficiles à commercialiser en banlieue s'est beaucoup réduit au cours des dernières années. De plus le marché régional ne peut être considéré comme homogène; certaines localisations apparaissent préférables aux entreprises, dont les souhaits doivent être pris en compte dans la politique d'aménagement menée en faveur de Paris et de sa région.

Sur le plan des déplacements domicile/travail, les emplois localisés dans Paris bénéficient d'une excellente accessibilité qui sera encore renforcée par l'achèvement du R.E.R., l'interconnexion des réseaux S.N.C.F. et R.A.T.P. et les prolongements en banlieue des lignes de métro.

3.4. LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS.

L'idée, parfois avancée, d'empêcher la réoccupation d'une partie du parc des bureaux de Paris afin de le transformer en logements apparaît, elle aussi, bien difficile à mettre en oeuvre. Les immeubles qui permettraient une telle transformation sont, en effet, généralement situés à l'ouest ou au centre de la capitale et leur valeur locative est très élevée. Compte tenu également du prix des travaux, ils ne pourraient offrir que des appartements fort coûteux dont la commercialisation poserait sans doute un problème dans de nombreux quartiers. Une telle transformation des bureaux en logements n'est donc probablement adaptée qu'à quelques cas particuliers favorables. D'ailleurs, malgré les prix élevés atteints par les logements, Paris ne connaît actuellement aucune opération significative de ce type.

0
0 0
0

Ainsi, le caractère hypothétique des résultats qui pourraient en être attendus rend difficilement justifiable une politique de dissuasion rigoureuse des implantations tertiaires qui ferait de Paris "la ville interdite aux entreprises" parfois évoquée par la presse.

Enfin il faut aussi rappeler que les grandes capitales européennes pratiquent des politiques favorables et parfois très favorables aux bureaux. C'est le cas entre autres, de Bruxelles et de Londres. Pourtant c'est sans doute à Paris que les locaux anciens et exigus sont les plus importants : selon des estimations un emploi dispose à Paris de 14 m² hors oeuvre en moyenne seulement, contre 16 m² en banlieue, 18 m² à Londres ou 20 m² à New-York, et le parc de locaux anciens non réhabilités de la capitale demeure, comme on l'a noté, très important. Il dépasse sans doute les 6 ou 7 millions de mètres carrés.

o
o o
o

Cette première analyse du problème des bureaux à Paris conduit ainsi à préconiser le maintien d'un volant de construction, non pas pour accroître les effectifs tertiaires mais pour préserver les possibilités de modernisation dans Paris et par là le dynamisme nécessaire à une grande métropole politique et économique.

Cet objectif implique une série de mesures qu'il est possible d'esquisser notamment sur la base de propositions antérieures faites par la Ville de Paris et aussi par la C.C.I.P.

- L'assouplissement de la procédure de l'agrément, particulièrement pour les entreprises qui apparaissent peu favorisées par comparaison au secteur public. Il s'agit là d'une mesure maintes fois réclamée

par la Ville de Paris et aussi par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris (1) qui devrait dépasser la simplification et la réduction des délais nécessaires. Le relèvement du seuil, très faible aujourd'hui (1 000 m² soit 70 emplois environ), doit être envisagé : plus largement il faut se poser la question de l'intérêt même de cette procédure dans une ville où la construction de bureaux est fortement réglementée ; des méthodes plus simples peuvent être proposées comme, par exemple, la fixation -en accord avec la région- d'une enveloppe globale approuvée par l'Etat.

- La modulation du taux de la redevance, dont les niveaux précis n'ont pas été encore arrêtés. Ces taux ne doivent pas être fixés à une valeur trop élevée ni confondre tous les quartiers de la capitale, très différents par leur accessibilité comme par l'importance de leurs activités tertiaires.

• La révision de certaines règles dissuasives du P.O.S. et la création des possibilités nouvelles de construction de bureaux. La mise à l'étude de ces mesures a d'ailleurs été annoncée par le Maire de Paris et le plan-programme de l'Est de Paris, récemment approuvé par le Conseil de Paris, a donné une première illustration de ces mesures en proposant une série d'opérations nouvelles de bureaux dont les conditions de réalisation sont d'ores et déjà l'étude. Au total ces opérations représentent 300 000 m² environ (Ministère des Finances exclu) auxquels s'ajoutent un peu plus de 100 000 m² en projet à l'Ouest de la capitale, ces réalisations s'échelonnant sur une période de 8 à 10 années.

(1) Cf, en particulier, le rapport "Quel tertiaire pour Paris ?" dont les conclusions ont été adoptées par l'Assemblée Générale de la CCIP du 16.06.1983