TRAVAUX ET RECHERCHES DE PROSPECTIVE

schéma
général
d'aménagement
de la France

bureaux en province

perspectives

69

TRAVAUX ET RECHERCHES DE PROSPECTIVE

schéma
général
d'aménagement
de la France

bureaux en province

perspectives

JUIN 1977

© La Documentation Française - Paris 1977
I.S.B.N. 2-11-000036-8

PRÉFACE

L'étude réalisée par le Bureau d'informations et de prévisions économiques (B.I.P.E.) avec le concours de l'Association « Bureaux-Provinces », comble une lacune dans la connaissance statistique d'un phénomène majeur, et souvent mal perçu, de l'évolution récente de notre société : la croissance rapide du secteur tertiaire. La « bureaucratisation » de l'espace urbain français est la traduction physique sur notre sol du développement des activités et des emplois de services. L'investissement « bureau », qui était négligeable en 1965, représente dix ans plus tard une dépense de l'ordre de 7 milliards de francs dont on mesure l'importance si on la compare aux 16 milliards d'investissements consacrés aux bâtiments industriels. Au cours de la même période, le parc de bureaux s'est accru de plus de 40 % et totalisait fin 1975 plus de 60 millions de m². Malgré le ralentissement économique, on prévoit que 2 millions de m² de bureaux seront construits chaque année pendant la durée du VII^e Plan.

Disposer d'un outil statistique permettant de mesurer la répartition géographique de ces constructions sur l'ensemble du territoire était devenu indispensable à la conduite de la politique d'aménagement du territoire. La méthode de calcul utilisée par le B.I.P.E. et qui consiste à partir de sources statistiques connues de l'I.N.S.E.E. et du ministère de l'Equipement sur l'emploi et les permis de construire, à opérer un certain nombre de redressements pour calculer le parc et les surfaces construites, par tranches d'agglomérations, n'est sans doute pas exempte d'erreurs, en particulier au niveau des petites agglomérations ; mais le degré d'approximation des évaluations est suffisant pour la connaissance du phénomène et la détermination d'une politique.

⁂

L'étude permet de prendre la mesure des déséquilibres qui se sont produits dans la répartition géographique des constructions de bureaux au cours de la dernière période. On constate en effet que la région parisienne totalise près de 45 % des constructions entre 1971 et 1975 au lieu de 38,1 % entre 1966 et 1970. La même concentration existe au niveau des grandes agglomérations de province de plus de 100.000 habitants qui ont accueilli (sans la région parisienne) environ 30 % des programmes.

Mais ce sont surtout les métropoles d'équilibre qui ont connu la plus forte expansion des surfaces de bureaux, notamment Lille, Lyon, Bordeaux et Marseille où, après Paris, des promoteurs ont réalisé d'importants programmes de « bureaux en blanc ».

Le B.I.P.E. attribue à ces programmes de bureaux non affectés une responsabilité particulière dans le déséquilibre actuel entre l'offre et la demande caractérisé par l'existence d'un million et demi environ de mètres carrés de surfaces inoccupées. Les constructions ont pris en effet au début des années 1976 un tour assez spéculatif notamment avec l'arrivée des capitaux britanniques sur le marché immobilier. Cette période a favorisé la naissance de programmes conçus sans étude préalable sérieuse, ou mal localisés qui ont contribué à gonfler considérablement les stocks de bureaux bien évidemment alourdis du fait de la conjoncture.

*
* *

Quelles sont maintenant les perspectives ?

Il n'est pas, je crois, excessif d'estimer qu'elles seront largement influencées par la politique mise en œuvre depuis deux ans par le Gouvernement pour développer l'indispensable mouvement de décentralisation tertiaire. Sans rappeler dans le détail toutes les mesures prises en la matière, il convient de souligner quatre orientations majeures :

— le fait, tout d'abord, que le Comité de décentralisation a reçu des instructions précises pour limiter à un contingent très sensiblement réduit les agréments de bureaux en région parisienne.

Le total de ces agréments qui atteignait 1,2 million de m² en 1971 n'a pas dépassé 350.000 m² en 1976. Certes l'évolution de la conjoncture a contribué à cette décroissance mais elle est loin d'expliquer en totalité une si rapide diminution. Celle-ci n'aurait pas été possible sans une action énergique et continue des Pouvoirs publics. Et il faut que les professionnels de l'immobilier prennent en compte le fait que cette action de freinage sera poursuivie, quelle que soit l'évolution de la situation économique générale. J'ai souvent eu l'occasion de le leur dire et je le confirme ici.

— la complète transformation ensuite du régime des aides à la localisation des activités tertiaires.

Le décret du 14 avril 1976 a en effet institué un nouveau régime correspondant aux caractéristiques spécifiques de ce secteur et fondé directement et exclusivement sur le nombre d'emplois créés.

Les premiers résultats sont très encourageants. Alors qu'on n'enregistrait en moyenne qu'une dizaine de demandes de primes chaque année, plus de cinquante dossiers ont été déposés en 1976 qui intéressent la quasi-totalité des régions aidées.

— la prise en compte dans les contrats de localisation du « tertiaire de l'industrie ».

On sait que depuis 1972 la D.A.T.A.R. négocie avec chaque groupe industriel un contrat de localisation qui précise les transferts en province prévus au cours des cinq prochaines années et fixe l'évolution approximative des effectifs parisiens et provinciaux de chaque firme.

En fait ces contrats ne concernent jusqu'à présent que les établissements de production et ont laissé hors de leur champ d'investigation tous les services tertiaires (comptabilité, informatique, études, recherches, services commerciaux France et export...). Or, les plus récentes statistiques montrent

que ce sont précisément ces services qui sont appelés à connaître la plus forte croissance. Aussi, le Comité interministériel d'aménagement du territoire du 10 juin 1977 a-t-il décidé que les contrats de localisation incluraient désormais expressément ces services tertiaires. D'ores et déjà, un certain nombre de négociations sont en cours qui laissent espérer le transfert en province, souvent auprès des usines, des services de comptabilité ou d'études dont la présence en région parisienne n'est pas indispensable.

— l'exemple enfin donné par l'Administration elle-même.

Depuis avril 1975, les ministères ne peuvent plus obtenir de surfaces supplémentaires de bureaux en région parisienne et doivent de ce fait préparer chacun un « programme de localisation » prévoyant un certain nombre de transferts.

Il s'agit donc d'un ensemble cohérent de dispositions qui doivent faire sentir progressivement leurs effets et qui s'inscrivent dans le cadre d'une politique de longue haleine seule susceptible de remettre en cause des traditions et des comportements centralisateurs profondément enracinés.

*
* *

Le B.I.P.E. prévoit du reste pour le VII[e] Plan, dans l'étude présente, un retournement du marché des bureaux favorable à la province. L'année 1976 est à cet égard une année charnière puisque, selon les dernières évaluations, on a livré en région parisienne 345.000 m² nouveaux de « bureaux en blanc » et que, pour la première fois, le total des constructions en province y est très sensiblement égal puisqu'il atteint 300.000 m².

L'objectif doit être maintenant d'obtenir un meilleur ajustement de l'offre à la demande de bureaux au niveau de chaque agglomération et pour chaque type de bureaux (bureaux de centre-ville ou de périphérie, immeubles mixtes ou bureaux « purs »...). Cela suppose une concertation au niveau national à l'exemple de celle qui s'établit déjà fructueusement au sein de l'Association « Bureaux-Provinces » et au niveau local en étendant à de nouvelles agglomérations la formule des observatoires de bureaux qui se développent de façon très satisfaisante à Lyon, Lille et Toulouse.

*
* *

Au scepticisme de ceux qui pensent encore que seuls Paris et la région parisienne possèdent les équipements d'accompagnement indispensables aux implantations tertiaires, l'étude du B.I.P.E. permet de répondre, chiffres en main, que la province est en mesure d'accueillir ces activités.

Je l'ai souvent dit, et je crois utile de le rappeler, plus encore que la décentralisation industrielle, la décentralisation tertiaire demande persévérance et continuité. Elle n'a pas pour elle le mérite du spectaculaire car le transfert d'une activité de bureau frappe moins que l'installation d'un nouveau complexe industriel mais elle est aussi indispensable tout simplement parce que le tertiaire est le premier « employeur » dans toutes les économies développées, qu'il est le plus fort pourvoyeur d'emplois féminins et qu'il emploie une proportion élevée de cadres administratifs ou techniques.

Il est donc bien clair qu'une politique d'aménagement du territoire qui se limiterait à la seule industrie serait tout à fait partielle et que, loin de s'opposer, décentralisation industrielle et décentralisation tertiaire se complètent. Longtemps, il est vrai, celle-ci a pu paraître ne pas être la priorité de l'aménagement du territoire. Les mesures que j'ai rappelées plus haut montrent en tout état de cause qu'il n'en est plus ainsi.

Nous avons donc les moyens de briser « l'hyper-concentration » du tertiaire en région parisienne et nous en avons la volonté : le tertiaire est bien la priorité de l'aménagement du territoire pour le VII^e^ Plan.

François ESSIG,

délégué à l'Aménagement du territoire

et à l'Action régionale.

INTRODUCTION

Le développement des constructions de bureaux constitue le phénomène marquant des années 1970-1975. Cette croissance rapide de la construction n'a pas pu, en raison de sa soudaineté, être intégrée dans les politiques volontaristes d'aménagement de l'espace. Des déséquilibres se sont donc instaurés tant au niveau de la répartition entre les régions qu'au niveau de la répartition des bureaux à l'intérieur d'une même région.

La forte croissance des constructions de bureaux durant la période 1970-1975 cache en réalité une évolution contrastée du marché :

— de 1970 à 1973, sous l'impulsion de la demande, les permis de construire autorisés ont augmenté d'une année sur l'autre à un rythme très rapide : 25 % en 1971, 27 % en 1972 et 40 % en 1973 ;

— les années 1974-1975 marquent, au contraire, un repli très net de la demande qui se traduit immédiatement par une baisse des permis de construire autorisés : — 15 % en 1974 par rapport à 1973, et — 30 % en 1975 par rapport à 1974.

Lorsque l'on raisonne en investissements, le retournement de conjoncture apparaît décalé en raison des délais de construction ; l'année 1975 marque ainsi le début de la chute des constructions de bureaux alors que la demande décline dès 1974.

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS PRODUCTIFS ET DES INVESTISSEMENTS EN BUREAUX

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
Investissements productifs .. (en millions de F courants)	34.685	38.586	44.116	48.817	56.235	62.711	68.087	76.031	85.768	100.170	108.997
Investissements bureaux .... (en millions de F courants)	767	803	876	1.092	1.473	2.195	2.863	3.695	4.897	6.520	6.710
Inv. bureaux/Inv. prod. ..... (%)	2,2	2,1	2,0	2,2	2,6	3,5	4,2	4,8	5,7	6,5	6,1

Source : B.I.P.E.

La part des bureaux publics et privés dans l'ensemble des investissements productifs a triplé entre 1968 et 1974, passant de 2,2 à 6,5 % pour fléchir légèrement à 6,1 % en 1975. Ce phénomène est peu courant dans la construction immobilière en France.

Cet essor des constructions de bureaux, s'il correspondait à la satisfaction réelle des besoins en espace des entreprises et des administrations, portait aussi en lui-même des facteurs de déséquilibre. En région Ile-de-France, et dans quelques agglomérations de province, les constructions de bureaux ont pris un caractère spéculatif ; aux premiers signes de ralentissement de la conjoncture et de baisse du taux de rentabilité, les investisseurs français et étrangers ont tenté de se dégager du marché, aggravant ainsi les déséquilibres nés de la conjoncture économique.

Dans ces zones, cette période de croissance a en outre favorisé la naissance de programmes conçus sans étude préalable sérieuse ou mal localisés qui ont contribué à gonfler considérablement les stocks de bureaux vacants sur tout le territoire national. A la fin du premier semestre 1976, ces stocks de bureaux disponibles pouvaient être estimés à environ 1.400.000 m^2.

Cette crise devrait se traduire par de profondes mutations dans l'évolution future des constructions de bureaux. Les principaux axes de cette mutation seront la recherche d'une meilleure adaptation des constructions (en quantité et en qualité) aux besoins réels exprimés par les utilisateurs, et la recherche d'un meilleur équilibre dans les constructions (fin de la suprématie de la région parisienne, fin des opérations d'envergure qui déséquilibrent les espaces régionaux et les zones urbaines).

Cette étude a donc pour objet d'analyser l'évolution des constructions de bureaux sur la période 1965-1980 pour les vingt-deux régions de programme et pour cinquante-six agglomérations (1). La création de séries statistiques rétrospectives suffisamment longues (1965-1975) devrait permettre d'éclairer de manière satisfaisante le marché actuel des bureaux et de dégager des perspectives d'évolution à moyen terme. Notre effort de recherche porte sur la province qui constitue, pour les prochaines années, l'élément dynamique des constructions de bureaux.

Afin d'opérer une approche exhaustive du problème des bureaux, notre méthode d'analyse comporte des démarches différentes qui intègrent des variables macro-économiques et des variables micro-économiques. Ces premiers résultats ont été présentés ensuite aux responsables locaux qui ont pu suggérer les modifications nécessaires concernant le passé (1965-1975), illustrer ces statistiques d'informations qualitatives, et donner leur avis sur les perspectives des constructions de bureaux à moyen terme (1976-1980).

Cette étude, effectuée pour la D.A.T.A.R. et l'Association Bureaux-Provinces, a donc été conçue de manière à décrire les mécanismes essentiels intervenant dans la construction des bureaux pour établir le bilan de la situation actuelle, et fournir une base à la conception d'une politique à moyen terme en matière de construction de bureaux.

Dans ce domaine où les informations statistiques sont de qualité incertaine, les travaux présentés ici ne peuvent prétendre à une parfaite rigueur statistique.

Après avoir précisé, dans la première partie, les méthodes d'analyse et la synthèse des résultats, nous présenterons dans la seconde les résultats de notre recherche par région de programme et par agglomération.

---

(1) Choisies en accord avec l'Association Bureaux-Provinces.

Cette étude a été réalisée, sous la direction de M. Boublil, par MM. Caudrelier et Daude, du Bureau d'informations et de prévisions économiques (B.I.P.E.) et remise en novembre 1976.

Première partie

MÉTHODOLOGIE ET SYNTHÈSE DES RÉSULTATS

Dans cette première partie, nous préciserons :

- le cadre qui a été retenu pour cette étude (chapitre 1),
- la méthode d'analyse et de prévision des constructions de bureaux pour la période 1965-1980 (chapitre 2),
- la synthèse des résultats de l'étude (chapitre 3).

Chapitre 1

LE CADRE D'ANALYSE

I. — LA NOMENCLATURE

A. — Définition des ouvrages de bâtiment.

La nomenclature des ouvrages a pour objet de distinguer les différents produits livrés par les entreprises de bâtiment à leurs clients, maîtres d'ouvrages. L'ouvrage présente une spécificité technique et économique qui lui confère son unité fonctionnelle. Dans le cas précis des bâtiments à usage de bureaux, ceux-ci sont intégrés dans un segment de marché des bâtiments neufs appelé « autres bâtiments » (1).

B. — Définition de l'ouvrage « bureaux ».

Le terme « bureaux » qui a été retenu au cours de l'étude doit être pris dans son sens le plus large c'est-à-dire : bureaux proprement dits ou pièces aménagées (atelier de dessin, de reproduction, salle de mécanographie ou de traitement de l'information, salle d'archives, de réceptions, standard, installations d'accompagnement, sanitaires et entretien) ainsi que les zones de circulations horizontales (couloirs et dégagements) et verticales (escaliers et ascenseurs) qui les desservent.

C. — Les différentes catégories de bureaux.

Les distinctions sont nombreuses et variées.

Le ministère de l'Equipement définit deux types de bureaux :

— les bureaux « fermés » qui ne sont pas destinés à recevoir du public,

— les bureaux « ouverts » destinés à recevoir du public.

---

(1) Le B.I.P.E. distingue, dans ses travaux habituels, une nomenclature d'ouvrages de bâtiments neufs qui regroupe le logement, les bâtiments scolaires, les bâtiments hospitaliers, les bâtiments industriels et « autres bâtiments » des entreprises productives et des administrations.

L'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne (I.A.U.R.P.) (1) considère deux autres catégories de bureaux suivant l'activité économique (classification I.N.S.E.E. à trois chiffres) :

— les bureaux « purs » : ce sont tous les établissements dont l'activité s'exerce, à titre principal, dans des locaux de bureaux. On y retrouve essentiellement les banques, les assurances, les professions libérales et les autres services ;

— les bureaux « associés » : ce sont les autres établissements de bureaux liés à une activité ne correspondant à aucune de celles retenues pour les bureaux purs.

A partir, notamment, des travaux réalisés à l'occasion de la régionalisation des équipements programmés au cours des Ve et VIe Plans, le B.I.P.E. a défini trois sous-ensembles de bureaux suivant le cadre de la comptabilité nationale qui intègre toutes les activités économiques définies par l'I.N.S.E.E. :

— les bureaux des entreprises ;
— les bureaux des institutions financières ;
— les bureaux administratifs.

1° Les bureaux des entreprises.

Ce sont les bureaux des entreprises non financières, qu'elles soient privées ou publiques. La fonction principale de ces entreprises est de produire des biens ou des services destinés à la vente.

Au niveau des entreprises, nous essaierons de distinguer les activités tertiaires liées aux activités industrielles (bureaux des entreprises productives) que nous appellerons « tertiaire du secondaire » et les activités « tertiaires pures », c'est-à-dire l'ensemble des services (2).

2° Les bureaux des institutions financières.

Ce sont les bureaux des agents économiques dont la vocation principale est d'effectuer des opérations financières. Toutefois, les organismes qui effectuent des opérations financières pour un groupe limité d'agents auxquels ils se substituent dans l'exercice de cette activité (holdings, sociétés de portefeuille, sociétés d'investissements par exemple) sont exclus du groupe des institutions financières, et sont classés dans le « tertiaire pur ».

3° Les bureaux administratifs.

Il s'agit des bureaux correspondant aux investissements des administrations, c'est-à-dire de tous les organismes à but non lucratif qui participent à la vie économique en rendant à la collectivité et aux individus certains services sans que ces services fassent individuellement l'objet d'un échange.

Le critère qui permet de ranger un agent économique dans le groupe des administrations est la nature de ses opérations (en particulier de ses ressources) et non son statut juridique.

---

(1) Devenu I.A.U.R.I.F. : Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile-de-France.

(2) Les Postes et Télécommunications figurent dans la catégorie « entreprises ».

Enfin, quelle que soit la catégorie de bureaux, le développement du marché a entraîné la distinction suivante :

— les bureaux « en blanc » (1) : ce sont des bureaux construits par un promoteur et dont l'utilisateur n'est pas connu ;

— les bureaux pour compte propre (ou pour soi) : ce sont des bureaux construits pour un utilisateur précis et connu à l'avance.

D. — Identification des clients.

Les diverses entités constituant la clientèle du marché français des bureaux nécessitent également de préciser la terminologie des agents économiques.

1° Les entreprises.

Il s'agit des entreprises productives qui sont, au sens de la comptabilité nationale, des entreprises non financières. Elles regroupent trois catégories :

— *les entreprises individuelles* où l'activité de gestion est exercée par un individu pour son propre compte et non pour le compte d'associés réunis par un contrat de société. Les entreprises de cette catégorie sont généralement de taille modeste ayant souvent un caractère familial ;

— *les services de l'Administration* qui répondent au critère général caractérisant les entreprises non financières et qui disposent d'une certaine autonomie sur le plan de la comptabilité et de la gestion (exemple : les Postes et Télécommunications, le Service des poudres, etc.) ;

— *les entreprises publiques* et *les entreprises privées* qui se différencient par leur caractère juridique (2).

a) Les entreprises publiques.

Ces entreprises sont des organismes placés sous la tutelle ou l'autorité des Pouvoirs publics, qui en ont la propriété partielle ou entière, et dont l'activité est orientée vers la production de biens et services destinés à la vente.

Elles comprennent trois groupes :

— les organismes d'intervention chargés de régulariser l'écoulement des produits agricoles (O.N.I.C., F.O.R.M.A.),

— les services publics industriels et commerciaux caractérisés par un contrôle étroit des administrations (S.E.I.T.A., O.N.E.R.A., C.E.A.),

— les entreprises nationalisées et sociétés d'économie mixte dont la gestion s'apparente à celle des autres entreprises. Elles sont souvent appelées entreprises nationales (C.D.F.-G.D.F., E.D.F., C.N.R., S.N.C.F., R.A.T.P., Air France et Air Inter).

---

(1) Expression issue des analyses des demandes d'agrément en région parisienne présentées pour des projets d'immeubles offerts sur le marché, sans utilisateur connu d'avance.

(2) Méthodes de la comptabilité nationale — cadres et définitions de la base 1959 — Revue « Etudes et Conjoncture », n° 3 de mars 1966.

b) **Les entreprises privées.**

Une activité est définie par référence au produit fabriqué. A chaque produit fabriqué correspond une branche. Le classement des entreprises privées résulte donc du croisement de ces deux notions.

Une présentation synthétique des résultats conduit fréquemment à une répartition de l'ensemble des activités économiques en trois grands secteurs :

— le secteur primaire qui regroupe l'agriculture, les activités forestières et la pêche ;

— le secteur secondaire qui comprend toutes les activités industrielles, c'est-à-dire celles concernant la production à grande échelle de biens transformables, les activités d'extraction (mines), la production artisanale et les activités du bâtiment et des travaux publics ;

— le secteur tertiaire qui rassemble toutes les activités de services concernant les entreprises et les particuliers.

Les regroupements possibles par secteur d'activité économique à partir de la nomenclature par branche de la comptabilité nationale sont les suivants :

Secteur primaire :

- agriculture.

Secteur secondaire :

- industrie :

  biens de consommation,
  biens intermédiaires,
  biens d'équipement ;

- bâtiment et travaux publics.

Secteur tertiaire :

- transports ;
- services rendus aux entreprises et aux particuliers ;
- commerces.

A partir de l'expérience acquise par le B.I.P.E. sur le comportement des autres agents économiques s'intégrant dans le secteur tertiaire, les institutions financières et les administrations seront traitées séparément.

2° Les institutions financières.

Les banques, les organismes financiers spécialisés (exemple des promoteurs) et les entreprises d'assurances constituent ensemble le groupe des institutions financières.

3° Les administrations.

Les organismes figurant sous le terme d'administrations peuvent être ventilés en six catégories :

— Etat (ministères et annexes) ;

— Collectivités locales (départements et communes et groupements annexes) ;

— Organismes semi-publics d'action économique (O.S.P.A.E.) que sont l'Office national de la navigation, les Ports autonomes, Caisse nationale des autoroutes, Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, marchés d'intérêt national, etc. ;

— Sécurité sociale (caisses des différents régimes tels que ceux relatifs à l'agriculture, aux grandes entreprises nationalisées, aux sociétés mutualistes, etc.) ;

— Administrations privées (organismes d'encouragement à la productivité, oragnismes professionnels divers, ordres professionnels et syndicats patronaux, associations culturelles, associations d'aide aux travailleurs, etc.) ;

— Administrations étrangères et internationales (organisations internationales et organismes internationaux de recherche).

E. — Découpage administratif.

Le découpage retenu dans l'étude est celui des vingt et une régions de programme définies par la Commission spéciale du Commissariat au Plan, la C.N.A.T. (Commission nationale à l'aménagement au territoire) en 1962.

La Corse, devenue très récemment une région de programme, est toutefois incluse dans la région Provence-Côte d'Azur en raison du peu d'information concernant le marché des bureaux durant la période 1965-1975.

F. — Découpage par agglomération.

Nous avons retenu, pour la notion d'agglomération, la définition de l'I.N.S.E.E. (1), c'est-à-dire : « une agglomération de population est constituée par des constructions avoisinantes formant un ensemble tel qu'aucune ne soit séparée de la plus proche de plus de 200 mètres et qu'il comprenne au moins 50 habitants. Deux ensembles de ce genre ne sont pas considérés comme distincts s'ils sont séparés par un espace inférieur à 200 mètres. Les terrains servant à des buts publics tels que jardins publics, aérodromes, routes, cimetières, etc., ceux utilisés à des fins industrielles ou commerciales tels qu'usines, magasins, édifices commerciaux, voies ferrées, parcs de stationnement, etc., ainsi que les cours d'eau traversés par des ponts ne sont pas pris en compte lors de la détermination de la distance séparant les habitations ».

Ces agglomérations ont été divisées en huit catégories :

— catégorie rurale ;
— catégorie urbaine de moins de 10.000 habitants ;
— catégorie urbaine de 10.000 à 19.999 habitants ;
— catégorie urbaine de 20.000 à 49.999 habitants ;
— catégorie urbaine de 50.000 à 99.000 habitants ;
— catégorie urbaine de 100.000 à 199.999 habitants ;
— catégorie urbaine de 200.000 à 1.999.999 habitants ;
— catégorie urbaine de plus de 2.000.000 habitants.

La base de référence pour la taille de ces différentes agglomérations a été le recensement général de la population de 1968.

---

(1) Recensement général de la population de 1968. — Imprimerie nationale, Paris, 1970.

II. — LES CONVENTIONS

Dans cette étude, nous avons adopté les conventions suivantes pour les surfaces de plancher autorisées et les surfaces de plancher construites.

A. — Les surfaces autorisées.

1° Caractéristiques de la collecte.

Les statistiques émanant du ministère de l'Equipement recouvrent la construction neuve de bureaux. La rénovation de bureaux anciens ou la transformation en bureaux de locaux déjà construits ne sont donc pas prises en compte. Les surfaces de bureaux mises sur le marché sont donc supérieures aux estimations proposées, surtout pendant la période 1965-1970, où de vieux appartements ont été transformées en bureaux dans les grandes villes et à Paris.

Les surfaces de bureaux autorisées sont celles des permis de construire qui ont reçu un avis favorable de l'Administration. Rappelons que, dans la région parisienne, existe une procédure d'agrément : la demande de permis, si elle dépasse une certaine surface, ne peut recevoir un avis favorable tant qu'elle n'a pas été agréée par une commission qui étudie la nécessité de l'implantation en région parisienne.

Les surfaces de bureaux autorisées peuvent être enregistrées selon deux dates : la date de prise en compte qui est celle où l'information est enregistrées dans des cellules de collecte et de codification ; c'est cette date qui est retenue pour les séries publiées rapidement, à rythme mensuel ou trimestriel. La date réelle, qui est celle de l'autorisation, est en général antérieure à la date de prise en compte. Les tableaux en date réelle ne sont disponibles qu'après une certaine durée nécessaire pour la réorganisation des fichiers. Nous avons retenu les surfaces autorisées en date réelle comme base statistique.

2° Continuité des séries.

La saisie des statistiques concernant les surfaces de bureaux au cours de la période 1965-1975 appelle quelques remarques (1).

Jusqu'à 1972, l'information sur les permis de construire était traitée de façon centralisée. Les constructions à usage autre qu'habitation étaient codifiées d'après leur destination principale : ainsi, pour un permis de construire correspondant à 50 logements et 2.000 m² de surface à autre usage répartie en 500 m² d'entrepôts, 300 m² de commerce et 1.200 m² de bureaux, on codifiait le permis de la façon suivante : « 50 logements et 2.000 m² de bureaux ».

A partir de 1972, un nouveau système de traitement décentralisé « SIROCO » a été progressivement mis en place. A la fin de 1974, il était en vigueur dans dix régions de programme (2) et il sera progressivement

(1) Cf. étude « La construction de bureaux 1965-1974 » de M. Georgin, administrateur de l'I.N.S.E.E. — Ministère de l'Equipement, mai 1975.

(2) Région parisienne, Provence-Côte d'Azur, Corse, Languedoc-Roussillon, Haute et Basse-Normandie, Bourgogne, Pays de la Loire, Rhône-Alpes, Bretagne.

étendu aux autres régions, l'ensemble de la France métropolitaine devant être couvert au milieu de 1976.

La codification des constructions à usage autre qu'habitation dans SIROCO permet de distinguer la totalité des utilisations d'un même bâtiment. Ainsi, si dans un immeuble, on prévoit 4.900 m^2 à usage d'entrepôts et 100 m^2 à usage de bureaux, on trouvera dans SIROCO deux « destinations », une destination « entrepôts » pour 4.900 m^2 et une destination « bureaux » pour 100 m^2.

Les séries présentées jusqu'à 1972 inclus ont été codifiées d'après l'ancienne chaîne de traitement et sont donc homogènes. De 1973 à 1975, les statistiques sont issues selon les régions de l'ancienne chaîne ou de SIROCO.

L'appréciation des résultats doit tenir compte de cette hétérogénéité, mais celle-ci n'affecte pas profondément les séries d'ensemble de surfaces de bureaux.

B. — Les surfaces construites.

La construction neuve de locaux à usage de bureaux peut être quantifiée selon plusieurs critères techniques ou économiques.

1° La surface de plancher.

Il s'agit de la surface totale de plancher développée y compris tous les locaux en sous-sol (locaux pour stationnement de véhicules, stockage, équipements communs).

Cette notion est employée dans le cadre d'une approche micro-économique, c'est-à-dire pour la détermination d'un coût d'investissement de locaux à usage de bureaux. Il y a, en effet, une intégration totale de tous les éléments de superstructure et d'infrastructure.

2° La surface hors œuvre.

Cette notion de surface découle de la première en éliminant les surfaces des parkings et des locaux en sous-sol. Cette définition retenue dans l'étude est conforme à celle du ministère de l'Equipement dans l'actuel système informatique. Il s'agit également ici de la surface développée.

3° La surface utile.

Cette surface, employée dans les calculs de paiement de la redevance sur les locaux à usage de bureaux, correspond à la différence entre la surface hors œuvre et hors parking et la surface représentée par l'épaisseur des murs, les poteaux, les escaliers, les sas, les gaines, les armoires de commandes, les appareils de climatisation, les ascenseurs et les murs des sanitaires et locaux sociaux (cantine, infirmerie, vestiaires, etc.). Cette notion est exclue du champ de l'étude en raison de son caractère d'hétérogénéité dans la région parisienne et en province.

Chapitre 2

LA MÉTHODE D'ANALYSE ET DE PRÉVISION

La démarche suivie dans cette étude comporte deux aspects :

— un aspect quantitatif consistant dans la reconstitution des séries statistiques de construction de locaux à usage de bureaux pour la période 1965-1975 et dans la prévision des surfaces construites dans la période 1976-1980 ;

— un aspect qualitatif cherchant à dégager, au plan local, les éléments caractéristiques du marché des bureaux.

I. — L'ANALYSE QUANTITATIVE

Cette analyse comporte deux étapes : la reconstitution de comptes rétrospectifs d'une part et l'élaboration de comptes prospectifs d'autre part.

A. — La reconstitution des comptes rétrospectifs (1965-1975).

La présente étude constitue une tentative pour créer des séries statistiques concernant les surfaces de bureaux construites pendant la période 1965-1975, et pour estimer le parc de bureaux.

1° L'évaluation du parc de bureaux.

La méthode d'évaluation du parc de bureaux comporte trois étapes :

— l'analyse de la population active ayant un emploi ;
— la détermination des coefficients d'emploi de bureau par grande branche d'activité économique ;
— l'établissement de normes d'occupation par emploi de bureau.

a) Analyse de la population active totale ayant un emploi.

L'évolution de l'emploi reflète deux aspects intéressants.

— *Evolution structurelle.*

Afin de caractériser la physionomie de la vie économique française, il est bon de souligner que les trois secteurs classiques — primaire, secondaire et tertiaire — sont loin de connaître le même rythme d'évolution.

TABLEAU 1. — **STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN FRANCE**

En %.

Années	Secteurs		
	Primaire	Secondaire	Tertiaire
1954	27,4	36,2	36,4
1962	19,2	38,5	42,3
1965	16,5	39,3	45,8
1970	13,0	38,8	48,2
1975	10,4	37,6	52,0

Source : I.N.S.E.E.

Forte régression du primaire, tassement du secondaire et expansion rapide du tertiaire, telles sont les caractéristiques essentielles de l'emploi en France en 1975.

La position du secteur secondaire reste plutôt stagnante en France, alors que dans d'autres pays industriels tels que les Etats-Unis et la Grande-Bretagne elle se réduit entre 1950 et 1962.

Le secteur tertiaire s'est développé avec lenteur en France, restant longtemps très en retrait par rapport aux pays les plus évolués déjà cités. De récents progrès ont permis un léger rattrapage par rapport à la situation des Etats-Unis en 1950.

TABLEAU 2. — **STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE AUX ÉTATS-UNIS**

En %.

Années	Secteurs		
	Primaire	Secondaire	Tertiaire
1950	12,0	36,0	52,0
1965	6,3	33,7	60,0
1970	4,7	31,6	63,7
1975	4,2	28,0	67,8

Source : Federal Reserve Bulletin - U.S.A., February 1972 and March 1976.

— *Evolution spatiale.*

Les statistiques d'emploi régionalisé sont disponibles seulement pour les emplois salariés. Si donc, du point de vue des emplois de bureau, les non-salariés agricoles ont une importance marginale, il n'en est pas de même pour les non-salariés des secteurs « transports, services, commerces », par exemple, qui représentent 37 % du total des non-salariés en 1975, c'est-à-dire 1.430.000 personnes (1.525.000 en 1965).

Pour obtenir des statistiques régionales complètes du point de vue de la détermination des emplois de bureau, il faut intégrer aux différentes régions les non-salariés de l'ensemble des secteurs non agricoles (1). Nous avons opéré une répartition homothétique en fonction de la structure régionale des secteurs non agricoles.

La distinction entre la région parisienne (ou Ile-de-France) et les autres régions de programme s'impose largement, compte tenu de l'importance considérable prise par Paris dans toute la vie française et, tout particulièrement, dans l'encadrement tertiaire. La redistribution de l'emploi figure donc dans le tableau 3.

TABLEAU 3. — **ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI PAR CATÉGORIE D'EFFECTIFS AU 31 DÉCEMBRE**

En milliers.

Catégories d'effectifs	1965			1970			1975		
	R.P.	Prov.	Total	R.P.	Prov.	Total	R.P.	Prov.	Total
Salariés	3.773,5	11.012,9	14.786,4	4.088,1	12.121,9	16.210,0	4.331,7	12.614,9	16.946,6
Non-salariés	451,0	4.558,9	5.009,9	415,6	4.038,5	4.454,1	385,8	3.525,9	3.911,7
dont :									
• agriculture	»	2.657,9	2.657,9	»	2.217,0	2.217,0	»	1.793,8	1.793,8
• ind. et BTP	451,0	1.904,4	698,5	415,6	1.921,5	639,7	385,8	1.782,1	571,6
• tertiaire (privé) .			1.653,5			1.697,4			1.546,3
Total	**4.224,5**	**15.571,8**	**19.796,3**	**4.503,7**	**16.160,4**	**20.664,1**	**4.717,5**	**16.140,8**	**20.858,3**
Total sans les non-salariés agricoles.	4.224,5	12.913,9	17.138,4	4.503,7	13.943,4	18.447,1	4.717,5	14.347,0	19.064,5

Source : I.N.S.E.E. et B.I.P.E.

Si l'on considère maintenant les branches d'activité économique, l'évolution globale de la population active ayant un emploi se répartit de la façon suivante :

(1) Cf. Nomenclature des secteurs d'établissement (B.C.N.D.E.) définie par l'I.N.S.E.E.

TABLEAU 4. — **ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI PAR BRANCHE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE AU 31 DÉCEMBRE**

En milliers.

Branches d'activité	1965	1970	1975*
Agriculture (salariés)	618,2	471,0	367,2
Industrie	5.956,5	6.074,9	6.029,6
Bâtiments et Travaux publics	1.815,3	1.935,2	1.807,6
Transports	824,0	814,1	830,2
Service des Télécommunications	322,0	379,8	427,4
Autres services	2.750,3	3.224,5	3.513,4
Commerces	2.206,0	2.436,0	2.541,6
Banques, assurances et org. financiers	294,8	389,8	501,8
Administrations	2.351,3	2.721,8	3.045,7
Total	**17.138,4**	**18.447,1**	**199.064,5**

Source : I.N.S.E.E. et B.I.P.E. * *Provisoire.*

Après avoir présenté la base de l'ensemble de l'emploi, nous avons procédé à la répartition de la population active (hors non-salariés agricoles) dans les régions de programme et suivant les branches d'activité (1). Le tableau 5 présente la synthèse de ces résultats.

TABLEAU 5. — **RÉPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE (HORS NON-SALARIÉS AGRICOLES) ENTRE LA RÉGION PARISIENNE ET LA PROVINCE**

En milliers.

Branches d'activité	1965		1970		1975	
	R.P.	Prov.	R.P.	Prov.	R.P.	Prov.
Agriculture	32,8	585,4	26,5	444,5	21,3	345,9
Industrie	1.441,3	4.515,2	1.364,4	4.710,5	1.313,2	4.716,4
Bâtiment et Travaux publics	372,1	1.443,2	440,3	1.494,9	414,5	1.393,1
Transports	239,0	585,0	237,1	577,0	243,1	587,1
Service des Télécommunications	89,2	232,8	103,8	276,0	120,8	306,6
Autres services	804,5	1.945,8	935,3	2.289,2	1.135,9	2.377,5
Commerces	551,9	1.654,1	593,2	1.842,8	571,6	1.970,0
Banques, assurances et organismes financiers	141,2	153,6	178,5	211,3	220,6	281,2
Administrations	552,5	1.798,8	624,6	2.097,2	676,5	2.369,2
Total	**4.224,5**	**12.913,9**	**4.503,7**	**13.943,4**	**4.717,5**	**14.347,0**

Source : I.N.S.E.E. et B.I.P.E.

(1) Le détail de l'emploi par branche d'activité économique et par région de programme figure en annexe I.

L'interprétation de ces statistiques de population active est pour le moins difficile dans la mesure où l'année 1975 — année de crise économique aiguë où le chômage occupe une place importante — est prise comme terme de comparaison. Ce faisant, il convient néanmoins de noter que l'emploi en province et en région parisienne a progressé au même rythme (1,1 % l'an) durant la période 1965-1975. Ce taux annuel de 1,1 % pour la France entière n'est, en fait, pas trop éloigné du taux annuel de 1,4 % constaté entre les deux recensements de mars 1962 et mars 1968.

b) **Détermination des coefficients d'emploi de bureau.**

L'enquête réalisée par le B.I.P.E. auprès des entreprises des différents secteurs, les contacts auprès des différentes administrations, et les travaux de l'I.N.S.E.E. (1) ont permis de déterminer des coefficients d'emploi de bureau pour les différentes branches d'activité économique (2).

Les coefficients d'emploi de bureau figurent dans le tableau 6.

TABLEAU 6. — **COEFFICIENTS D'EMPLOI DE BUREAU (FRANCE ENTIÈRE)**

En %.

Branches d'activité	1965	1970	1975
Ind. biens de consommation	13,7	14,3	15,0
Ind. biens intermédiaires	14,5	15,8	16,7
Ind. biens d'équipement	15,0	15,9	17,7
Ensemble industrie	14,6	15,0	16,0
Bâtiments et Travaux publics ..	6,4	7,0	8,0
Transports	17,8	17,8	19,0
Service des Télécommunications	26,0	29,0	33,0
Autres services	25,7	26,4	30,5
Commerces	13,4	14,7	15,5
Banques, assurances et organismes financiers	69,0	71,4	78,0
Administrations	37,0	37,3	41,0

Source : B.I.P.E.

En raison de la présence en région parisienne des centres décisionnels de nombreuses entreprises et des administrations, nous avons déterminé deux catégories de coefficients d'emploi de bureau : les uns relatifs à la région parisienne et les autres à la province (tableau 7).

(1) Cf. Etude « Projections d'emploi par professions associées au VII[e] Plan » — I.N.S.E.E (Division « Emploi », Section « Professions-Formation »), Paris, novembre 1975.

(2) L'emploi de bureau peut se définir de la façon suivante : personne occupant, à titre principal ou exclusif, un local où elle exerce une activité nécessitant un équipement de bureau.

TABLEAU 7. — **COEFFICIENTS D'EMPLOI DE BUREAU PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE**

En %.

Branches d'activité	1965		1970		1975	
	R.P.	Prov.	R.P.	Prov.	R.P.	Prov.
Agriculture	1,0	1,5	1,0	1,5	1,0	1,5
Industrie	26,0	11,0	27,0	11,5	31,0	12,0
Bâtiments et Travaux publics	10,0	5,5	10,5	6,0	12,0	7,0
Transports	20,0	17,0	20,0	17,0	21,0	18,0
Service des Télécommunications	35,0	22,5	38,0	25,5	43,0	29,0
Autres services	39,5	20,0	39,5	21,0	44,0	24,0
Commerces	19,0	11,5	20,0	13,0	20,0	14,0
Banques, assurances et organismes financiers	75,0	63,0	79,0	65,0	85,0	72,5
Administrations	43,0	35,0	45,0	35,0	47,0	39,0

Source : B.I.P.E.

D'une façon générale, on peut noter une tertiarisation croissante de l'ensemble des branches d'activité économique où l'emploi féminin y tient une place croissante. La concentration des emplois est liée surtout aux implantations urbaines durant la période 1965-1975.

c) **Les normes d'occupation par emploi de bureau.**

L'enquête réalisée par le B.I.P.E. sur un échantillon de cinq cents entreprises (1) nous a permis de dégager les surfaces occupées par emploi au niveau des branches d'activité économique (tableau 8).

TABLEAU 8. — **NORMES D'OCCUPATION (FRANCE ENTIÈRE) PAR EMPLOI DE BUREAU**

En m².

Branches d'activité	1965	1970	1975
Agriculture	11,0	11,0	11,0
Industrie	13,2	12,7	12,9
Bâtiment et Travaux publics	14,8	13,1	14,2
Transports	11,1	11,0	11,7
Service des Télécommunications	12,2	11,7	12,1
Autres services	15,4	15,1	16,1
Commerces	12,3	11,7	12,9
Banques, assurances et organismes financiers	12,4	11,7	12,8
Administrations	11,7	11,7	12,0

Source : B.I.P.E.

(1) Le taux de réponse à cette enquête a été de l'ordre de 15 %.

Pour les normes d'occupation, il est nécessaire également de dégager des coefficients différents pour la région parisienne et pour la province (tableau 9).

TABLEAU 9. — **NORMES D'OCCUPATION PAR EMPLOI DE BUREAU ET PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE**

En m².

Branches d'activité	1965		1970		1975	
	R.P.	Prov.	R.P.	Prov.	R.P.	Prov.
Agriculture	10,0	11,0	10,0	11,0	10,0	11,0
Industrie	11,5	14,5	11,5	13,5	12,0	13,5
Bâtiments et Travaux publics	13,3	15,5	13,0	13,2	13,5	14,5
Transports	11,0	11,2	11,0	11,0	11,0	12,0
Service des Télécommunications	11,5	12,6	11,0	12,0	11,5	12,5
Autres services	14,0	17,0	14,0	16,0	15,0	17,0
Commerces	11,0	13,0	10,5	12,0	11,5	13,5
Banques, assurances et organismes financiers .	11,0	14,0	10,5	13,0	11,5	14,0
Administrations	11,5	12,0	11,5	11,8	12,0	12,0

Source : B.I.P.E.

L'évolution des normes d'occupation fait apparaître un double phénomène :

— dans la première période (1965-1970), les activités tertiaires se développent sans qu'une structure d'accueil suffisante n'existe ; on assiste donc à un phénomène d'entassement qui se traduit par une diminution des surfaces occupées par emploi de bureau ;

— dans la seconde période (1970-1975), un phénomène inverse se produit. Le besoin d'espace ressenti dans la période précédente a engendré un essor vigoureux des constructions et les surfaces occupées par emploi de bureau ont augmenté.

Cette extension des surfaces moyennes hors œuvre par emploi de bureau est due, en majeure partie, à l'amélioration des conditions de travail aussi bien dans le secteur privé que dans le secteur public. A cela peut s'ajouter parfois un phénomène de desserrement qui, d'après notre enquête, ne se produit que de façon sporadique en province, et très rarement dans la région parisienne durant la période 1965-1975. Le coût élevé des locaux explique, en partie, cette faiblesse surtout depuis 1973.

Ces différentes étapes nous permettent d'estimer pour les années 1965, 1970 et 1975 le parc de locaux à usage de bureaux.

2° L'évaluation des constructions annuelles de bureaux pour 1965-1975.

Cette seconde phase, indépendante de la démarche précédente, comporte deux approches situées dans des perspectives différentes : une approche

par l'investissement qui s'inscrit dans un cadre macro-économique et une approche par les surfaces autorisées qui s'intègre dans une perspective micro-économique.

a) **L'approche par l'investissement.**

— *Evolution de l'investissement en bureaux.*

Le B.I.P.E. réalise, depuis une dizaine d'années, pour le compte d'organismes publics et de syndicats professionnels, une étude sur la prévision à court terme des investissements en bâtiment et génie civil au niveau national et au niveau des 21 circonscriptions d'action régionale. Les investissements sont déterminés en valeur et en volume et s'intègrent dans un cadre macro-économique.

Cet acquis fait que les séries chronologiques concernant tout particulièrement les ouvrages de bâtiment et, en l'occurrence, les bureaux sont maintenant d'une fiabilité suffisante pour fonder toute prévision à court et à moyen terme.

TABLEAU 10. — **ÉVOLUTION DE LA DEMANDE D'INVESTISSEMENT EN BUREAUX** (1) **FRANCE ENTIÈRE**

Années	Montant de l'investissement (en millions de francs)
1965	767
1966	803
1967	876
1968	1.092
1969	1.473
1970	2.195
1971	2.863
1972	3.695
1973	4.897
1974	6.520
1975	6.710

(1) Ensemble des surfaces : surfaces hors œuvre + surfaces des parkings et locaux en sous-sol.

Source : B.I.P.E.

En 1975, la construction de bureaux s'élève donc à 6,7 milliards de francs (tableau 10), c'est-à-dire 4 % du total des dépenses d'investissement consacrées par le secteur privé et public en ouvrages de bâtiment. En 1970, l'ouvrage « bureaux » ne représentait seulement que 2,5 % de l'ensemble

A titre de comparaison, la demande d'investissement en bâtiments industriels s'élève, pour 1975, à 16 milliards de francs.

— *Evaluation du coût unitaire de construction* (tableau 11).

Un coût national moyen de construction d'un mètre carré, incluant les surfaces des parkings et des locaux en sous-sol mais excluant par contre les acquisitions de terrain et frais annexes, est ensuite appliqué à cette demande d'investissement pour obtenir des unités physiques ou des mètres carrés représentant la surface de plancher développée.

Il ne s'agit là que d'une évaluation car la nature des travaux (exemple des fondations) est souvent très différente selon les terrains à bâtir.

TABLEAU 11. — **ÉVOLUTION DU COUT DU MÈTRE CARRÉ DE CONSTRUCTION** (1)
FRANCE ENTIÈRE

En francs.

Années	Entreprises, banques, assurances et organismes financiers	Administrations
1965	988	939
1966	1.008	958
1967	1.038	986
1968	1.095	1.040
1969	1.183	1.124
1970	1.257	1.194
1971	1.313	1.247
1972	1.382	1.313
1973	1.483	1.409
1974	1.665	1.582
1975	1.876	1.782

(1) Ces prix ont été obtenus à partir de dépouillements de devis descriptifs quantitatifs d'opérations de constructions et de caractéristiques de marchés passés.

Source : B.I.P.E.

La différence de coût de la construction entre les entreprises-banques, assurances, institutions financières, et les administrations se justifie par les conditions du marché. En effet, les administrations procèdent régulièrement à un appel d'offre auprès des entreprises de bâtiment afin d'obtenir les prix les plus bas. Pour les autres agents économiques, le processus n'est pas systématique.

De plus, sur la base d'informations recueillies par enquêtes auprès d'entreprises de bâtiment, la place occupée par les parkings et les locaux en sous-sol a pu être évaluée. En surface, ces parkings représentent de 15 à 25 % de la surface développée.

Les parkings et les locaux en sous-sol constituent des surfaces annexes non négligeables. Leur importance est liée très largement à la localisation de la construction de bureaux en milieu urbain où sévit actuellement une réglementation, sans cesse plus sévère, en matière de stationnement.

L'approche par l'investissement permet donc d'appréhender annuellement l'évolution nationale et régionale de la construction de bureaux à partir de valeurs pour aboutir à des surfaces construites hors œuvre.

b) **L'approche par les surfaces autorisées.**

Cette seconde approche est fondée sur les statistiques de surfaces de bureaux autorisées à date réelle, fournies par le ministère de l'Equipement.

A la demande du B.I.P.E., la direction du Bâtiment, des Travaux publics et de la Conjoncture a réalisé un traitement spécial des autorisations de construction de bâtiments à usage de bureaux en distinguant huit tranches d'unités urbaines.

Pour parvenir à des surfaces comparables à celles obtenues dans le cadre de la première approche, c'est-à-dire des surfaces construites hors œuvre, les données du ministère de l'Equipement doivent être traitées pour tenir compte des abandons, des délais de mise en chantier et de la durée des travaux.

— *Les taux d'abandon*

Dans certains cas, les surfaces autorisées ne donnent jamais lieu à des constructions. Pour éliminer le biais introduit par ces abandons, nous avons réalisé une enquête légère auprès des professionnels (architectes, constructeurs, promoteurs...). Cette enquête nous a permis de dégager des taux d'abandon moyens pour la France entière (1). Les taux retenus sont les suivants :

- pour la période 1965-1973, on peut estimer les taux d'abandon à environ 15 % des surfaces autorisées ;
- l'année 1973 marque, dans le domaine des bureaux, le point culminant de la progression des surfaces autorisées. En 1974 et 1975, deux phénomènes (crise économique et crise du marché immobilier notamment en région parisienne) ont conduit à l'augmentation des taux d'abandon (1974 : 20 % ; 1975 : 25 %).

— *Les délais de mise en chantier.*

Entre le moment où l'autorisation de construire est accordée et la mise en chantier, il s'écoule en moyenne une période que l'on peut estimer à treize mois. Cet échéancier s'établit donc de la façon suivante :

$$Mc_t = 0{,}60\ Aut_t + 0{,}35\ Aut_{t-1} + 0{,}05\ Aut_{t-2}$$

Mc = mises en chantier.
Aut = surfaces autorisées.

Les nouvelles règles législatives découlant de la réforme foncière tendent à modifier cet échéancier dans la mesure où les agréments de permis de construire ne sont valables maintenant qu'une année, avec cependant des possibilités de prolongation.

Cette réglementation devrait donc entraîner, pour les prochaines années, un raccourcissement des délais de mise en chantier et un allongement des délais de livraison pour éviter que l'agrément du permis de construire ne devienne caduc.

— *La durée des travaux.*

La durée moyenne des travaux est, en général, comprise entre dix-huit et vingt-quatre/trente mois. Cet échéancier peut donc s'écrire :

$$Achv_t = 0{,}18\ Mc_t + 0{,}60\ Mc_{t-1} + 0{,}22\ Mc_{t-2}$$

Achvt = surfaces achevées en t.

Soit encore en combinant ces deux échéanciers :

$$Achv_t = 0{,}11\ Aut_t + 0{,}45\ Aut_{t-1} + 0{,}35\ Aut_{t-2} + 0{,}09\ Aut_{t-3}$$

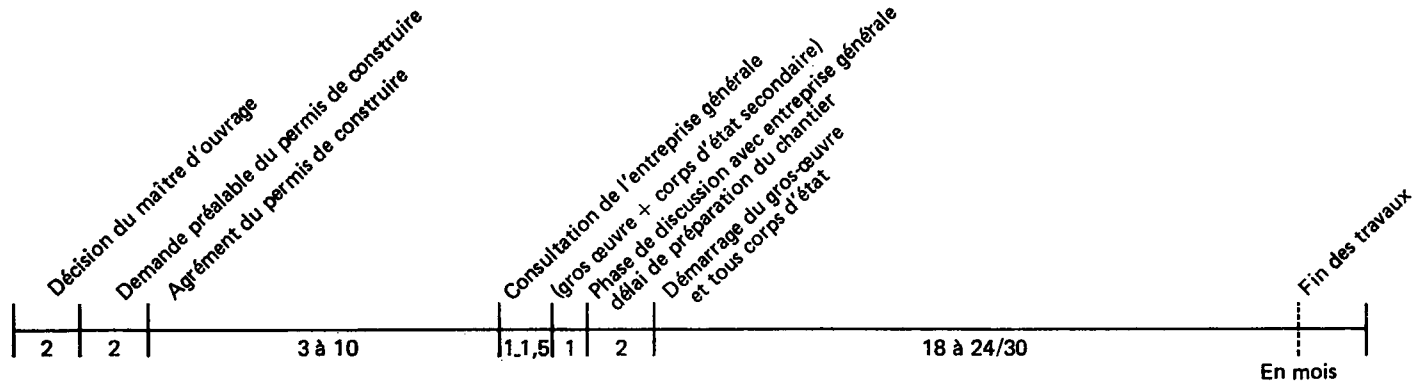
Le schéma ci-après retrace assez fidèlement les différentes phases intervenant dans le processus de construction de bâtiments à usage de bureaux.

---

(1) Un raisonnement par groupe de régions eût été sans doute plus valable, mais l'absence d'informations statistiques précises nous a conduits à adopter une démarche globale plus simple.

LE CHEMINEMENT DE LA RÉALISATION DE BATIMENT A USAGE DE BUREAUX

(OPÉRATION DE 15 A 50 000 m²)



1	2	3	4	5
Pré-étude faite par un architecte ou technicien pour établissement du budget	Obtention du permis de construire	Mise au point avec les différents adjudicataires	Durée des travaux y compris les congés payés (4 semaines/an) et les intempéries (20 jours par an).	Réception provisoire

c) **L'estimation des parcs et des constructions annuelles de bureaux par types d'utilisateurs.**

Cette partie de l'étude constitue une tentative pour déterminer la part de chacun des utilisateurs des bureaux. Nous avons distingué les entreprises (avec deux sous-catégories : les bureaux des entreprises industrielles, et les bureaux des activités tertiaires), les institutions financières, et les administrations.

L'estimation de ces parts relatives repose sur l'analyse de la population active et de ses variations, sur la prise en compte des coefficients d'emplois de bureau et des normes d'occupation, et sur les enquêtes directes.

Nous avons retenu deux périodes : 1965-1970 et 1971-1975, et nous avons déterminé pour chacune de ces périodes des coefficients moyens de répartition. La recherche d'un « cheminement » pour chacun des utilisateurs de bureaux était incertaine en raison de la faiblesse de l'information. Cette méthode explique pour certaines régions et pour certains utilisateurs l'écart constaté entre l'année 1970 et 1971.

3° La relation fonctionnelle entre les évaluations de surfaces.

L'analyse des constructions de bureaux, effectuée dans cette étude, repose sur deux approches indépendantes : l'approche par les parcs et l'approche par les flux annuels de construction.

Théoriquement, la combinaison de ces deux approches constitue un moyen de vérification de chacune d'elles ; nous devrions donc avoir :

$$\Delta P_1 = I_1$$
$$\text{et } \Delta P_2 = I_2$$

avec : ΔP_1 = Parc en 1970 - Parc en 1965 (1).
ΔP_2 = Parc en 1975 - Parc en 1970.
ΣI_1 = Surfaces construites dans l'intervalle de temps (1966-1970).
ΣI_2 = Surfaces construites dans l'intervalle de temps (1971-1975).

Cette relation présente cependant un caractère artificiel dans la dans la mesure où il s'agit d'une coupe instantanée dans un intervalle de temps assez court, ce qui réduit les phénomènes d'ajustement. L'analyse régionale fait apparaître des différences de surfaces entre ces deux approches.

L'absence d'identité parfaite entre ces deux approches s'explique — en plus des intervalles de temps assez courts qui ont été retenus — par les caractéristiques des deux approches.

a) **Au niveau du parc.**

— Emplois de bureau.

Les estimations d'emplois de bureau découlent de statistiques des salariés par secteur d'activité économique et par région de programme établies par l'I.N.S.E.E. (2), au lieu de résidence (recensement), actualisées au moyen d'indicateurs déterminés au lieu de travail (U.N.E.D.I.C. et sources annexes). En dehors de la Picardie et de l'Alsace, les écarts entre ces deux types de statistiques sont faibles et permettent ainsi à l'I.N.S.E.E. d'affirmer la validité des chiffres, d'où leur utilisation dans l'étude.

(1) L'estimation du parc est faite au 31 décembre.

(2) Les non-salariés (hors branche agricole) ont été répartis homothétiquement selon la distribution régionale des salariés.

A la suite du chômage très élevé en 1975, l'évaluation annuelle des séries d'effectifs salariés s'en trouve spécialement affectée et celle-ci doit être plutôt considérée comme un ordre de grandeur. Cette incertitude touche davantage le niveau des effectifs que l'évolution.

— *Normes d'occupation.*

Les surfaces moyennes par emplois de bureau retenues s'inscrivent dans un cadre national permettant, entre autres, de faire des comparaisons internationales.

L'application des normes d'occupation est, en fait, très irrégulière d'une année à l'autre et d'une région à l'autre. Les estimations retenues résultent d'un sondage auprès des principaux utilisateurs de bureaux en blanc ou pour compte propre répartis sur l'ensemble du territoire national.

b) **Au niveau des constructions annuelles.**

Certains facteurs conjoncturels accentuent les écarts entre les deux approches. L'année 1970 correspond au démarrage en province des constructions de bureaux liées au processus de la décentralisation administrative. En 1975, au contraire, les investissements ont été affectés par la crise économique.

B. — L'élaboration des comptes prévisionnels (1976-1980).

La prévision s'insère dans le cadre de perspectives macro-économiques et intègre des données spécifiques qui conditionnent l'évolution de la construction de bureaux.

1° Le cadre de la prévision.

Au niveau macro-économique, l'évolution de la construction de bureaux est influencée à la fois par les perspectives de l'économie française et par celles de l'emploi.

a) **Les perspectives économiques.**

— *Les contraintes du développement économique à moyen terme.*

La situation de l'économie française bien que légèrement plus favorable en juin 1976 qu'à la fin de l'année 1975, paraît devoir néanmoins faire peser trois contraintes majeures sur le développement à moyen terme :

• l'équilibre précaire de la balance commerciale et la nécessité de compenser le déficit structurel de la balance des opérations de répartition d'une part, le poids relativement élevé des exportations dans les emplois de la P.I.B. d'autre part, lient étroitement les possibilités de croissance de l'économie française à celles de ses principaux partenaires commerciaux ;

• étant donné le niveau d'ores et déjà atteint par le nombre des demandes d'emploi non satisfaites, une nouvelle dégradation de l'emploi risquerait de poser de graves problèmes économiques et d'altérer sérieusement le climat social ;

• enfin, un relèvement des marges des entreprises apparaît nécessaire pour leur permettre de consolider leur situation financière et de procéder à de nouveaux investissements.

Les risques inflationnistes, s'ils constituent une des caractéristiques de la situation de départ, ne nous semblent pas devoir être considérés comme une contrainte autonome. La concrétisation de ces risques ou leur atténuation dépendra en effet essentiellement de la capacité de notre économie à concilier les trois contraintes majeures évoquées plus haut (1).

— *Le cheminement possible.*

Au cours de la période 1976-1980, si l'on peut faire le pari de l'absence d'une crise économique grave au niveau international, on ne peut cependant pas écarter l'hypothèse d'un ralentissement conjoncturel (en 1978-1979) qui viendrait modérer le taux de croissance annuel moyen de l'économie française. Le cheminement de la croissance serait le suivant :

- 1976 : reprise technique rapide au début de l'année suivie d'un net tassement ;
- 1977 : année de faible croissance dominée par les efforts de stabilisation des prix et des salaires ;
- 1978-1979 : ralentissement conjoncturel ;
- 1980 : année de reprise.

L'évolution de la croissance des ressources et des emplois de l'économie française durant la période 1976-1980 figure dans le tableau 12.

TABLEAU 12. — **COMPTE « RESSOURCES-EMPLOIS » GLOBAL**

En volume.

	1975 (milliards de francs 1975)	1976/1975 (%)	1976 (milliards de francs 1975)	1977/1976 (%)	1977 (milliards de francs 1975)	1980/1977 (%)	1980 (milliards de francs 1975)
Production intérieure brute	1.292,9	4,5	1.349,8	3,5	1.397,0	4,2	1.583
Importations	238,0	16,3	276,8	6,5	294,8	5,3	344
Ensemble	**1.530,9**		**1.626,6**		**1.691,8**		**1.927**
Consommation des ménages	876,1	4,5	915,5	3,5	947,6	4,3	1.076
Consommation des administrations et des institutions financières	49,7	1,0	50,2	2,0	51,2	4,2	58
F.B.C.F. des entreprises	216,8	0,05	216,9	0,6	218,2	5,0	253
Logements	105,4	— 2,3	103,0	— 2,5	100,4	3,0	110
Investissements des administrations et des institutions financières	50,8	4,3	53,0	— 3,2	51,3	0,5	52
Exportations + solde des utilisations de services	248,1	11,5	276,6	10,0	304,3	5,9	361
Variations de stocks	— 16,0		**+ 11,4**		+ 18,8		+ 17

Source : B.I.P.E.

(1) Cf. : Prévision glissante à cinq ans de l'économie française (en cours de réalisation), B.I.P.E.

— *L'activité de la branche bâtiment et génie civil.*

Durant les années 1976 à 1980, le net ralentissement de la croissance des activités du bâtiment et du génie civil observé depuis 1974 devrait se confirmer. Le taux de croissance annuel de production de la branche sur la période 1976-1980 s'élèverait à 2,8 % en volume.

L'évolution de la demande par client, bien que faisant apparaître une croissance plus forte sur la deuxième partie de la décennie que sur la première, rend bien compte du ralentissement observé chez certains clients.

TABLEAU 13. — **PERSPECTIVES DE LA DEMANDE D'OUVRAGES EN BATIMENT-GÉNIE CIVIL**

Accroissement annuel moyen en volume en %.

	1974-1970	1975-1974	1976-1975	1980-1976
Investissements	4,7	— 2,7	0,8	2,8
• logement	4,7	— 2,1	— 1,9	2,4
• administrations	4,8	6,1	6,5	0,8
• entreprises nationales	5,0	9,0	6,2	7,5
• entreprises privées	4,5	— 15,0	— 1,7	3,7
Consommation	5,1	— 1,2	2,9	2,8
Ensemble de la branche ...	**4,8**	**— 2,4**	**1,2**	**2,8**

Source : Prévision à moyen terme de l'économie française 1976-1982. Tome 2 : Perspectives par industrie. — B.I.P.E., octobre 1976.

Dans le tableau 13, la décennie 1970-1980 est caractérisée par quatre phases d'évolution. Au niveau prévisionnel, deux phases d'évolution sont à considérer :

• *1976.*

Si l'on considère seulement les investissements (logements exclus), la demande des administrations et des entreprises nationales se montre beaucoup plus active que celle des entreprises et des institutions financières. Cela résulte de deux types de comportement des investisseurs : les Pouvoirs publics qui souhaitent un redémarrage progressif de l'économie, et les entreprises privées et organismes financiers qui observent, en revanche, une pause dans le développement de leurs plans d'investissement en raison des incertitudes qui pèsent dans les années à venir, notamment la menace de l'inflation.

• *1977-1980.*

La demande des entreprises privées pourrait connaître un redémarrage modéré. Au contraire, celle des administrations devrait plutôt enregistrer un ralentissement vers 1979-1980 (voire avant peut-être ?) en raison d'une politique d'austérité découlant de nouveaux déséquilibres inflationnistes.

— *La construction de bâtiments à usage de bureaux.*

La production d'ouvrages de bâtiments à usage de bureaux est, ici, appréhendée en surface de plancher développée (surface hors œuvre et hors locaux divers)

Durant la période 1975-1970, le taux de croissance annuel moyen a été de 4,5 % contre 2,1 % durant la période 1970-1965. Ce taux relativement élevé résulte, rappelons-le, de l'emballement démesuré des demandes de permis de construire tout particulièrement en 1973, voire 1974 et dont la construction s'est achevée, non sans difficulté, au cours de l'année 1975.

Au cours de la période 1976-1980, le cheminement de la construction de bureau pourrait être le suivant :

• *1976.*

Le rythme de croissance de la production marque un fléchissement résultant de la conjonction de deux phénomènes : l'importance des stocks de bureaux en blanc dans les principales agglomérations, et la réticence des investisseurs (hormis les administrations et les entreprises nationales telles que les Postes et Télécommunications) à investir dans des bâtiments « tertiaires ».

• *1977-1980.*

L'activité de la construction de bâtiments à usage de bureaux devrait connaître un redémarrage si l'on se réfère à la demande potentielle, c'est-à-dire à l'évaluation du parc théorique à la fin de 1980.

Cette perspective est, sans conteste, très favorable surtout en province, mais restera liée très étroitement à deux facteurs :

— évolution des prix du mètre carré de bureau (équipé ou non équipé) qui conditionnera tout particulièrement les entreprises privées, et les banques, assurances et institutions financières ;

— développement de la décentralisation des administrations centrales en dehors de Paris intra-muros. Cette orientation, assez récente, de l'Etat est en effet suivie de près par les responsables locaux de la province compte tenu des effets induits sur l'emploi régional.

b) Les perspectives d'emploi.

Nous examinerons donc successivement l'évolution de la population active disponible en 1980, et l'évolution de l'emploi de bureau.

— *La population active disponible*

La prévision de l'emploi peut être appréhendée selon les deux aspects essentiels.

• *La population active potentielle.*

Pendant la période 1976-1980 couverte par la prévision, arriveront en âge de travailler les générations nées entre 1960 et 1964, soit environ 850.000 jeunes par an. Face à ces entrées relativement massives dans l'âge actif, les sorties correspondant aux classes creuses des années 1915-1919, s'établiront à environ 560.000 personnes. La population en âge de travailler devrait donc s'accroître de près de 300.000 personnes par an et enregistrer un certain rajeunissement.

Mais, les disponibilités potentielles en main-d'œuvre dépendront également de l'évolution des taux d'activité. Au cours des dernières années, le taux d'activité moyen de la population masculine a décliné sous l'effet de l'allongement de la scolarité et de l'abaissement de l'âge de la retraite. Dans la population féminine, par contre, ces facteurs dépressifs ont été plus que compensés par la diffusion de l'emploi dans des classes d'âge comprises entre dix-neuf et cinquante-cinq ans. La prolongation jusqu'en 1980 des tendances observées dans le passé conduirait à un

taux d'activité global moyen de 0,43. La population active disponible s'établirait alors à 22,9 millions d'actifs potentiels en 1980.

A cet accroissement endogène de la population active, il convient encore d'ajouter les entrées nettes de travailleurs immigrés. Les difficultés prévisibles sur le marché de l'emploi conduisent à retenir une hypothèse de solde net de l'immigration de 20.000 personnes par an, en nette rupture de tendance avec le passé.

La population active potentielle pourrait attendre 23 millions d'actifs en 1980 correspondant à un taux de croissance de 1,5 % par an entre 1975 et 1980.

• *La population active occupée.*

L'évaluation de la population active occupée se déduit de la relation qui unit, dans chaque branche d'activité économique (hors agriculture), l'emploi à la valeur ajoutée par l'intermédiaire du travail hebdomadaire et de la productivité horaire.

Au cours des quinze dernières années, la productivité horaire a augmenté à un rythme extrêmement rapide : 4,9 % par an de 1959 à 1968 puis 5,8 % de 1968 à 1973 (tableau 14). En 1974, le ralentissement de l'activité au second trimestre a provoqué un infléchissement de cette tendance, d'où une progression pour l'ensemble de l'année, qui ressort à 3,3 %. L'année 1975 a été marquée par un taux de progression avoisinant 1 %.

TABLEAU 14. — **PRODUCTIVITÉ HORAIRE APPARENTE DU TRAVAIL DANS LES BRANCHES NON AGRICOLES**

Variation annuelle en %.

	1970	1971	1972	1973	1974	1975
Productivité	5	6,1	6,2	4,7	3,3	1

Source : I.N.S.E.E.

Si l'amélioration de la productivité du travail dans les branches productives hors agriculture devait reprendre, à partir de 1976, à un rythme de l'ordre de 5 % par an, il faudrait que la croissance de la P.I.B. s'établisse à 5,7 % par an pour éviter que ne s'accroisse l'écart entre la population active potentielle et la population occupée (1).

Une croissance de la P.I.B., inférieure d'un point à ce taux d'équilibre, se traduirait alors par un accroissement annuel d'environ 160.000 personnes de l'écart entre la population active potentielle et la population occupée. L'augmentation du nombre de demandeurs d'emploi n'atteindrait sans doute pas ce chiffre. La dégradation du marché de l'emploi tend, en effet, à dissuader certaines catégories d'actifs potentiels à se présenter comme demandeurs d'emploi ; les taux d'activité tendent donc à baisser ou voient leur progression ralentie. Le nombre des demandeurs d'emploi pourrait cependant augmenter de 80.000 à 100.000 personnes qui viendraient s'ajouter aux demandeurs d'emploi, victimes de l'inadaptation qualitative des offres à la demande.

(1) Cf. Etude « Prévision à moyen terme de l'économie française 1975-1980 ». Tome I : Données d'encadrement. - B.I.P.E., novembre 1975.

A l'inverse, une croissance de la P.I.B. de l'ordre de 6,2 %, soit un demi-point au-dessus du taux d'équilibre, serait nécesaire, dans le cadre des hypothèses globales retenues, pour réduire de 80.000 personnes environ par an le nombre des demandeurs d'emploi (1).

La population active occupée devrait donc s'élever à 22 millions de personnes vers la fin 1980 contre 20,8 millions à la fin de 1975. Le rythme de progression annuel moyen serait de 1,2 % (tableau 15).

TABLEAU 15. — **ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE OCCUPÉE PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE ET PAR CATÉGORIE D'EFFECTIFS**

En milliers.

Catégorie d'effectifs	1975			1980		
	Région parisienne	Province	Total	Région parisienne	Province	Total
Salariés	4.331,7	12.614,9	16.946,6	4.704,1	13.947,8	18.651,9
Non-salariés :	385,8	3.525,9	3.911,7	341,9	2.975,2	3.317,1
dont :						
• agriculture		1.793,8	1.793,8		1.578,3	1.578,3
• indus. et B.T.P.	385,8	1.732,1	571,6	341,9	1.396,9	433,0
• tertiaire (privé et public)			1.546,3			1.305,8
Total	**4.717,5**	**16.140,8**	**20.858,3**	**5.046,0**	**16.923,0**	**21.969,0**
Total sans les non-salariés agricoles	4.717,5	14.347,0	19.064,5	5.046,0	15.344,7	20.390,7

Sources : I.N.S.E.E. et B.I.P.E.

Cette prévision de population active occupée, effectuée par le B.I.P.E., s'articule aisément avec une prévision réalisée par l'I.N.S.E.E. (2). Celle-ci présente l'avantage d'une régionalisation des effectifs à la fin de 1980, sauf toutefois les effectifs constituant le « hors branche » qui ont été ventilés par le B.I.P.E.

• *Les composantes de la population active disponible.*

Les statistiques actuelles ne prennent en considération que les individus qui, d'une manière plus ou moins directe, ont une activité dont le produit entre dans la composition du revenu national.

(1) Compte tenu de la situation très dégradée de l'emploi à la fin de 1975, on peut admettre qu'une reprise de l'embauche ne provoquerait pas de relèvement sensible des taux d'activité. L'augmentation des effectifs employés se traduirait donc par une réduction à peu près égale du nombre des demandeurs d'emploi.

(2) Cf. Etude « Deux scénarios de développement régional à moyen terme », - I.N.S.E.E., Paris, février 1976.

En liaison avec les statistiques officielles existantes et comparables de 1965 à 1980, nous avons déterminé la classification suivante (1) :

— Agriculture ;
— Industrie ;
— Bâtiment et Travaux publics ;
— Transports ;
— Service des Télécommunications ;
— Autres Services ;
— Commerces ;
— Banques, assurances et organismes financiers spécialisés ;
— Administrations.

Cette présentation détaillée permet de montrer tant au niveau national que régional la place occupée par le secteur tertiaire. Elle peut également caractériser certaines catégories d'activités collectives telles que les services de relation géographique (transports, télécommunications et commerces) ou les services de fonction publique (administration et organismes assimilés).

En revanche, le secteur appelé « autres services » n'a pu être ventilé en 1980 en raison d'un manque de fiabilité suffisante. Il englobe :

— les services rendus aux entreprises ;

— les services de prestation personnelle (services rendus aux particuliers, spectacles sédentaires et services domestiques).

— *L'emploi de bureau.*

A partir de l'étude réalisée par l'I.N.S.E.E. (2) sur les types d'emploi à la fin 1975 et à la fin 1980, complétée par le sondage effectué auprès d'un échantillon d'entreprises en 1976, nous avons dégagé des ratios d'emploi de bureau par rapport à la population active occupée pour les neuf catégories d'activité économique retenues (tableau 16).

TABLEAU 16. — **COEFFICIENTS D'EMPLOI DE BUREAU PAR BRANCHE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE**

En %.

Branches d'activité	1975		1980	
	Région parisienne	Province	Région parisienne	Province
Agriculture	1,0	1,5	1,0	1,5
Industrie	31,0	12,0	31,0	12,5
Bâtiment et travaux publics	12,0	7,0	12,0	7,2
Transports	21,0	18,0	22,0	19,0
Service des Télécommunications	43,0	29,0	44,0	31,0
Autres services	44,0	24,0	43,0	26,0
Commerces	20,0	14,0	19,0	15,0
Banques, assurances et organismes financiers	85,0	72,5	85,0	74,0
Administrations	47,0	39,0	46,0	41,0

Source : B.I.P.E.

(1) Cf. en annexe I la répartition de l'emploi par région de programme et par branche d'activité économique.

(2) Cf. l'étude de l'I.N.S.E.E. du 27 novembre 1975, « Projections d'emploi par professions associées au VII[e] Plan », Tome A, offre potentielle d'emploi par professions en 1981.

Il est clair que, malgré leur précision apparente, les ratios indiqués en 1980 ne prétendent représenter que des ordres de grandeur destinés à mettre en évidence des tendances d'évolution. C'est surtout la comparaison de l'évolution nationale qui est significative.

2° Les données spécifiques.

Il ne s'agit pas ici de décrire, de façon détaillée, les différentes politiques d'aménagement du territoire mais d'indiquer les grandes orientations de ces politiques ayant entraîné des répercussions sur la construction de bureaux en province.

a) La décentralisation industrielle.

Si, dans un premier temps, la décentralisation industrielle a été conçue comme une tentative de transfert géographique de la croissance industrielle de la région parisienne vers des zones plus défavorisées par la création de nouveaux établissements industriels, il n'en est plus de même aujourd'hui : le développement industriel régional s'appuie essentiellement sur les extensions et les créations nouvelles, ce qui explique sa particulière sensibilité à l'évolution économique à court et à moyen terme (1).

Rappelons que l'orientation des investissements industriels vers les régions prioritaires au regard de l'aménagement du territoire s'appuie sur un double système d'incitation notamment par la prime de développement régional accordée aux entreprises, et de contrôle qui touche tout particulièrement les implantations industrielles en région parisienne.

Cette politique volontariste en matière de développement industriel régional modifie corrélativement l'emploi régional, et peut avoir des conséquences sur l'emploi de bureaux.

b) La décentralisation tertiaire.

La concentration excessive des activités tertiaires en région Ile-de-France a amené l'Etat à prendre des mesures afin de favoriser la décentralisation des entreprises et de créer en province des emplois de haute qualification.

De nombreuses mesures ont été prises dans ce sens :

— le renforcement de la procédure des agréments en 1971 ;

— la création d'une section des institutions financières au Comité de décentralisation en 1972 afin d'élaborer des contrats de localisation ;

— la réforme du régime des aides (prime à l'emploi) en 1972 ;

— la création de l'Association Bureaux-Province en janvier 1974 qui a une double tâche :

- procéder à l'inventaire des surfaces de bureaux offertes dans les principales villes de province ainsi que des terrains aptes à recevoir des constructions de bureaux,
- évaluer les perspectives concrètes de décentralisation des entreprises.

Actuellement, ces mesures ont encore été renforcées :

— contingentement des constructions de bureaux en région parisienne et priorité en faveur des villes nouvelles (Cergy-Pontoise, Marne-la-Vallée, Saint-Quentin-en-Yvelines, Melun-Sénart et Evry) ;

---

(1) Cf. Rapport annuel : « La politique d'aménagement du territoire ». - D.A.T.A.R., Paris, 1975.

— décentralisation ou extension des services de l'Administration centrale en dehors de la région parisienne ;

— la réforme du régime des aides. Le décret du 14 avril 1976 a institué un système de primes pour les activités de bureaux :

- 20.000 F par emploi créé dans les zones prioritaires,
- 10.000 F dans les autres zones (à l'exception du Bassin parisien),
- un « bonus » de 5.000 F est accordé, de surcroît, si le siège social est transféré ou déjà implanté en province.

Le sens de l'évolution en matière d'aménagement du territoire édicté par l'Etat et appliqué largement par les collectivités locales montre qu'il existe réellement une dynamique propre qui n'est pas sans avoir de retombées au niveau du développement et de la localisation de la construction de bureaux en province.

c) La planification urbaine.

L'augmentation de la population urbaine est à la fois relative et absolue. C'est le grand phénomène qui domine toute l'évolution récente de la répartition de la population française. Ainsi, la population urbaine (au sens statistique, c'est-à-dire des communes de population groupée de plus de 2.000 habitants) est passée de 50 % vers 1930 à 66 % en 1968 et atteint 71,5 % en 1975.

Face à cette évolution de la population urbaine, il s'avère cependant que la croissance urbaine ne s'est pas effectuée de façon uniforme à l'intérieur de l'espace national. Certaines régions ont connu un rythme rapide d'urbanisation par suite de circonstances favorables (ressources naturelles, équipement tertiaire de haut niveau, facilités de communications...). D'autres régions, au contraire, sont restées relativement à l'écart de cette croissance urbaine avec parfois un dépeuplement rural important.

Conscients de l'importance du phénomène d'urbanisation, l'Etat et les collectivités locales ont donc pris des mesures visant à mettre en place une planification urbaine dont le but essentiel est de maîtriser et d'harmoniser le développement urbain, dans les grandes agglomérations comme dans les villes moyennes.

Ainsi, dès 1967, sont créés les S.D.A.U. (schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme) qui prévoient notamment la destination générale des sols.

Parallèlement sont créés, à l'échelon communal, les P.O.S. (plans d'occupation des sols) qui fixent des règles générales et des servitudes d'utilisation des sols.

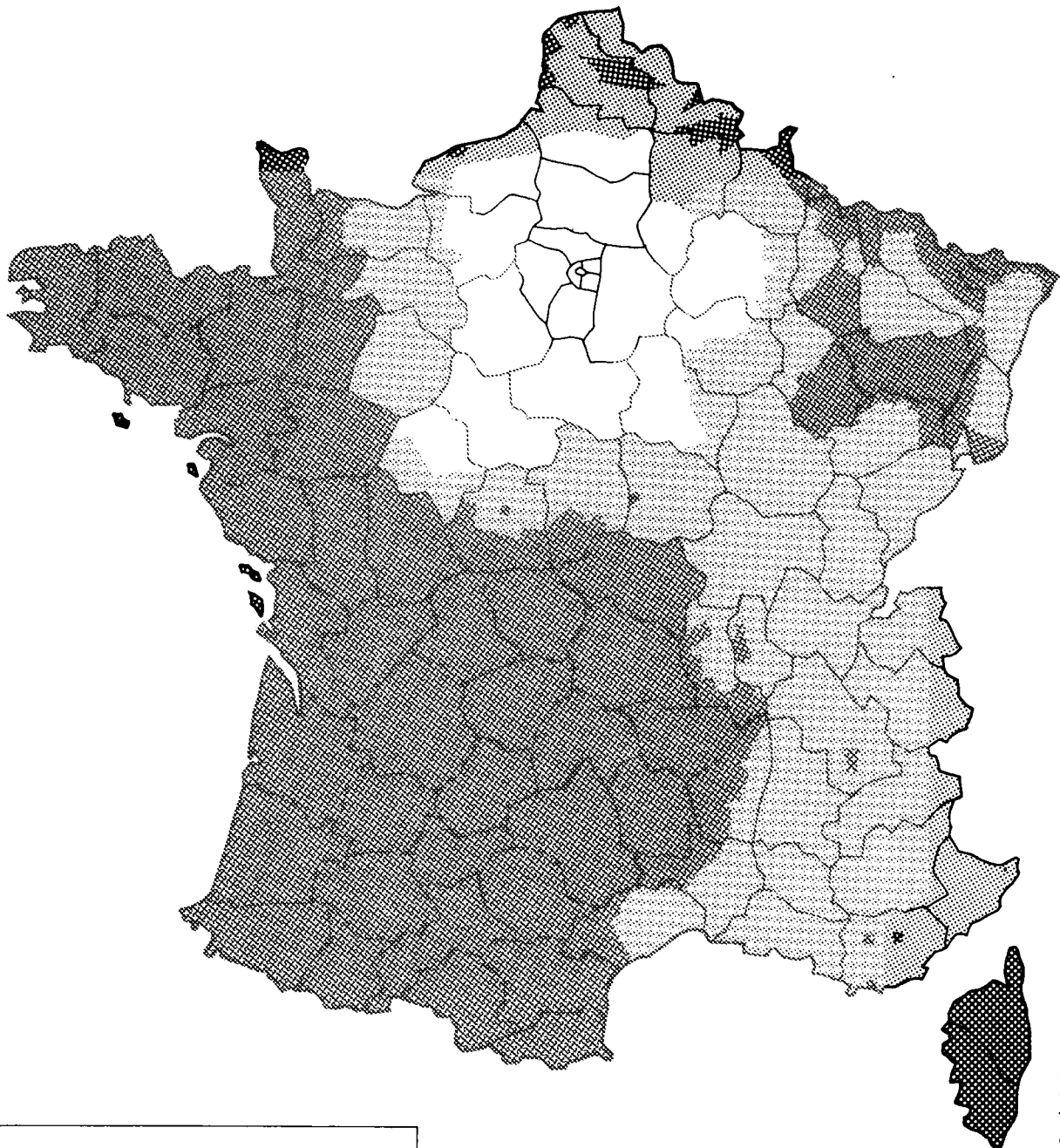
Durant la période 1970-1975, l'ampleur de la spéculation foncière dans les agglomérations urbaines a entraîné la promulgation d'une loi foncière à la fin de 1975 avec des dispositions applicables dès avril 1976. Ces dispositions concernent le plafond légal de densité (P.L.D.), le droit de préemption des communes dans une zone d'intervention foncière (Z.I.F.) et l'élimination des zones à urbaniser en priorité (Z.U.P.) ; elles devraient être complétées prochainement par un Code de l'urbanisme.

Ainsi, la réforme foncière conduit à la notion de maîtrise des sols, c'est-à-dire à la constitution de réserves foncières par les collectivités publiques pour celles qui ont des moyens financiers suffisants.

Ces nouvelles exigences de constructibilité liées à celles de rentabilité des opérations d'aménagement touchent donc très directement les bureaux comme les logements, les maîtres d'ouvrage publics comme privés.

Carte n° 1

PRIME DE LOCALISATION D'ACTIVITÉS TERTIAIRES



Prime à 20 000 F par emploi créé

Prime à 10 000 F par emploi créé

Pas de prime

DATAR CAES 1977

Les données spécifiques liées à l'évolution à moyen terme des activités tertiaires et plus particulièrement des activités de bureau sont donc très nombreuses. Elles soulignent parfaitement la transformation de l'idée d'« aménagement du territoire » (exemple de l'identité régionale apparue dès juillet 1972) et des problèmes qu'elle pose face aux conditions d'une nouvelle croissance de l'économie française durant la période 1976-1980.

3° La prévision.

a) L'évaluation des investissements annuels.

En liaison avec les perspectives de croissance à moyen terme résultant de la conjonction de facteurs de politique économique globale et sectorielle (exemple de la politique d'aide aux villes moyennes), nous avons estimé les investissements en bureaux au niveau de la France entière compatibles avec l'évolution de la demande des principaux investisseurs (entreprises, institutions financières et administrations) de 1976 à 1980. Cette approche est réalisée à prix constants (ou en volume) et suppose donc que la technologie de la construction de bureaux restera stable durant la même période.

Puis, nous avons procédé à une évaluation des investissements annuels moyens au niveau des vingt et une circonscriptions d'action régionale en considérant tout particulièrement les différents facteurs socio-économiques locaux pouvant intervenir durant les cinq années à venir.

Les investissements annuels sont exprimés en surface hors-d'œuvre, c'est-à-dire hors parkings et locaux divers en sous-sol.

b) L'estimation du parc de bureaux en 1980.

Le processus adopté repose ici sur des perspectives régionales d'emploi s'inscrivant dans le cadre macro-économique projeté en 1980 qui ont permis ensuite de déterminer des emplois de bureau concernant la même année.

Parallèlement, nous avons défini des normes d'occupation en mètres carrés par emploi de bureau pour les neuf catégories d'activité économique en tenant compte des tendances d'évolution et, en particulier, de celles qui ont déjà cours à l'étranger (tableau 17).

TABLEAU 17. — **NORMES D'OCCUPATION (FRANCE ENTIÈRE) PAR EMPLOI DE BUREAU**

En m^2

Branches d'activité	1975	1980
Agriculture	11,0	11,5
Industrie	12,9	13,2
Bâtiment et travaux publics	14,2	14,5
Transports	11,7	13,2
Service des Télécommunications	12,1	13,3
Autres services	16,1	16,0
Commerces	12,9	13,1
Banques, assurances et organismes financiers spécialisés	12,8	14,2
Administrations	12,0	12,0

Source : B.I.P.E.

Nous avons pris en compte également les facteurs d'amélioration des conditions de travail qui interviendront inéluctablement dans le moyen terme, ce qui nous a conduit à retenir les surfaces moyennes suivantes (tableau 18) :

TABLEAU 18. — **NORMES D'OCCUPATION PAR EMPLOI DE BUREAU ET PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE**

En m².

Branches d'activité	1975		1980	
	Région parisienne	Province	Région parisienne	Province
Agriculture	10,0	11,0	10,0	11,5
Industrie	12,0	13,5	12,0	14,0
Bâtiment et travaux publics	13,5	14,5	13,5	15,0
Transports	11,0	12,0	11,5	14,0
Service des Télécommunications	11,5	12,5	12,0	14,0
Autres services	15,0	17,0	16,0	16,0
Commerces	11,5	13,5	12,0	13,5
Banques, assurances et organismes financiers spécialisés	11,5	14,0	12,5	15,5
Administrations	12,0	12,0	12,0	12,0

Source : B.I.P.E.

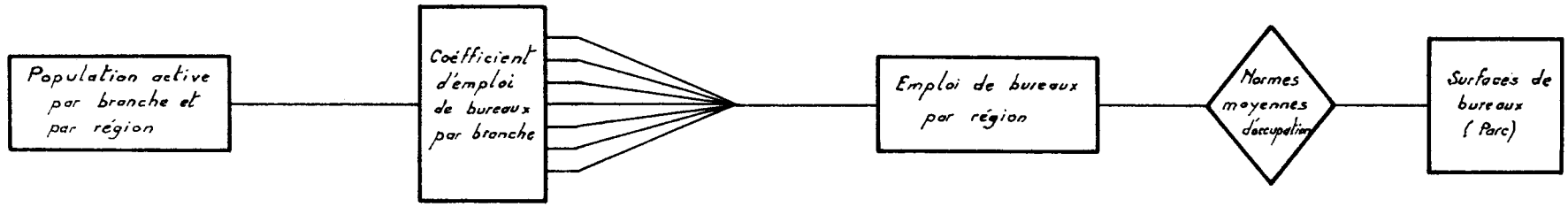
L'estimation du parc de bureaux national et régional est donc obtenue par le produit des normes d'occupation probables en mètres carrés par emploi et des actifs susceptibles d'être occupés.

Le passage par type d'activité tertiaire (tertiaire du « secondaire », tertiaire « pur » privé et public) sera abordé ensuite dans le cadre des vingt et une circonscriptions d'action régionale.

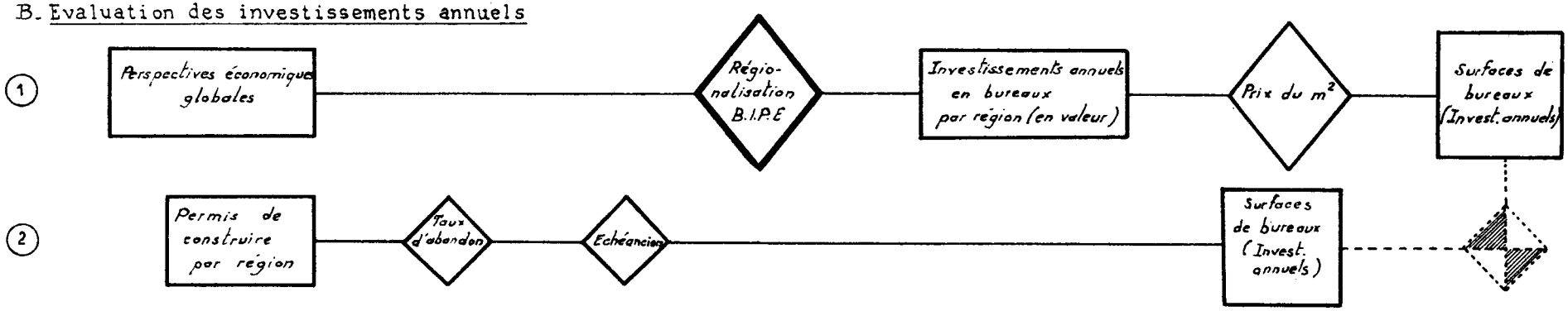
Ces deux approches (estimation du parc de bureaux en 1980, et itérations successives à partir des investissements annuels en bureaux) permettent un « bouclage » vérifiant, avec un degré de cohérence suffisant, la validité de notre démarche. Le graphique ci-contre retrace les différentes phases de la méthode.

ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DE L'ETUDE

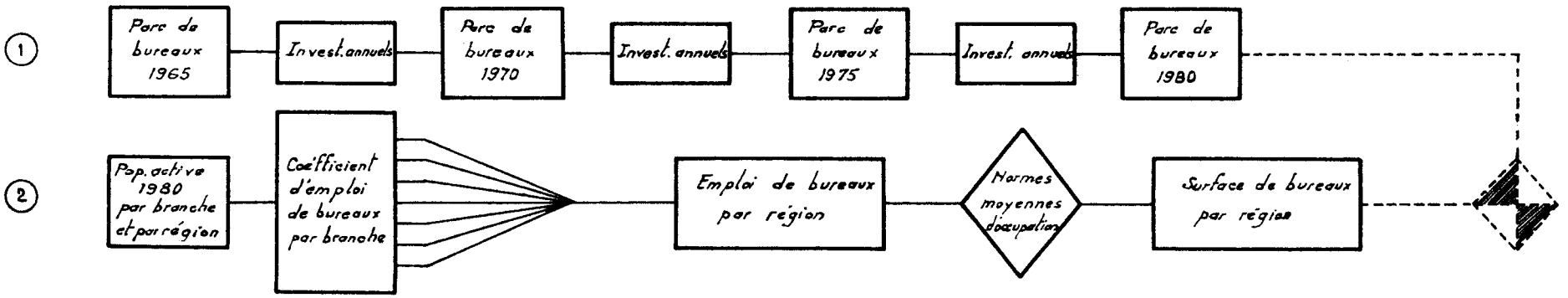
A. Evaluation du parc de bureaux



B. Evaluation des investissements annuels



C. Prévision du parc de bureaux



II. — L'ANALYSE QUALITATIVE

Cette deuxième partie de l'étude constitue le moyen de tester auprès des responsables et des utilisateurs locaux les résultats statistiques obtenus à partir des différentes sources disponibles.

Ces entretiens ont également permis de rassembler de nombreuses informations au niveau des agglomérations étudiées.

A. — Les organismes consultés.

Le B.I.P.E. a pris contact avec les organismes les plus divers de manière à confronter les différents points de vue sur la construction des bureaux. Parmi les organismes consultés nous pouvons citer l'Association Bureaux Provinces et tous ses correspondants (1), les Chambres de commerce et d'industrie, les Comités d'expansion économique, les O.R.E.A.M., les Observatoires de bureaux, les cellules économiques régionales du ministère de l'Equipement, les agences d'urbanisme, les promoteurs et les cabinets d'architectes (2).

B. — Les thèmes abordés.

Les entretiens ont porté essentiellement sur l'analyse des facteurs explicatifs des résultats dégagés dans la première phase de l'étude.

Les principaux thèmes abordés au cours de ces entretiens ont été les suivants :

— L'analyse du marché :

- structure du marché,
- caractéristiques de la clientèle,
- caractéristiques des locaux.

— Les tendances du marché :

- rythme de commercialisation,
- facteurs explicatifs,
- perspectives à moyen terme.

III. — PORTÉE ET LIMITES DE LA MÉTHODE

L'approche rétrospective de la construction de bureaux, privés et publics, par circonscription d'action régionale (ou région de programme) et par agglomération repose nécessairement sur la saisie des surfaces de bureaux

(1) L'Association Bureaux-Provinces dispose d'un fichier concernant les programmes de bureaux en promotion.

(2) Cf. Liste des organismes consultés en annexe II.

autorisées par le ministère de l'Equipement. Ces statistiques présentent toutefois des imperfections, surtout entre 1965 et 1972, qui sont reconnues par tous.

Nous avons donc essayé de remédier à ces imperfections en « redressant » en premier lieu certaines statistiques de permis de construire qui ne correspondaient pas en totalité à des surfaces réelles de bureaux. En second lieu, nous avons appliqué différents paramètres qui ont permis, nous le pensons, de rendre ces statistiques beaucoup plus fiables. Ainsi, l'adoption d'un taux d'abandon moyen et d'échéanciers moyens permet de nous rapprocher des surfaces réellement construites. L'introduction, à différents niveaux, d'informations d'origines différentes : données macro-économiques, situation de la population active disponible, de l'emploi de bureau, des investissements, des normes d'occupation..., replace l'évolution des surfaces dans un cadre plus global et limite les risques d'incohérence.

Les impressions et les avis des responsables locaux et des organismes spécialisés font que les évolutions de surfaces de bureaux présentées offrent toutes les garanties possibles quant à leur fiabilité.

L'approche prévisionnelle de la construction de bureaux revêt un autre aspect dans la mesure où elle dépend très étroitement des perspectives de croissance économique. De plus, les informations disponibles sont souvent agrégées (exemple de l'emploi tertiaire) ou diffuses (exemple de la décentralisation « administrative » au niveau central, ou de la mise en place de structures d'accueil des activités tertiaires au niveau local). Nous avons dû alors faire des hypothèses de répartition qui introduisent des incertitudes au niveau régional.

Les perspectives chiffrées doivent donc être interprétées avec prudence et être considérées plutôt comme base de réflexion et non comme résultat définitif.

Chapitre 3

LA SYNTHÈSE DES RÉSULTATS

La construction d'immeubles de bureaux n'est pas un phénomène récent, mais ce qui caractérise les années 1970, c'est le développement rapide de ces constructions et l'apparition d'un « marché des bureaux ». De multiples raisons expliquent cette croissance rapide : développement du secteur tertiaire, meilleures possibilités de financement, réputation d'un secteur « où l'on faisait de bonnes affaires » car les bureaux ont pris le relais des logements de luxe. Cependant, cette forte progression portait en elle-même des facteurs de déséquilibre, tels que le manque de rationalité des promoteurs (certains immeubles sont mal conçus notamment au niveau de la répartition de l'espace et mal situés), l'augmentation considérable des prix de vente (ou de location) et des charges annexes, et une inconnue d'importance, l'évolution de la demande — élément essentiel à l'équilibre du marché — qui n'a pas toujours été bien appréciée par les intervenants dans l'acte de la construction de bureaux.

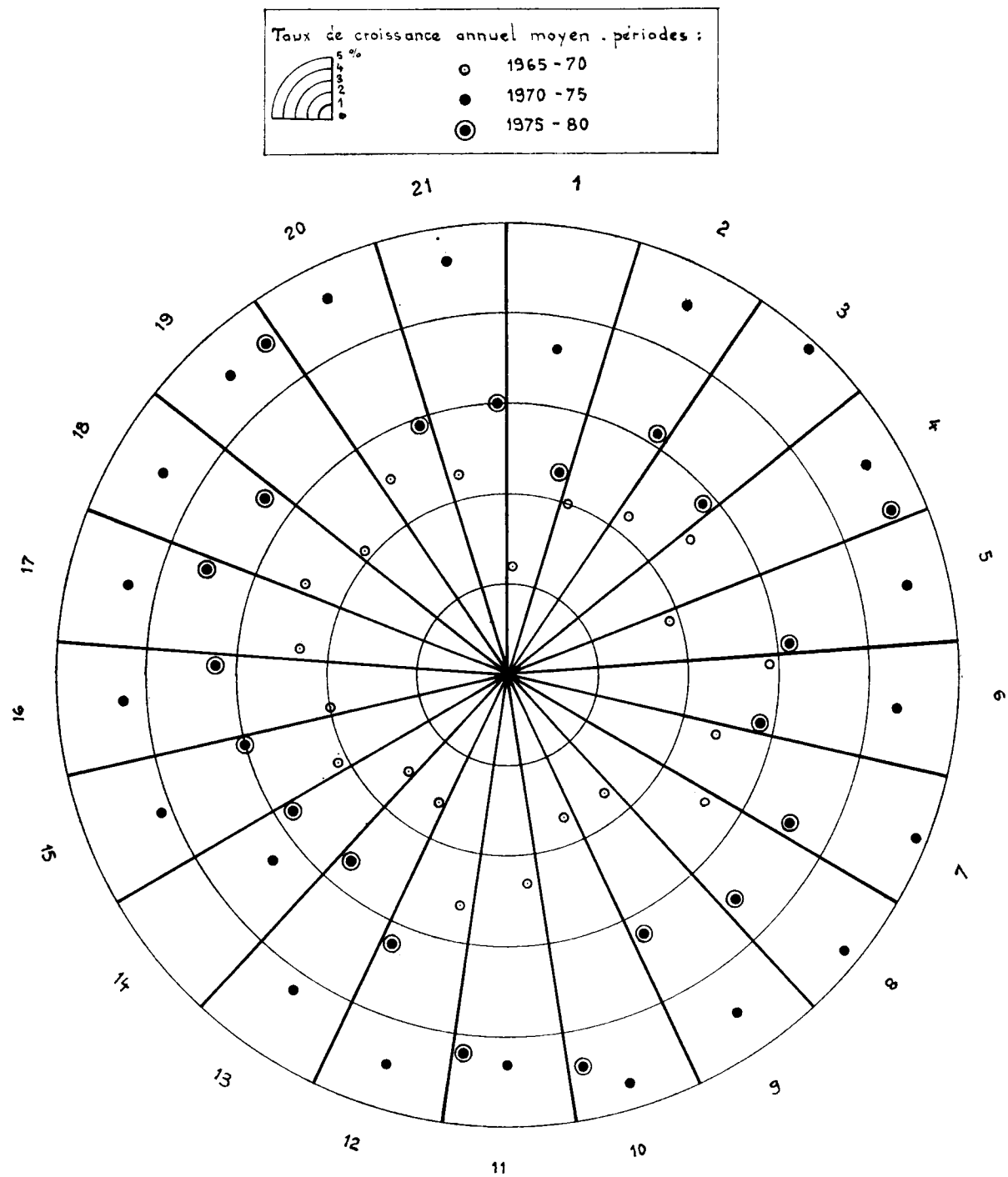
Après une période de relative pénurie de bureaux (1965-1970), le développement rapide des constructions (1970-1975) a abouti à la crise actuelle.

Dans ce chapitre, nous étudierons successivement :

- l'évolution du parc,
- l'évolution des constructions annuelles,
- les caractéristiques de ces constructions.

Graphe n°1

EVOLUTION DES TAUX DE CROISSANCE DU PARC DE BUREAUX PAR REGION



1 Nord	8 Pays de la Loire	15 Alsace
2 Picardie	9 Poitou charente	16 Franche-Comté
3 Rég. parisienne	10 Limousin	17 Bourgogne
4 Centre	11 Aquitaine	18 Auvergne
5 Haute Normandie	12 Midi-Pyrénées	19 Rhône-Alpes
6 Basse Normandie	13 Champagne	20 Languedoc
7 Bretagne	14 Lorraine	21 Provence-Côte-d'Azur

I. — L'ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

A. — L'évolution générale.

Après un démarrage assez lent entre 1965 et 1970 (2,1 % de taux de croissance annuel moyen), le rythme de progression du parc de bureaux connaît une nette accélération entre 1970 et 1975 (4,5 % par an en moyenne). Durant la période 1976-1980, la croissance du parc devrait se ralentir et se situer à un taux annuel moyen de 3,2 %.

TABLEAU 19. — **ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE**

En millions de m².

Zones géographiques	1965		1970		1975		1980	
	m²	%	m²	%	m²	%	m²	%
Région parisienne	15,2	34,9	16,9	35,1	21,5	35,6	24,8	35,1
Province	28,3	65,1	31,4	64,9	38,9	64,4	45,9	64,9
Total	43,5	100	48,3	100	60,4	100	70,7	100

Source : B.I.P.E.

La région parisienne, malgré les limitations des constructions, occupe toujours une place prépondérante au niveau du parc total des bureaux.

L'analyse des taux de croissance annuel moyen des différentes périodes (1965-1970, 1970-1975, 1975-1980) traduit, pour toutes les régions, ce phénomène d'accélération des constructions de bureaux entre 1970 et 1975 (Cf. graphe n° 1).

Dans le moyen terme, une réduction des programmes de bureaux prévus dans les grandes opérations d'urbanisme comme celles de la gare S.N.C.F. « Lyon-Bercy » ou du quartier de La Villette serait « logiquement » nécessaire en raison de la pléthore de bureaux vacants en 1975-1976 surtout dans Paris intra-muros. Dans le cadre de cette hypothèse, le parc de bureaux devrait connaître une nette décélération de son rythme de croissance en passant à 2,9 % l'an entre 1976-1980 contre 4,9 % l'an entre 1970-1975 (tableau 20).

TABLEAU 20. — **ÉVOLUTION DU RYTHME ANNUEL MOYEN DE LA CONSTRUCTION DE BUREAUX PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE**

En %.

Zones géographiques	Période		
	1965-1970	1970-1975	1975-1980
Région parisienne	2,1	4,9	2,9
Province	2,1	4,4	3,3
France entière	2,1	4,5	3,2

Source : B.I.P.E.

Ce coup de frein affectant la région parisienne et tout particulièrement Paris intra-muros dans les années à venir paraît, en effet, opportun (cette opinion est partagée également par l'I.A.U.R.P.) si l'on veut ne pas rendre vains les efforts faits en faveur de l'Est parisien, des cinq villes nouvelles, et des villes de la province pour créer des emplois de bureau.

Il est fort vraisemblable que la crise économique de 1975 aura eu des effets salutaires sur le développement des investissements en bureaux et qu'on assistera au moins à un rééquilibrage progressif entre la province et la région parisienne entre 1976-1980 et au-delà. Le taux de progression annuel moyen de 3,3 % tient compte de cette orientation qui s'affirme continuellement (exemple de Lyon).

Le VII[e] Plan montre largement que la politique de localisation des activités tertiaires menée par les Pouvoirs publics prendra une importance croissante compte tenu du rôle que jouera le secteur tertiaire dans l'équilibre de l'emploi régional. Dans ce contexte, les régions de programme, hormis la région parisienne, et tout particulièrement les agglomérations importantes de la province (métropoles d'équilibre, capitales régionales et villes moyennes), semblent donc être bien placées pour être des bénéficiaires privilégiés durant la période 1976-1980.

TABLEAU 21. — **ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX PAR RÉGION DE PROGRAMME**

En milliers de m².

Régions de programme	1965	1970	1975	1980
Nord	2.618,8	2.775,1	3.310,3	3.710,2
Picardie	1.138,1	1.256,4	1.567,5	1.823,7
Ile-de-France	15.192,2	16.926,5	21.501,2	24.780,4
Centre	1.446,1	1.639,5	2.051,2	2.575,6
Haute-Normandie	1.192,8	1.308,6	1.630,1	1.900,7
Basse-Normandie	823,0	947,6	1.170,5	1.347,1
Bretagne	1.491,2	1.678,7	2.128,1	2.528,1
Pays de la Loire	1.682,8	1.911,2	2.415,9	2.865,8
Poitou-Charentes	916,2	996,1	1.240,5	1.451,2
Limousin	445,1	484,5	608,8	754,9
Aquitaine	1.675,0	1.872,7	2.416,7	2.840,3
Midi-Pyrénées	1.343,7	1.530,6	1.912,3	2.237,3
Champagne	948,4	1.028,6	1.258,6	1.439,4
Lorraine	1.692,6	1.833,9	2.154,6	2.480,0
Alsace	1.145,1	1.271,7	1.554,9	1.805,6
Franche-Comté	701,2	774,7	938,7	1.100,7
Bourgogne	1.038,5	1.161,4	1.435,4	1.708,7
Auvergne	823,1	925,2	1.147,9	1.347,7
Rhône-Alpes	3.486,2	3.876,3	4.827,4	6.026,7
Languedoc	1.028,2	1.163,1	1.458,2	1.684,1
Provence - Alpes - Côte d'Azur + Corse	2.668,6	2.984,3	3.744,6	4.344,7
France entière	43.496,6	48.343,9	60.373,4	70.752,9

Source : B.I.P.E.

Le tableau 21 montre, par région, l'évolution du parc de bureaux. On peut noter (tableau 22) la concentration du parc puisque trois régions (Ile-de-France, Rhône-Alpes et Provence-Côte d'Azur et Corse) représentent environ 50 % du parc « France entière ».

TABLEAU 22. — **STRUCTURE DU PARC DE BUREAUX PAR RÉGION DE PROGRAMME**

En %.

Régions de programme	1965	1970	1975	1980
Nord	6,0	5,7	5,5	5,2
Picardie	2,6	2,6	2,6	2,6
Ile-de-France	34,9	35,1	35,6	35,0
Centre	3,3	3,4	3,4	3,6
Haute-Normandie	2,7	2,7	2,7	2,7
Basse-Normandie	1,9	1,9	1,9	1,9
Bretagne	3,4	3,5	3,5	3,6
Pays de la Loire	3,9	3,9	4,0	4,0
Poitou-Charentes	2,1	2,1	2,1	2,1
Limousin	1,0	1,0	1,0	1,1
Aquitaine	3,8	3,9	3,8	4,0
Midi-Pyrénées	3,1	3,2	3,2	3,2
Champagne	2,2	2,1	2,1	2,0
Lorraine	4,0	3,8	3,6	3,5
Alsace	2,6	2,6	2,6	2,6
Franche-Comté	1,6	1,6	1,5	1,6
Bourgogne	2,4	2,4	2,4	2,4
Auvergne	1,9	1,9	1,9	1,9
Rhône-Alpes	8,0	8,0	8,0	8,5
Languedoc	2,4	2,4	2,4	2,4
Provence - Alpes - Côte d'Azur + Corse	6,2	6,2	6,2	6,1
France entière	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : B.I.P.E.

B. — L'évolution du parc de bureaux par type d'activités tertiaires.

Entre 1965 et 1980, l'évolution du parc de bureaux par type d'activités tertiaires figure dans le tableau 23.

Les parcs de bureaux des différents types d'activités tertiaires connaissent des évolutions contrastées. Les taux de croissance de ces différents parcs (tableau 24) mettent en évidence le fort développement du parc des bureaux des institutions financières en région parisienne et surtout en province. Le parc des bureaux administratifs connaît une progression très rapide en province à partir de 1970 en raison du processus de décentralisation « administrative » qui s'est amorcé et du renforcement des structures régionales par le biais de la création de services administratifs nouveaux (agence pour l'emploi, urbanisme...).

Le parc de bureaux du « tertiaire du secondaire » enregistre une évolution bien plus lente et l'on constate un infléchissement de la région parisienne à partir de 1975, conséquence du contrôle sans cesse plus rigoureux du Comité de décentralisation en matière d'implantations industrielles ainsi que de la poursuite de l'effort de décentralisation industrielle.

Le parc de bureaux du « tertiaire pur » (services aux entreprises et aux particuliers) continue toujours de se développer aussi bien en région parisienne qu'en province. En raison des incertitudes liées à l'évolution économique à moyen terme, rares sont les firmes commerciales, les entreprises de transport ou de services qui envisagent de transférer leurs sièges

sociaux hors de Paris. Force est de constater que la province subira encore probablement le commandement parisien dans les années à venir malgré les efforts entrepris par les Pouvoirs publics (exemple des primes à l'emploi). La présence d'un marché aussi important tel que celui représenté par la capitale contribuera toujours à maintenir tout un équipement d'accompagnement démesuré face à la province.

Pour l'ensemble des bureaux destinés aux « entreprises », on peut noter des perspectives de rééquilibrage entre la région parisienne et la province (entre 1975 et 1980, ces parcs s'accroissent respectivement de 2,3 et de 3,2 millions de mètres carrés).

TABLEAU 23. — **ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX**

En millions de m².

Type d'activités tertiaires	Surface du parc de bureaux											
	1965			1970			1975			1980		
	R.P.	Prov.	Total	R.P.	Prov.	Total	R.P.	Prov.	Total	R.P.	Prov.	Total
Tertiaire du secondaire ..	4,8	8,5	13,3	4,8	8,6	13,4	5,6	9,1	14,7	5,4	10,1	15,5
Tertiaire « pur »	6,5	10,9	17,4	7,4	12,4	19,8	10,0	15,8	25,8	12,5	18,0	30,5
Ensemble « entreprises »	11,3	19,4	30,7	12,2	21,0	33,2	15,6	24,9	40,5	17,9	28,1	46,0
Institutions financières ..	1,2	1,3	2,5	1,5	1,8	3,2	2,1	2,9	5,0	2,8	4,2	7,0
Administrations	2,7	7,6	10,3	3,2	8,7	11,9	3,8	11,1	14,9	4,1	13,6	17,7
Total	15,2	28,3	43,5	16,9	31,5	48,4	21,5	38,9	60,4	24,8	45,9	70,7

Source : B.I.P.E.

TABLEAU 24. — **ÉVOLUTION DES PARCS DE BUREAUX PAR TYPE D'ACTIVITÉS TERTIAIRES**

Accroissement annuel moyen en %.

Type d'activités tertiaires	1965-1970			1970-1975			1975-1980		
	R.P.	Prov.	France	R.P.	Prov.	France	R.P.	Prov.	France
Tertiaire du secondaire	0,1	ε	0,05	2,8	1,4	1,9	- 0,7	2,1	1,1
Tertiaire « pur »	2,6	2,8	2,70	6,2	4,8	5,4	4,6	2,7	3,4
Ensemble « entreprises »	1,6	1,6	1,6	4,9	3,5	4,1	2,8	2,5	2,6
Institutions financières .	4,9	5,7	5,3	7,8	9,8	8,9	5,6	8,1	7,1
Administrations	3,4	2,7	2,9	3,4	5,1	4,6	1,5	4,1	3,5
Ensemble	2,1	2,1	2,1	4,9	4,4	4,5	2,9	3,4	3,2

Source : B.I.P.E.

Le détail de l'évolution des parcs de bureaux par type d'activités tertiaires figure dans les tableaux 25, 26, 27 et 28.

Les cartes 2, 3 et 4 indiquent, pour la période 1976-1980, les perspectives d'évolution des différents parcs de bureaux.

TABLEAU 25. — **RÉPARTITION DU PARC DE BUREAUX EN 1965 PAR TYPE D'ACTIVITÉS TERTIAIRES**

En 10^3 m².

Régions de programme	Tertiaire du secondaire	Tertiaire « pur »	Total entreprises	Institutions financières	Administrations	Total
Nord	1.061,3	845,0	1.906,3	119,9	592,6	2.618,8
Picardie	404,9	417,1	822,0	49,4	266,7	1.138,1
Ile-de-France	4.808,0	6.487,2	11.295,2	1.164,9	2.732,1	15.192,2
Centre	425,5	564,4	989,9	81,1	375,1	1.446,1
Haute-Normandie	380,6	503,6	884,2	51,8	256,8	1.192,8
Basse-Normandie	208,3	337,9	546,2	39,2	237,6	823,0
Bretagne	312,5	599,3	911,8	65,8	513,6	1.491,2
Pays de la Loire	487,2	678,0	1.165,2	103,6	414,0	1.682,8
Poitou-Charentes	222,9	375,1	598,0	51,8	266,4	916,2
Limousin	122,5	178,8	301,3	15,4	128,4	445,1
Aquitaine	402,6	699,4	1.102,0	79,8	493,2	1.675,0
Midi-Pyrénées	338,9	529,2	868,1	61,6	414,0	1.343,7
Champagne	318,4	343,6	662,0	39,2	247,2	948,4
Lorraine	637,7	560,3	1.198,0	60,2	434,4	1.692,6
Alsace	376,6	426,9	803,5	64,4	277,2	1.145,1
Franche-Comté	294,5	205,7	500,2	22,9	178,1	701,2
Bourgogne	309,8	404,3	714,1	47,6	276,8	1.038,5
Auvergne	260,0	299,7	559,7	36,2	227,2	823,1
Rhône-Alpes	1.233,3	1.295,8	2.529,1	166,7	790,4	3.486,2
Languedoc	217,2	418,1	635,3	57,3	335,6	1.028,2
Provence-Alpes-Côte d'Azur + Corse	513,3	1.185,6	1.698,9	140,2	829,5	2.668,6
FRANCE ENTIÈRE	13.336,0	17.355,0	30.691,0	2.519,0	10.286,9	43.496,6
FRANCE ENTIÈRE (hors Ile-de-France)	8.528,0	10.867,8	19.395,8	1.354,1	7.554,8	28.304,4

Source : B.I.P.E.

TABLEAU 26. — **RÉPARTITION DU PARC DE BUREAUX EN 1970 PAR TYPE D'ACTIVITÉS TERTIAIRES**

En 10^3 m².

Régions de programme	Tertiaire du secondaire	Tertiaire « pur »	Total entreprises	Institutions financières	Administrations	Total
Nord	994,8	938,1	1.932,9	150,4	691,8	2.775,1
Picardie	411,0	473,1	884,1	63,4	308,9	1.256,4
Ile-de-France	4.840,1	7.373,4	12.213,5	1.480,7	3.232,3	16.926,5
Centre	453,5	668,0	1.121,5	117,4	400,6	1.639,5
Haute-Normandie	385,2	562,3	947,5	63,7	297,4	1.308,6
Basse-Normandie	217,0	375,7	592,7	52,0	302,9	947,6
Bretagne	335,7	680,1	1.015,8	87,1	575,8	1.678,7
Pays de la Loire	515,3	787,3	1.302,6	137,8	470,8	1.911,2
Poitou-Charentes	227,2	417,5	644,7	74,1	277,3	996,1
Limousin	114,3	203,1	317,4	20,8	146,3	484,5
Aquitaine	387,2	801,1	1.188,3	102,7	581,7	1.872,7
Midi-Pyrénées	330,7	628,2	958,9	83,2	488,5	1.530,6
Champagne	309,7	375,9	685,6	54,6	285,6	1.025,8
Lorraine	635,8	646,7	1.282,5	80,6	470,8	1.833,9
Alsace	383,8	488,6	872,4	81,9	317,4	1.271,7
Franche-Comté	299,1	236,2	535,3	32,1	207,3	774,7
Bourgogne	326,2	471,3	797,5	56,6	307,3	1.161,4
Auvergne	271,0	343,9	614,9	43,1	267,2	925,2
Rhône-Alpes	1.230,4	1.530,7	2.761,1	224,8	890,4	3.876,3
Languedoc	202,0	494,4	696,4	74,4	392,3	1.163,1
Provence-Alpes-Côte d'Azur + Corse	496,6	1.335,0	1.831,6	184,2	968,5	2.984,3
FRANCE ENTIÈRE	13.366,6	19.830,6	33.197,2	3.265,6	11.881,1	48.343,9
FRANCE ENTIÈRE (hors Ile-de-France)	8.526,5	12.457,2	20.983,7	1.784,9	8.648,8	31.417,4

Source : B.I.P.E.

TABLEAU 27. — **RÉPARTITION DU PARC DE BUREAUX EN 1975 PAR TYPE D'ACTIVITÉS TERTIAIRES**

En 10^3 m².

Régions de programme	Tertiaire du secondaire	Tertiaire « pur »	Total entreprises	Institutions financières	Administrations	Total
Nord	984,2	1.189,4	2.173,6	245,6	891,1	3.310,3
Picardie	457,4	616,7	1.074,1	98,4	395,0	1.567,5
Ile-de-France	5.558,7	9.970,6	15.529,3	2.156,4	3.815,5	21.501,2
Centre	512,0	857,5	1.369,5	189,8	491,9	2.051,2
Haute-Normandie	433,8	694,7	1.128,5	100,8	400,8	1.630,1
Basse-Normandie	251,8	485,7	737,5	82,6	350,4	1.170,5
Bretagne	377,3	869,2	1.246,5	156,8	724,8	2.128,1
Pays de la Loire	585,1	1.009,0	1.594,1	225,4	596,4	2.415,9
Poitou-Charentes	266,1	520,4	786,5	120,4	333,6	1.240,5
Limousin	124,4	266,0	390,4	33,6	184,8	608,8
Aquitaine	430,1	979,4	1.409,5	159,6	747,6	2.316,7
Midi-Pyrénées	356,6	799,1	1.155,7	130,2	626,4	1.912,3
Champagne	338,4	475,2	813,6	82,6	362,4	1.258,6
Lorraine	615,5	828,3	1.443,8	128,8	582,0	2.154,6
Alsace	418,0	608,7	1.026,7	127,4	400,8	1.554,9
Franche-Comté	317,6	307,0	624,6	49,7	264,4	938,7
Bourgogne	354,6	599,2	953,8	97,4	384,2	1.435,4
Auvergne	299,6	442,3	741,9	63,9	342,2	1.147,9
Rhône-Alpes	1.255,9	1.959,3	3.215,2	360,3	1.251,9	4.827,4
Languedoc	215,2	625,7	840,9	113,7	503,6	1.458,2
Provence-Alpes-Côte d'Azur + Corse	541,9	1.663,1	2.205,0	287,2	1.252,4	3.744,6
FRANCE ENTIÈRE	14.694,2	25.766,5	40.460,7	5.010,6	14.902,1	60.373,4
FRANCE ENTIÈRE (hors Ile-de-France)	9.135,5	15.795,9	24.931,4	2.854,2	11.086,6	38.872,2

Source : B.I.P.E.

TABLEAU 28. — **RÉPARTITION DU PARC DE BUREAUX EN 1980 PAR TYPE D'ACTIVITÉS TERTIAIRES**

En 10^3 m².

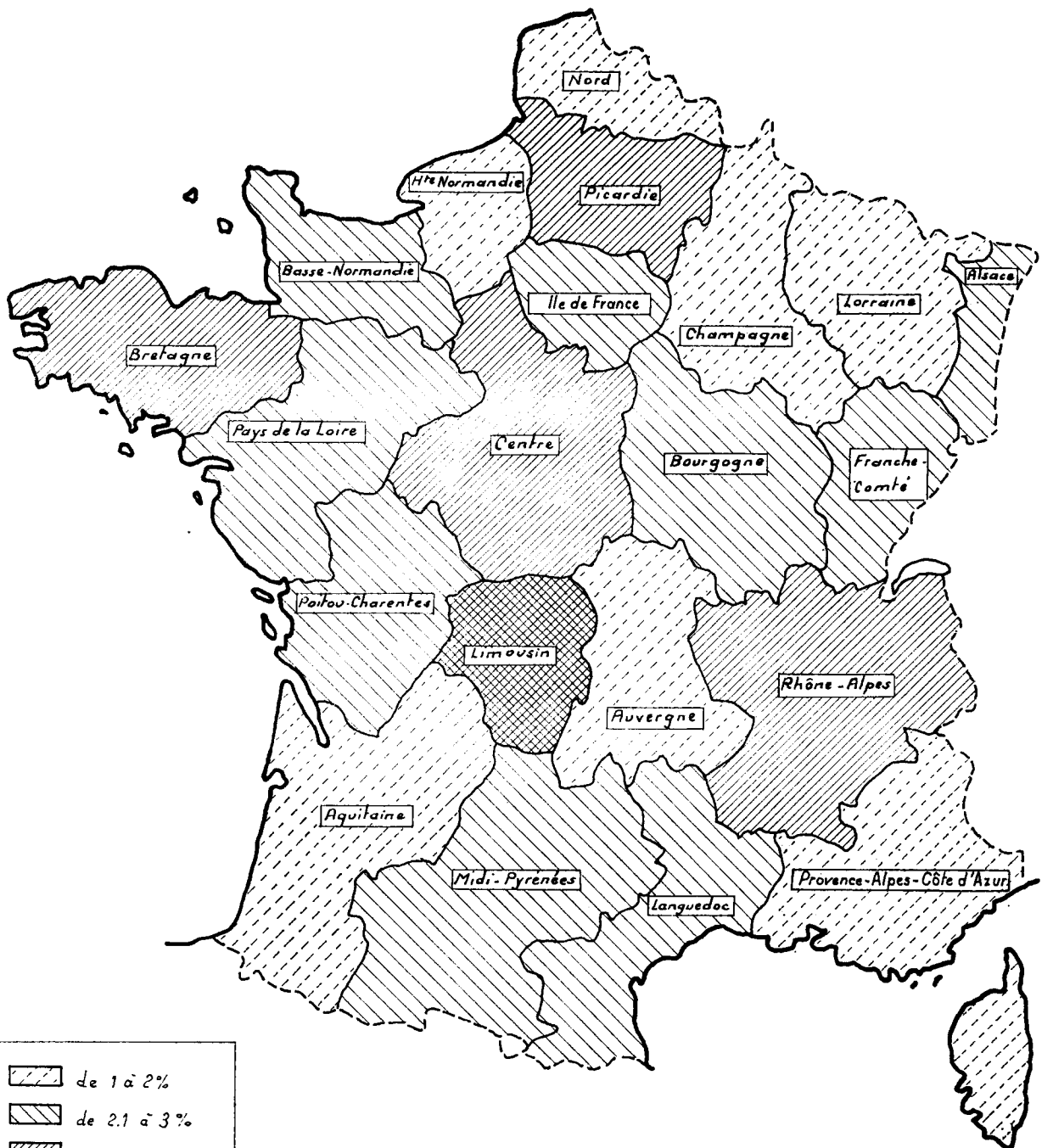
Régions de programme	Tertiaire du	Tertiaire « pur »	Total entreprises	Institutions financières	Administrations	Total
Nord	1.045,8	1.304,5	2.350,3	310,0	1.049,9	3.710,2
Picardie	517,9	729,6	1.247,5	144,2	432,0	1.823,7
Ile-de-France	5.354,4	12.477,4	17.831,8	2.840,1	4.108,5	24.780,4
Centre	589,1	1.035,8	1.624,9	277,6	673,1	2.575,6
Haute-Normandie	473,5	749,4	1.222,9	169,0	508,8	1.900,7
Basse-Normandie	296,3	532,5	828,8	112,4	405,9	1.347,1
Bretagne	445,6	1.041,3	1.486,9	229,4	811,8	2.528,1
Pays de la Loire	656,2	1.121,3	1.777,5	287,9	800,4	2.865,8
Poitou-Charentes	318,6	583,4	902,0	136,4	412,8	1.451,2
Limousin	143,3	344,0	487,3	51,6	216,0	754,9
Aquitaine	477,2	1.068,6	1.545,8	292,5	1.002,0	2.840,3
Midi-Pyrénées	401,4	893,1	1.294,5	184,7	758,1	2.237,3
Champagne	367,8	521,4	889,2	125,6	424,6	1.439,4
Lorraine	674,5	917,0	1.591,5	209,3	679,2	2.480,0
Alsace	452,8	709,5	1.162,3	159,7	483,6	1.805,6
Franche-Comté	353,5	368,7	722,2	71,3	307,2	1.100,7
Bourgogne	408,1	700,2	1.108,3	150,4	450,0	1.708,7
Auvergne	322,3	491,3	813,6	102,1	432,0	1.347,7
Rhône-Alpes	1.384,4	2.374,1	3.758,5	644,6	1.623,6	6.026,7
Languedoc	245,8	692,9	938,7	155,0	590,4	1.684,1
Provence-Alpes-Côte d'Azur + Corse	586,0	1.845,2	2.431,2	401,4	1.512,1	4.344,7
FRANCE ENTIÈRE	15.514,5	30.501,2	46.015,7	7.055,2	17.682,0	70.752,9
FRANCE ENTIÈRE (hors Ile-de-France)	10.160,1	18.023,8	28.183,9	4.215,1	13.573,5	45.972,5

Source : B.I.P.E.

Carte n° 2

EVOLUTION DU PARC DE BUREAUX DES "ENTREPRISES"

entre 1976 et 1980 (en taux de croissance annuel moyen)

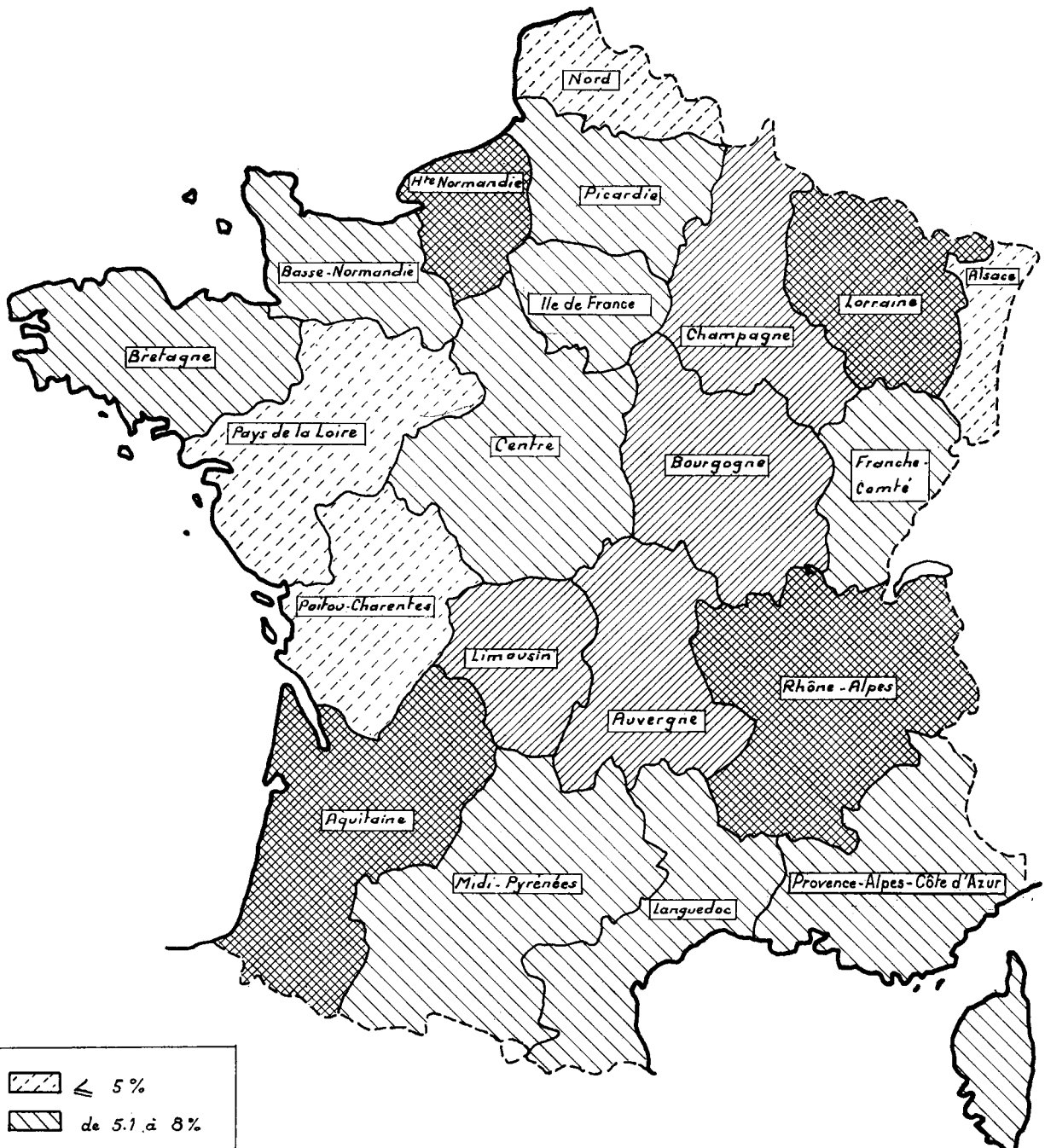


Moyenne nationale 2,6 %

Carte n° 3

EVOLUTION DU PARC DE BUREAUX.DES INSTITUTIONS FINANCIERES

entre 1976 et 1980 (en taux de croissance annuel moyen)

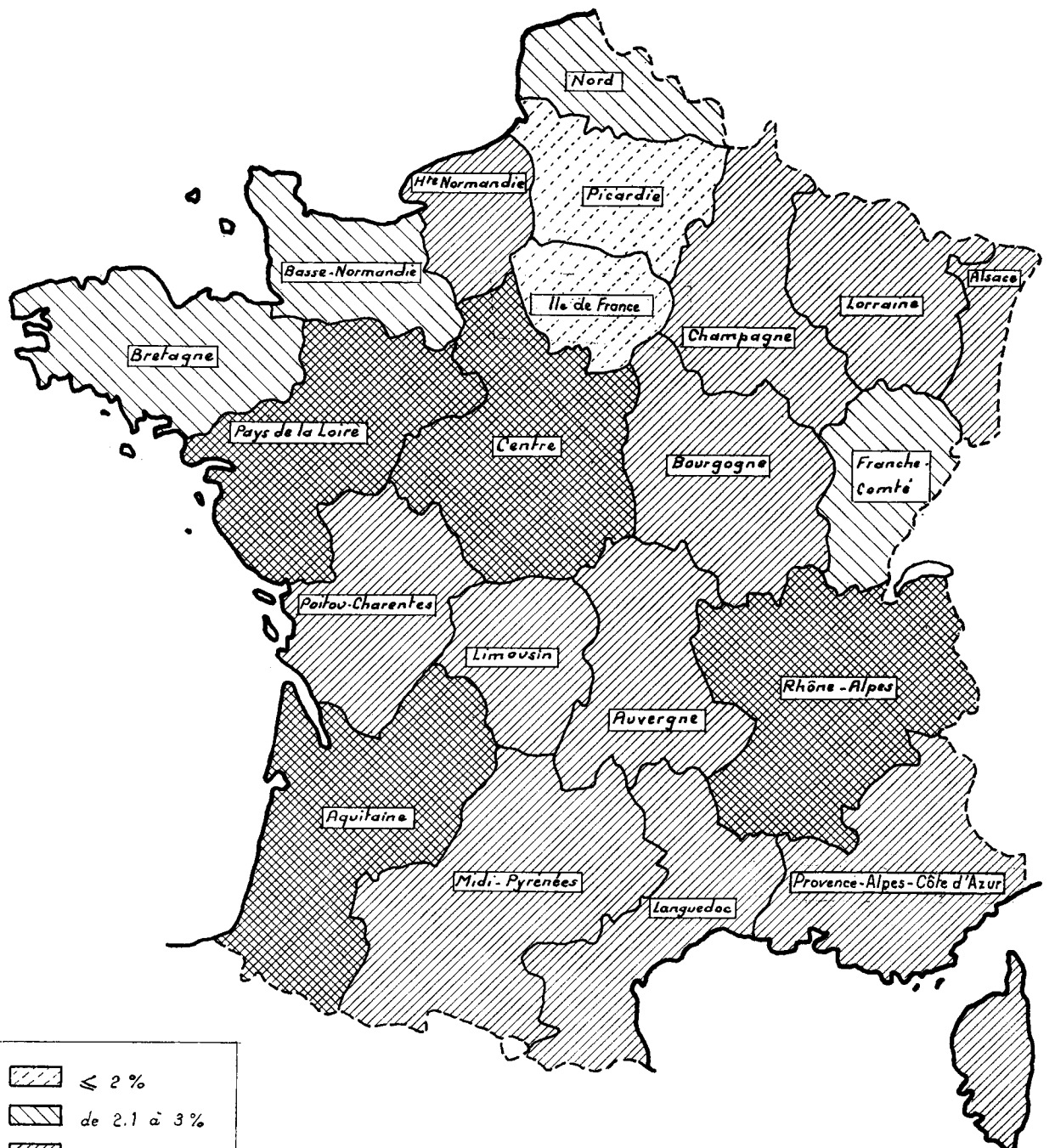


Moyenne nationale 7,1 %

Carte n° 4

EVOLUTION DU PARC DE BUREAUX DES ADMINISTRATIONS

entre 1976 et 1980 (en taux de croissance annuel moyen)



Moyenne nationale 3,5 %

II. — L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS ANNUELLES DE BUREAUX

Au niveau de la France entière, le volume annuel des construction connaît un développement rapide de 1965 à 1975 (1). Entre ces deux années, le volume des constructions est multiplié par 6.

La comparaison des surfaces moyennes construites annuellement par région (tableau 29) met en évidence que l'année 1970 a été, pour bon nombre de régions, l'amorce véritable du développement de la construction de bureaux, en promotion ou pour compte propre.

L'analyse régionale de la construction (tableau 30) montre par ailleurs que le rythme s'est fortement accéléré entre 1971 et 1975 en Ile-de-France tout particulièrement et dans quelques régions comme les Pays de la Loire, l'Aquitaine, la France-Comté et le Limousin.

La période 1976-1980 sera marquée par un infléchissement général des constructions, après l'emballement de la période précédente. Cependant, l'Ile-de-France devrait subir un recul particulièrement net alors que les autres régions connaîtront un recul modéré ou une légère croissance.

A. — Structure des constructions annuelles de bureaux par région de programme.

La répartition des constructions annuelles de bureaux entre la région parisienne et la province entre 1976 et 1980 fait apparaître une tendance à la réduction de la part de la région parisienne au profit d'une augmentation de la part de la province.

(1) Cf. graphe n ° 2.

Graphe n°2

EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS ANNUELLES DE BUREAUX

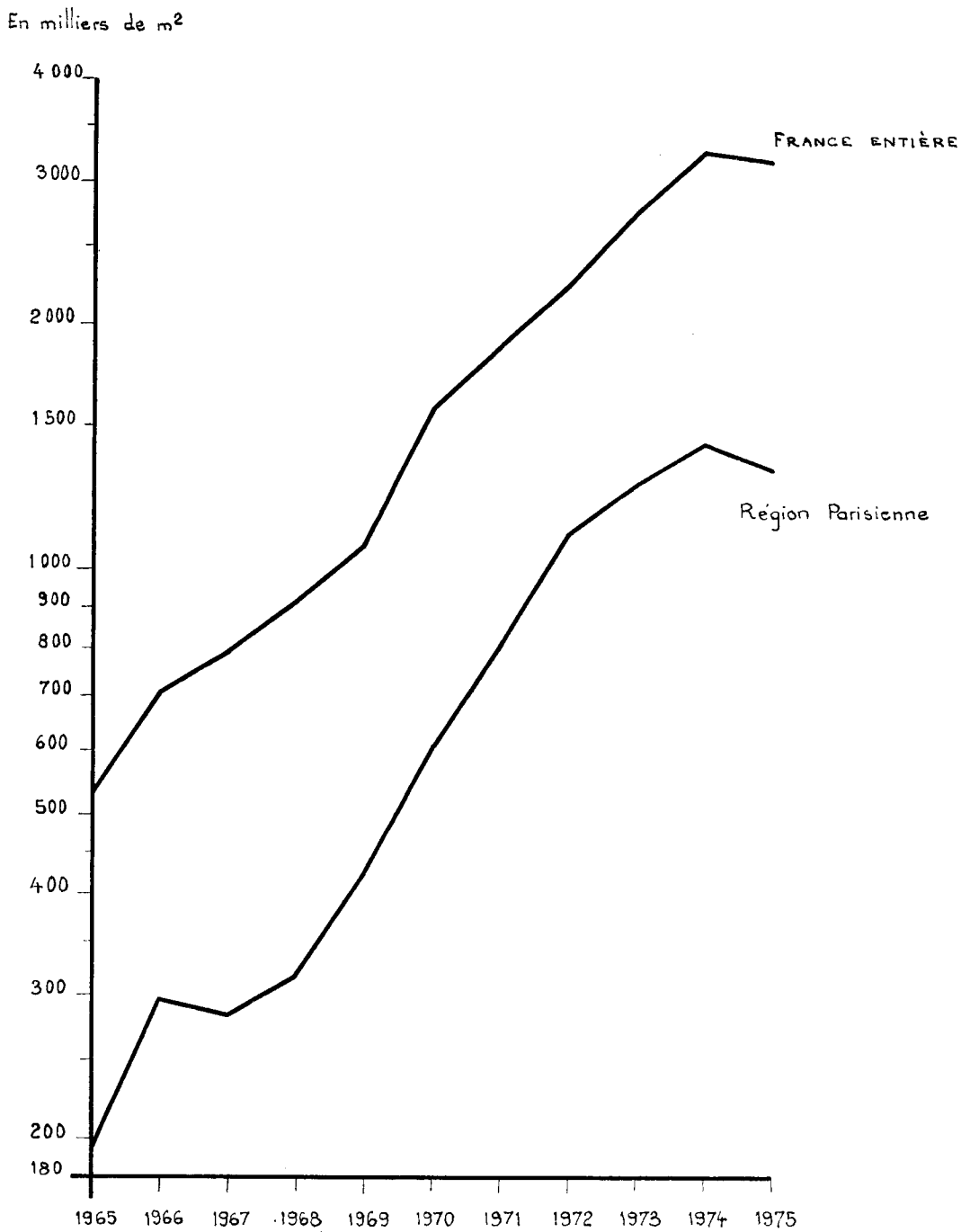


TABLEAU 29. — **ÉVOLUTION ANNUELLE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX**

En milliers de m².

Régions de programme	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976-1980 (*)
Nord	23,0	32,0	42,3	47,9	50,4	58,4	61,6	71,3	91,6	117,6	136,8	80,0
Picardie	7,4	11,7	14,7	16,6	24,5	33,5	33,2	32,2	59,9	59,9	60,2	51,0
Ile-de-France	193,1	297,7	281,9	317,1	420,5	602,1	804,6	1.101,0	1.278,7	1.426,3	1.307,9	630,0
Centre	17,6	20,7	33,7	38,4	51,8	72,4	14,9	76,3	85,9	103,9	112,4	105,0
Haute-Normandie	6,6	10,4	13,1	17,9	25,4	39,0	41,7	39,1	58,6	71,5	67,3	54,0
Basse-Normandie	8,6	13,2	11,2	13,2	15,6	21,6	19,6	16,2	22,5	36,0	46,0	35,0
Bretagne	25,7	24,3	23,1	29,2	47,3	70,6	76,2	68,5	80,7	93,4	85,1	80,0
Pays de Loire	23,8	29,2	29,7	34,1	44,8	67,9	85,3	88,3	108,5	145,6	155,2	90,0
Poitou-Charentes	14,9	12,5	19,3	22,1	28,9	32,8	35,4	37,4	42,0	52,1	60,1	42,0
Limousin	3,0	4,4	5,7	6,3	7,2	9,9	12,0	15,6	23,2	28,5	26,1	29,0
Aquitaine	17,4	22,2	24,6	29,6	32,5	38,0	47,3	55,9	78,7	114,0	132,9	105,0
Midi-Pyrénées	17,6	20,2	20,9	27,2	36,4	49,4	48,8	44,6	55,5	73,0	69,0	65,0
Champagne	7,7	8,6	14,4	24,3	27,4	40,2	42,8	41,1	44,5	52,3	49,3	36,0
Lorraine	17,3	22,9	29,6	27,9	29,8	39,6	48,4	60,0	92.2	102,6	89,2	65,0
Alsace	26,5	29,2	27,2	31,4	39,8	52,8	51,6	60,5	75,8	74,1	71,2	50,0
Franche-Comté	4,9	6,2	8,8	10,4	13,9	18,2	20,9	22,5	30,9	43,8	50,1	32,0
Bourgogne	8,6	9,8	17,8	30,1	31,9	35,3	47,7	49,8	64,0	65,9	54,4	55,0
Auvergne	6,6	8,5	15,4	17,3	18,5	20,6	24,6	33,3	40,6	46,6	49,6	40,0
Rhônes-Alpes	56,7	69,1	80,5	82,9	103,4	146,5	167,6	175,9	235,1	301,5	319,9	240,0
Languedoc	9,9	16,8	23,6	27,7	26,8	30,2	35,5	38,5	46,7	42,1	42,8	45,0
Provence-Alpes-Côte d'Azur + Corse	27,2	32,2	43,5	52,1	70,3	91,1	93,6	111,4	165,7	154,3	122,6	123,0
FRANCE ENTIÈRE	524,1	701,8	781,0	904,0	1.076,8	1.570,1	1.873,3	2.239,4	2.767,4	3.205,0	3.108,1	2.052,0
FRANCE (sans l'Ile-de-France)	331,0	404,1	499,0	586,0	656,3	968,0	1.068,7	1.138,4	1.488,7	1.778,7	1.800,2	1.422,0

(*) Prévision moyenne 1976-1980.

Source : B.I.P.E.

TABLEAU 30. — **ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS ANNUELLES DE BUREAUX PAR RÉGION DE PROGRAMME**

(Moyennes des surfaces construites annuellement.)

En 10^3 m^2.

Régions de programme	1966-1970	1971-1975	1976-1980
Nord	46,2	95,8	80,0
Picardie	20,2	46,3	51,0
Ile-de-France	383,9	1.183,7	630,0
Centre	43,4	90,7	105,0
Haute-Normandie	21,2	55,6	54,0
Basse-Normandie	15,0	28,1	35,0
Bretagne	38,9	80,8	80,0
Pays de la Loire	41,1	116,6	90,0
Poitou-Charentes	23,1	45,4	42,0
Limousin	6,7	21,1	29,0
Aquitaine	23,4	85,8	105,0
Midi-Pyrénées	30,8	58,2	65,0
Champagne	23,0	46,0	36,0
Lorraine	30,0	78,5	65,0
Alsace	36,1	66,6	50,0
Franche-Comté	11,5	33,6	32,0
Bourgogne	25,0	56,4	55,0
Auvergne	16,1	38,9	40,0
Rhône-Alpes	96,5	240,0	240,0
Languedoc	25,0	41,1	45,0
Provence - Alpes - Côte d'Azur + Corse	57,8	129,2	123,0
France entière	1.006,7	2.638,6	2.052,0

Source : B.I.P.E.

TABLEAU 31. — **STRUCTURE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE**

En %.

	Moyenne 1966-1970	Moyenne 1971-1975	Moyenne 1976-1980
Région parisienne	38,1	44,9	30,7
Province	61,9	55,1	69,3
Total	100,0	100,0	100,0

Source : B.I.P.E.

Le tableau 32 reflète la part des différentes régions de programme dans le total des constructions (en blanc ou pour soi).

TABLEAU 32. — **STRUCTURE DES CONSTRUCTIONS ANNUELLES DE BUREAUX PAR RÉGION DE PROGRAMME**

(D'après les moyennes des surfaces.)

En %.

Régions de programme	1966-1970	1971-1975	1976-1980
Nord	4,6	3,6	3,9
Picardie	2,0	1,7	2,5
Ile-de-France	38,1	44,9	30,7
Centre	4,3	3,4	5,1
Haute-Normandie	2,1	2,1	2,6
Basse-Normandie	1,5	1,1	1,7
Bretagne	3,8	3,1	3,9
Pays de la Loire	4,1	4,4	4,4
Poitou-Charentes	2,3	1,7	2,0
Limousin	0,6	0,8	1,4
Aquitaine	2,9	3,2	5,1
Midi-Pyrénées	3,0	2,2	3,2
Champagne	2,2	1,7	1,8
Lorraine	2,9	3,0	3,2
Alsace	3,6	2,5	2,4
Franche-Comté	1,1	1,3	1,6
Bourgogne	2,5	2,2	2,7
Auvergne	1,6	1,5	1,9
Rhône-Alpes	9,6	9,1	11,7
Languedoc	2,5	1,6	2,2
Provence - Alpes - Côte d'Azur + Corse	5,7	4,9	6,0
France entière	100,0	100,0	100,0

Source : B.I.P.E.

B. — L'évolution des constructions annuelles de bureaux par agglomération.

1°) L'évolution par tranche d'unités urbaines.

Les constructions de bureaux restent un phénomène essentiellement lié aux agglomérations. Les agglomérations de plus de 100.000 habitants représentent près de 70 % des surfaces de bureaux construites annuellement. Les tableaux 33 et 34 présentent la répartition des constructions annuelles par tranche d'unités urbaines.

TABLEAU 33. — **STRUCTURE DES CONSTRUCTIONS ANNUELLES PAR TRANCHE D'UNITÉS URBAINES**

En %.

Tranche d'unités urbaines	1965	1970	1975
Rurale	8	9	9
• Moins de 10.000 habitants	5	5	6
• De 10.000 à 19.999 habitants	3	3	3
• De 20.000 à 49.999 habitants	8	8	8
• De 50.000 à 99.999 habitants	7	7	7
• De 100.000 à 199.999 habitants	10	13	9
• De 200.000 à 2 millions habitants	23	19	21
• Plus de 2 millions habitants	36	36	37
Total	100	100	100

Source : B.I.P.E.

FRANCE ENTIÈRE

Tableaux 34 et 35.

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	43267.	49698.	70446.	75317.	100541.	134199.	135391.	136483.	183680.	237880.	274948.
< 10 000 HAB	25874.	93167.	46277.	71421.	69924.	85565.	92882.	95389.	131769.	165398.	175912.
10 A 19 999	18386.	29210.	41710.	42109.	47600.	50830.	47773.	46062.	61807.	78638.	83657.
20 A 49 999	40949.	52310.	71676.	82611.	95405.	131640.	161461.	171116.	211456.	254099.	266490.
50 A 99 999	38743.	52593.	67476.	76966.	93414.	106118.	112229.	114988.	149057.	195215.	201758.
100 A 199999	51635.	63858.	77108.	99358.	132843.	196034.	224978.	223001.	256138.	300163.	289331.
200 A 2 MILL	118341.	128103.	149501.	178234.	220910.	303875.	342516.	402294.	567922.	662598.	653942.
> 2 MILLIONS	187393.	234037.	258750.	280059.	388290.	563457.	757578.	1051375.	1207610.	1315040.	1168817.
TOTAL	524586.	702977.	782943.	906075.	1148923.	1571698.	1874777.	2240662.	2769401.	3208992.	3114842.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	271966.	362525.	402442.	464325.	593678.	816610.	1145866.	1394128.	1704986.	1967001.	1895314.
INST.FINANC	82729.	111467.	123298.	141619.	180255.	247403.	276998.	331436.	407963.	472316.	459042.
ADMINIST.	169886.	228980.	257196.	300125.	374992.	507702.	451935.	515110.	656452.	769669.	760401.
TOTAL	524586.	702977.	782943.	906075.	1148923.	1571698.	1874777.	2240662.	2769401.	3208992.	3114842.

2° L'évolution par agglomération.

a) L'évolution générale et les perspectives.

Afin d'appréhender de façon détaillée l'évolution des constructions de bureaux, l'Association Bureaux-Provinces a sélectionné — à titre expérimental — cinquante-six agglomérations réparties sur l'ensemble du territoire national. Les critères de choix se sont orientés vers la prise en considération de la dimension régionale, de l'importance de chaque agglomération dans le développement économique régional et de l'existence réelle ou prévue de structures d'accueil des activités tertiaires. Le tableau 36 indique le développement dans le passé et dans les années à venir des constructions de bureaux dans les agglomérations choisies. Les prévisions résultent d'une confrontation entre le B.I.P.E. et le (ou les) représentant local le plus compétent dans le domaine des implantations tertiaires.

La crise économique a été ressentie par toutes les agglomérations et a entraîné une réduction des constructions de bureaux pour soi. La conjoncture économique a également eu des répercussions sur les bureaux en blanc mais, suivant les tranches d'unités urbaines, les situations sont différentes :

— pour les agglomérations supérieures à 200.000 habitants, les constructions de bureaux se sont développées très rapidement ces trois dernières années (opérations de restructuration, programmes prestigieux de bureaux en blanc) et traversent actuellement une phase de dépression (mévente, stocks importants) ;

— pour les agglomérations ayant de 50.000 à 200.000 habitants, les constructions de bureaux ont connu un développement moins rapide pendant la période 1970-1975, la crise économique les affecte relativement moins et les stocks restent acceptables, compte tenu de leur faible niveau ;

— pour les agglomérations inférieures à 50.000 habitants, il n'y a pas de véritable marché des bureaux mais des opérations précises qui ne sont engagées que lorsqu'il y a une demande.

TABLEAU 36. — ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS ANNUELLES DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION

En milliers de m².

Agglomérations	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Aix-en-Provence	—	0,2	6,4	3,6	5,3	5,6	4,6	3,5	4,5	5,6	5,8	7,0
Ajaccio	0,1	0,6	—	1,0	1,0	1,0	0,6	0,3	0,7	2,0	2,9	1,0
Alençon	—	0,4	0,4	0,4	2,6	9,1	7,6	3,2	2,1	3,4	2,6	3,0
Amiens	—	0,6	0,3	1,0	2,8	4,8	4,9	6,0	14,9	19,2	12,8	13,0
Angers	2,4	3,2	3,2	3,3	3,3	5,4	7,3	11,5	18,9	22,8	16,3	15,0
Angoulême	6,7	1,8	0,5	2,5	1,9	2,1	3,4	3,1	4,0	9,5	14,6	5,0
Annecy	1,1	0,8	2,0	10,6	2,6	4,2	5,1	4,5	4,9	5,3	3,9	6,0
Avignon	0,3	0,7	7,7	4,5	6,0	7,6	6,7	4,6	5,1	11,5	10,5	8,5
Bastia	0,2	0,1	—	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,4	1,2	0,9
Besançon	1,2	1,5	1,0	2,5	4,6	5,4	7,5	5,2	4,5	5,4	6,0	8,0
Bordeaux	5,9	4,7	8,9	8,8	10,4	12,9	17,8	25,3	41,1	67,0	84,3	50,0
Boulogne-sur-Mer	—	1,3	1,2	0,9	0,3	0,2	0,3	0,7	1,1	1,0	1,4	3,5
Bourges	—	0,1	4,2	3,1	3,5	1,8	0,7	1,1	2,3	3,0	2,3	2,0
Brest	0,5	1,5	2,2	3,1	6,9	7,1	6,3	4,9	3,5	2,2	4,0	4,5
Caen	1,3	2,0	1,7	2,2	3,1	3,0	2,8	3,2	6,4	12,7	17,2	14,0
Calais	—	0,2	0,3	0,6	1,2	1,4	1,5	1,2	1,9	5,6	6,1	2,5
Châlons-sur-Marne	0,7	1,2	0,2	1,1	1,2	2,2	2,8	2,2	1,5	2,4	4,0	3,5
Chalon-sur-Saône	—	0,6	—	1,0	2,0	2,9	3,4	2,1	2,5	2,9	2,4	2,5
Châteauroux	1,9	0,2	0,9	0,9	1,2	1,3	2,3	4,3	7,1	17,0	14,1	6,0
Colmar	—	1,0	1,7	1,3	1,5	2,3	3,6	3,2	2,3	1,7	1,8	2,5
Clermont-Ferrand	1,8	5,5	6,3	9,3	8,6	8,1	8,8	12,8	15,1	15,5	16,3	8,0
Dijon	4,6	2,5	4,4	8,1	9,9	13,0	23,2	23,4	24,4	27,6	23,0	20,0
Douai	0,5	0,2	0,5	0,8	0,8	0,7	1,2	1,7	1,8	2,5	2,5	2,5
Dunkerque	2,3	1,4	0,1	1,7	1,9	3,9	3,5	2,7	3,5	4,1	6,8	3,0
Grenoble	2,9	22,7	16,4	19,4	14,4	14,4	17,1	26,2	30,0	32,4	32,1	30,0
Le Havre	1,4	0,7	0,5	1,1	4,4	2,0	5,1	3,7	17,1	12,4	10,3	10,0
Le Mans	3,8	2,6	3,7	3,8	4,7	6,7	7,4	7,3	11,9	14,8	12,5	8,5
Lille-Roubaix-Tourcoing	17,1	19,4	33,8	32,4	34,1	36,1	36,9	40,1	48,6	65,8	74,0	45,0

Source : B.I.P.E.

TABLEAU 36 (suite). — **ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS ANNUELLES DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION**

En milliers de m².

Agglomérations	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Limoges	0,6	1,8	1,2	1,9	2,7	4,8	6,8	8,7	15,0	15,9	11,3	12,0
Lyon	19,1	11,8	25,8	22,5	41,2	68,3	73,2	78,1	122,2	161,4	163,0	150,0
Marseille	7,3	9,7	11,0	14,6	19,7	24,1	32,3	50,4	68,7	44,7	22,5	35,0
Metz	3,4	4,1	6,8	6,0	8,4	9,6	9,6	12,2	11,4	13,8	15,1	12,0
Montbéliard	0,6	0,8	0,5	1,2	2,2	2,7	2,3	2,6	5,4	14,0	17,5	4,0
Montpellier	0,6	3,1	6,1	6,2	7,2	7,9	9,8	10,8	10,1	6,2	4,9	8,0
Mulhouse	1,6	5,6	2,5	3,3	5,5	13,6	11,1	6,4	7,6	9,7	10,4	9,0
Nancy	8,4	9,0	4,4	8,1	4,0	3,2	6,0	16,7	43,0	47,2	33,1	20,0
Nantes - Saint-Nazaire	3,6	4,1	3,1	4,5	9,4	23,4	34,7	28,7	28,5	39,7	46,4	25,0
Nevers	0,9	0,3	1,4	1,9	2,1	3,3	4,1	3,5	5,2	6,7	4,2	4,0
Nice	1,8	9,0	3,0	9,6	4,1	1,4	0,6	3,5	7,8	12,9	15,4	13,5
Nîmes	3,1	8,8	2,3	8,0	4,0	5,6	9,0	7,5	7,6	5,7	6,1	4,5
Niort	0,2	3,6	1,3	5,8	11,0	9,2	5,4	3,2	3,6	5,2	6,1	7,0
Orléans	0,3	3,3	11,8	10,6	18,6	34,2	32,2	31,0	31,2	29,4	37,1	25,0
Pau	0,2	1,6	5,1	5,4	2,7	1,4	3,2	5,2	6,7	7,4	6,1	6,0
Perpignan	2,6	1,3	1,7	2,4	2,3	2,3	2,5	5,1	7,4	6,2	3,5	3,5
Poitiers	3,9	2,3	1,5	2,8	2,4	6,1	9,2	9,7	9,4	8,1	6,5	7,0
Reims	4,1	2,3	3,2	5,9	6,7	10,0	12,5	18,0	19,9	24,5	23,4	18,5
Rennes	9,5	3,2	2,4	5,0	13,0	22,9	26,0	21,1	16,8	15,1	9,7	9,0
Rouen	1,5	2,6	2,5	5,0	10,3	24,8	21,0	21,5	22,0	32,8	31,7	20,0
Saint-Etienne	1,3	1,0	1,3	1,7	3,1	3,3	3,4	3,4	7,8	13,5	19,2	15,0
Saint-Quentin	—	0,4	0,2	1,1	3,4	3,0	1,3	0,9	1,8	1,4	0,6	1,5
Strasbourg	23,1	10,7	11,7	15,4	19,3	22,1	23,1	34,0	44,2	35,3	32,8	25,0
Toulon	7,7	1,6	5,2	4,6	6,9	14,2	11,4	8,5	15,1	16,9	12,1	8,0
Toulouse	8,0	7,3	7,1	10,1	16,5	26,6	28,4	23,3	23,6	33,9	29,6	25,0
Tours	4,2	2,4	6,6	5,9	6,0	8,7	11,7	13,8	13,0	13,1	13,6	10,0
Valence	2,8	3,3	5,5	4,1	3,1	2,9	2,7	2,2	4,5	8,9	8,4	7,0
Valenciennes	1,0	0,5	0,8	1,7	2,2	2,5	2,2	5,8	5,5	4,5	6,7	4,5

Source : B.I.P.E.

TABLEAU 37. — SYNTHÈSE DES TENDANCES DE L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX DANS LES AGGLOMÉRATIONS

Agglomérations	Taille des agg.	Volume constr.	Perspect. 1976-1980	Stocks neufs	Tendance	Agglomérations	Taille des agg.	Volume constr.	Perspect. 1976-1980	Stocks neufs	Tendance
Aix-en-Provence	B	o	o	o	+	Limoges	C	*	*	€	+
Ajaccio	A	€	€	€	—	Lyon	D	*****	*****	*****	0
Alençon	A	o	o	€	+	Marseille	D	***	***	***	0
Amiens	C	*	*	€	+	Metz	C	*	*	o	+
Angers	C	*	*	o	+	Montbéliard	C	*	o	€	0
Angoulême	B	o	o	€	0	Montpellier	C	o	o	€	+
Annecy	B	o	o	€	+	Mulhouse	C	o	o	o	0
Avignon	C	o	o	€	+	Nancy	D	***	*	*	—
Bastia	B	€	€	€	—	Nantes - Saint-Nazaire	D	***	*	o	+
Besançon	C	o	o	o	+	Nevers	B	o	o	€	0
Bordeaux	D	****	***	*	—	Nice	D	*	*	o	+
Boulogne-sur-Mer	B	€	o	€	+	Nimes	C	o	o	€	+
Bourges	B	o	o	€	0	Niort	B	o	o	€	+
Brest	C	o	o	€	0	Orléans	C	***	**	o	0
Caen	C	*	*	o	+	Pau	C	o	o	€	0
Calais	B	o	o	€	0	Perpignan	C	o	o	€	0
Châlons-sur-Marne	B	o	o	o	0	Poitiers	B	o	o	€	+
Chalon-sur-Saône	B	o	o	€	0	Reims	C	*	*	o	0
Châteauroux	B	*	o	€	—	Rennes	C	*	o	€	+
Colmar	B	€	o	€	0	Rouen	D	**	*	o	0
Clermont-Ferrand	D	*	*	o	+	Saint-Etienne	D	*	*	€	+
Dijon	C	**	*	o	+	Saint-Quentin	B	€	€	€	0
Douai	D	o	o	€	0	Strasbourg	D	***	**	o	0
Dunkerque	C	o	o	o	—	Toulon	D	*	o	€	—
Grenoble	D	***	***	o	+	Toulouse	D	**	**	*	—
Le Havre	D	*	*	€	+	Tours	D	*	o	o	0
Le Mans	C	*	o	o	0	Valence	B	o	o	€	+
Lille - Roubaix - Tourcoing	D	****	***	***	—	Valenciennes	D	o	o	€	0

Légendes.

— Taille de l'agglomération :
  — de 20.000 à 49.999 habitants ..... A
  — de 50.000 à 99.999 habitants ..... B
  — de 100.000 à 199.999 habitants C
  — de 200.000 à 2 millions d'habitants ..... D

— Volume annuel des constructions (moyenne 1973, 1974, 1975).

— Perspectives annuelles moyennes pour la période 1976-1980.

— Stocks de bureaux neufs disponibles :
  — inférieur à 2.000 m² ..... €
  — de 2.000 m² à 10.000 m² ..... o
  — de 10.000 m² à 20.000 m² ..... *
  — de 20.000 m² à 30.000 m² ..... **
  — de 30.000 m² à 50.000 m² ..... ***
  — de 50.000 m² à 100.000 m² ..... ****
  — plus de 100.000 m² ..... *****

— Tendance de la construction des bureaux :
  — défavorable ..... —
  — médiocre 0
  — favorable ..... +

Ces tendances apparaissent dans le tableau de synthèse 37 et sont résumées dans le tableau 38.

TABLEAU 38

Tranche d'unités urbaines	Nombre d'agglomérations étudiées	Moyenne des constructions pour les trois dernières années (en 10^3 m²)	Perspectives 1976-1980 (en 10^3 m²)	Stocks moyens par agglomération (neufs) (en 10^3 m²)	Taux de disponibilité (stock/const.) (en %)
• plus de 2 millions	1	1.230,5	630	1.100	89
• de 200.000 à 2 millions d'habitants	18	34,3	27,6	15,1	44
• de 100.000 à 199.999 habitants	20	12,7	10,3	2,2	17
• de 50.000 à 99.999 habitants	16	4,7	4,2	0,6	13
• de 20.000 à 49.999 habitants	2	2,3	2	ϵ	—

Source : B.I.P.E.

Ainsi, le volume annuel moyen des constructions de bureaux augmente très vite lorsque l'on passe d'une tranche d'unités urbaines à une autre. Par exemple, pour les agglomérations ayant 200.000 à 2 millions d'habitants, le volume annuel moyen des constructions de bureaux pour une ville pendant ces trois dernières années s'élève à 34.300 m² alors qu'il n'est que de 12.700 m² pour la tranche inférieure. On note de même une croissance rapide des stocks.

b) **Les stocks de bureaux dans les agglomérations.**

La crise actuelle a eu pour conséquence immédiate l'apparition d'un stock important de bureaux en blanc disponibles.

Pour les 56 agglomérations de province étudiées, le montant du stock de bureaux en blanc disponibles à la fin du premier semestre 1976 s'élève à environ 368.000 m² (325.000 m² de bureaux neufs et 43.000 m² de bureaux anciens [1]).

Ce stock est inégalement réparti suivant les tranches d'unités urbaines comme l'indique le tableau 39.

TABLEAU 39. — **RÉPARTITION DU STOCK DE BUREAUX NEUFS DISPONIBLES DANS LES AGGLOMÉRATIONS ÉTUDIÉES**

Tranche d'unités urbaines	En milliers de m2	En %
• de 200.000 à 2 millions d'habitants	271,5	84
• de 100.000 à 199.999 habitants	44,1	14
• de 50.000 à 99.999 habitants	9,1	2
• de 20.000 à 49.000 habitants	ϵ	—
Total	324,7	100

ϵ : *moins de 500 m².*

Source : B.I.P.E.

(1) Le recueil de l'information concernant les bureaux anciens est plus délicat ; les résultats obtenus ne sont donc pas exhaustifs.

Ce tableau met en évidence le phénomène de concentration du stock dans les agglomérations de province les plus importantes : les agglomérations de 200.000 à 2 millions d'habitants représentent 79 % du stock total, et cinq agglomérations (Bordeaux, Lille-Roubaix-Tourcoing, Lyon, Marseille et Nancy) concentrent près des trois quarts du stock des agglomérations de cette tranche.

Le tableau 40 présente une récapitulation des surfaces de bureaux disponibles dans les agglomérations étudiées.

Remarque :

Les informations concernant les stocks de bureaux neufs disponibles varient très rapidement. Les chiffres mentionnés ici correspondent à une photographie de la situation à une date donnée, le 1er octobre 1976.

TABLEAU 40. — **ÉVALUATION DES STOCKS DE BUREAUX DANS LES AGGLOMÉRATIONS AU 1er OCTOBRE 1976**

En milliers de m².

Agglomérations	Surface des bureaux en blanc	Agglomérations	Surface des bureaux en blanc
Aix-en-Provence	2,1	Limoges	0,7
Ajaccio	ϵ	Lyon	100,4
Alençon	ϵ	Marseille	39,1
Amiens	1,9	Metz	3,8
Angers	3,7	Montbéliard	ϵ
Angoulême	ϵ	Montpellier	ϵ
Annecy	ϵ	Mulhouse	3,1
Avignon	1,0	Nancy	18,6
Bastia	ϵ	Nantes - Saint-Nazaire	9,9
Besançon	1,5	Nevers	ϵ
Bordeaux	15,1	Nice	6,2
Boulogne-sur-Mer	ϵ	Nimes	ϵ
Bourges	ϵ	Niort	ϵ
Brest	ϵ	Orléans	4,7
Caen	3,8	Pau	0,7
Calais	ϵ	Perpignan	1,4
Châlons-sur-Marne	6,0	Poitiers	ϵ
Châlon-sur-Saône	ϵ	Reims	3,7
Châteauroux	ϵ	Rennes	0,8
Colmar	ϵ	Rouen	9,1
Clermont-Ferrand	3,2	Saint-Etienne	1,6
Dijon	5,8	Saint-Quentin	ϵ
Douai	ϵ	Strasbourg	3,0
Dunkerque	2,5	Toulon	ϵ
Grenoble	8,5	Toulouse	19,8
Le Havre	ϵ	Tours	6,4
Le Mans	5,0	Valence	1,0
Lille - Roubaix - Tourcoing	30,6	Valenciennes	ϵ

ϵ : *inférieur à 500 m².*

Source : Association Bureaux-Provinces - B.I.P.E.

III. — LES CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX

Nous examinerons ici l'évolution de la taille des opérations et les prix.

A. — La taille des opérations.

La répartition des surfaces de bureaux d'après la taille des opérations met en évidence l'apparition sur le marché des opérations de grande envergure à partir de 1969 (1). La structure des surfaces autorisées fait apparaître très nettement ce phénomène : il s'agit d'opérations très importantes mais peu nombreuses puisque le nombre de ces permis de construire n'excède pas 2 % du total des permis. Le détail de cette évolution figure dans le tableau 41.

La taille des opérations varie largement d'une région à une autre. L'Ile-de-France représente en effet plus du double de la moyenne nationale.

Ainsi, pour la période 1969-1974, les surfaces moyennes en m² des permis de construire par régions de programme étaient les suivantes (2) :

Alsace	500	Limousin	435
Aquitaine	578	Lorraine	572
Auvergne	564	Midi-Pyrénées	503
Basse-Normandie	408	Nord	658
Bourgogne	553	Pays de la Loire	500
Bretagne	424	Picardie	496
Centre	579	Provence - Côte d'Azur - Corse	676
Champagne	544	Région parisienne	2.009
Franche-Comté	415	Rhône - Alpes	775
Haute-Normandie	587	France entière	812
Languedoc	450		

TABLEAU 41. — **STRUCTURE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR TAILLE D'OPÉRATION**

En %.

Taille des opérations	1967		1968		1969		1970		1971		1972		1973	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
• moins de 500 m2	83	22	84	21	77	13	78	13	79	12	81	15	76	13
• de 500 à 2.000 m2	12	23	12	23	17	22	15	20	12	14	13	19	17	20
• de 2.000 à 10.000 m2	4	32	3	27	5	26	6	31	7	34	5	33	6	30
• plus de 10.000 m2	1	23	1	29	1	39	1	36	2	40	1	33	1	37
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

(1) Nombre de permis.
(2) Surfaces autorisées.

Source : M.E.L. - D.B.T.P.C. - Les bureaux - évolution 1965-1974. — Etude sur les permis de construire.

(1) Nous considérons ici les surfaces autorisées par l'Administration et retenons un délai de deux ans en moyenne pour la construction d'un immeuble de bureaux. La structure des autorisations donne donc, avec un décalage dans le temps, une indication sur la structure des surfaces de bureaux construites à partir de 1972.

(2) **Source** : M.E.L.-D B.T.P.C. - Les bureaux : évolution 1965-1974. - Etude sur les permis de construire.

B. — Les prix.

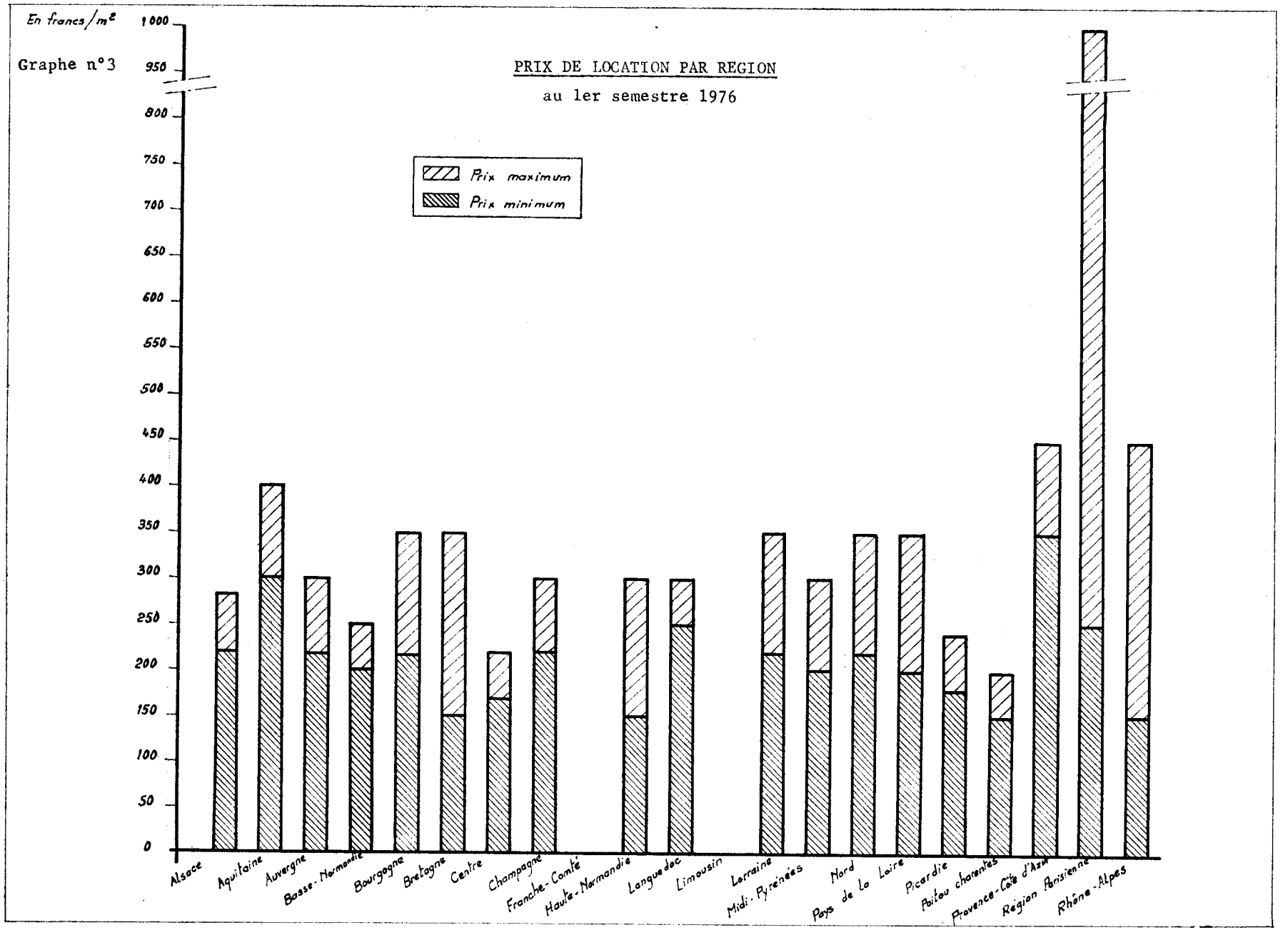
Le marché français des bureaux se caractérise par une très large gamme de prix. Cet éventail de prix très ouvert se retrouve aussi bien au niveau du prix de vente qu'au niveau du prix de location au m^2.

Les prix mentionnés ici sont purement indicatifs. Il s'agit de prix constatés pour des opérations précises à la date du premier semestre 1976. Nous avons retenu pour chaque région les prix les plus bas et les prix les plus élevés dans l'agglomération dominante (1). Il est bien certain que cette analyse ne peut pas être considérée comme exhaustive, mais vise plutôt à donner un ordre de grandeur des prix actuellement pratiqués sur les marchés régionaux.

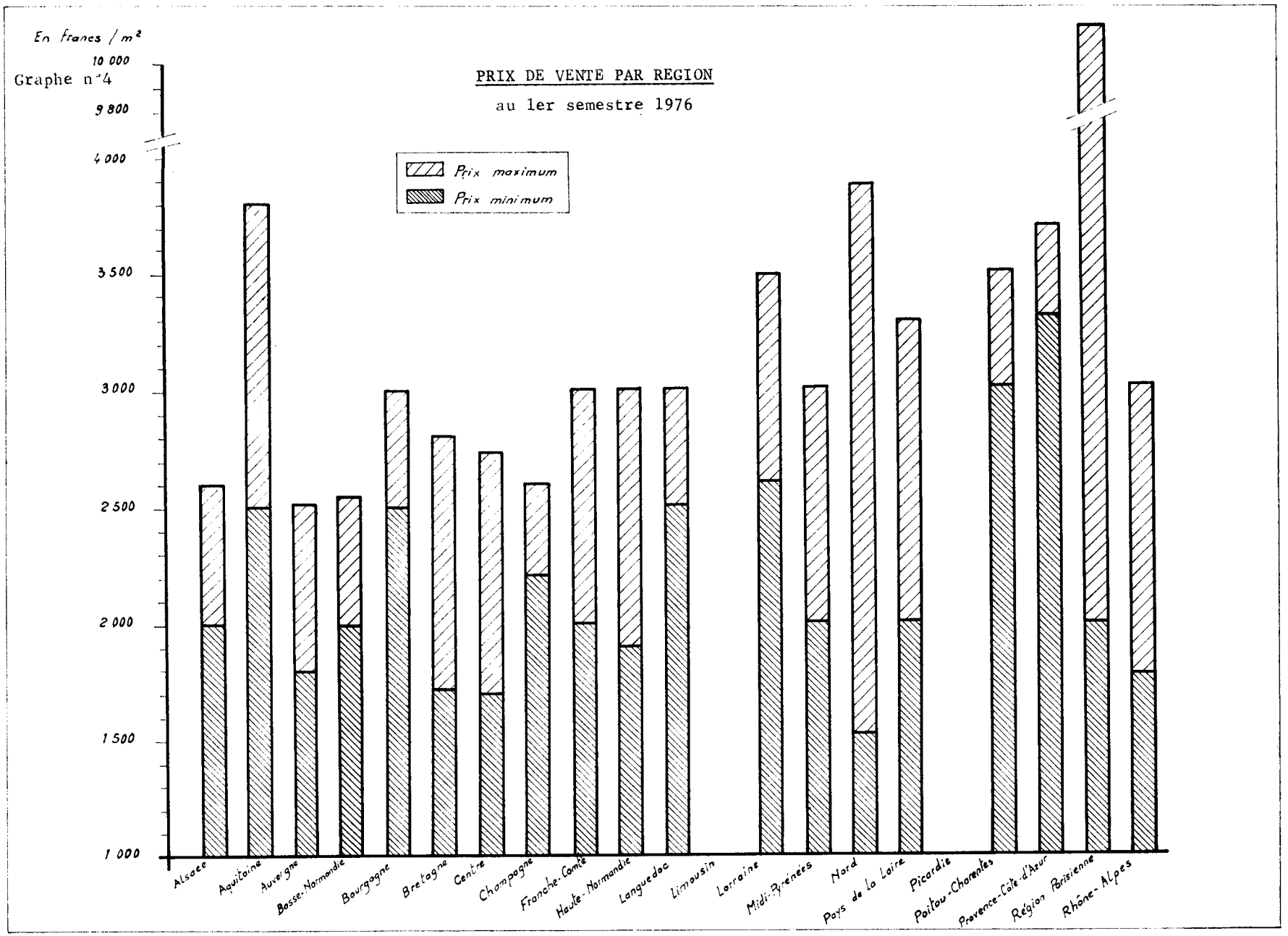
Les deux schémas suivants (graphes 3 et 4) illustrent les disparités de prix constatées en 1976.

(1) Il s'agit de prix hors taxes pour des immeubles neufs ou entièrement rénovés.

Graphe n°3


En francs/m²
1 000
950
800
750
700
650
600
550
500
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0
PRIX DE LOCATION PAR REGION
au 1er semestre 1976
Prix maximum
Prix minimum
Alsace
Aquitaine
Auvergne
Basse-Normandie
Bourgogne
Bretagne
Centre
Champagne
Franche-Comté
Haute-Normandie
Languedoc
Limousin
Lorraine
Midi-Pyrénées
Nord
Pays de la Loire
Picardie
Poitou charentes
Provence-Côte d'Azur
Région Parisienne
Rhône-Alpes

Graphe n°4


En francs / m²
10 000
9 800
4 000
3 500
3 000
2 500
2 000
1 500
1 000
PRIX DE VENTE PAR REGION
au 1er semestre 1976
Prix maximum
Prix minimum
Alsace
Aquitaine
Auvergne
Basse-Normandie
Bourgogne
Bretagne
Centre
Champagne
Franche-Comté
Haute-Normandie
Languedoc
Limousin
Lorraine
Midi-Pyrénées
Nord
Pays de la Loire
Picardie
Poitou-Charentes
Provence-Côte d'Azur
Région Parisienne
Rhône-Alpes

CONCLUSION

Après la croissance rapide et désordonnée des constructions de bureaux au cours de ces dernières années, et les répercussions de la crise économique actuelle, il convenait de s'interroger sur les facteurs explicatifs de cette situation. Cette étude avait pour but de reconstituer l'évolution des constructions de bureaux pour ces dix dernières années et de dégager les tendances des constructions jusqu'à l'horizon 1980.

D'une manière générale, l'évolution des constructions de bureaux s'est accélérée entre 1970 et 1975. Ce phénomène est sensible, non seulement pour la région parisienne, mais également pour la province. Cette croissance traduit le développement des activités tertiaires et le redéploiement des services publics en province.

Cette forte croissance, sous la pression de la demande et de la crise actuelle, a donné naissance à de multiples déséquilibres qu'il est nécessaire de combattre à l'aide de remèdes appropriés.

I. — LES DÉSÉQUILIBRES

Les déséquilibres qui sont apparus sur le marché des bureaux présentent un double aspect : d'une part, l'absence d'ajustement qualitatif entre l'offre et la demande traduit un déséquilibre d'ordre conjoncturel et, d'autre part, certaines difficultés ponctuelles (dans certaines villes ou dans certaines régions) correspondent à des déséquilibres d'ordre structurel.

A. — Le déséquilibre conjoncturel.

Actuellement, l'existence d'un stock important de bureaux inoccupés manifeste clairement ce déséquilibre entre l'offre et la demande. Cette absence d'ajustement provient à la fois d'une mauvaise prévision des constructeurs et également du manque de planification des demandeurs.

Les perspectives encourageantes de la demande de bureaux des années 1972-1973 avaient stimulé l'offre : promoteurs et constructeurs prévoyaient

une poursuite de cette expansion. Or, les années 1974 et 1975 sont apparues en contradiction avec ces prévisions. Ce retournement de conjoncture peut s'expliquer, d'une part, par la récession économique (dans de nombreux cas, les transferts ne présentent pas un caractère de nécessité absolue et peuvent donc être différés d'une ou plusieurs années) et, d'autre part, par le caractère spéculatif pris par le marché des bureaux. A côté de cet aspect économique est venu se greffer, surtout en 1972-1973, l'engouement des utilisateurs pour les immeubles de grande hauteur qui s'est effacé considérablement au cours des années suivantes. Donc, du côté de l'offre, il y a eu inéluctablement des prévisions excessives.

D'autre part, la prévision de la demande en bureaux reste particulièrement difficile à appréhender en raison des données exogènes mais aussi — et surtout — en raison de l'absence de planification des besoins émanant des entreprises, des administrations et des institutions financières.

La plupart des demandeurs de bureaux n'effectuent pas systématiquement de prévision quant à leurs besoins. Ainsi, les petites et moyennes entreprises se posent bien souvent le problème d'un transfert dans d'autres bureaux seulement à l'occasion du renouvellement ou à la fin du bail des locaux qu'elles occupent. Les administrations centrales n'ont pas opéré jusqu'à présent de planification d'ensemble de leurs besoins dans ce domaine. De même, les collectivités locales et organismes para-publics expriment couramment leurs besoins dans le cadre des crédits affectés au fonctionnement. Dans un cas comme dans l'autre, le quota des dépenses conditionne fortement l'évolution des effectifs et de la demande en bureaux.

Dans les prochaines années, la demande des administrations devrait connaître une croissance modérée car un effort considérable a été entrepris depuis 1970 et une partie importante des besoins a été satisfaite. De plus, nous devrions assister à une redistribution d'une partie des fonctions administratives de Paris vers les métropoles d'équilibre et des métropoles d'équilibre vers des villes de moindre importance dans la hiérarchie urbaine. Il y aura donc une dispersion des constructions de bureaux dans les agglomérations de moins de 100.000 habitants.

B. — Le déséquilibre structurel.

Le déséquilibre global entre l'offre et la demande reflète non seulement un phénomène conjoncturel mais également des phénomènes d'ordre structurel. Le marché des bureaux recouvre, en réalité, une multitude de « micromarchés » présentant des caractéristiques (localisation, aménagements...) spécifiques.

Au cours de ces dernières années, les constructions de bureaux se sont développées très inégalement : certaines régions connaissent donc actuellement une offre pléthorique et d'autres, au contraire, sont démunies de bureaux. Ce déséquilibre au niveau de région se double dans certains cas — et d'une façon plus originale — de déséquilibres locaux : l'environnement urbain, l'accessibilité, la desserte par les transports en commun... sont autant de facteurs qui influent sur l'équilibre du marché des bureaux.

En plus des problèmes de localisation, des facteurs qualitatifs viennent encore perturber ce marché particulièrement instable. Le « produit bureaux » n'est pas un « produit homogène », bien au contraire. Chaque programme offre, en effet, des variantes : le standing (architecture simple ou d'avant-garde), les aménagements intérieurs (bureau cloisonné ou non cloisonné), les équipements annexes (salles de conférence, cafétéria...), les parkings, avec des prix qui sont conçus en fonction d'une cible prédéterminée. Ainsi, peuvent s'expliquer certains échecs commer-

ciaux. L'opération « Centréda », située à Toulouse-Blagnac, comportait des aménagements luxueux, des lots relativement importants, et était destinée à une clientèle internationale pouvant payer un prix élevé. Cette clientèle n'est pas venue et les entreprises locales ne se sont pas intéressées à cette opération.

L'aspect financier constitue encore un autre facteur important de déséquilibre. Les acquéreurs souhaitent en effet ne pas dépasser un certain prix. Or, bien souvent, les programmes de bureaux sont proposés à des prix supérieurs. Les constructeurs ont eu tendance à construire des immeubles intégrant des équipements de plus en plus coûteux augmentant ainsi le coût du m^2. Depuis la crise économique, on note cependant une tendance à la baisse de certains prix et d'assez nombreuses transactions s'effectuent en dessous des prix affichés (exemple du programme « Les Américains » à Toulouse dont le prix de location est passé de 400 F le m^2 en 1974 à 300 F le m^2 en 1975 ou de certaines tours de La Défense).

En dehors du prix lui-même qui donne lieu à des mécanismes d'ajustement classiques, le mode d'acquisition (location ou vente) peut créer des difficultés. Dans les villes petites et moyennes, les promoteurs locaux qui réalisent des opérations de l'ordre de 500 m^2 de bureaux cherchent à vendre, alors que la majorité des acquéreurs recherchent des surfaces à louer.

Ces multiples déséquilibres rendent nécessaire la mise en œuvre de politiques, mais en raison des caractéristiques spécifiques du marché des bureaux la maîtrise de l'évolution des constructions s'avère donc très difficile.

II. — LES REMÈDES

La difficulté des actions volontaires dans le domaine des bureaux tient en partie au fait que la demande en matière de bureaux comporte divers aspects qui doivent être pris en compte dans la définition des politiques.

A. — Les différents aspects de la demande.

La demande de bureaux comporte trois composantes essentielles :

• *la demande liée au desserrement.* Ce premier aspect correspond aux besoins d'espace des entreprises et des services en fonction du développement de leurs activités ou de l'amélioration des conditions de travail, et concerne essentiellement les entreprises locales.

• *la demande liée à la décentralisation.* Ce second aspect concerne les grandes entreprises et les établissements financiers qui renforcent leurs antennes locales ou créent des directions régionales ou encore décentralisent en totalité leurs services parisiens.

• *la demande liée aux implantations nouvelles.* Ce dernier aspect correspond aux créations d'unités, industrielles, commerciales ou de services.

A chacune de ces composantes, correspondent des motivations, des besoins, des impératifs différents ; les politiques à mettre en œuvre doivent donc intégrer ces différents aspects.

B. — **Les politiques.**

Les expériences passées ont montré la difficulté de mise en œuvre des politiques en matière de constructions de bureaux : les unes ont recours à la contrainte, les autres ont pour moteur l'incitation. Si la contrainte peut influer sur la partie de la demande issue des desserrements et d'une façon plutôt négative sur les implantations nouvelles, les politiques incitatives paraissent mieux adaptées aux décentralisations et aux implantations nouvelles.

— *La contrainte.*

Un premier type de politique contraignante est constitué par la réduction progressive des autorisations de permis de construire. Le système des agréments qui a été progressivement renforcé en région parisienne a freiné très nettement le développement des constructions de bureaux. Cependant, ce freinage est intervenu en même temps que le retournement de la conjoncture. On peut donc se demander si ce système aurait eu la même efficacité dans une phase d'expansion de la demande.

Un second type de politique consiste dans l'affectation de certaines zones aux opérations de bureaux. Ainsi, la mise en œuvre des plans d'occupation des sols constitue une première tentative de « gestion » du développement urbain, en assignant à certaines zones des vocations spécifiques (exemple de Reims, Nice, Strasbourg et Orléans) et des coefficients d'occupation du sol. Ces plans comportent essentiellement des contraintes financières, mais il est encore beaucoup trop tôt pour juger de leur efficacité.

Il faut noter en outre que la réalisation de grands programmes en matière d'équipement tertiaire n'aboutit pas toujours aux résultats souhaités : certaines opérations d'envergure situées en périphérie n'ont pas réussi, au moins jusqu'à présent, à devenir des centres dynamiques et donc à soulager le centre-ville ancien. Dans d'autres cas, des opérations récentes de rénovation urbaine ont encore des difficultés pour s'intégrer dans l'espace urbain qui les entoure.

Un dernier type de politique contraignante cherche à freiner le développement des transformations de logements en bureaux en imposant aux intéressés une taxe élevée (600 F/m²). Suivant les agglomérations, ces politiques sont contradictoires : Bordeaux, qui avait freiné, il y a quelques années, les transformations, semble revenir sur cette politique pour éviter une « détertiarisation » du centre-ville. Par contre, ces transformations sont largement découragées à Montpellier, et interdites à Dijon. Cependant, le caractère impératif de ces politiques reste relatif en raison de la facilité avec laquelle il est possible de se passer des autorisations nécessaires à ces transformations.

De telles politiques sont surtout bien adaptées aux desserrements puisqu'elles permettent d'orienter les nouveaux bureaux vers des localisations précises et empêchent ainsi la surcharge de certaines zones urbaines. Mais, d'une façon générale, ces politiques contraignantes ont un aspect plutôt négatif, alors que les politiques incitatrices sont plus positives et paraissent mieux appropriées.

— *L'incitation.*

Les systèmes d'incitation, à la fois plus souples et plus faciles à mettre en œuvre, semblent mieux adaptés aux caractéristiques spécifiques des

bureaux. Ils conviennent bien à la demande de bureaux issue des décentralisations et des implantations nouvelles. Ces systèmes comportent deux types de mesures : des mesures financières et des mesures d'accompagnement. Si les premières apparaissent comme un élément nécessaire aux implantations, elles ne sont pas toujours suffisantes et doivent bien souvent être conjuguées avec les secondes.

• Les mesures financières.

Le système des primes et des aides à l'emploi tertiaire constitue un premier élément d'incitation. Cependant, ce système n'est pas toujours suffisant pour convaincre les industries et les activités de services (et leurs personnels tout particulièrement) de se décentraliser. Surtout pour les petites et moyennes entreprises, la décentralisation présente un aspect « aventure risquée » que les avantages financiers ne suffisent pas à compenser. Les grandes sociétés sont mieux à même de réduire les risques en procédant par phases successives.

Le système actuel, modulé en fonction des zones géographiques et du nombre d'emplois créés, pourrait prendre en compte d'autres facteurs : les primes pourraient être établies en fonction de l'effet induit par certains types d'activités tertiaires (aides sectorielles) ; elles pourraient également encourager de façon sélective les premières implantations dans des zones tertiaires de manière à en favoriser le démarrage. Le rôle joué par les Pouvoirs publics apparaît donc primordial pour ce premier type de mesures.

• Les mesures d'accompagnement.

Ces mesures comportent deux éléments susceptibles de favoriser les implantations des activités tertiaires : il s'agit à la fois d'offrir des infrastructures adaptées aux besoins et un marché ne présentant pas de rigidités structurelles.

Pour ce type de mesures, le rôle essentiel est tenu par les collectivités locales et les organismes locaux qui sont les mieux placés pour juger des besoins réels au plan local et pour assurer la diffusion des informations.

Les infrastructures doivent être adaptées aux besoins des activités qui s'installent. Ainsi, le système des « bureaux relais » déjà en vigueur dans certaines agglomérations françaises (Mulhouse et Nantes) constitue une solution temporaire permettant l'insertion progressive de la société industrielle ou de services dans le nouveau contexte local. En liaison avec les bureaux-relais, il serait possible de concevoir un système d'assistance technique (services d'informations, mise en route des contacts locaux, sous-traitance par exemple, recrutement de certains personnels connaissant la région...) regroupant de façon suivie tous les éléments susceptibles de faciliter cette insertion.

Dans un contexte plus large, les infrastructures générales de l'agglomération (logements, transports, télécommunications, services socio-culturels...) doivent être en mesure d'accueillir ces nouvelles implantations.

Le dernier élément de ces mesures d'accompagnement est constitué par la lutte contre les rigidités structurelles du marché qui freinent l'équilibre entre l'offre et la demande de bureau.

Le développement des activités tertiaires se trouve parfois freiné par le problème de financement de l'acquisition des nouveaux locaux. Ce phénomène est surtout sensible dans les villes petites et moyennes où prédominent les promoteurs locaux ; ces derniers cherchent en effet à vendre leurs bureaux alors que les entreprises souhaitent le plus souvent louer. Pour pallier cette inadéquation, il serait souhaitable de créer des sociétés (sociétés d'économie mixte par exemple) qui pourraient assurer ce relais financier et contribuer à l'équilibre entre l'offre et la demande de bureaux.

Enfin, deux facteurs pourraient contribuer à un meilleur équilibre du marché des bureaux :

• la mise en place d'Observatoires du marché des bureaux (comme il en existe déjà à Lille, Lyon et Toulouse). La généralisation de ces organismes permettrait aux différents agents économiques d'avoir une bonne connaissance du marché ;

• la planification des besoins des Pouvoirs publics en matière de bureaux. En raison des besoins encore importants des services publics et de la vétusté de certains locaux administratifs, la demande de bureaux émanant du secteur public pourrait constituer un élément de régulation du marché.

Toutes ces politiques doivent être adaptées aux circonstances locales, car chaque agglomération présente des potentialités foncières et économiques plus ou moins bien adaptées aux différents aspects de la demande.

Enfin, un dernier élément décisif en matière d'implantation est constitué par la surenchère de nature politique que se livrent les municipalités pour l'accueil d'une implantation importante.

*
* *

Les années 1974 et 1975 ont marqué la fin de la « période d'euphorie » en matière de construction de bureaux. Cette crise devrait avoir un effet salutaire et marquer le retour des constructions de bureaux à un niveau normal car les facteurs de développement restent favorables pour les années à venir : le redéploiement industriel mais surtout le phénomène de valorisation des activités tertiaires devraient entraîner une croissance des besoins en bureaux.

Les besoins issus des desserrements offrent des perspectives favorables. Les normes actuelles d'occupation de bureaux en France sont, en général, inférieures à celles constatées dans les pays voisins (1) et devraient donc progresser à moyen terme.

Enfin, pour la majorité des agglomérations étudiées, l'essor des activités tertiaires donc des bureaux passe par des espérances de décentralisation « administrative ». A l'exception de Lyon (second centre tertiaire après Paris), les instances locales souhaitent largement que l'Etat donne l'exemple. Ainsi, l'Etat devrait intensifier la décentralisation des centres de décision, comme en Grande-Bretagne et en Suède, d'autant plus que les moyens informatiques actuels le permettent plus facilement par rapport au passé. Cette orientation irait d'ailleurs de pair avec l'évolution actuelle d'une régionalisation plus vivante où des pouvoirs de décision et de financement sont déjà délégués aux élus. Pour beaucoup d'agglomérations, la décentralisation « administrative » constitue un fait porteur d'avenir car elle suscite la création d'emplois qui compensent les incertitudes de la situation économique actuelle.

Pour les prochaines années, les constructions de bureaux devraient poursuivre leur développement, mais à un rythme moins rapide qu'entre 1970 et 1973. Le retour à une « situation normale » dans ce domaine devrait s'accompagner de l'abandon des réalisations prestigieuses au profit de réalisations plus modestes (inférieures à 5.000 m²) qui s'insèrent mieux dans l'espace urbain.

---

(1) A titre indicatif, les normes constatées à l'étranger sont :

— Rotterdam (Pays-Bas) : 12 à 16 m2 pour les immeubles anciens et 20 m2 pour les immeubles modernes en 1970-1971 ;
— Londres (Grande-Bretagne) : 21,6 m2 au centre, en 1966-1967 ;
— New York (Etats-Unis) : 17 à 22 m2 dans la zone géographique de Manhattan en 1970-1971 ;
— Stockholm (Suède) : 20 m2 en 1969-1970.

Source : Cahiers de l'I.A.U.R.P. - Volume 32, juillet 1973.

Annexes

I

RÉPARTITION DE L'EMPLOI PAR RÉGION DE PROGRAMME ET PAR GRANDE BRANCHE D'ACTIVITÉ

AGRICULTURE

10^3 personnes.

Régions de programme	EMPLOI			
	1965	1970	1975	1980
Nord	21,1	15,7	12,0	8,0
Picardie	36,4	28,4	22,4	15,3
Ile-de-France	32,8	25,6	21,3	20,0
Centre	48,7	35,6	27,5	21,0
Haute-Normandie	21,6	16,4	12,6	8,3
Basse-Normandie	28,6	26,8	20,9	13,6
Bretagne	35,1	24,1	18,1	9,8
Pays de la Loire	49,9	34,9	26,4	21,6
Poitou-Charentes	36,4	26,7	20,3	18,4
Limousin	14,3	9,8	7,3	6,0
Aquitaine	49,4	36,9	29,1	25,2
Midi-Pyrénées	30,9	21,9	16,5	12,8
Champagne	25,3	20,5	16,5	14,8
Lorraine	8,7	7,1	5,6	4,3
Alsace	5,6	4,6	3,7	4,1
Franche-Comté	3,7	2,7	2,0	1,3
Bourgogne	21,1	16,3	12,8	9,0
Auvergne	21,1	14,4	10,7	8,6
Rhône-Alpes	27,2	21,0	16,4	11,8
Languedoc	57,6	43,7	34,6	30,4
Provence - Alpes - Côte d'Azur + Corse	42,7	37,0	30,5	39,8
FRANCE ENTIÈRE	618,2	471,0	367,2	304,1

Source : I.N.S.E.E. et B.I.P.E.

INDUSTRIE

10^3 personnes.

Régions de programme	EMPLOI			
	1965	1970	1975	1980
Nord	608,9	586,1	545,2	535,5
Picardie	224,9	240,1	252,4	267,4
Ile-de-France	1.441,4	1.364,4	1.313,2	1.260,9
Centre	218,2	249,8	262,4	283,2
Haute-Normandie	206,6	219,9	234,3	241,2
Basse-Normandie	105,4	116,6	128,8	144,1
Bretagne	140,7	164,7	170,2	188,5
Pays de la Loire	248,8	280,7	296,5	310,6
Poitou-Charentes	109,5	118,2	130,0	143,5
Limousin	63,1	60,3	59,6	63,5
Aquitaine	200,7	203,7	211,2	215,0
Midi-Pyrénées	168,5	172,8	173,8	179,1
Champagne	175,0	177,6	180,8	183,6
Lorraine	357,7	368,5	330,0	337,9
Alsace	207,8	218,9	224,3	227,3
Franche-Comté	168,8	177,6	179,2	185,9
Bourgogne	164,9	179,0	186,2	200,9
Auvergne	137,5	148,1	146,2	154,9
Rhône-Alpes	680,9	704,1	676,1	691,4
Languedoc	94,3	89,7	89,6	96,1
Provence - Alpes - Côte d'Azur + Corse	232,9	234,1	239,6	238,8
FRANCE ENTIÈRE	5.956,5	6.074,9	6.029,6	6.149,3

Source : I.N.S.E.E. et B.I.P.E.

BATIMENTS ET TRAVAUX PUBLICS

10^3 personnes.

Régions de programme	EMPLOI			
	1965	1970	1975	1980
Nord	101,6	103,9	97,4	100,0
Picardie	47,2	48,4	43,5	44,0
Ile-de-France	372,1	440,3	414,5	408,6
Centre	81,7	82,5	81,1	83,3
Haute-Normandie	56,2	55,4	51,3	46,2
Basse-Normandie	41,7	39,9	38,5	38,8
Bretagne	96,2	101,1	96,8	105,5
Pays de la Loire	96,2	100,0	98,0	101,4
Poitou-Charentes	50,8	54,2	51,8	59,2
Limousin	23,6	26,8	25,9	29,6
Aquitaine	87,1	90,8	82,4	88,8
Midi-Pyrénées	76,3	78,9	70,0	79,6
Champagne	40,0	43,0	41,2	40,7
Lorraine	78,0	80,6	78,0	75,9
Alsace	50,8	55,1	52,8	49,9
Franche-Comté	29,0	28,9	26,6	26,5
Bourgogne	50,8	557,6	50,1	51,8
Auvergne	43,6	48,9	42,8	46,2
Rhône-Alpes	167,0	168,9	155,5	159,1
Languedoc	67,2	70,1	63,2	66,6
Provence - Alpes - Côte d'Azur + Corse	158,1	159,9	146,3	148,1
FRANCE ENTIÈRE	1.815,3	1.935,2	1.807,6	1.850,2

Source : I.N.S.E.E. et B.I.P.E.

TRANSPORTS

10^3 personnes.

Régions de programme	EMPLOI			
	1965	1970	1975	1980
Nord	51,9	51,7	50,9	57,8
Picardie	24,7	24,1	24,4	27,4
Ile-de-France	239,0	237,1	243,1	227,1
Centre	23,0	23,4	25,1	26,7
Haute-Normandie	41,2	40,4	40,9	53,5
Basse-Normandie	12,4	12,0	12,5	8,3
Bretagne	36,3	37,3	38,5	41,4
Pays de la Loire	26,4	27,7	29,0	24,7
Poitou-Charentes	16,5	14,8	15,1	11,4
Limousin	9,9	9,9	10,1	10,5
Aquitaine	33,8	33,7	32,7	29,5
Midi-Pyrénées	22,3	22,5	23,4	17,6
Champagne	23,0	19,6	19,8	21,0
Lorraine	36,3	33,7	34,3	39,5
Alsace	24,7	22,6	22,7	26,4
Franche-Comté	9,9	9,1	9,5	9,8
Bourgogne	23,0	24,6	25,4	22,0
Auvergne	13,1	12,7	13,2	8,8
Rhône-Alpes	63,5	64,1	67,8	73,1
Languedoc	23,9	23,1	24,4	22,5
Provence - Alpes - Côte d'Azur + Corse	69,2	69,9	67,4	72,6
FRANCE ENTIÈRE	824,0	814,1	830,2	831,6

Source : I.N.S.E.E. et B.I.P.E.

SERVICE DES TÉLÉCOMMUNICATIONS

10^3 personnes.

Régions de programme	EMPLOI			
	1965	1970	1975	1980
Nord	16,8	18,9	20,5	25,0
Picardie	7,8	9,1	9,5	10,6
Ile-de-France	89,2	103,8	120,8	135,8
Centre	12,2	16,7	19,7	21,3
Haute-Normandie	7,8	9,8	10,3	11,4
Basse-Normandie	6,7	7,9	9,1	10,3
Bretagne	12,9	15,9	17,6	21,1
Pays de la Loire	13,6	14,5	16,3	19,3
Poitou-Charentes	8,3	9,6	10,7	11,7
Limousin	7,4	8,6	9,8	11,6
Aquitaine	15,2	18,5	19,9	22,2
Midi-Pyrénées	14,1	17,4	18,6	20,7
Champagne - Ardenne	6,7	7,6	8,3	9,3
Lorraine	10,3	11,3	12,6	13,7
Alsace	6,4	6,9	7,4	9,8
Franche-Comté	5,1	6,0	7,2	7,8
Bourgogne	10,3	12,9	14,6	16,0
Auvergne	8,7	9,4	10,7	11,2
Rhône-Alpes	27,0	33,7	37,3	45,1
Languedoc	10,9	12,8	13,4	15,7
Provence - Alpes - Côte d'Azur + Corse	24,5	28,5	33,1	40,5
FRANCE ENTIÈRE	322,0	379,8	427,4	490,1

Source : I.N.S.E.E. et B.I.P.E.

AUTRES SERVICES

10^3 personnes.

Régions de programme	EMPLOI			
	1965	1970	1975	1980
Nord	136,0	154,7	163,3	163,2
Picardie	73,4	84,4	91,9	106,5
Ile-de-France	804,5	935,3	1.135,9	1.420,0
Centre	104,4	123,7	127,5	147,8
Haute-Normandie	85,3	97,7	100,6	93,6
Basse-Normandie	65,3	74,2	77,3	82,0
Bretagne	106,7	119,8	124,3	143,7
Pays de la Loire	129,7	154,3	161,7	171,4
Poitou-Charentes	67,3	77,1	76,8	83,1
Limousin	30,1	35,2	37,1	47,3
Aquitaine	130,2	150,5	150,2	153,4
Midi-Pyrénées	99,4	121,0	127,7	140,0
Champagne - Ardenne	55,3	64,2	68,8	71,9
Lorraine	91,5	109,5	117,4	122,0
Alsace	70,8	83,4	86,5	94,0
Franche-Comté	34,3	40,1	43,2	50,8
Bourgogne	68,5	80,4	83,2	98,1
Auvergne	54,3	65,0	68,8	73,0
Rhône-Alpes	246,9	299,1	312,4	360,0
Languedoc	72,5	89,6	93,4	97,3
Provence - Alpes - Côte d'Azur + Corse	223,9	265,3	265,4	270,0
FRANCE ENTIÈRE	2.750,3	3.224,5	3.513,4	3.989,1

Source : I.N.S.E.E. et B.I.P.E.

COMMERCES

10^3 personnes.

Régions de programme	EMPLOI			
	1965	1970	1975	1980
Nord	158,0	169,1	179,3	179,6
Picardie	65,8	74,9	81,8	82,9
Ile-de-France	551,9	593,2	571,6	562,0
Centre	87,8	100,6	112,0	126,7
Haute-Normandie	74,5	82,2	85,1	83,5
Basse-Normandie	48,3	51,9	58,1	61,0
Bretagne	87,8	101,2	114,4	119,3
Pays de la Loire	98,7	110,8	121,0	127,4
Poitou-Charentes	59,2	65,6	71,8	77,6
Limousin	24,2	25,5	30,5	33,9
Aquitaine	100,9	113,2	118,9	126,2
Midi-Pyrénées	72,5	81,4	86,7	95,1
Champagne - Ardenne	61,4	64,9	64,6	62,2
Lorraine	100,9	116,2	120,6	121,1
Alsace	81,1	92,9	94,8	102,0
Franche-Comté	37,3	42,4	44,5	48,3
Bourgogne	65,8	74,2	80,4	80,7
Auvergne	43,8	46,8	49,9	56,6
Rhône-Alpes	173,2	194,0	213,3	240,0
Languedoc	63,7	71,1	75,8	78,6
Provence - Alpes - Côte d'Azur + Corse	149,2	163,9	166,5	174,3
FRANCE ENTIÈRE	2.206,0	2.436,0	2.541,6	2.639,0

Source : I.N.S.E.E. et B.I.P.E.

BANQUES, ORGANISMES FINANCIERS SPÉCIALISÉS, ENTREPRISES D'ASSURANCE

10^3 personnes.

Régions de programme	EMPLOI			
	1965	1970	1975	1980
Nord	13,6	17,8	24,2	27,0
Picardie	5,6	7,5	9,7	12,5
Ile-de-France	141,2	178,5	220,6	267,3
Centre	9,2	13,9	18,7	24,2
Haute-Normandie	5,9	7,5	9,9	14,7
Basse-Normandie	4,4	6,2	8,2	9,8
Bretagne	7,4	10,3	15,5	20,0
Pays de la Loire	11,8	16,3	22,2	25,0
Poitou-Charentes	5,9	8,8	11,8	11,9
Limousin	1,8	2,4	3,3	4,5
Aquitaine	9,1	12,2	15,7	25,5
Midi-Pyrénées	7,0	9,9	12,8	16,1
Champagne - Ardenne	4,4	6,4	8,1	10,9
Lorraine	6,8	9,6	12,7	18,2
Alsace	7,3	9,7	12,6	13,9
Franche-Comté	2,6	3,8	4,9	6,2
Bourgogne	5,4	6,7	9,6	13,1
Auvergne	4,1	5,1	6,3	8,9
Rhône-Alpes	18,9	26,6	35,5	56,2
Languedoc	6,5	8,8	11,2	13,5
Provence - Alpes - Côte d'Azur + Corse	15,9	21,8	28,3	35,0
FRANCE ENTIÈRE	294,8	389,8	501,8	634,4

Source : I.N.S.E.E. et B.I.P.E.

ADMINISTRATIONS

10^3 personnes.

Régions de programme	EMPLOI			
	1965	1970	1975	1980
Nord	141,1	167,5	190,4	213,4
Picardie	63,5	74,8	84,4	87,8
Ile-de-France	552,5	624,6	676,5	744,3
Centre	89,3	97,0	105,1	136,8
Haute-Normandie	61,2	72,1	85,7	103,3
Basse-Normandie	56,5	66,7	74,9	82,5
Bretagne	122,2	139,5	154,9	165,0
Pays de la Loire	98,7	114,0	127,4	162,8
Poitou-Charentes	63,5	67,2	71,4	83,9
Limousin	30,5	35,4	39,6	43,8
Aquitaine	117,5	140,9	159,7	203,7
Midi-Pyrénées	98,7	118,2	133,9	154,1
Champagne - Ardenne	58,8	69,0	77,5	86,3
Lorraine	103,4	114,0	124,3	138,0
Alsace	65,9	76,9	85,6	98,2
Franche-Comté	42,4	50,2	56,5	62,4
Bourgogne	65,9	74,4	82,1	91,5
Auvergne	54,1	64,7	73,1	87,7
Rhône-Alpes	188,2	225,2	267,5	330,1
Languedoc	79,9	95,0	107,6	120,0
Provence - Alpes - Côte d'Azur + Corse	197,5	234,5	267,6	307,3
FRANCE ENTIÈRE	2.351,3	2.721,8	3.045,7	3.502,9

Source : I.N.S.E.E. et B.I.P.E.

II

LISTE DES ORGANISMES CONSULTÉS

ALSACE

— Chambre régionale de commerce et d'industrie d'Alsace.
— Comité d'action pour le progrès économique et social haut-rhinois.
— Chambre de commerce et d'industrie de Colmar.

AQUITAINE

— Bureau de recherche et d'accueil (Bordeaux).
— Bureau de développement économique des pays de l'Adour.
— Chambre de commerce et d'industrie de Bordeaux.
— Direction départementale de l'équipement des Pyrénées-Atlantiques.
— Société d'économie mixte pour l'aménagement urbain de Pau (S.E.M.A.U-Pau).

AUVERGNE

—Chambre de commerce et d'industrie « Auvergne ».

BASSE-NORMANDIE

— Comité régional d'expansion économique de Basse-Normandie.
— Comité d'expansion de l'Orne (C.E.D.O.).

BOURGOGNE

— Agence intercommunale d'urbanisme de Dijon.
— Chambre de commerce et d'industrie de Nevers et de la Nièvre.
— Chambre de commerce et d'industrie de Chalon-sur-Saône.
— Direction départementale de l'équipement de Saône-et-Loire.

BRETAGNE

— Agence d'urbanisme de Brest.
— Comité d'expansion économique des Côtes-du-Nord.
— Comité d'expansion économique du pays de Lorient.
— Chambre régionale de commerce et d'industrie de Bretagne.
— Chambre de commerce et d'industrie de Brest.
— Communauté urbaine de Brest.
— C.E.C.OR.
— Observatoire économique de l'I.N.S.E.E. (Bretagne).

CENTRE

— Chambre régionale de commerce et d'industrie de la région Centre.
— Comité d'expansion économique de Bourges.
— Comité d'expansion économique de Châteauroux.
— Société anonyme d'économie mixte d'aménagement de la ville de Tours.
— O.R.E.A.C.

CHAMPAGNE-ARDENNE

— Chambre régionale de commerce et d'industrie de Champagne-Ardenne.
— Chambre de commerce et d'industrie de Reims.
— Chambre de commerce et d'industrie de Châlons-sur-Marne.

FRANCHE-COMTÉ

— Centre municipal de promotion et de développement économiques.
— District urbain du pays de Montbéliard.
— Mairie de Montbéliard (Service de l'urbanisme).
— Service régional de l'équipement (Franche-Comté).
— Société d'équipement du Territoire de Belfort.

HAUTE-NORMANDIE

— Agence d'urbanisme de la région du Havre.
— Société rouennaise d'études urbaines (SORETUR).
— Agence régionale de développement (Haute-Normandie).

ILE-DE-FRANCE

— Bourdais Bureaumatique à Paris.
— Richard Ellis à Paris.
— Secrétariat général du Groupe central des Villes nouvelles.
— Ministère de l'Equipement, Direction de l'aménagement foncier et de l'urbanisme, Bureau des agréments.

LANGUEDOC-ROUSSILLON

— Comité d'expansion économique de Nimes.
— Comité départemental d'expansion économique des Pyrénées-Orientales.
— Chambre de commerce et d'industrie de Montpellier.
— Association pour la promotion industrielle Languedoc-Roussillon (A.PR.I.L.R.).

— Société d'équipement de la région montpelliéroise (S.E.R.N.).
— Service régional de l'équipement (Languedoc-Roussillon).
— Société de développement régional (SODLER).

LIMOUSIN

— Comité régional d'expansion économique et de productivité de la Marche et du Limousin (C.R.E.E.P.).

LORRAINE

— Comité d'aménagement de promotion et d'expansion de la Moselle et de Meurthe-et-Moselle.
— O.R.E.A.M. (Nancy-Metz-Thionville).
— Mairie de Metz (Service de l'urbanisme).

MIDI-PYRÉNÉES

— Agence d'urbanisme de Toulouse.
— Bureau régional d'industrialisation.
— Chambre de commerce et d'industrie de Toulouse.
— Service régional de l'équipement (Midi-Pyrénées).
— Observatoire de bureaux de Toulouse.

NORD

— Chambre de commerce et d'industrie de Calais.
— Chambre de commerce et d'industrie de Boulogne-sur-Mer.
— Chambre de commerce et d'industrie de Lille-Roubaix-Tourcoing.
— Observatoire de bureaux de Lille.
— Chambre de commerce et d'industrie de Douai.
— Chambre de commerce et d'industrie de Dunkerque.
— Chambre de commerce et d'industrie de Valenciennes.
— Groupement des chambres de commerce et d'industrie du Hainaut-Cambrésis.
— O.R.E.A.M. (Nord).

PAYS DE LA LOIRE

— Comité d'expansion économique du Maine-et-Loire.
— Chambre de commerce et d'industrie du Mans.
— Comité d'expansion économique de Loire-Atlantique.
— Service régional de l'équipement (Pays de la Loire).
— O.R.E.A.M. (Nantes).

PICARDIE

— Comité d'expansion économique de la Somme.
— Comité d'expansion économique et de progrès social de l'Aisne.
— Service régional de l'équipement (Picardie).

POITOU-CHARENTES

— Chambre de commerce et d'industrie d'Angoulême.
— Chambre de commerce et d'industrie de Niort.
— Comité régional d'expansion économique de Poitou-Charentes.
— Direction départementale de l'équipement (Deux-Sèvres).
— Mairie de Poitiers (Service de l'urbanisme).
— Comité d'expansion économique de la Vienne.

PROVENCE-COTE D'AZUR

— Chambre de commerce et d'industrie d'Aix-en-Provence.
— Chambre de commerce et d'industrie d'Avignon.
— Chambre de commerce et d'industrie du Var.
— Chambre régionale de commerce et d'industrie de Provence-Côte d'Azur — Corse
— Chambre de commerce et d'industrie de Nice.
— Mairie de Nice.
— Chambre de commerce et d'industrie de Marseille.
— Service régional de l'équipement (Provence-Côte d'Azur).
— O.R.E.A.M.
— Société d'économie mixte de la ville d'Aix-en-Provence.
— Agence d'urbanisme de la région aixoise.
— Mairie d'Aix-en-Provence.

CORSE

— Direction économique de l'I.N.S.E.E.
— Service régional de l'équipement (Corse).

RHONE-ALPES

— Chambre de commerce et d'industrie d'Annecy.
— Association pour le développement économique de la région lyonnaise (A.D.E.R.LY.).
— Comité pour l'aménagement et l'expansion de la Drôme.
— Agence d'urbanisme de Grenoble.
— Bureau d'implantation d'entreprises nouvelles (B.I.E.N.) de Grenoble.
— Association pour le développement industriel de la région stéphanoise.

Deuxième partie

RÉSULTATS PAR RÉGION ET PAR AGGLOMÉRATION

PLAN

Cette seconde partie comportera, pour les vingt-deux régions de programme et pour les agglomérations choisies, les résultats des différentes approches effectuées dans cette étude.

Hormis l'Ile-de-France, qui constitue un cas d'espèce, le plan adopté pour les régions sera le suivant :

1° **L'analyse régionale.**

Elle comportera des tableaux de synthèse concernant le parc et les constructions annuelles accompagnés d'un bref commentaire, et des tableaux détaillés sur l'évolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines (tableaux régionaux et départementaux).

2° **L'analyse par agglomération.**

Nous nous efforcerons de dégager les caractéristiques du marché des bureaux dans ces différentes agglomérations, à l'aide des statistiques élaborées par le B.I.P.E. et des informations recueillies auprès de l'Association Bureaux-Provinces et de ses correspondants locaux.

L'analyse par agglomération comprendra des tableaux (les estimations des surfaces de bureaux construites dans les agglomérations étudiées, la répartition des agglomérations par tranche d'unités urbaines et par département, et enfin les surfaces de bureaux disponibles au 1er octobre 1976) et des commentaires.

Dans les villes étudiées, le marché des bureaux présente une importance très variable et ne fait toujours pas partie des préoccupations des responsables locaux ; ce qui se traduit donc par une certaine inégalité des informations rassemblées. Pour pallier cette hétérogénéité, nous regrouperons les informations autour de trois thèmes principaux :

— les bureaux en blanc ;
— les bureaux pour soi ;
— les perspectives d'évolution de la construction de bureaux.

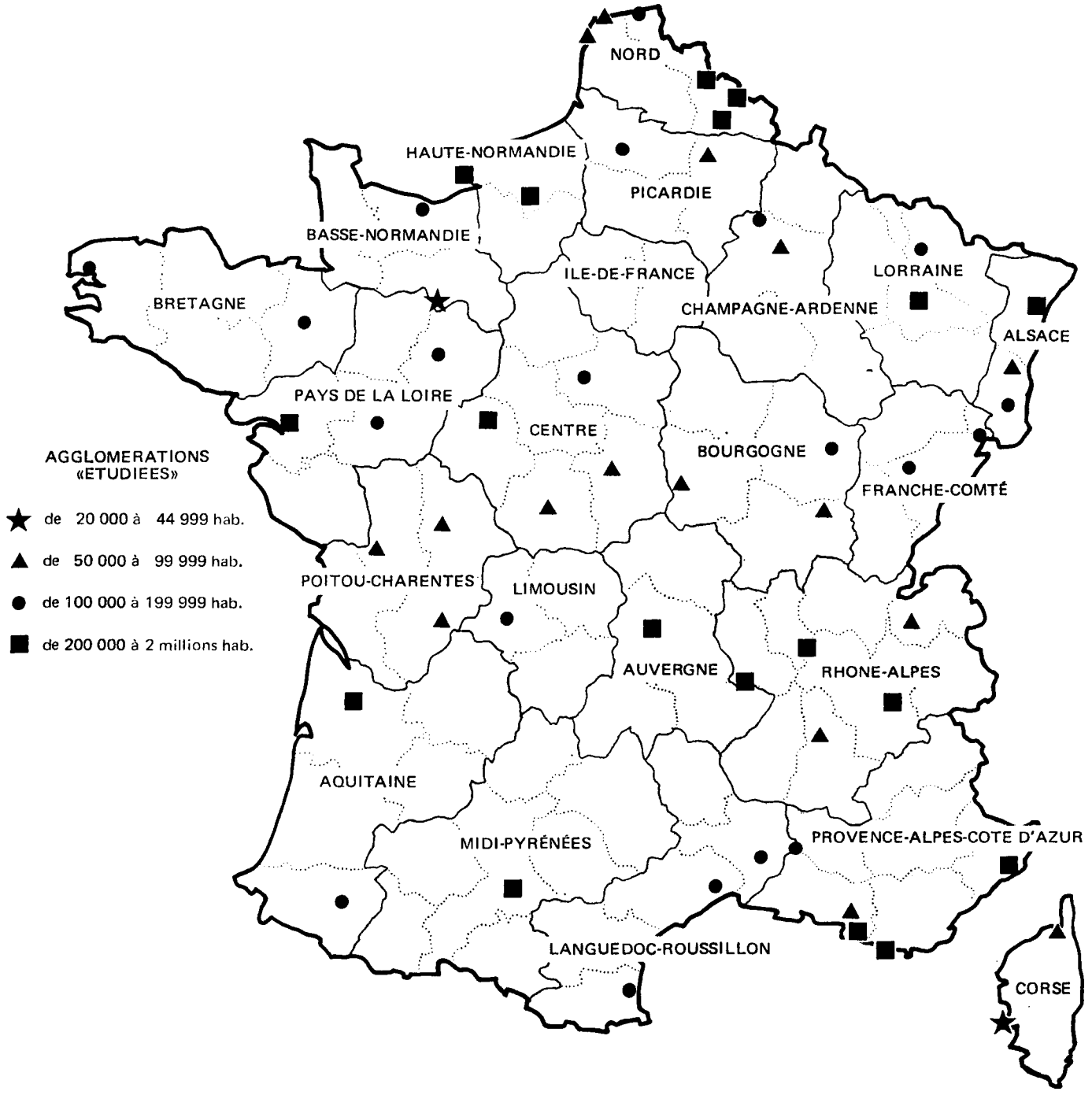
***

Les régions de programme et les agglomérations étudiées sont présentées dans l'ordre suivant :

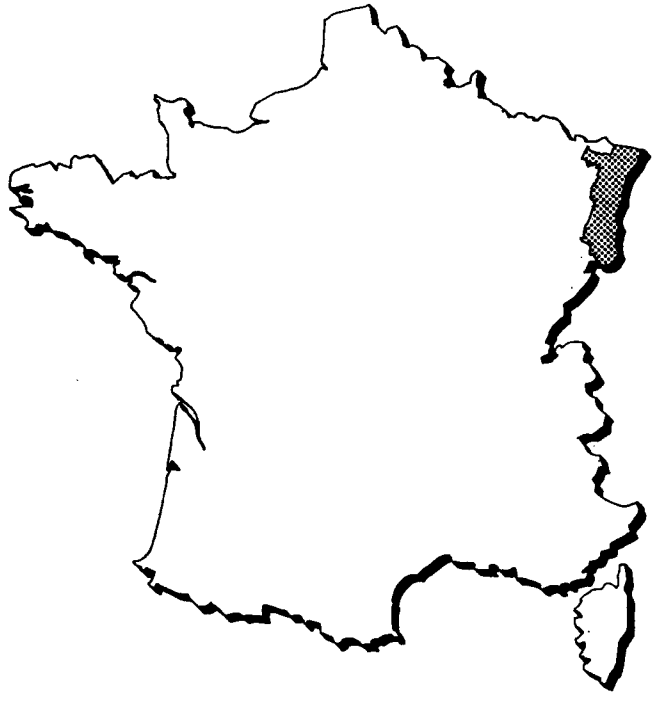
ALSACE	Colmar, Mulhouse, Strasbourg.
AQUITAINE	Bordeaux, Pau.
AUVERGNE	Clermont-Ferrand.
BASSE-NORMANDIE	Alençon, Caen.
BOURGOGNE	Chalon-sur-Saône, Dijon, Nevers.
BRETAGNE	Brest, Rennes.
CENTRE	Bourges, Châteauroux, Orléans, Tours.
CHAMPAGNE-ARDENNE	Châlons-sur-Marne, Reims.
FRANCHE-COMTÉ	Besançon, Montbéliard.
HAUTE-NORMANDIE	Le Havre, Rouen, la ville nouvelle de Vaudreuil.
ILE-DE-FRANCE (Rég. parisienne)	
LANGUEDOC-ROUSSILLON	Montpellier, Nîmes Perpignan.
LIMOUSIN	Limoges.
LORRAINE	Metz, Nancy.
MIDI-PYRÉNÉES	Toulouse.
NORD	Boulogne-sur-Mer, Calais, Douai, Dunkerque, Lille - Roubaix - Tourcoing, Valenciennes.
PAYS DE LA LOIRE	Angers, Le Mans, Nantes.
PICARDIE	Amiens, Saint-Quentin.
POITOU-CHARENTES	Angoulême, Niort, Poitiers.
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	Aix-en-Provence, Avignon, Marseille, Nice, Toulon.
CORSE (1)	Ajaccio, Bastia.
RHONE-ALPES	Annecy, Grenoble, Lyon, Saint-Etienne, Valence.

(1) A la date de réalisation de l'étude, les résultats du premier dépouillement du recensement de 1975 n'étaient pas encore connus et nous n'avons pas été en mesure d'isoler le parc de bureaux de la région Corse. Par contre, au niveau des constructions annuelles, nous présentons des statistiques régionalisées. C'est pour cette raison que la Corse a été placée à la suite de la région Provence-Côte d'Azur.

Carte n° 5


NORD
HAUTE-NORMANDIE
PICARDIE
BASSE-NORMANDIE
ILE-DE-FRANCE
LORRAINE
BRETAGNE
CHAMPAGNE-ARDENNE
ALSACE
PAYS DE LA LOIRE
CENTRE
BOURGOGNE
FRANCHE-COMTÉ
AGGLOMERATIONS «ETUDIEES»
de 20 000 à 44 999 hab.
de 50 000 à 99 999 hab.
de 100 000 à 199 999 hab.
de 200 000 à 2 millions hab.
POITOU-CHARENTES
LIMOUSIN
AUVERGNE
RHONE-ALPES
AQUITAINE
MIDI-PYRÉNÉES
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR
LANGUEDOC-ROUSSILLON
CORSE

ALSACE



ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

Types d'activités	Surface du parc de bureaux								Accroissement annuel moyen (%)		
	1965		1970		1975		1980		1970-1965	1975-1970	1980-1975
	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%			
Tertiaire du secondaire	*376,6*	*33*	*383,8*	*30*	*418,0*	*27*	*452,8*	*25*	*0,4*	*1,7*	*1,6*
Tertiaire pur	*426,9*	*37*	*488,6*	*38*	*608,7*	*39*	*709,5*	*39*	*2,7*	*4,5*	*3,1*
Total entreprises	803,5	70	872,4	68	1.026,7	66	1.162,3	64	1,7	3,3	2,5
Institutions financières	64,4	6	81,9	7	127,4	8	159,7	9	4,9	9,2	4,6
Administrations	277,2	24	317,4	25	400,8	26	483,6	27	2,7	4,8	3,8
Total région Alsace	**1.145,1**	**100**	**1.271,7**	**100**	**1.554,9**	**100**	**1.805,6**	**100**	**2,1**	**4,1**	**3,0**
Total France entière	**43.496,6**		**48.343,9**		**60.373,4**		**70.752,9**		**2,1**	**4,5**	**3,2**

I. — ANALYSE RÉGIONALE

A. — Analyse du parc de bureaux.

En Alsace, le parc de bureaux s'est développé durant la période 1970-1975 à un rythme annuel moyen de 4,1 %. Les parcs de bureaux des institutions financières et des autres services (« tertiaire pur » et administrations) connaissent un développement rapide.

La structure du parc reflète l'évolution suivante : diminution en valeur relative du parc des bureaux du tertiaire, du secondaire et augmentation de la valeur relative des parcs des bureaux des institutions financières, des administrations et du « tertiaire pur ».

Par rapport au parc de bureaux « France entière », le parc de bureaux alsaciens représente 2,6 %.

B. — Analyse des constructions annuelles.

Les constructions de bureaux en Alsace ont connu un développement rapide durant ces dix dernières années. Pour la période 1970-1975, les constructions annuelles de cette région représentent en moyenne 2,5 % du total « France entière ».

Le Bas-Rhin avec Strasbourg demeure l'élément dynamique de la région en matière de bureaux. Cependant, l'importance du département du Bas-Rhin tend à se réduire (en 1965, le Bas-Rhin représentait 90 % des constructions de la région contre 71 % en 1975), au profit du Haut-Rhin où Mulhouse constitue la principale agglomération.

Au niveau de la structure des constructions par tranche d'unités urbaines, la part des constructions réalisées dans l'agglomération de Strasbourg tend à diminuer au profit de Mulhouse.

La construction de bureaux par région.

En milliers de m².

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	26,5	29,2	27,2	31,4	39,8	52,8	51,6	60,5	75,8	74,1	71,2	50
Surfaces moyennes (2)		25,3					56,6					

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %.

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Haut-Rhin	10	39	29
Bas-Rhin	90	61	71
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	3	12	13
Moins de 10.000 habitants	3	10	19
De 10.000 à 19.999 habitants	—	2	2
De 20.000 à 49.999 habitants	1	4	3
De 50.000 à 99.999 habitants	—	4	3
De 100.000 à 199.999 habitants	6	26	14
De 200.000 à 2 millions d'habitants	87	42	46
Plus de 2 millions d'habitants	—	—	—
Total région Alsace	100	100	100

ALSACE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m2)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	712.	4500.	2803.	3433.	4786.	6239.	6115.	7067.	9253.	10012.	9074.
< 10 000 HAB	690.	3763.	6695.	5435.	5510.	5527.	4712.	5262.	7574.	13148.	13450.
10 A 19 999	0.	2083.	1411.	1461.	1308.	903.	806.	1309.	1342.	1521.	1431.
20 A 49 999	389.	1549.	482.	1020.	1849.	2199.	2213.	3271.	3472.	2796.	2222.
50 A 99 999	0.	968.	1735.	1370.	1478.	2312.	3584.	3187.	2314.	1666.	1841.
100 A 199999	1615.	5627.	2448.	3289.	5539.	13570.	11121.	6422.	7629.	9658.	10397.
200 A 2 MILL	23097.	10690.	11673.	15403.	19323.	22077.	23112.	33992.	44227.	35306.	32773.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	26503.	29180.	27247.	31410.	39793.	52827.	51662.	60512.	75811.	74106.	71188.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	14311.	15757.	14713.	16961.	21488.	28527.	27898.	32676.	40938.	40017.	38442.
INST.FINANC	3710.	4085.	3815.	4397.	5571.	7396.	8266.	9682.	12130.	11857.	11390.
ADMINIST.	8481.	9338.	8719.	10051.	12734.	16905.	15499.	18154.	22743.	22232.	21356.
TOTAL	26503.	29180.	27247.	31410.	39793.	52827.	51662.	60512.	75811.	74106.	71188.

HAUT-RHIN

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	318.	2048.	445.	1117.	2005.	2691.	2848.	3145.	3320.	4810.	5009.
< 10 000 HAB	310.	128.	1131.	791.	760.	874.	793.	650.	909.	1695.	2144.
10 A 19 999	0.	462.	0.	133.	139.	83.	32.	35.	53.	47.	34.
20 A 49 999	389.	1077.	266.	710.	1301.	1348.	1124.	1016.	1322.	1553.	1209.
50 A 99 999	0.	968.	1735.	1370.	1478.	2312.	3584.	3187.	2314.	1666.	1841.
100 A 199999	1615.	5627.	2448.	3289.	5539.	13570.	11121.	6422.	7629.	9658.	10397.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	2632.	10310.	6025.	7410.	11222.	20879.	19502.	14456.	15546.	19429.	20634.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1421.	5568.	3253.	4002.	6060.	11275.	10531.	7806.	8395.	10491.	11142.
INST.FINANC	368.	1443.	843.	1037.	1571.	2923.	3120.	2313.	2487.	3109.	3301.
ADMINIST.	842.	3299.	1928.	2371.	3591.	6681.	5851.	4337.	4664.	5829.	6190.
TOTAL	2632.	10310.	6025.	7410.	11222.	20879.	19502.	14456.	15546.	19429.	20634.

BAS-RHIN

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	394.	2451.	2358.	2316.	2782.	3548.	3267.	3923.	5933.	5202.	4065.
< 10 000 HAB	380.	3635.	5564.	4643.	4750.	4653.	3918.	4612.	6665.	11453.	11305.
10 A 19 999	0.	1621.	1411.	1327.	1168.	820.	773.	1274.	1289.	1474.	1398.
20 A 49 999	0.	472.	216.	310.	548.	851.	1089.	2255.	2150.	1243.	1013.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	23097.	10690.	11673.	15403.	19323.	22077.	23112.	33992.	44227.	35306.	32773.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	23871.	18870.	21222.	23999.	28571.	31948.	32160.	46056.	60265.	54677.	50554.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	12890.	10190.	11460.	12960.	15428.	17252.	17367.	24870.	32543.	29526.	27299.
INST.FINANC	3342.	2642.	2971.	3360.	4000.	4473.	5146.	7369.	9642.	8748.	8089.
ADMINIST.	7639.	6038.	6791.	7680.	9143.	10223.	9648.	13817.	18079.	16403.	15166.
TOTAL	23871.	18870.	21222.	23999.	28571.	31948.	32160.	46056.	60265.	54677.	50554.

BAS-RHIN

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	394.	2451.	2358.	2316.	2782.	3548.	3267.	3923.	5933.	5202.	4065.
< 10 000 HAB	380.	3635.	5564.	4643.	4750.	4653.	3918.	4612.	6665.	11453.	11305.
10 A 19 999	0.	1621.	1411.	1327.	1168.	820.	773.	1274.	1289.	1474.	1398.
20 A 49 999	0.	472.	216.	310.	548.	851.	1089.	2255.	2150.	1243.	1013.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	23097.	10690.	11673.	15403.	19323.	22077.	23112.	33992.	44227.	35306.	32773.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	23871.	18870.	21222.	23999.	28571.	31948.	32160.	46056.	60265.	54677.	50554.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	12890.	10190.	11460.	12960.	15428.	17252.	17367.	24870.	32543.	29526.	27299.
INST.FINANC	3342.	2642.	2971.	3360.	4000.	4473.	5146.	7369.	9642.	8748.	8089.
ADMINIST.	7639.	6038.	6791.	7680.	9143.	10223.	9648.	13817.	18079.	16403.	15166.
TOTAL	23871.	18870.	21222.	23999.	28571.	31948.	32160.	46056.	60265.	54677.	50554.

Région : ALSACE

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomérations	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Colmar	—	1,0	1,7	1,3	1,5	2,3	3,6	3,2	2,3	1,7	1,8	2,5
Mulhouse	1,6	5,6	2,5	3,3	5,5	13,6	11,1	6,4	7,6	9,7	10,4	9,0
Strasbourg	23,1	10,7	11,7	15,4	19,3	22,1	23,1	34,0	44,2	35,3	32,8	25,0

Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 d'habitants	de 200.000 à 2 millions d'habitants	plus de 2 millions d'habitants
Bas-Rhin	Sélestat Saverne Bischwiller La Broquet Niederbronn	Haguenau			Strasbourg	
Haut-Rhin	Saint-Louis Munster	Thann-Cernay Guebwiller	Colmar	Mulhouse		

Source : I.N.S.E.E.

Région : ALSACE

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomérations	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Colmar	—	1,0	1,7	1,3	1,5	2,3	3,6	3,2	2,3	1,7	1,8	2,5
Mulhouse	1,6	5,6	2,5	3,3	5,5	13,6	11,1	6,4	7,6	9,7	10,4	9,0
Strasbourg	23,1	10,7	11,7	15,4	19,3	22,1	23,1	34,0	44,2	35,3	32,8	25,0

Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 d'habitants	de 200.000 à 2 millions d'habitants	plus de 2 millions d'habitants
Bas-Rhin	Sélestat Saverne Bischwiller La Broquet Niederbronn	Haguenau			Strasbourg	
Haut-Rhin	Saint-Louis Munster	Thann-Cernay Guebwiller	Colmar	Mulhouse		

Source : I.N.S.E.E.

II. — ANALYSE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION

A. — Colmar.

Chef-lieu du département du Haut-Rhin, Colmar a procédé à partir des années 1955-1956 à une totale reconversion sur le plan de l'industrialisation afin de renforcer sa position dans la Moyenne-Alsace. L'essor a été facilité très largement par sa position sur l'axe rhénan durant la dernière décennie.

Le mouvement d'industrialisation est devenu très tôt un mouvement concerté puisque, dès 1960, a été créé à Colmar un bureau départemental d'études et d'aménagement qui a associé tous les intervenants locaux. Actuellement, l'expansion de Colmar est associée à celle de Sainte-Marie-aux-Mines dans le cadre du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Dans le cadre de son développement économique, les activités industrielles ont pris le pas sur les activités tertiaires (services et commerces). Cette situation se traduit nettement dans l'évolution des constructions de bureaux dont le mouvement reste d'une ampleur très limitée, de l'ordre de 2.000 m^2 par an en moyenne Pour la période 1976-1980, le rythme de construction devrait être très légèrement supérieur au niveau atteint ces dernières années (2.500 m^2 en moyenne).

1° Les bureaux en blanc.

Actuellement, le marché des bureaux en blanc est quasi inexistant dans l'agglomération de Colmar. Cependant, une opération a été tentée dans le cadre de la restauration urbaine et plus précisément dans le quartier des Tanneurs en centre ville. Des locaux situés au rez-de-chaussée sont devenus rapidement des bureaux dont les principaux utilisateurs ont été les professions libérales. La surface des logements transformés en bureaux de standing s'élève à moins de 500 m^2.

2° Les bureaux pour soi.

Cette catégorie de bureaux s'est aussi développée tout particulièrement sur les deux zones industrielles rhénanes Kunheim-Biesheim de 500 hectares et Nambsheim-Balgau-Heiteren de 500 hectares où de nombreuses entreprises industrielles et commerciales sont venues s'installer durant ces dernières années.

3° Perspectives.

Durant la période 1976-1980, le rythme de construction devrait être un peu plus élevé que dans le passé, soit 2.500 m^2 en moyenne annuelle. Plusieurs opérations sont, en effet, en cours de réalisation. Une surface de bureaux s'élevant entre 1.000 et 1.500 m^2 par petits lots (ils constituent une première tranche) devrait être disponible vers 1977 ; celle-ci s'insère cette fois dans le cadre de la rénovation urbaine, rue des Remparts.

A vrai dire, peu de promoteurs immobiliers sont intéressés par Colmar compte tenu de la proximité de Mulhouse où les constructions sont évidemment plus vite rentables.

Par ailleurs, le parc de bureaux administratifs s'agrandit actuellement de 6.000 m². Il s'agit de bureaux destinés essentiellement à la préfecture et mis en service dans le courant de 1977.

Enfin, un projet d'immeuble de bureaux est envisagé par la Chambre de commerce et d'industrie dont la surface serait de 8.000 à 10.000 m² qui n'interviendra pas avant 1980-1981 (ce projet n'a pas été pris en compte dans notre prévision en raison des incertitudes qui règnent actuellement) ; ces bureaux devraient abriter des services de la Chambre de commerce et d'industrie et organismes affiliés (2.000 m² leur seraient affectés) et le reste de la surface serait louée à la clientèle privée.

B. — **Mulhouse.**

Ville à tradition industrielle et principal centre économique du Haut-Rhin, Mulhouse s'efforce aujourd'hui de développer ses activités tertiaires. Cette ville qui se trouve au centre d'une agglomération de plus de 225.000 habitants essaie d'accueillir non seulement un « tertiaire de masse », créateur d'emplois, mais également un « tertiaire supérieur » (recherche notamment). Depuis quelques années, les constructions de bureaux se sont en effet développées à Mulhouse. Durant la période 1976-1980, cet accroissement devrait se poursuivre et entraîner un rythme annuel de construction s'élevant en moyenne à 9.000 m².

1° **Les bureaux en blanc.**

Sous l'impulsion des instances locales (municipalité, Chambre de commerce et d'industrie...), un marché des bureaux en blanc s'est développé à compter de 1972. Il se localise essentiellement en centre ville. A la fin de 1974, le parc de bureaux en blanc s'élevait déjà à 12.000 m² environ accessible à la vente ou à la location. Parmi les réalisations, on peut citer celles du quartier de l'Europe avec 3.000 m², une autre de 4.000 m² et la dernière de 12.000 m² ; ces opérations ont été menées par la S.A.E.M. de rénovation urbaine.

Les prix sont, en général, assez élevés. Ils constituent peut-être un écueil à la commercialisation des bureaux neufs car il existe encore bon nombre de bureaux, souvent de petite taille, disséminés dans des immeubles d'habitation de l'agglomération mulhousienne où la location est beaucoup moins chère et les charges foncières sont moindres. Cet aspect financier entraîne sans doute beaucoup de réticence de la part des utilisateurs publics et privés puisque le stock des bureaux s'élève à 3.065 m². Ceux-ci sont proposés en location de 100 à 200 F le m² ou en vente de 1.600 F à 3.000 F le m².

Dans le domaine des bureaux en blanc, il faut noter une initiative intéressante émanant de l'agglomération de Mulhouse. Il s'agit de bureaux-relais mis à la disposition des entreprises industrielles, commerciales et financières souhaitant s'installer sur son sol. C'est l'exemple de la Mutuelle d'assurances des commerçants et industriels de France de Niort qui bénéficie en 1976 et 1977 d'une surface de 1.100 m² dans l'attente de disposer d'un immeuble de bureaux de 4.000 m² en cours de construction sur la zone industrielle attenante à Mulhouse.

Par ailleurs, les terrains disponibles pour la construction de bureaux représentent actuellement 8 hectares environ, situés en centre ville et en périphérie.

2° **Les bureaux pour soi.**

Le tissu industriel n'a cessé de se développer au cours des deux dernières décennies et a aussi été régénéré par la venue de nouvelles entreprises d'origine française, américaine ou allemande. Ces implantations à vocation industrielle, commerciale ou de services se sont localisées sur les principales zones industrielles de l'agglomération mulhousienne : Ile Napoléon-zone portuaire, Ottmarsheim-zone portuaire, Heiteren-Balgau-Nabsheim, Huningue... Ces zones représentent quelque 1.700 hectares.

La construction de bureaux, contigus aux lieux de production, connaît donc un développement continu depuis plusieurs années. Ceux-ci ont, très souvent, une surface de 200 à 500 m².

3° **Perspectives.**

Pour appuyer l'orientation tertiaire que veulent donner les instances locales à l'agglomération de Mulhouse, celles-ci ont constitué des réserves foncières importantes en centre ville et tout particulièrement rue de l'Arc. A cet effet, il est prévu entre 1976 et 1980 en fonction de la conjoncture économique une première tranche de 4.000 m² de bureaux, puis d'autres pour atteindre une offre globale de 10.000 m².

Ces opérations entrent dans le cadre de la rénovation urbaine.

D'autres constructions peuvent être également citées : la résidence Kennedy, la résidence Montaigne, les Ambassadeurs. Il s'agit de programmes de grand standing destinés à la vente (les prix varient de 2.600 F/m² à 3.500 F/m²).

Les bureaux pour soi continueront aussi à progresser en liaison avec l'expansion industrielle qui, malgré un élargissement des activités tertiaires favorisé par la présence de l'aéroport international de Bâle-Mulhouse, restera encore, au moins jusqu'en 1980, la ligne de force de l'agglomération mulhousienne. On peut donc estimer à environ 9.000 m² les surfaces de bureaux construites annuellement durant la période 1976-1980.

C. — Strasbourg.

En tant que chef-lieu du Bas-Rhin et en même temps capitale régionale de l'Alsace, Strasbourg (et son agglomération) s'est développée très rapidement dès 1950. Sa position géographique favorable, c'est-à-dire au point de rencontre des zones d'influence de Paris, Francfort-sur-le-Main et Zurich, lui a permis d'accueillir des activités variées et prospères allant des industries modernes aux établissements financiers et commerciaux internationaux et aux instances du Conseil de l'Europe. Elle a été promue, d'ailleurs, capitale de l'Europe.

L'agglomération strasbourgeoise (400.000 habitants environ) se caractérise surtout par une forte concentration d'activités tertiaires. Selon des estimations de l'Association de développement et d'industrialisation de la région Alsace, le secteur tertiaire occupe actuellement 65 % de la population active totale de l'agglomération (1) et 40 % du total de l'emploi

(1) Plaquette « Strasbourg et le tertiaire », éditée par l'A.D.I.R.A. en 1975.

tertiaire de la région. Il est vrai que, depuis 1967, Strasbourg bénéficie du régime d'aides à la décentralisation tertiaire

Face à cette situation exceptionnelle par rapport aux autres agglomérations françaises, les constructions de bureaux ont enregistré une évolution régulière de 1966 à 1969, qui s'est ensuite accélérée jusqu'en 1973 et a fléchi légèrement au cours des années 1974 et 1975. Aussi, le niveau des surfaces construites s'est élevé aux environs de 32.000 m² entre 1970 et 1975. Pour la période suivante (1976-1980), ce niveau devrait être inférieur et se situer vers 25.000 m² par an en moyenne.

1° Les bureaux en blanc.

Avant 1969, le marché des bureaux en blanc était quasi inexistant. Les besoins locaux étaient satisfaits par des locaux d'habitation anciens et neufs transformés en bureaux ou encore par des bureaux construits pour soi.

La part des bureaux en promotion est estimée à 20 % du total des constructions réalisées dans l'agglomération de Strasbourg (1).

En 1970, un promoteur, la S.A.E G.I.M., réalise une des premières opérations de bureaux en blanc (170 m²). C'est un « ballon d'essai » car, jusqu'à présent, les promoteurs sont sur l'expectative et ne veulent pas prendre de risques financiers.

Les années 1971-1972 ont marqué le démarrage, assez brutal, du marché des bureaux en blanc dans l'agglomération strasbourgeoise. Des exemples peuvent être donnés : l'immeuble de standing construit par le groupe d'assurances « Trieste et Venise » offrant une surface de bureaux de 3.900 m² en bureaux locatifs, et le « Wagner » qui se trouve rue Seyboth qui, déduction faite du siège que l'entreprise Wagner a construit pour elle (1.500 m²), représente une surface de 7.000 m² en bureaux locatifs. Ces bureaux sont situés en centre ville et sont offerts à un prix locatif de 200 F à 250 F le m² ; ils sont occupés par des professions libérales, agences immobilières, agences de publicité, agence du Crédit agricole, organisations professionnelles de nationalité française ou étrangère (surtout le Wagner)

Indiquons aussi la réalisation de la « Porte de France » où 15.000 m² de bureaux sont intégrés dans un immeuble mixte (bureaux, commerces et logements) ; les prix de vente se sont élevés entre 2.200 et 2.500 F le m² et enfin, l'immeuble dit « de l'Hexagone », rue de Paix, offrant 1.300 m² en bureaux locatifs.

On peut citer aussi un autre immeuble Wagner d'une surface de 2.200 m², livré en 1976, et le programme G.I.A. (Groupe ingéniérie Alsace) offrant en promotion deux tranches de 2 400 m² de bureaux, rue Molière dans la Z.U.P. de Hautepierre ; ces premiers bureaux prévus pour 1976 s'insèrent dans un programme très vaste qui devrait atteindre à terme 17.000 m².

Il est à noter que, pendant ce laps de temps, le marché strasbourgeois des bureaux en promotion s'est enrichi de l'immeuble Kléber (construit en 1912 et rénové vers 1970) représentant une surface de 1.650 m². Strasbourg dispose donc maintenant d'un véritable marché pour les bureaux en blanc.

---

(1) Etude du marché des bureaux privés et définition de programme. Dans les opérations : place des Halles, Esplanade et Hautepierre réalisée pour le compte de la Société d'aménagement et d'équipement de la région de Strasbourg « S.E.R.S. » par le B.E.T.U.R.E., juin 1975.

Toutes ces constructions de bureaux sont situées dans un périmètre d'aménagement urbain comprenant la place des Halles, l'Esplanade et Hautepierre.

Le stock de bureaux en blanc s'élève à près de 3 000 m² en octobre 1976.

2° Les bureaux pour soi.

L'évolution enregistrée jusqu'ici dans l'agglomération de Strasbourg montre une prépondérance accusée de la construction de bureaux pour soi durant la période 1965-1975 : de là le rôle subsidiaire joué par le marché des bureaux en blanc pendant plusieurs années.

Dans l'agglomération strasbourgeoise, la construction pour soi bénéficie encore actuellement d'un préjugé favorable. Les entreprises de tous genres veulent donc du « sur-mesure » (exemple de la Compagnie rhénane de raffinage et de la General Motors et autres entreprises importantes qui ont préféré disposer de leurs bureaux sur les lieux de production situés sur la zone industrielle de Reichstett, du siège social de Rhin et Moselle avec 1.100 m², et du centre administratif de la S.O.F.E.N.A.L avec 7.000 m² ; cette compagnie d'assurances et cette banque locale ont procédé à des extensions importantes de leurs locaux).

Parmi les constructions pour soi, ce sont les utilisateurs financiers (banques surtout) suivis des administrations et enfin des entreprises industrielles et commerciales qui conditionnent ce marché très important à Strasbourg. Ils représentent environ 75 % du total des surfaces construites.

On assiste aussi parfois à la transformation de locaux commerciaux en bureaux : 6 000 m² dans la zone de l'Esplanade, il y a quelques années.

On remarque dans le marché des bureaux dans l'agglomération strasbourgeoise :

— une certaine inadaptation de l'offre à la demande de locaux fonctionnels dans beaucoup de quartiers ;

— un manque de souplesse dans la fixation des prix de location (dans les locaux anciens, les prix sont souvent à débattre) ;

— une fermeté de la demande qui persiste à vouloir une construction « sur mesure » et « bien située ». Autrement dit, ni la localisation, ni le type d'immeuble, ni l'environnement offerts actuellement sur le marché ne correspondent aux besoins plus ou moins confus exprimés par les entreprises, administrations et institutions financières.

3° Le marché de l'occasion.

Depuis une décennie, existe un marché de l'occasion dans l'agglomération strasbourgeoise et notamment en centre ville. Ce sont des bureaux issus de la conversion de logements anciens ou de locaux commerciaux.

Selon l'Agence d'urbanisme pour l'agglomération strasbourgeoise (1), cet apport de bureaux issus de la désaffectation de locaux évolue de la façon suivante :

1965 : 1.781 m²	1966 : 1.784 m²	1967 : 2.506 m²
1968 : 1.207 m²	1969 : 1.740 m²	1970 : 2.456 m²
1971 : 3.179 m²	1972 : 3.023 m²	1973 : 4.345 m²

(1) Etude « Les bureaux dans l'agglomération strasbourgeoise » — document partiel — Agence d'urbanisme pour l'agglomération strasbourgeoise, janvier 1975.

Au cours des quatre dernières années, ces créations de bureaux ont représenté 6 % de l'ensemble des constructions dans l'agglomération strasbourgeoise. Ce mode d'extension du parc de bureaux devrait rencontrer, dans l'avenir, une moins grande faveur en raison des contraintes actuelles en matière d'urbanisme.

4° **Perspectives.**

Depuis 1972-1973, un marché des bureaux en blanc s'est développé et devrait se poursuivre au moins jusqu'en 1980 comme en témoignent les constructions en cours ou les projets envisagés. Les principales opérations relevées sont les suivantes :

— la place des Halles qui offrira 55.000 m² de surfaces commerciales, 30.000 m² de bureaux, 3.000 places de parking, un hôtel de 200 chambres et 8.500 m² réservés aux activités de services et de loisirs ;

— programme « Maison rouge », place Kléber, comportant 5.000 m² disponibles vers 1977. C'est une construction de bureaux de grand standing lancée par le promoteur O.C.E.FI. ;

— programme de la « Meinau », d'une superficie de 6 700 m², localisé en bordure de la zone industrielle (rue de la Plaine-des-Bouchers). Le promoteur est Immo-France. Cet immeuble comporte des bureaux avec cloisons amovibles qui seront vendus au prix de 2.000 F hors taxes le m² ou loués au prix de 210 F hors taxes le m² ;

— programme de la « Porte de Paris » offrant 10.000 m² et localisé route des Romains. Le promoteur est la SO.PRIM. (habitat populaire) et envisage de livrer cet immeuble en 1977. Il s'agira de bureaux aménagés (paysagers si possible) qui seront loués ou vendus (le prix avancé serait de 3.000 F hors taxes le m²) ;

— programme « Rhin et Danube » d'une superficie de bureaux s'élevant à 3.250 m² qui seront loués uniquement au prix de 360 F le m². Le promoteur est la compagnie d'assurance « Rhin et Danube ». La livraison de ces bureaux est prévue en 1977.

A ces programmes s'ajoute également la construction en cours de l'immeuble de la Caisse d'Epargne représentant 10.300 m² de bureaux qui seront vendus (2.350 F le m²) ou loués (230 F le m²).

D'autres projets ambitieux ont été élaborés par la Communauté urbaine de Strasbourg tels que celui des « Fronts de Neudorf-Place de l'Etoile » où il est envisagé un programme de 100.000 m² de bureaux (non compris les 32.000 m² du centre administratif) destinés à la vente ou à la location. Ces bureaux devraient répondre à la création d'un centre directionnel, d'un centre de commerce international. Ce projet n'a pas été pris en compte dans notre prévision.

Il est prévu également une zone d'activités tertiaires sur la Z.A.D. d'Illkirch-Graffenstaden d'une superficie de 12 hectares. Aucun projet de bureau n'existe à ce jour. Par leur importance et leur variété, tous ces programmes de bureaux en blanc en cours de réalisation sont-ils susceptibles de répondre aux multiples aspects de la demande potentielle ?

Dans les années à venir, il est vraisemblable que l'engouement pour l'indépendance observé par la plupart des utilisateurs de bureaux actuels ne s'estompera pas d'ici à 1980. La proportion des constructions pour soi devrait toutefois légèrement décroître si l'on en juge par le dynamisme certain du marché des bureaux en promotion pour les années à venir.

L'agglomération de Strasbourg dispose, eu égard aux autres agglomérations françaises, de zones industrielles très nombreuses et très vastes : port autonome, Fergesheim, Strasbourg-la-Meinau, Strasbourg-Neuhof, Veudenheim, Offendorf... Pour l'essentiel, ce sont des terrains à vendre.

La disponibilité en terrains, les prix supportables par les entreprises, une localisation favorable au bord du Rhin sont-ils des facteurs néfastes au marché des bureaux en centre ville ?

Compte tenu de ces perspectives, le rythme annuel des constructions de bureaux devrait s'élever à 25.000 m² entre 1976 et 1980.

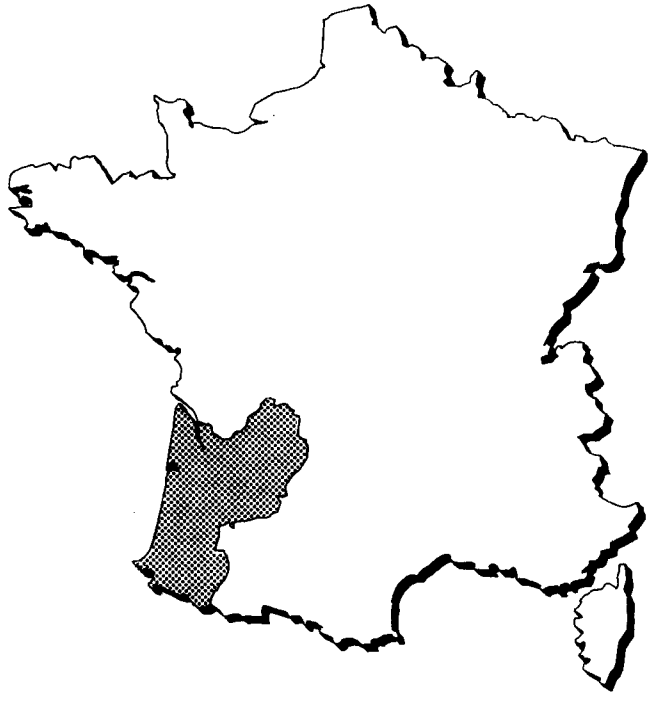
BUREAUX DISPONIBLES AU 1er OCTOBRE 1976

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
67 Bas-Rhin					
STRASBOURG					
Centre gare	AQ	1.420	470	2.850	—
Strasbourg - Neudorf	P	5.200	1.200	2.200	230
Wagner	CV	2.200	400	3.000	350
S.C.I. Porte de Paris	AQ	2.000	1.000	2.300	—
Maison Rouge *	CV	4.870	4.870	4.500	450
Gœthe Murner *	P	2.500	2.500	—	360
S.C.I. Les Cigognes *	CV	1.480	1.480	2.700	—
Le Broglie *	CV	2.175	1.500	3.700	—
Place des Halles *	CV	28.700	28.700	4.400 **	300
68 Haut-Rhin					
MULHOUSE					
Tour de l'Europe	CV	3.500	190	1.950	—
Résidence P. Fontaine	AQ	560	560	1.500	—
19, avenue Clemenceau	AQ	595	595	2.900	—
Résidence Montaigne	CV	1.140	870	1.800	—
5, avenue de Colmar	CV	850	850	3.150	—
Résidence Kennedy *	CV	3.000	2.600	2.600	—
Résidence Montaigne *	CV	4.000	4.000	3.000	—
Les Ambassadeurs *	CV	3.000	3.000	3.500	—
GUEBWILLER					
Centre G.R.O.	CV	700	700	1.800	—

PRIX : il s'agit en général de prix moyens, hors taxe, pour des locaux aménagés mais non cloisonnés.
** : prix ferme et définitif.
LOCALISATION : quatre types de localisation ont été définis :
CV — Centre ville traditionnel.
NQ — Nouveau quartier d'affaires à vocation de centre directionnel.
AQ — Autre quartier urbain distinct du centre ville.
P — Périphérie.
LIVRAISON : l'astérisque (*) indique les programmes en cours de construction et dont la livraison interviendra au cours des années 1977 et 1978.

Source : Association Bureaux-Provinces, Le marché des bureaux en province 1975-1976.

AQUITAINE



ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

Types d'activités	Surface du parc de bureaux								Accroissement annuel moyen (%)		
	1965		1970		1975		1980		1970-1965	1975-1970	1980-1975
	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%			
Tertiaire du secondaire	*402,6*	*24*	*387,2*	*21*	*430,1*	*19*	*477,2*	*17*	*— 0,8*	*2,1*	*2,1*
Tertiaire pur	*699,4*	*42*	*801,1*	*43*	*979,4*	*42*	*1.068,6*	*38*	*2,7*	*4,1*	*1,8*
Total entreprises	1.102,0	66	1.188,3	64	1.409,5	61	1.545,8	55	1,5	3,5	1,9
Institutions financières	79,8	5	102,7	5	159,6	7	292,5	10	5,2	9,2	12,9
Administrations	493,2	29	581,7	31	747,6	32	1.002,0	35	3,4	5,1	6,0
Total région Aquitaine	**1.675,0**	**100**	**1.872,7**	**100**	**2.316,7**	**100**	**2.840,3**	**100**	**2,3**	**4,3**	**4,2**
Total France entière	**43.496,6**		**48.343,9**		**60.373,4**		**70.752,9**		**2,1**	**4,5**	**3,2**

I. — ANALYSE RÉGIONALE

A. — Analyse du parc de bureaux.

Le parc de bureaux se développe rapidement entre 1970 et 1975 (4,3 % de croissance annuelle en moyenne). Un des éléments moteurs de ce développement est constitué par la croissance rapide des bureaux des administrations. Dans les opérations de rénovation entreprises à Bordeaux, les bureaux des administrations occupent une place importante (quartier Mériadeck et quartier du Lac).

En structure, la part des bureaux des administrations passe de 29 à 35 % du parc de la région entre 1965 et 1980. Les bureaux des institutions financières connaissent un développement très rapide puisque leur parc double en valeur relative entre 1965 et 1980.

La place du parc de bureaux de l'Aquitaine tend à s'accroître par rapport au parc « France entière » en passant de 3,8 % à 4,0 %.

B. — Analyse des constructions annuelles.

Le développement rapide des constructions annuelles de bureaux ces dernières années (depuis 1972) est imputable aux opérations réalisées à Bordeaux. Le volume annuel des constructions de bureaux en Aquitaine représente (en moyenne, pour la période 1971-1975) 3,2 % des constructions de bureaux « France entière ».

A partir de 1972, la part des surfaces de bureaux construites dans l'agglomération bordelaise représente près des deux tiers des bureaux de la région. Ce phénomène se traduit par une prépondérance croissante du département de la Gironde dans la région.

En Aquitaine, les constructions de bureaux sont concentrées dans la Gironde et dans les Pyrénées-Atlantiques : ces deux départements représentent de 60 % à 85 % des constructions annuelles de la région.

Région : AQUITAINE

La construction de bureaux par région.

En milliers de m²

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	17,4	22,2	24,6	29,6	32,5	38,0	47,3	55,9	78,7	114,0	132,9	105,0
Surfaces moyennes (2)		19,5					88,8					

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %.

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Dordogne	9	16	5
Gironde	35	39	72
Landes	4	14	3
Lot-et-Garonne	16	10	7
Pyrénées-Atlantiques	36	21	13
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	15	13	10
Moins de 10.000 habitants	2	9	6
De 10.000 à 19.999 habitants	1	5	1
De 20.000 à 49.999 habitants	7	10	7
De 50.000 à 99.999 habitants	8	13	2
De 100.000 à 199.999 habitants	34	16	10
De 200.000 à 2 millions d'habitants	33	34	63
Plus de 2 millions d'habitants	—	—	—
Total région Aquitaine	100	100	100

AQUITAINE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	2672.	2540.	4462.	4566.	5224.	5135.	5836.	8138.	10224.	12733.	13899.
< 10 000 HAB	322.	2532.	2448.	2948.	2978.	3338.	3295.	2948.	3343.	5351.	7804.
10 A 19 999	198.	372.	172.	776.	2143.	1821.	1083.	999.	1954.	2108.	1867.
20 A 49 999	1156.	1757.	2758.	2890.	3473.	3991.	4267.	4451.	5551.	7884.	9294.
50 A 99 999	1441.	2165.	1256.	2226.	2794.	4776.	9336.	6556.	4075.	2457.	2551.
100 A 199999	5739.	8089.	4608.	7333.	5587.	6051.	6701.	7532.	12426.	16539.	13138.
200 A 2 MILL	5916.	4733.	8910.	8854.	10347.	12860.	17818.	25315.	41125.	66970.	84336.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	17445.	22188.	24612.	29602.	32547.	37971.	47337.	55939.	78698.	114042.	132889.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	7576.	9763.	10829.	13025.	14321.	16707.	23669.	27970.	39349.	57021.	66443.
INST.FINANC	1919.	2441.	2707.	3256.	3580.	4177.	6154.	7272.	10231.	14825.	17276.
ADMINIST.	7950.	9985.	11076.	13321.	14646.	17087.	17515.	20698.	29118.	42195.	49169.
TOTAL	17445.	22188.	24612.	29602.	32547.	37971.	47337.	55939.	78698.	114042.	132889.

DORDOGNE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m2)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	335.	460.	473.	750.	1319.	1286.	901.	669.	1108.	1704.	1676.
< 10 000 HAB	0.	421.	525.	625.	814.	672.	314.	145.	357.	773.	1028.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
20 A 49 999	1050.	432.	312.	531.	541.	474.	652.	459.	894.	2873.	2369.
50 A 99 999	195.	1673.	1222.	1596.	1470.	3580.	7057.	5048.	1750.	845.	1388.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	1579.	2986.	2532.	3501.	4144.	6012.	8924.	6321.	4108.	6195.	6461.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	695.	1314.	1114.	1541.	1823.	2645.	4462.	3161.	2054.	3097.	3231.
INST.FINANC	174.	328.	279.	385.	456.	661.	1160.	822.	534.	805.	840.
ADMINIST.	711.	1344.	1140.	1576.	1865.	2705.	3302.	2339.	1520.	2292.	2391.
TOTAL	1579.	2986.	2532.	3501.	4144.	6012.	8924.	6321.	4108.	6195.	6461.

GIRONDE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURAL F	107.	1074.	1027.	1242.	1171.	1113.	2050.	4429.	4954.	5484.	7133.
< 10 000 HAB	0.	362.	372.	425.	438.	593.	637.	711.	958.	1505.	3791.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
20 A 49 999	75.	147.	212.	221.	202.	295.	895.	909.	661.	818.	1072.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	5916.	4733.	8910.	8854.	10347.	12860.	17818.	25315.	41125.	66970.	84336.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	6098.	6316.	10520.	10742.	12159.	14860.	21401.	31364.	47697.	74778.	96333.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	2683.	2779.	4629.	4726.	5350.	6539.	10701.	15682.	23849.	37389.	48167.
INST.FINANC	671.	695.	1157.	1182.	1337.	1635.	2782.	4077.	6201.	9721.	12523.
ADMINIST.	2744.	2842.	4734.	4834.	5471.	6687.	7918.	11605.	17648.	27668.	35643.
TOTAL	6098.	6316.	10520.	10742.	12159.	14860.	21401.	31364.	47697.	74778.	96333.

LANDES

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	335.	377.	748.	748.	890.	745.	756.	853.	957.	1548.	1676.
< 10 000 HAB	322.	709.	1450.	1307.	1361.	1488.	1332.	1084.	1249.	2486.	2271.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
20 A 49 999	0.	725.	2138.	1847.	2482.	2901.	2466.	2918.	3737.	3698.	5086.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	24.	96.	95.	133.	185.	160.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	656.	1810.	4332.	3902.	4733.	5158.	4651.	4951.	6075.	7916.	9196.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	289.	797.	1906.	1717.	2083.	2270.	2326.	2475.	3038.	3958.	4598.
INST.FINANC	72.	199.	477.	429.	521.	567.	605.	644.	790.	1029.	1195.
ADMINIST.	295.	815.	1949.	1756.	2130.	2321.	1721.	1832.	2248.	2929.	3402.
TOTAL	656.	1810.	4332.	3902.	4733.	5158.	4651.	4951.	6075.	7916.	9196.

LOT-ET-GARONNE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	553.	283.	291.	449.	503.	672.	655.	931.	1520.	1719.	1340.
< 10 000 HAB	0.	519.	94.	324.	215.	372.	781.	645.	446.	253.	259.
10 A 19 999	0.	200.	172.	675.	2074.	1627.	555.	260.	827.	706.	517.
20 A 49 999	0.	141.	96.	145.	159.	149.	119.	92.	54.	54.	243.
50 A 99 999	1246.	492.	33.	630.	1324.	1196.	1280.	1508.	2325.	1612.	1162.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	2799.	1635.	686.	2223.	4275.	4016.	3389.	3436.	5171.	4345.	3522.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1232.	720.	302.	978.	1881.	1767.	1694.	1718.	2586.	2172.	1761.
INST.FINANC	308.	180.	75.	244.	470.	442.	441.	447.	672.	565.	458.
ADMINIST.	1259.	736.	309.	1000.	1924.	1807.	1254.	1271.	1913.	1608.	1303.
TOTAL	2799.	1635.	686.	2223.	4275.	4016.	3389.	3436.	5171.	4345.	3522.

PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	343.	346.	1926.	1377.	1340.	1319.	1474.	1256.	1686.	2277.	2073.
< 10 000 HAB	0.	521.	8.	267.	150.	212.	231.	363.	333.	334.	463.
10 A 19 999	198.	172.	0.	102.	69.	194.	529.	739.	1127.	1402.	1342.
20 A 49 999	32.	313.	0.	156.	89.	172.	134.	72.	207.	442.	521.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	5739.	8089.	4608.	7333.	5587.	6027.	6605.	7437.	12320.	16462.	13056.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	6312.	9441.	6542.	9234.	7235.	7924.	8973.	9867.	15673.	20917.	17456.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	2777.	4154.	2878.	4063.	3183.	3487.	4486.	4934.	7837.	10458.	8728.
INST.FINANC	694.	1038.	720.	1016.	796.	872.	1166.	1283.	2037.	2719.	2269.
ADMINIST.	2841.	4248.	2944.	4155.	3256.	3566.	3320.	3651.	5799.	7739.	6459.
TOTAL	6312.	9441.	6542.	9234.	7235.	7924.	8973.	9867.	15673.	20917.	17456.

Région : AQUITAINE

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomérations	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Bordeaux	5,9	4,7	8,9	8,8	10,4	12,9	17,8	25,3	41,1	67,0	84,3	50,0
Pau	0,2	1,6	5,1	5,4	2,7	1,4	3,2	5,2	6,7	7,4	6,1	6,0

Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 habitants	de 200.000 à 2 millions d'habitants	plus de 2 millions d'habitants
Dordogne		Périgueux Bergerac				
Gironde		Arcachon			Bordeaux	
Landes		Mont-de-Marsan Dax				
Lot-et-Garonne	Marmande Fumel	Villeneuve-sur-Lot	Agen			
Pyrénées-Atlantiques	Mourenx Oloron-Sainte-Marie Orthez	Saint-Jean-de-Luz		Pau Bayonne		

Source : I.N.S.E.E.

II. — ANALYSE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION

A. — Bordeaux.

La construction de bureaux ne s'est développée que récemment (1972-1973). La construction du premier immeuble de bureaux (programme Wilson I) date de 1972 ; à partir de ce moment, les promoteurs se sont intéressés à ce marché. La poursuite de la réalisation du quartier Mériadeck et du quartier du Lac explique le nouvel accroissement des constructions de bureaux constaté en 1974 et 1975.

Pour les prochaines années, le volume annuel des constructions de bureaux devrait être de 50.000 m² en moyenne.

1° Les bureaux en blanc.

La première construction de bureaux en blanc remonte à 1972 ; depuis de nombreux programmes ont été achevés. Entre 1973 et 1975, environ 40.000 m² de bureaux en blanc ont été livrés.

Dans l'ensemble, les prix des bureaux en blanc à Bordeaux apparaissent relativement élevés : la structure de l'offre, suivant le niveau des prix, aapparaît comme suit (1) :

— moins de 2.500 F/m²	2 %
— de 2.500 F à 3.000 F le m²	32 %
— de 3.000 F à 3.500 F le m²	22 %
— supérieur à 3.500 F le m²	44 %

Ces prix trop élevés pour la clientèle bordelaise ont donné naissance à un stock important : 15.100 m².

2° Les bureaux pour soi.

La construction de bureaux pour soi est très difficile en centre ville en raison de l'absence de terrains disponibles et de l'opposition de l'Administration. Les entreprises désirant s'installer en centre ville doivent louer des bureaux neufs ou des bureaux anciens.

En 1975, la fourchette de prix à la location était la suivante :

— 150 F/m²	pour l'ancien non refait
— 200 à 250 F/m²	pour du rénové
— 320 à 380 F/m²	pour des bureaux neufs.

(1) Source : Chambre de commerce et d'industrie.

Malgré un avantage de prix très net, les bureaux anciens ne constituent pas une concurrence sérieuse pour les bureaux neufs car ils offrent en général des surfaces comprises entre 50 et 200 m².

La transformation des logements en bureaux, qui avait été freinée par l'instauration d'une taxe, paraît aujourd'hui moins découragée. Les Pouvoirs publics espèrent ainsi limiter l'appauvrissement tertiaire du centre.

3° **Perspectives.**

L'effort de restructuration de l'agglomération bordelaise devrait se poursuivre jusqu'en 1980 entraînant une demande relativement soutenue de bureaux. Cependant, les prix élevés et les stocks importants constituent un handicap pour ce marché.

Le quartier Mériadeck et le quartier du Lac constituent les deux nouveaux pôles de développement de l'agglomération bordelaise. Le quartier Mériadeck devrait comporter à terme 155.000 m² de bureaux se répartissant comme suit (1) :

— administrations publiques et parapubliques	66.500 m² (40 %)
— bureaux pour soi du secteur privé	23.500 m² (15 %)
— bureaux en blanc	65.000 m² (42 %)

Pour le quartier du Lac (moins avancé), la répartition des bureaux serait la suivante (1) :

— administrations publiques et parapubliques	23.500 m² (16 %)
— bureaux pour soi du secteur privé	70.500 m² (47 %)
— bureaux en blanc	55.000 m² (37 %)
Total	149.000 m²

Pour la période 1976-1980, le rythme des constructions de bureaux dans l'agglomération bordelaise devrait donc être de l'ordre de 50.000 m² en moyenne par an.

B. — Pau.

Les constructions de bureaux se sont développées à Pau à partir de 1972 sous l'influence des travaux liés au transfert des bureaux administratifs et à la création de bureaux des institutions financières. En 1967-1968, la progression des constructions est imputable aux bureaux de la S.N.P.A.

Pour la période 1976-1980, le rythme des constructions devrait être de 6.000 m² par an en moyenne.

(1) Source : Chambre de commerce et d'industrie.

1° **Les bureaux en blanc.**

Les bureaux en blanc se sont développés tout récemment dans l'agglomération paloise. Parmi les opérations réalisées ou en cours, on peut citer :

— le Centre Mercure (5.000 m^2) ;

— le Complexe de la République (1.000 m^2) ;

— le Centre Foch (1.500 m^2).

Ces opérations de bureaux sont réalisées par des promoteurs locaux et parisiens.

Les prix de vente vont de 1.400 F/m^2 (Centre Mercure) à 3.100-3.800 F/m^2 et les prix de location de 120-130 F/m^2 (Complexe de la République) à 360 F/m^2 (Centre Foch).

Les stocks de bureaux peuvent être évalués entre 500 et 750 m^2 en juin 1976.

L'agglomération de Pau n'offre pas actuellement un marché permanent des bureaux en blanc. Les principaux utilisateurs recherchent, en général, des bureaux de petite taille.

2° **Les bureaux pour soi.**

Ils représentent l'essentiel des constructions de bureaux. Les sièges sociaux de grandes sociétés comme la S.N.P.A. et Turboméca constituent un facteur de dynamisme.

De plus, la restructuration de la cité administrative représente des surfaces de bureaux importantes :

— direction de l'Agriculture ..... 1.600 m^2

— direction de l'Equipement ..... 4.000 m^2

— direction de l'Action sanitaire et sociale ..... 2.200 m^2

3° **Perspectives.**

Après l'accélération de ces dernières années, les constructions de bureaux à Pau devraient connaître un certain ralentissement : la demande émanant des administrations tend à se réduire. Cependant, la S.N.P.A. prévoit d'agrandir ses locaux à 7.300 m^2 de bureaux. Donc, pour la période 1976-1980, le rythme annuel des constructions devrait être de 6.000 m^2.

Aussi bien dans le centre ville qu'à la périphérie, des zones sont prévues et réservées pour la construction de bureaux (Z.A.D. Nord).

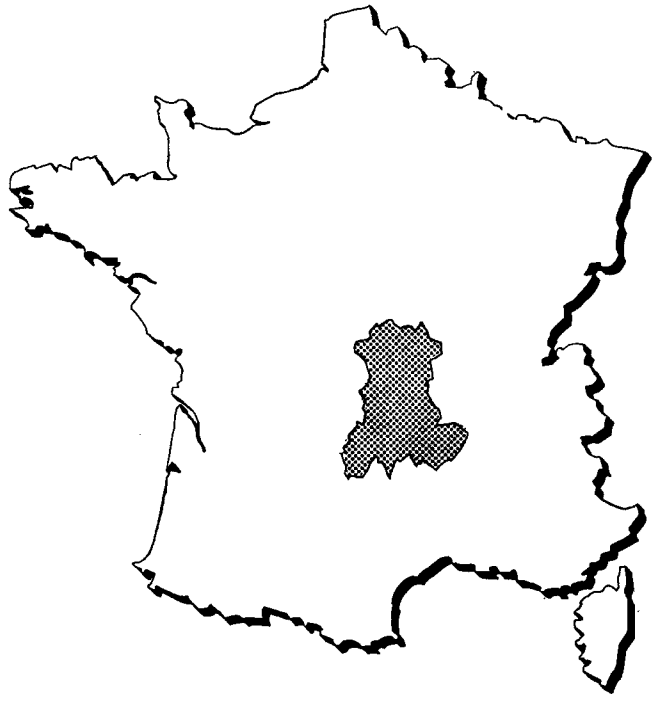
BUREAUX DISPONIBLES AU 1er OCTOBRE 1976

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
33 Gironde					
BORDEAUX					
Wilson 1	AO	5.175	344	3.300	350
Concorde	AO	5.540	463	2.200	260
Parc des Chevaliers	CV	5.300	2.047	3.190	250
Le Brandebourg	AO	1.140	210	—	270
Les Jardins Gambetta	NO	7.040	5.060	3.900	350
Les Noisetiers	AO	275	150	2.600	270
Le Tourny	CV	1.540	676	4.800	480
Le Guyenne	CV	4.120	2.000	3.400	340
Tour 2000	NO	10.000	4.180	3.500	360
S.C.I. boulevard Daney *	P	5.000	2.600	2.650	265

PRIX : il s'agit en général de prix moyens, hors taxe, pour des locaux aménagés mais non cloisonnés.
** : prix ferme et définitif.
LOCALISATION : quatre types de localisation ont été définis :
CV — Centre ville traditionnel.
NO — Nouveau quartier d'affaires à vocation de centre directionnel.
AO — Autre quartier urbain distinct du centre ville.
P — Périphérie.
LIVRAISON : l'astérisque (*) indique les programmes en cours de construction et dont la livraison interviendra au cours des années 1977 et 1978.

Source : Association Bureaux-Provinces, Le marché des bureaux en province 1975-1976.

AUVERGNE



ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

Types d'activités	Surface du parc de bureaux								Accroissement annuel moyen (%)		
	1965		1970		1975		1980		1970-1965	1975-1970	1980-1975
	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%			
Tertiaire du secondaire	*260,0*	*31*	*271,0*	*29*	*299,6*	*26*	*322,3*	*24*	*1,0*	*1,8*	*1,5*
Tertiaire pur	*299,7*	*36*	*343,9*	*37*	*442,3*	*38*	*491,3*	*37*	*2,8*	*5,1*	*2,1*
Total entreprises	557,7	67	614,9	66	741,9	64	813,6	61	1,9	3,8	1,8
Institutions financières	36,2	4	43,1	5	63,9	6	102,1	7	3,5	8,2	9,8
Administrations	227,2	29	267,2	29	342,1	30	432,0	32	*3,3*	5,1	4,8
Total région Auvergne	**823,1**	**100**	**925,2**	**100**	**1.147,9**	**100**	**1.347,7**	**100**	**2,4**	**4,4**	**3,3**
Total France entière	**43.496,6**		**48.343,9**		**60.373,4**		**70.752,9**		**2,1**	**4,5**	**3,2**

I. — ANALYSE RÉGIONALE

A. — Analyse du parc de bureaux.

Le développement du parc de bureaux en Auvergne est surtout sensible entre 1970 et 1975 (4,4 % de croissance annuelle). Les administrations et les institutions financières connaissent un accroissement très rapide de leur parc de bureaux.

La structure du parc de bureaux traduit le déclin des activités industrielles au profit des activités de « tertiaire pur » mais surtout des services administratifs et financiers.

Le parc de bureaux en Auvergne représente 1,9 % du parc de bureaux de la France entière.

B. — Analyse des constructions annuelles.

L'évolution des constructions de bureaux en Auvergne connaît, contrairement à la plupart des régions françaises, une première accélération des constructions en 1967, puis un autre palier à partir de 1972. Les constructions annuelles de bureaux en Auvergne représentent 1,5 % de l'ensemble des constructions « France entière », moyenne sur la période 1971-1975.

Le département du Puy-de-Dôme avec Clermont-Ferrand demeure le pôle essentiel de la construction des bureaux (de 48 à 63 % des constructions annuelles).

Clermont-Ferrand regroupe environ le tiers des constructions de bureaux (de 26 à 39 %). On note un développement des constructions dans les agglomérations ayant de 20.000 à 49.999 habitants (Moulins, Aurillac, et Le Puy). Parmi ces trois villes, Aurillac apparaît comme la plus dynamique (6.500 m² par an en moyenne de 1971 à 1975).

La construction de bureaux par région.

En milliers de m².

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	6,6	8,5	15,4	17,3	18,5	20,6	24,6	33,3	40,6	46,6	49,6	40,0
Surfaces moyennes (2)		20,4					44,5					

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %.

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Allier	27	22	22
Cantal	22	10	16
Haute-Loire	—	5	14
Puy-de-Dôme	51	63	48
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	25	11	11
Moins de 10.000 habitants	11	12	12
De 10.000 à 19.999 habitants	5	8	4
De 20.000 à 49.999 habitants	25	18	30
De 50.000 à 99.999 habitants	8	12	10
De 100.000 à 199.999 habitants	—	—	—
De 200.000 à 2 millions d'habitants	26	39	33
Plus de 2 millions d'habitants	—	—	—
Total région Auvergne	100	100	100

AUVERGNE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	1679.	1472.	2380.	2679.	2045.	2279.	2951.	5611.	6636.	6253.	5358.
< 10 000 HAB	712.	476.	3796.	2125.	2359.	2510.	2485.	1909.	2258.	4766.	5827.
10 A 19 999	322.	22.	773.	518.	1190.	1683.	2000.	1656.	1227.	1549.	1971.
20 A 49 999	1637.	854.	495.	1492.	1969.	3590.	6739.	10112.	13216.	15564.	15004.
50 A 99 999	530.	155.	1616.	1186.	2386.	2530.	1699.	1269.	2176.	2959.	5134.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
200 A 2 MILL	1773.	5498.	6332.	9261.	8581.	8071.	8768.	12772.	15075.	15519.	16321.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	6652.	8477.	15391.	17261.	18530.	20662.	24642.	33329.	40588.	46609.	49617.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	3592.	4577.	8311.	9321.	10006.	11157.	14046.	18997.	23135.	26567.	28281.
INST.FINANC	466.	593.	1077.	1208.	1297.	1446.	2218.	3000.	3653.	4195.	4465.
ADMINIST.	2594.	3306.	6003.	6732.	7227.	8058.	8378.	11332.	13800.	15847.	16870.
TOTAL	6652.	8477.	15391.	17261.	18530.	20662.	24642.	33329.	40588.	46609.	49617.

ALLIER

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	506.	336.	2028.	1176.	919.	541.	1341.	3743.	3222.	1943.	1464.
< 10 000 HAB	331.	337.	0.	430.	312.	291.	457.	479.	390.	437.	385.
10 A 19 999	0.	0.	0.	29.	121.	115.	157.	374.	353.	180.	125.
20 A 49 999	465.	206.	495.	457.	507.	1063.	1877.	3656.	3930.	5874.	4040.
50 A 99 999	530.	155.	1616.	1186.	2386.	2530.	1699.	1269.	2176.	2959.	5134.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	1831.	1035.	4139.	3278.	4245.	4540.	5532.	9520.	10070.	11393.	11149.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	989.	559.	2235.	1770.	2292.	2451.	3153.	5427.	5740.	6494.	6355.
INST.FINANC	128.	72.	290.	229.	297.	318.	498.	857.	906.	1025.	1003.
ADMINIST.	714.	404.	1614.	1278.	1656.	1771.	1881.	3237.	3424.	3874.	3791.
TOTAL	1831.	1035.	4139.	3278.	4245.	4540.	5532.	9520.	10070.	11393.	11149.

CANTAL

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	238.	0.	0.	42.	124.	207.	145.	136.	328.	335.	388.
< 10 000 HAB	0.	64.	182.	137.	110.	150.	236.	155.	84.	134.	251.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
20 A 49 999	1172.	605.	0.	736.	411.	1661.	4345.	6035.	8247.	6972.	7119.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	1410.	669.	182.	915.	645.	2018.	4726.	6326.	8659.	7442.	7760.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	762.	361.	98.	494.	348.	1090.	2694.	3606.	4935.	4242.	4423.
INST.FINANC	99.	47.	13.	64.	45.	141.	425.	569.	779.	670.	698.
ADMINIST.	550.	261.	71.	357.	251.	787.	1607.	2151.	2944.	2530.	2638.
TOTAL	1410.	669.	182.	915.	645.	2018.	4726.	6326.	8659.	7442.	7760.

HAUTE-LOIRE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURAL F	39.	693.	0.	739.	257.	152.	233.	570.	1225.	1530.	1569.
< 10 000 HAB	0.	0.	41.	15.	11.	19.	74.	127.	394.	1023.	1341.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	53.	218.	244.	349.	257.
20 A 49 999	0.	43.	0.	299.	1052.	866.	517.	422.	1039.	2717.	3846.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	39.	736.	41.	1052.	1320.	1036.	876.	1337.	2903.	5619.	7015.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	21.	397.	22.	568.	713.	560.	500.	762.	1654.	3203.	3998.
INST.FINANC	3.	52.	3.	74.	92.	73.	79.	120.	261.	506.	631.
ADMINIST.	15.	287.	16.	410.	515.	404.	298.	455.	987.	1910.	2385.
TOTAL	39.	736.	41.	1052.	1320.	1036.	876.	1337.	2903.	5619.	7015.

PUY-DE-DOME

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	895.	442.	351.	722.	745.	1379.	1232.	1162.	1861.	2445.	1938.
< 10 000 HAB	381.	75.	3573.	1543.	1925.	2050.	1718.	1147.	1391.	3171.	3850.
10 A 19 999	322.	22.	773.	490.	1069.	1568.	1790.	1064.	629.	1020.	1590.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
200 A 2 MILL	1773.	5498.	6332.	9261.	8581.	8071.	8768.	12772.	15075.	15519.	16321.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	3372.	6037.	11029.	12016.	12320.	13067.	13508.	16145.	18956.	22155.	23701.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1821.	3260.	5956.	6489.	6653.	7056.	7699.	9203.	10805.	12629.	13510.
INST.FINANC	236.	423.	772.	841.	862.	915.	1216.	1453.	1706.	1994.	2133.
ADMINIST.	1315.	2354.	4301.	4686.	4805.	5096.	4593.	5489.	6445.	7533.	8058.
TOTAL	3372.	6037.	11029.	12016.	12320.	13067.	13508.	16145.	18956.	22155.	23701.

Région : AUVERGNE

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomération	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Clermont-Ferrand	1,8	5,5	6,3	9,3	8,6	8,1	8,8	12,8	15,1	15,5	16,3	8,0

Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 habitants	de 200.000 à 2 millions d'habitants	plus de 2 millions d'habitants
Allier	Commentry	Moulins	Montluçon Vichy			
Cantal		Aurillac				
Haute-Loire		Le Puy				
Puy-de-Dôme	Brassac-les-Mines Riom Thiers Issoire				Clermont-Ferrand	

Source : I.N.S.E.E.

II. — ANALYSE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION

Clermont-Ferrand.

Dans l'agglomération de Clermont-Ferrand, les constructions de bureaux se sont développées surtout à partir de 1972. Pour la période 1976-1980, le volume des constructions devrait être de 8.000 m² par an en moyenne

1° Les bureaux en blanc.

Les constructions de bureaux en blanc restent limitées à quelques opérations. Pour les trois dernières années, les constructions de bureaux en blanc peuvent être estimées à environ 2.500 m² par an.

D'autres opérations sont en cours ou prévues en centre ville et en périphérie.

Les prix pratiqués sont les suivants :

— location : 200 à 300 F le m² ;
— vente : 1.800 à 2.500 F le m².

2° Les bureaux pour soi.

L'essentiel du dynamisme des constructions de bureaux pour ces dernières années est imputable aux constructions pour soi.

Les activités administratives et financières représentent une grande partie de la demande nouvelle dégagée au cours de ces dernières années Cependant, cette demande reste essentiellement d'origine locale : sur 35 entreprises qui se sont implantées dans des bureaux (1), pour 27 d'entre elles, il s'agit de transferts sur place et pour 8 seulement de créations nouvelles.

3° Perspectives.

Les implantations d'activités tertiaires devraient se localiser dans trois zones :

a) *dans la ville de Clermont-Ferrand autour de quatre secteurs :*

• le centre ville. Le tertiaire a tendance à se localiser au centre de la ville ou à proximité immédiate, soit dans des immeubles neufs, soit dans des immeubles anciens à la place des logements. Autour de la place de Jaude, le programme de rénovation devrait comporter 31.000 m² de bureaux. Cette concentration de bureaux risque de poser des problèmes de transport, de circulation et de parking.

• la place des Salins. Autour de cette zone, 4.600 m² de bureaux devraient être construits.

---

(1) Enquête de la Chambre régionale de commerce et d'industrie « Auvergne » (1975).

• la zone Aristide-Briand Dans cette zone, 4.000 m² de bureaux sont prévus et 1.300 m² sont en cours de construction.

• la Z.A.C. des Moulins de Beaulieu. Dans cette zone, à l'emplacement des usines Bergougnan, 5.900 m² de bureaux ont été construits (Hôtel des finances) et la restructuration du quartier doit se poursuivre.

b) *dans la zone de Ladoux :*

Située au Nord de Clermont-Ferrand, cette zone occupe 470 hectares (une extension de 50 hectares est prévue). Les bureaux occupent actuellement 3 100 m².

c) *autour de l'aéroport d'Aulnat :*

Cette zone devrait connaître un développement important en liaison avec la croissance de l'aéroport d'Aulnat. 1.000 m² de bureaux sont déjà construits et occupés ; la construction de 2.000 m² est prévu.

Le développement des constructions de bureaux devrait donc se poursuivre autour de ces trois zones à un rythme annuel moyen de 8.000 m². L'amélioration des infrastructures et surtout la liaison autoroutière avec Lyon devraient stimuler le développement du tertiaire.

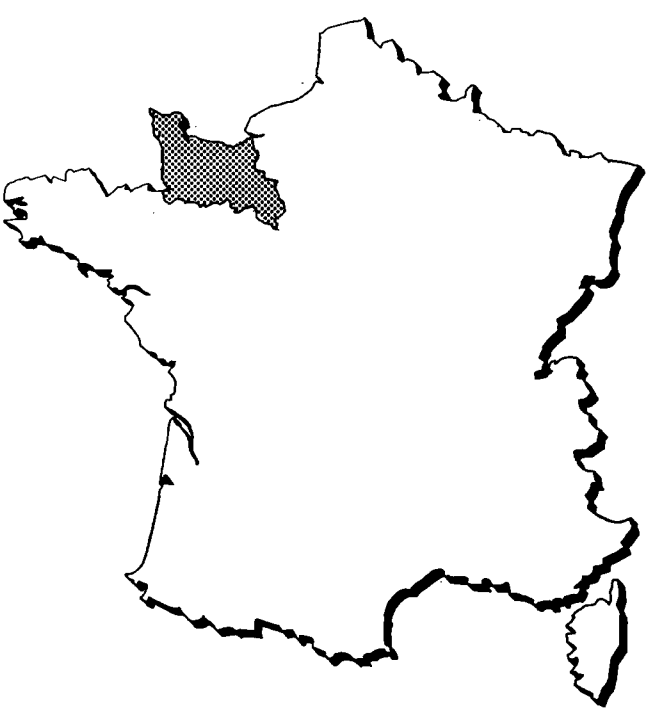
BUREAUX DISPONIBLES AU 1er OCTOBRE 1976

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
63 Puy-de-Dôme					
CLERMONT-FERRAND					
Résidence du Parc	CV	1.550	70	—	300
Zone de Ladoux	P	2.400	1.420	800	—
Galaxie	CV	500	500	1.900	200
Résidence Nelson	P	120	120	1.250	—
Résidence Saint-Christophe	CV	40	40	3.100	—
Avenue Max-Dormoy	CV	90	90	2.750	—
Résidence Rabelais	CV	1.300	970	2.650	250
Fond de Jaude - Le grand Pavois *	NQ	8.500	8.500	—	—
Les Salins *	CV	100	100	3.000	—
Résidence Pasteur *	CV	290	290	2.000	—
COURNON					
Résidence Bellevue	AQ	170	170	1.200	—
LE PUY					
Le Normandie *	CV	130	130	2.230	200
Boulevard Saint-Jean *	AO	150	150	2.300	—
AURILLAC					
Les Olympiades *	AQ	400	400	1.750	—

PRIX : il s'agit en général de prix moyens, hors taxe, pour des locaux aménagés mais non cloisonnés.
** : prix ferme et définitif.
LOCALISATION : quatre types de localisation ont été définis :
CV — Centre ville traditionnel.
NQ — Nouveau quartier d'affaires à vocation de centre directionnel.
AQ — Autre quartier urbain distinct du centre ville.
P — Périphérie.
LIVRAISON : l'astérisque (*) indique les programmes en cours de construction et dont la livraison interviendra au cours des années 1977 et 1978.

Source : Association Bureaux-Provinces, Le marché des bureaux en province 1975-1976.

BASSE-NORMANDIE



ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

Types d'activités	Surface du parc de bureaux								Accroissement annuel moyen (%)		
	1965		1970		1975		1980		1970-1965	1975-1970	1980-1975
	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%			
Tertiaire du secondaire	*208,3*	*25*	*217,0*	*23*	*251,8*	*21*	*296,3*	*22*	*0,8*	*3,0*	*3,3*
Tertiaire pur	*337,9*	*41*	*375,7*	*40*	*485,7*	*42*	*532,5*	*40*	*2,1*	*5,3*	*1,9*
Total entreprises	546,2	66	592,7	63	737,5	63	828,8	62	1,6	4,5	2,4
Institutions financières	39,2	5	52,0	5	82,6	7	112,4	8	5,8	9,7	6,5
Administrations	237,6	29	302,9	32	350,4	30	405,9	30	5,0	3,0	3,0
Total région Basse-Normandie	**823,0**	**100**	**947,6**	**100**	**1.170,5**	**100**	**1.347,1**	**100**	**2,9**	**4,3**	**2,8**
Total France entière	**43.496,6**		**48.343,9**		**60.373,4**		**70.752,9**		**2,1**	**4,5**	**3,2**

I. — ANALYSE RÉGIONALE

A. — Analyse du parc de bureaux.

Le parc de bureaux en Basse-Normandie connaît un accroissement rapide pendant la période 1970-1975 (4,3 % par an). Les bureaux qui ont connu un développement net sont les bureaux des institutions financières (9,7 % par an) et les bureaux du « tertiaire pur ».

La structure du parc est relativement stable sur la période : la diminution du « tertiaire du secondaire » est sensible, mais limitée ; le « tertiaire pur » connaît un léger recul ; la part des institutions financières et des administrations n'augmente que faiblement

Le parc de bureaux en Basse-Normandie suit l'évolution générale du parc de bureaux « France entière », puisqu'il représente 1,9 % de ce parc sur toute la période.

B. — Analyse des constructions annuelles.

Le rythme des constructions de bureaux, s'il fait apparaître un *trend* ascendant, présente une évolution irrégulière. En raison du volume assez faible des constructions, un programme important a une répercussion nette sur l'évolution générale de la série. En moyenne, entre 1971 et 1975, les surfaces construites annuellement dans cette région représentent 1,1, % des constructions françaises.

Le département du Calvados occupe une place prépondérante dans la région Basse-Normandie.

La ville de Caen concentre à elle seule plus du tiers des surfaces construites en 1975. La ville de Cherbourg, pour cette même année, ne représente que 7 % des surfaces construites.

Par contre, les agglomérations qui ont de 20.000 à 49.999 habitants apparaissent plus dynamiques (23 % des surfaces construites en 1975)

La construction de bureaux par région.

En milliers de m².

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	8,6	13,2	11,2	13,2	15,6	21,6	19,6	16,2	22,5	36,0	46,0	35,0
Surfaces moyennes (2)		24,9					44,6					

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %.

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Calvados	71	34	52
Manche	23	18	31
Orne	6	48	17
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	47	12	17
Moins de 10.000 habitants	13	8	10
De 10.000 à 19.999 habitants	6	15	6
De 20.000 à 49.999 habitants	10	49	23
De 50.000 à 99.999 habitants	8	2	7
De 100.000 à 199.999 habitants	16	14	37
De 200.000 à 2 millions d'habitants	—	—	—
Plus de 2 millions d'habitants	—	—	—
Total région Basse-Normandie	100	100	100

BASSE-NORMANDIE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	4003.	2245.	1554.	2089.	1997.	2687.	3309.	3699.	4765.	6249.	7672.
< 10 000 HAB	1164.	1009.	469.	826.	1277.	1720.	1463.	1194.	1463.	3340.	4749.
10 A 19 999	478.	4556.	5215.	5270.	4583.	3327.	2024.	2127.	4127.	4437.	2830.
20 A 49 999	864.	1686.	2160.	2288.	4359.	10480.	9006.	4111.	3114.	6854.	10514.
50 A 99 999	753.	1706.	108.	519.	286.	329.	1015.	1865.	2591.	2476.	3103.
100 A 199999	1338.	1960.	1699.	2243.	3081.	3032.	2807.	3189.	6453.	12649.	17167.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	8600.	13162.	11205.	13235.	15583.	21575.	19624.	16185.	22512.	36006.	46036.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	3182.	4870.	4146.	4897.	5766.	7983.	12755.	10520.	14633.	23404.	29923.
INST.FINANC	860.	1316.	1120.	1323.	1558.	2157.	2747.	2266.	3152.	5041.	6445.
ADMINIST.	4558.	6976.	5938.	7014.	8259.	11435.	4121.	3399.	4727.	7561.	9668.
TOTAL	8600.	13162.	11205.	13235.	15583.	21575.	19624.	16185.	22512.	36006.	46036.

CALVADOS

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m2)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	3649.	1015.	577.	950.	795.	1181.	1131.	1268.	1613.	2295.	2372.
< 10 000 HAB	1164.	203.	189.	435.	930.	1085.	611.	202.	199.	585.	1082.
10 A 19 999	0.	1264.	4891.	4257.	3690.	1661.	464.	854.	2964.	2685.	1367.
20 A 49 999	0.	72.	1346.	1082.	847.	286.	102.	108.	345.	1203.	1967.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	1338.	1960.	1699.	2243.	3081.	3032.	2807.	3189.	6453.	12649.	17167.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	6151.	4514.	8702.	8967.	9343.	7245.	5115.	5621.	11575.	19418.	23956.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	2276.	1670.	3220.	3318.	3457.	2681.	3325.	3654.	7524.	12621.	15572.
INST.FINANC	615.	451.	870.	897.	934.	725.	716.	787.	1621.	2718.	3354.
ADMINIST.	3260.	2392.	4612.	4752.	4952.	3840.	1074.	1180.	2431.	4078.	5031.
TOTAL	6151.	4514.	8702.	8967.	9343.	7245.	5115.	5621.	11575.	19418.	23956.

MANCHE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	354.	1054.	855.	935.	690.	577.	1133.	1364.	1545.	1555.	1272.
< 10 000 HAB	0.	779.	280.	385.	311.	456.	573.	775.	1026.	2259.	2933.
10 A 19 999	0.	2547.	0.	554.	569.	1454.	1191.	500.	574.	1519.	1224.
20 A 49 999	864.	1191.	414.	766.	950.	1062.	1278.	808.	656.	2220.	5790.
50 A 99 999	753.	1706.	108.	519.	286.	329.	1015.	1865.	2591.	2476.	3103.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	1970.	7277.	1656.	3159.	2807.	3878.	5190.	5312.	6391.	10030.	14322.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	729.	2692.	613.	1169.	1039.	1435.	3373.	3453.	4154.	6519.	9309.
INST.FINANC	197.	728.	166.	316.	281.	388.	727.	744.	895.	1404.	2005.
ADMINIST.	1044.	3857.	878.	1674.	1488.	2055.	1090.	1116.	1342.	2106.	3008.
TOTAL	1970.	7277.	1656.	3159.	2807.	3878.	5190.	5312.	6391.	10030.	14322.

ORNE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	0.	176.	123.	204.	512.	929.	1045.	1067.	1606.	2399.	4026.
< 10 000 HAB	0.	27.	0.	6.	36.	179.	279.	216.	238.	496.	734.
10 A 19 999	478.	745.	324.	459.	324.	211.	369.	773.	589.	232.	239.
20 A 49 999	0.	423.	401.	440.	2562.	9132.	7626.	3196.	2113.	3431.	2756.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	478.	1371.	847.	1109.	3433.	10452.	9319.	5252.	4546.	6558.	7755.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	177.	507.	313.	410.	1270.	3867.	6057.	3414.	2955.	4263.	5041.
INST.FINANC	48.	137.	85.	111.	343.	1045.	1305.	735.	636.	918.	1086.
ADMINIST.	254.	727.	449.	588.	1820.	5539.	1957.	1103.	955.	1377.	1628.
TOTAL	478.	1371.	847.	1109.	3433.	10452.	9319.	5252.	4546.	6558.	7755.

Région : BASSE-NORMANDIE

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomérations	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Alençon	—	0,4	0,4	0,4	2,6	9,1	7,6	3,2	2,1	3,4	2,6	3,0
Caen	1,3	2,0	1,7	2,2	3,1	3,0	2,8	3,2	6,4	12,7	17,2	14,0

Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 habitants	de 200.000 à 2 millions d'habitants	plus de 2 millions d'habitants
Calvados	Vire Bayeux Trouville-sur-Mer Dives-sur-Mer Honfleur	Lisieux		Caen		
Manche	Granville Avranches Coutances	Saint-Lô	Cherbourg			
Orne	Argentan L'Aigle	Alençon Flers				

Source : I.N.S.E.E.

II. — ANALYSE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION

A. — Alençon.

Ville moyenne, Alençon n'en reste pas moins la troisième ville de la Basse-Normandie. Elle est située à un carrefour de voies de communication qui lui confère un atout économique pour l'avenir, en plus de son rôle de chef-lieu du département de l'Orne.

Depuis quelques années, Alençon comme Flers et Argentan s'est ouverte au mouvement de décentralisation industrielle où les entreprises Moulinex et Férodo occupent actuellement une place importante dans la dynamique industrielle de l'agglomération alençonnaise.

L'expansion de toutes ces activités économiques durant les sept dernières années a eu un rôle d'entraînement sur les constructions de bureaux. Ainsi, les surfaces construites s'élèvent, en moyenne annuelle, à 3.300 m² à compter de 1969.

Pour la période 1976-1980, les constructions de bureaux devraient être de l'ordre de 3.000 m² par an en moyenne.

1° Les bureaux en blanc.

Jusqu'à présent, il n'existe pas de marché de bureaux en blanc bien que les besoins existent. La demande potentielle actuelle est estimée, selon le Comité d'expansion de l'Orne, à 4.000 m² environ. Le principal problème qui se pose est la recherche de promoteurs immobiliers locaux ou nationaux.

La demande potentielle émane principalement des administrations (Service de l'équipement [800 m²], Services municipaux [400 m²]), d'organismes parapublics (H.L.M. [500 m²]), d'entreprises nationales (E.D.F. [800 m²])...

2° Les bureaux pour soi.

Cette catégorie de bureaux représente donc l'essentiel des constructions durant ces dernières années. L'exemple le plus marquant est celui de la construction édifiée pour le compte des organisations agricoles (Chambre départementale d'agriculture, Mutuelle agricole, Crédit agricole, Office national des forêts...) à la périphérie d'Alençon au cours des années 1970 à 1972. Il s'agit d'un ensemble de trois immeubles qui offrent des bureaux plus fonctionnels que ceux occupés jusqu'alors en centre ville.

Les bureaux laissés vacants ont aussitôt été repris par des organismes parapublics. Cela montre d'ailleurs qu'il n'existe actuellement aucun stock de bureaux dans l'agglomération d'Alençon.

Sur les deux zones d'activités industrielles et tertiaires dont l'une a été créée par l'agglomération d'Alençon et l'autre par la Chambre de commerce et d'industrie (zone dite du Londeau), la construction des bureaux intégrés à des unités industrielles, ou des bureaux administratifs (exemple du centre routier, du centre de dédouanement...) se développe progressivement depuis 1972.

3° **Perspectives.**

Durant la période 1976-1980, le marché des bureaux pourrait progresser annuellement à raison de 3.000 m² environ.

Les opérations envisagées dans le cadre du contrat de ville moyenne passé récemment avec l'Etat devraient favoriser un développement des activités tertiaires dans l'agglomération alençonnaise. Un premier test est d'ailleurs en cours avec l'opération dite du « Front de Sarthe » située en centre ville ; il s'agit d'une opération de rénovation où il est prévu 500 m² de bureaux en blanc dans des immeubles mixtes. En cas de réussite, une seconde opération de rénovation (quartier de l'ancienne gendarmerie) devrait démarrer où 500 à 700 m² seraient affectés également à des bureaux.

Les années à venir pourraient donc voir le démarrage d'un marché de bureaux en blanc et la poursuite de la construction de bureaux intégrés, à caractère industriel.

La nécessité de parkings afférents aux bureaux existants en centre ville pourrait aussi entraîner, tôt ou tard, le transfert de ces bureaux à la périphérie d'Alençon où les prix des terrains restent encore modérés.

B. — **Caen.**

Sa position géographique, son rôle administratif et son rayonnement universitaire sont les principaux atouts qui ont fait de Caen le chef-lieu du Calvados puis la capitale régionale de la Basse-Normandie. Ce développement économique rapide a permis ainsi à l'agglomération caennaise de devenir, en quinze ans, le troisième pôle du triangle « Le Havre-Rouen-Caen » qui s'inscrit dans le prolongement de l'aménagement de la Basse-Seine.

Durant cette période de mutation, les activités tertiaires industrielles et portuaires ont progressé conjointement entraînant un quasi-équilibre des activités économiques, phénomène peu fréquent pour beaucoup d'autres villes françaises.

L'effort de construction de bureaux a été assez régulier durant les années passées grâce surtout à l'accroissement des bureaux administratifs locaux et décentralisés de la région parisienne et des bureaux occupés par les banques. La moyenne annuelle des surfaces construites s'est élevée aux environs de 3.000 m² entre 1965 et 1973. Pour la période de 1976-1980, le rythme annuel des constructions de bureaux peut être estimé à 14.000 m².

1° **Les bureaux en blanc.**

La première opération de bureaux en blanc est intervenue en 1974-1975. Elle s'intègre dans un complexe tertiaire appelé « Porte de Nacre » où il est prévu la construction de sept immeubles de bureaux dont quatre R + 5, deux R + 9, et un R + 15. Actuellement, une première tranche de 3.800 m² est achevée et louée au prix de 255 F h.t. le m². Les principaux utilisateurs sont les entreprises privées, les institutions financières telles la B.N.P. et les administrations (Jeunesse et Sports).

La troisième tranche, faisant également 3.800 m² (achevée récemment) est proposée maintenant à la vente au prix de 2.400 F h.t. le m².

En août 1976, le stock de bureaux disponibles s'élève donc à 3.800 m².

2° **Les bureaux pour soi.**

Cette catégorie de bureaux touche aussi bien les utilisateurs publics et privés. En l'occurrence, la troisième tranche de construction du Péricentre représentant une surface de 5.900 m² qui vient de s'achever, abritera l'Hôtel des impôts.

D'autres administrations telles que l'Equipement, les Finances, ou les entreprises nationales telles que les Télécommunications se sont installées ou vont s'installer dans des immeubles neufs construits sur leur demande. Il s'agit ici d'un transfert depuis des bureaux anciens vers des bureaux plus fonctionnels et mieux localisés (quartier de la Cité universitaire).

Sur les zones industrielles, les bureaux intégrés se développent aussi mais à un rythme plus lent.

3° **Perspectives.**

En fonction du rythme de commercialisation des bureaux de l'opération Péricentre, la poursuite des cinq autres tranches représentant ensemble 25.000 m² interviendra plus ou moins rapidement entre 1976 et 1980. Il est certain que l'évolution des prix de vente ou de location du m² de bureau conditionnera le succès de cette opération de grande taille conçue par la Société d'aménagement du Centre tertiaire de la Porte de Nacre.

Par ailleurs, la Société d'équipement de la Basse-Normandie a entrepris l'aménagement de la zone d'Hérouville. C'est un programme de construction important où figurent, outre des logements et des commerces, des bureaux dont la surface prévue est de 17.200 m². Aucune surface de bureau n'a encore été construite en août 1976.

En raison de l'importance de ces projets d'aménagement, la surface construite annuellement est estimée à 14.000 m² d'ici à 1980.

Enfin, la décentralisation administratives intervenue récemment constituera incontestablement un facteur favorable au développement des bureaux dans l'agglomération caennaise pour les années à venir. Citons l'exemple du G.A.N.I.L. et du S.T.I.S.I. (Service dépendant du ministère de l'Industrie et de la Recherche) dont les bureaux — localisés actuellement dans un lycée technique — vont être rassemblés dans un seul immeuble situé dans la périphérie Nord en 1977.

A terme, cette décentralisation d'activité tertiaire de recherche et de gestion devraient entraîner la présence d'entreprises de sous-traitance et, par conséquent, une progression de bureaux pour soi qui seront plus ou moins intégrés en fonction des types d'activités.

BUREAUX DISPONIBLES AU 1er OCTOBRE 1976

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
14 Calvados					
CAEN					
Le Péricentre (3e tranche) * ..	P	3.800	3.800	2.400	—

PRIX : il s'agit en général de prix moyens, hors taxe, pour des locaux aménagés mais non cloisonnés.
** : prix ferme et définif.

LOCALISATION : quatre types de localisation ont été définis :

CV — Centre ville traditionnel.

NQ — Nouveau quartier d'affaires à vocation de centre directionnel.

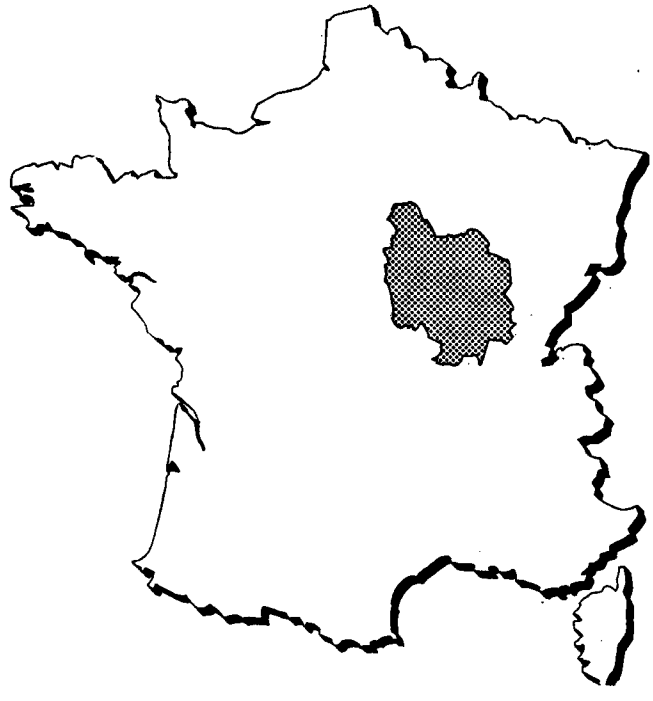
AQ — Autre quartier urbain distinct du centre ville.

P — Périphérie.

LIVRAISON : l'astérisque (*) indique les programmes en cours de construction et dont la livraison interviendra au cours des années 1977 et 1978.

Source : Association Bureaux-Provinces, Le marché des bureaux en province 1975-1976.

BOURGOGNE



ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

Types d'activités	Surface du parc de bureaux								Accroissement annuel moyen (%)		
	1965		1970		1975		1980		1970-1965	1975-1970	1980-1975
	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%			
Tertiaire du secondaire	*309,8*	*30*	*326,2*	*28*	*354,6*	*25*	*408,1*	*24*	*1,0*	*1,7*	*2,8*
Tertiaire pur	*404,3*	*39*	*471,3*	*40*	*599,2*	*42*	*700,2*	*41*	*3,1*	4,9	*3,2*
Total entreprises	714,1	69	797,5	*68*	953,8	67	1.108,3	65	2,2	3,6	3,0
Institutions financières	47,6	5	56,6	5	97,4	7	16,4	9	3,5	11,5	9,1
Administrations	276,8	26	307,3	27	384,2	26	450,0	26	2,1	4,6	3,2
Total région Bourgogne	**1.038,5**	**100**	**1.161,4**	**100**	**1.435,4**	**100**	**1.708,7**	**100**	**2,3**	**4,3**	**3,5**
Total France entière	**43.496,6**		**48.343,9**		**60.373,4**		**70.752,9**		**2,1**	**4,5**	**3,2**

I. — ANALYSE RÉGIONALE

A. — Analyse du parc de bureaux.

Le parc de bureaux en Bourgogne s'est accru à un rythme de 4,3 % par an durant la période 1970-1975. Pendant cette même période, le parc de bureaux des institutions financières, des administrations et du « tertiaire pur » a connu un accroissement notable (respectivement 11,5 % par an, 4,9 % par an et 4,6 % par an).

La structure du parc traduit le déclin des bureaux liés au « tertiaire du secondaire », et la progression des institutions financières.

Le parc de bureaux bourguignons représente 2,4 % du parc de bureaux de la France entière.

B. — Analyse des constructions annuelles.

Les constructions s'accélèrent ces dernières années en raison du développement des bureaux en blanc et des opérations réalisées par les organismes publics et parapublics, principalement à Dijon. Cette région représente 1,5 % des constructions annuelles de bureaux en moyenne sur la période 1971-1975.

La structure par département des constructions de bureaux fait apparaître la prépondérance de la Côte-d'Or (de 47 à 60 % des surfaces construites en Bourgogne) sur les autres départements.

L'agglomération dijonnaise constitue, en matière de bureaux, le pôle de développement de la région. Les agglomérations de 10.000 à 99.999 habitants ne représentent que de 17 à 40 % suivant l'année considérée.

La construction de bureaux par région.

En milliers de m².

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	8,6	9,8	17,8	30,1	31,9	35,3	47,7	49,8	64,0	65,9	54,4	55,0
Surfaces moyennes (2)		24,6					54,8					

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %.

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Côte-d'Or	60	47	56
Nièvre	11	15	20
Saône-et-Loire	20	25	11
Yonne	9	13	13
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	19	15	21
Moins de 10.000 habitants	11	8	10
De 10.000 à 19.999 habitants	—	4	2
De 20.000 à 49.999 habitants	6	16	13
De 50.000 à 99.999 habitants	11	20	12
De 100.000 à 199.999 habitants	53	37	42
De 200.000 à 2 millions d'habitants	—	—	—
Plus de 2 millions d'habitants	—	—	—
Total région Bourgogne	100	100	100

BOURGOGNE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALF	1651.	694.	3621.	4946.	5572.	5291.	4263.	5159.	9815.	10611.	11396.
< 10 000 HAB	981.	894.	742.	1760.	2046.	3030.	3697.	3417.	4110.	4829.	5259.
10 A 19 999	0.	75.	331.	568.	1053.	1243.	1365.	1987.	2108.	1506.	1013.
20 A 49 999	533.	4731.	7196.	11815.	8526.	5488.	7056.	9741.	15795.	11717.	7103.
50 A 99 999	911.	883.	1515.	2938.	4715.	7185.	8098.	6131.	7803.	9671.	6617.
100 A 199999	4565.	2511.	4371.	8124.	10037.	13109.	23217.	23383.	24395.	27633.	23030.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	8641.	9789.	17777.	30150.	31949.	35344.	47695.	49818.	64025.	65968.	54420.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	5876.	6656.	12088.	20502.	21725.	24034.	27186.	28396.	36494.	37601.	31019.
INST.FINANC	605.	685.	1244.	2111.	2236.	2474.	7154.	7473.	9604.	9895.	8163.
ADMINIST	2160.	2447.	4444.	7538.	7987.	8836.	13355.	13949.	17927.	18471.	15237.
TOTAL	8641.	9789.	17777.	30150.	31949.	35344.	47695.	49818.	64025.	65968.	54420.

COTE-D'OR

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	238.	352.	154.	559.	841.	1389.	1278.	1841.	4573.	4883.	5964.
< 10 000 HAB	409.	245.	272.	629.	930.	1290.	1489.	1258.	1167.	1064.	1407.
10 A 19 999	0.	0.	11.	142.	642.	915.	912.	873.	813.	468.	285.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	4565.	2511.	4371.	8096.	9923.	13019.	23190.	23383.	24395.	27633.	23030.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	5213.	3109.	4809.	9426.	12334.	16613.	26869.	27355.	30947.	34047.	30688.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	3545.	2114.	3270.	6410.	8387.	11297.	15315.	15592.	17640.	19407.	17492.
INST.FINANC	365.	218.	337.	660.	863.	1163.	4030.	4103.	4642.	5107.	4603.
ADMINIST.	1303.	777.	1202.	2357.	3084.	4153.	7523.	7659.	8665.	9533.	8593.
TOTAL	5213.	3109.	4809.	9426.	12334.	16613.	26869.	27355.	30947.	34047.	30688.

NIÈVRE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	0.	49.	477.	591.	860.	1520.	1459.	1348.	1715.	1335.	899.
< 10 000 HAB	0.	61.	54.	111.	76.	114.	360.	370.	546.	964.	997.
10 A 19 999	0.	15.	141.	163.	154.	187.	221.	313.	308.	160.	131.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	911.	325.	1417.	1916.	2141.	3322.	4143.	3477.	5235.	6750.	4186.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	911.	450.	2089.	2781.	3232.	5144.	6183.	5508.	7804.	9209.	6215.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	620.	306.	1420.	1891.	2197.	3498.	3524.	3139.	4448.	5249.	3543.
INST.FINANC	64.	32.	146.	195.	226.	360.	927.	826.	1171.	1381.	932.
ADMINIST.	228.	113.	522.	695.	808.	1286.	1731.	1542.	2185.	2579.	1740.
TOTAL	911.	450.	2089.	2781.	3232.	5144.	6183.	5508.	7804.	9209.	6215.

SAONE-ET-LOIRE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m2)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	801.	74.	2801.	3256.	3031.	1411.	517.	1015.	2654.	3042.	2651.
< 10 000 HAB	522.	72.	292.	435.	513.	760.	1081.	1060.	1539.	1733.	1333.
10 A 19 999	0.	60.	82.	137.	88.	48.	189.	672.	679.	444.	326.
20 A 49 999	443.	632.	4854.	5834.	4848.	2694.	1988.	4941.	12015.	9234.	4230.
50 A 99 999	0.	557.	98.	1022.	2574.	3862.	3955.	2654.	2567.	2921.	2431.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	1765.	1395.	8128.	10683.	11055.	8776.	7631.	10342.	19454.	17374.	10972.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1200.	948.	5527.	7265.	7517.	5968.	4350.	5895.	11089.	9903.	6254.
INST.FINANC	124.	98.	569.	748.	774.	614.	1145.	1551.	2918.	2606.	1646.
ADMINIST.	441.	349.	2032.	2671.	2764.	2194.	2137.	2896.	5447.	4865.	3072.
TOTAL	1765.	1395.	8128.	10683.	11055.	8776.	7631.	10342.	19454.	17374.	10972.

SAONE-ET-LOIRE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m2)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	801.	74.	2801.	3256.	3031.	1411.	517.	1015.	2654.	3042.	2651.
< 10 000 HAB	522.	72.	292.	435.	513.	760.	1081.	1060.	1539.	1733.	1333.
10 A 19 999	0.	60.	82.	137.	88.	48.	189.	672.	679.	444.	326.
20 A 49 999	443.	632.	4854.	5834.	4848.	2694.	1988.	4941.	12015.	9234.	4230.
50 A 99 999	0.	557.	98.	1022.	2574.	3862.	3955.	2654.	2567.	2921.	2431.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	1765.	1395.	8128.	10683.	11055.	8776.	7631.	10342.	19454.	17374.	10972.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1200.	948.	5527.	7265.	7517.	5968.	4350.	5895.	11089.	9903.	6254.
INST.FINANC	124.	98.	569.	748.	774.	614.	1145.	1551.	2918.	2606.	1646.
ADMINIST.	441.	349.	2032.	2671.	2764.	2194.	2137.	2896.	5447.	4865.	3072.
TOTAL	1765.	1395.	8128.	10683.	11055.	8776.	7631.	10342.	19454.	17374.	10972.

YONNE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	612.	219.	188.	540.	840.	971.	1009.	954.	873.	1351.	1883.
< 10 000 HAB	50.	517.	124.	585.	527.	865.	767.	731.	858.	1069.	1523.
10 A 19 999	0.	0.	97.	126.	169.	93.	42.	128.	308.	434.	273.
20 A 49 999	90.	4099.	2342.	5981.	3678.	2793.	5168.	4799.	3780.	2484.	2873.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	753.	4835.	2751.	7232.	5214.	4722.	6986.	6613.	5820.	5338.	6553.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES.	512.	3288.	1871.	4918.	3545.	3211.	3982.	3769.	3317.	3043.	3735.
INST.FINANC	53.	338.	193.	506.	365.	331.	1048.	992.	873.	801.	983.
ADMINIST.	188.	1209.	688.	1806.	1303.	1181.	1956.	1852.	1630.	1495.	1835.
TOTAL	753.	4835.	2751.	7232.	5214.	4722.	6986.	6613.	5820.	5338.	6553.

YONNE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	612.	219.	188.	540.	840.	971.	1009.	954.	873.	1351.	1883.
< 10 000 HAB	50.	517.	124.	585.	527.	865.	767.	731.	858.	1069.	1523.
10 A 19 999	0.	0.	97.	126.	169.	93.	42.	128.	308.	434.	273.
20 A 49 999	90.	4099.	2342.	5981.	3678.	2793.	5168.	4799.	3780.	2484.	2873.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	753.	4835.	2751.	7232.	5214.	4722.	6986.	6613.	5820.	5338.	6553.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES.	512.	3288.	1871.	4918.	3545.	3211.	3982.	3769.	3317.	3043.	3735.
INST.FINANC	53.	338.	193.	506.	365.	331.	1048.	992.	873.	801.	983.
ADMINIST.	188.	1209.	688.	1806.	1303.	1181.	1956.	1852.	1630.	1495.	1835.
TOTAL	753.	4835.	2751.	7232.	5214.	4722.	6986.	6613.	5820.	5338.	6553.

Région : BOURGOGNE

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomérations	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Chalon-sur-Saône	—	0,6	—	1,0	2,0	2,9	3,4	2,1	2,5	2,9	2,4	2,5
Dijon	4,6	2,5	4,4	8,1	9,9	13,0	23,2	23,4	24,4	27,6	23,0	20,0
Nevers	0,9	0,3	1,4	1,9	2,1	3,3	4,1	3,5	5,2	6,7	4,2	4,0

Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 habitants	de 200.000 à 2 millions d'habitants	plus de 2 millions d'habitants
Côte-d'Or	Beaune Chenôve Montbard					
Nièvre	Cosne-sur-Loire		Nevers			
Saône-et-Loire	Digoin Paray-le-Monial Louhans	Le Creusot Macon Autun	Châlon-sur-Saône Montceau-les-Mines			
Yonne	Migennes Joigny	Auxerre Sens				

Source : I.N.S.E.E.

II. — ANALYSE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION

A. — Chalon-sur-Saône.

Faisant partie du département de Saône-et-Loire, l'agglomération de Chalon-sur-Saône (1) constitue, avec Montceau-les-Mines, le groupe des centres urbains satellites composant l'armature urbaine du département où Mâcon est le chef-lieu.

La croissance économique de l'agglomération est orientée principalement vers les activités portuaires et industrielles et, à un moindre degré, vers les activités vinicoles. Sa position géographique favorable constitue un atout pour son avenir.

Face à cette situation, des activités tertiaires ont certes été induites mais de façon modérée, ce qui explique que les constructions de bureaux de Chalon-sur-Saône ont un niveau peu élevé, de l'ordre de 2.600 m² entre 1969 et 1975. Durant les prochaines années, le rythme annuel devrait se maintenir à 2.500 m² par an.

1° Les bureaux en blanc.

Les bureaux en blanc représentent un marché assez réduit pour l'agglomération de Chalon-sur-Saône : de 1971 à 1975, il s'est construit 1.600 m² de bureaux en promotion : il s'agit de quatre petits programmes faisant 165 à 580 m².

Les stocks de bureaux en blanc sont donc pratiquement nuls.

2° Les bureaux pour soi.

En l'absence de marché offreur, les constructions pour soi occupent toujours une place prépondérante dans l'ensemble des constructions réalisées (exemple d'E.D.F. en 1970-1971 puis, dès 1973, de la société Framatome et du groupe Creusot-Loire). Ce sont des bureaux purs qui sont créés sur les lieux de production. Tout récemment vient d'être réalisé en centre ville un petit immeuble de bureaux pour le compte de l'Association patronale de Saône-et-Loire.

Des bureaux intégrés ont été créés aussi par les entreprises nouvellement implantées sur les zones industrielles du Val-de-Saône (Nord et Sud) représentant ensemble 578 hectares.

Entre 1971 et 1975, les constructions de bureaux pour soi se sont réparties ainsi :

- bureaux des entreprises ..... 5 000 m²
- bureaux administratifs ..... 4.500 m²

(1) Cette collectivité locale a conclu un contrat de « ville moyenne » avec l'Etat.

3° Le marché de l'occasion.

A défaut d'offre de bureaux en blanc, le marché de l'occasion est toujours actif à Chalon-sur-Saône.

L'exemple le plus probant et le plus récent est celui de la M.A.I.F. qui s'est installé en 1974 dans des logements neufs qui ont été ensuite transformés en bureaux (700 m²). Ce sont des bureaux peu fonctionnels qui sont situés de surcroît au septième étage d'un immeuble sis dans le quartier Clément-Ader

Selon les statistiques recueillies par la mairie et l'atelier permanent d'aménagement et d'urbanisme de Chalon-sur-Saône, les logements transformés en bureaux de 1969 à 1976 représentent 2.700 m². Ces bureaux se trouvent essentiellement au rez-de-chaussée des immeubles et sont occupés par des professions libérales, compagnies d'assurances, banques...

4° Perspectives.

Les constructions de bureaux en blanc continuent leur progression. Ainsi dans le cadre de la Z.A.C. de la place de Beaune, il est prévu la construction d'immeubles mixtes (logements-commerces et bureaux) d'une superficie de 11.000 m² dont 2.000 m² seront réservés à des bureaux. Le promoteur est la SOPRIMMO. La programmation des travaux n'est pas encore définie mais interviendra avant 1980.

D'autres projets sont en cours de construction Il s'agit des immeubles dits « Tour Saint-Germain », rue de la Vergerie (périphérie du centre) devant offrir 850 m² de bureaux en blanc ; le promoteur est Terrada-Promotion. Puis, la S.C.I.C. qui envisage de réserver 2.900 m² de bureaux en promotion dans son programme immobilier (logements et bureaux) désigné par la « Pointe de la Colombière ». Ces surfaces de bureaux seront livrables vers 1977-1978.

Les constructions pour soi, qui ont l'avantage de répondre aux besoins « sur mesure » des entreprises industrielles, devraient continuer leur progression dans les prochaines années.

Les services publics et parapublics de Chalon-sur-Saône pourraient procéder aussi à quelques extensions de bureaux.

Tous ces éléments nous entraînent à retenir un rythme annuel des constructions de bureaux s'élevant à 2.500 m² entre 1976 et 1980.

B. — Dijon.

Seule ville importante du Nord de la Bourgogne, Dijon affirme depuis quelques années sa vocation tertiaire. Les constructions de bureaux se développent dans l'agglomération dijonnaise à partir de 1971. Jusqu'en 1973, l'essentiel de ces constructions étaient des bureaux pour soi ; depuis cette date, des opérations importantes de constructions de bureaux en promotion sont apparues sur le marché (Centre Dauphine, Le Mercure, Le Richelieu...). Après cette accélération rapide, le rythme annuel des constructions devrait se stabiliser à un niveau plus bas (20.000 m² par an en moyenne) pour la période 1976-1980.

1° Les bureaux en blanc.

Les constructions de bureaux en blanc se sont donc développées en 1973, 1974 et 1975. Ils représentent environ 35 % des constructions totales de cette période. Avant ces dates, l'offre était quasi inexistante ; aujourd'hui, l'agglomération de Dijon dispose d'un stock de 6.900 m² de bureaux disponibles (5.840 m² pour des bureaux neufs et 1.036 m² de bureaux situés dans des immeubles anciens) et de 3.450 m² de bureaux en construction (1).

Les prix pratiqués sont les suivants pour les locaux neufs :

- location : de 220 F à 350 F le m² ;
- vente : de 2.550 F à 3.000 F le m².

La clientèle est composée essentiellement des entreprises locales (desserrements et extensions), et, dans une moindre mesure, par les entreprises extérieures et les administrations (certains services administratifs se sont installés au Mercure).

L'importance actuelle du stock s'explique par la baisse des deux premiers éléments de la demande : les entreprises locales ont différé leurs projets et les entreprises extérieures ont retardé leur décentralisation.

Même si d'importants projets restent en attente, la situation du marché devrait s'assainir, et parvenir à un équilibre. La décision d'interdire la transformation des logements en bureaux (2) dans le centre ville devrait contribuer à cet assainissement du marché.

2° Les bureaux pour soi.

Pour les cinq dernières années, les constructions pour soi représentent donc 77 % de l'ensemble des constructions :

— sur ces 90.000 m², les bureaux des administrations représentent environ 45 %. Deux opérations importantes sont à signaler : l'Hôtel des impôts (1973-1974) : 11.000 m², et l'Hôtel de police (1970-1972) : 6.000 m².

— pour le secteur privé, les surfaces de bureaux construites durant cette période se répartissent ainsi (3) :

• Industrie	10 %
• Bâtiment et travaux publics	5 %
• Commerces	7 %
• Institutions financières	40 %
• Services	17 %
• Divers	21 %

3° Perspectives.

L'agglomération dispose déjà d'un parc de bureaux important : 350.000 m² dont 270.000 m² pour Dijon (90.000 m² en centre ville) (4). Cependant, la

---

(1) Source : Agence intercommunale d'urbanisme, avril 1976.

(2) Arrêté préfectoral du 9 octobre 1973.

(3) D'après la documentation de l'Agence intercommunale d'urbanisme.

(4) Ce parc peut se répartir de la façon suivante :

• bureaux des entreprises productives	30 %
• bureaux des institutions financières et des services	25 %
• bureaux des administrations	45 %

Source : Agence intercommunale d'urbanisme.

construction de bureaux devrait progresser à un rythme relativement satisfaisant pour les cinq prochaines années (20.000 m² par an en moyenne).

Le développement des activités tertiaires devrait se faire dans le centre ancien et autour de trois pôles (1) :

— le secteur Clemenceau qui comporterait à terme 90.000 m² de bureaux;
— le secteur Tivoli - 1er Mai, qui serait réalisé après le secteur Clemenceau dont il prendrait le relais pour les grandes implantations tertiaires ;
— et enfin, le secteur Gare-Perrières, qui comporterait 30.000 m² de bureaux.

C. — **Nevers.**

Chef-lieu du département de la Nièvre, Nevers a un rôle plus administratif qu'économique en raison de sa position excentrée dans la Bourgogne. Le tissu industriel existant ne se développe que très lentement, n'entraînant pas, par conséquent, une diversification au niveau des activités tertiaires induites.

Le rythme des constructions de bureaux à Nevers reste, en effet, très faible de 1965 à 1969, puis devient légèrement plus soutenu de 1970 à 1975. Durant ces dernières années, le rythme annuel s'est élevé à 4.500 m², et il devrait être de 4.000 m² pour la période 1976-1980.

1° **Les bureaux en blanc.**

Jusqu'à présent, aucune construction de bureaux en blanc n'a eu lieu dans l'agglomération de Nevers.

2° **Les bureaux pour soi.**

Ce type de bureau connaît un bon développement à Nevers depuis de nombreuses années. Il s'agit, en général, de bureaux neufs ou de locaux d'habitation transformés situés au rez-de-chaussée ou au premier étage. Les bureaux créés se localisent essentiellement en centre ville.

A Nevers, tous les promoteurs immobiliers observent une polyvalence dans toutes les constructions actuelles. Plus précisément, il est prévu des immeubles mixtes, c'est-à-dire : commerces, bureaux et logements. En cas de mévente des bureaux, ceux-ci sont alors transformés en appartements. Il n'y a donc pas actuellement de véritable marché des bureaux.

Le stock de bureaux à la mi-juin 1976 s'élève à 2.500 m² se répartissant en 750 m² de bureaux vacants et 1.750 m² de locaux susceptibles d'être aménagés en bureaux tels que les Docks de Nevers qui représentent à eux seuls 820 m². Tous ces locaux à usage de bureaux sont à louer et pourraient intéresser des entreprises industrielles et commerciales et également des institutions financières. Les prix de location sont peu élevés surtout par rapport à Dijon, principale ville concurrente sur le plan économique régional.

(1) Ces trois pôles ne constituent que des projets à long terme.

Les constructions de bureaux administratifs se sont développées au cours des cinq dernières années.

3° **Perspectives.**

Durant la période 1976-1980, le développement des constructions de bureaux pourrait s'établir aux alentours de 4.000 m² par an.

Cette évolution sera due à plusieurs facteurs tels que le réaménagement en bureaux paysagers des principales banques (exemple du Crédit agricole) situées en centre ville, et surtout la création d'une zone d'activités industrielles et tertiaires au nord de Nevers (750 m² de bureaux purs sont actuellement prévus et dont une partie est déjà retenue par une banque locale). Cette surface est susceptible d'être modifiée en raison des demandes d'implantation industrielles ou tertiaires. Les années à venir devraient donc voir se développer progressivement les constructions de bureaux intégrés à des petites unités de production.

Comme d'autres villes françaises, Nevers souhaiterait bénéficier de la décentralisation administrative de la région parisienne qui donnerait incontestablement une impulsion au marché des bureaux.

BUREAUX DISPONIBLES AU 1er OCTOBRE 1976

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
21 Côte-d'Or					
DIJON					
Centre Dauphine	CV	2.000	150	—	220
Le Grama	CV	2.000	80	3.000	305
Le Mercure	CV	9.800	3.000	2.550	250
La Cloche	CV	2.600	940	—	350
Résidence Saint-Philibert	CV	1.270	500	2.800	—
Avenue Général-Ganzio	P	730	730	—	200
La Ceriseraie	CV	520	440	3.000	—
Pierrodin *	CV	350	350	3.000	—
Résidence du Château *	CV	310	310	4.100	—

PRIX : il s'agit en général de prix moyens, hors taxe, pour des locaux aménagés mais non cloisonnés.
** : prix ferme et définif.

LOCALISATION : quatre types de localisation ont été définis :

CV — Centre ville traditionnel.

NQ — Nouveau quartier d'affaires à vocation de centre directionnel.

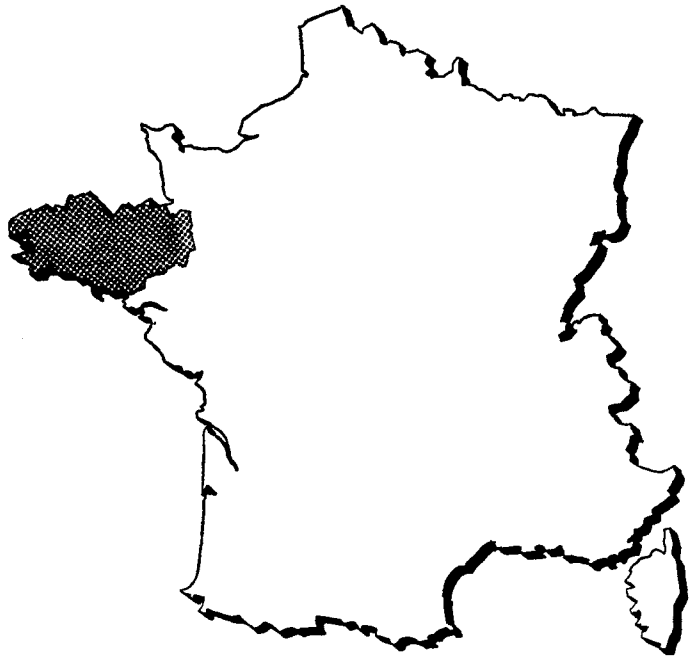
AQ — Autre quartier urbain distinct du centre ville.

P — Périphérie.

LIVRAISON : l'astérisque (*) indique les programmes en cours de construction et dont la livraison interviendra au cours des années 1977 et 1978.

Source : Association Bureaux-Provinces, « Le marché des bureaux en province 1975-1976 ».

BRETAGNE



ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

Types d'activités	Surface du parc de bureaux								Accroissement annuel moyen (%)		
	1965		1970		1975		1980		1970-1965	1975-1970	1980-1975
	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%			
Tertiaire du secondaire	*312,5*	*21*	*335,7*	*20*	*377,3*	*18*	*445,6*	*18*	*1,4*	*2,4*	*3,4*
Tertiaire pur	*599,3*	*40*	*680,1*	*40*	*869,2*	*41*	*1.041,3*	*41*	*2,6*	*5,0*	*3,7*
Total entreprises	911,8	61	1.015,8	60	1.246,5	59	1.486,9	59	2,2	4,2	3,6
Institutions financières	65,8	4	87,1	5	156,8	7	229,4	9	5,8	12,5	7,9
Administrations	513,6	35	575,8	35	724,8	34	811,8	32	2,3	4,7	2,3
Total région Bretagne	**1.491,2**	**100**	**1.678,1**	**100**	**2.128,1**	**100**	**2.528,1**	**100**			
Total France entière	**43.496,6**		**48.343,9**		**60.373,4**		**70.752,9**		**2,1**	**4,5**	**3,2**

I. — ANALYSE RÉGIONALE

A. — Analyse du parc de bureaux.

Durant la période 1970-1975, le parc de bureaux s'est accru rapidement (4,9 % par an). Les parcs de bureaux des institutions financières, du « tertiaire pur » et des administrations ont connu les accroissements les plus rapides.

La structure du parc de bureaux fait apparaître une diminution de la part des bureaux « du tertiaire du secondaire ». Il est à noter cependant que ce recul est bien plus réduit en Bretagne que dans les autres régions françaises. La Bretagne se singularise également par le fait que la part relative du parc des bureaux administratifs dans le parc total tend à diminuer entre 1965-1980.

Par rapport au parc France entière, l'importance relative du parc de bureaux en Bretagne a tendance à croître en passant de 3,4 à 3,6 %.

B. — Analyse des constructions annuelles.

Au plan des constructions annuelles de bureaux, l'année 1970 constitue une année charnière. A partir de cette date et jusqu'en 1974, le mouvement des constructions s'est amplifié aussi bien pour la création de bureaux administratifs (Centre de redevances de la radio-télévision, de l'Ecole des télécommunications, de la Maison des douanes, du Centre régional des œuvres universitaires...) que pour la réalisation de bureaux attenants à de nouveaux locaux industriels installés sur les différentes zones industrielles de Rennes, Morlaix, Brest, Quimper, Lorient et Vannes. La Bretagne représente en moyenne 3,1 % des constructions françaises de 1971 à 1975.

La structure des constructions annuelles par département en Bretagne fait apparaître une répartition relativement équilibrée des constructions.

De même au niveau de la structure par tranche d'unités urbaines, l'armature urbaine très variée de la Bretagne explique cette dispersion de constructions.

La construction de bureaux par région.

En milliers de m².

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	25,7	24,3	23,1	29,2	47,3	70,6	76,2	68,5	80,7	93,4	85,1	
Surfaces moyennes (2)	37,5						89,9					80,0

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %.

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Côtes-du-Nord	16	12	23
Finistère	18	34	30
Ille-et-Vilaine	40	42	26
Morbihan	26	12	21
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	17	31	28
Moins de 10.000 habitants	5	6	13
De 10.000 à 19.999 habitants	7	3	11
De 20.000 à 49.999 habitants	11	7	10
De 50.000 à 99.999 habitants	21	9	22
De 100.000 à 199.999 habitants	39	42	16
De 200.000 à 2 millions d'habitants	—	—	—
Plus de 2 millions d'habitants	—	—	—
Total région Bretagne	100	100	100

BRETAGNE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	4392.	8663.	3262.	6556.	11668.	21884.	21044.	15524.	17869.	25703.	24126.
< 10 000 HAB	1293.	1438.	3032.	2770.	3846.	4580.	5783.	7737.	13267.	14165.	10819.
10 A 19 999	1894.	1355.	3616.	2941.	3105.	2404.	2609.	2874.	4488.	7671.	9276.
20 A 49 999	2843.	601.	1173.	1154.	1969.	5256.	8251.	6743.	4145.	3887.	8483.
50 A 99 999	5317.	7641.	7431.	7697.	6775.	6527.	6256.	9698.	20643.	24600.	18688.
100 A 199999	9931.	4651.	4560.	8122.	19903.	29930.	32297.	25939.	20285.	17354.	13662.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	25669.	24349.	23074.	29240.	47267.	70580.	76240.	68515.	80697.	93380.	85055.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	14375.	13636.	12921.	16374.	26470.	39525.	38882.	34943.	41156.	47624.	43378.
INST.FINANC	2824.	2678.	2538.	3216.	5199.	7764.	12198.	10962.	12912.	14941.	13609.
ADMINIST.	8471.	8035.	7614.	9649.	15598.	23292.	25159.	22610.	26630.	30815.	28068.
TOTAL	25669.	24349.	23074.	29240.	47267.	70580.	76240.	68515.	80697.	93380.	85055.

COTES-DU-NORD

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	1886.	1763.	1097.	1518.	2334.	5160.	5217.	3465.	3994.	4642.	3517.
< 10 000 HAB	235.	69.	434.	356.	659.	1361.	2495.	2509.	1764.	1378.	1481.
10 A 19 999	1678.	557.	285.	505.	485.	621.	1026.	1216.	2229.	4298.	5190.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	489.	789.	60.	452.	740.	1218.	1683.	5150.	12953.	14784.	9125.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	4288.	3178.	1876.	2831.	4218.	8360.	10422.	12340.	20940.	25101.	19314.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	2401.	1779.	1051.	1585.	2362.	4682.	5315.	6293.	10679.	12801.	9850.
INST.FINANC	472.	350.	206.	311.	464.	920.	1668.	1974.	3350.	4016.	3090.
ADMINIST.	1415.	1049.	619.	934.	1392.	2759.	3439.	4072.	6910.	8283.	6374.
TOTAL	4288.	3178.	1876.	2831.	4218.	8360.	10422.	12340.	20940.	25101.	19314.

FINISTÈRE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	580.	3004.	429.	1679.	3938.	10019.	8123.	4193.	4720.	5906.	5465.
< 10 000 HAB	559.	449.	2055.	1517.	1820.	1834.	1781.	3229.	7494.	8272.	5422.
10 A 19 999	0.	28.	1309.	827.	958.	819.	675.	588.	1010.	1815.	2214.
20 A 49 999	999.	46.	207.	182.	110.	89.	79.	213.	764.	980.	685.
50 A 99 999	1990.	2429.	6504.	4791.	4277.	4234.	3272.	2685.	4364.	6816.	7391.
100 A 199999	474.	1451.	2217.	3107.	6886.	7057.	6325.	4895.	3495.	2227.	3966.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	4602.	7406.	12720.	12103.	17989.	24052.	20255.	15804.	21846.	26017.	25144.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	2577.	4147.	7123.	6777.	10074.	13469.	10330.	8060.	11142.	13268.	12823.
INST.FINANC	506.	815.	1399.	1331.	1979.	2646.	3241.	2529.	3495.	4163.	4023.
ADMINIST.	1519.	2444.	4198.	3994.	5936.	7937.	6684.	5215.	7209.	8585.	8298.
TOTAL	4602.	7406.	12720.	12103.	17989.	24052.	20255.	15804.	21846.	26017.	25144.

ILLE-ET-VILAINE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	584.	852.	1058.	1569.	3343.	3492.	3951.	4827.	5228.	7317.	8070.
< 10 000 HAB	0.	433.	312.	462.	744.	728.	788.	1243.	3154.	3364.	2179.
10 À 19 999	0.	568.	990.	863.	879.	491.	413.	624.	821.	945.	717.
20 A 49 999	0.	268.	507.	442.	847.	1766.	1425.	925.	744.	769.	1764.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	9457.	3200.	2344.	5014.	13017.	22873.	25972.	21044.	16790.	15127.	9696.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	10040.	5321.	5210.	8350.	18830.	29350.	32548.	28664.	26736.	27523.	22426.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	5623.	2980.	2918.	4676.	10545.	16436.	16600.	14619.	13636.	14037.	11437.
INST.FINANC	1104.	585.	573.	919.	2071.	3229.	5208.	4586.	4278.	4404.	3588.
ADMINIST.	3313.	1756.	1719.	2756.	6214.	9686.	10741.	9459.	8823.	9083.	7401.
TOTAL	10040.	5321.	5210.	8350.	18830.	29350.	32548.	28664.	26736.	27523.	22426.

MORBIHAN

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	1342.	3045.	679.	1790.	2052.	3213.	3753.	3039.	3918.	7802.	7048.
< 10 000 HAB	499.	487.	231.	435.	624.	657.	719.	756.	855.	1151.	1736.
10 A 19 999	216.	202.	1032.	746.	783.	473.	495.	446.	428.	613.	1156.
20 A 49 999	1844.	287.	459.	530.	1013.	3401.	6747.	5604.	2637.	2138.	6034.
50 A 99 999	2838.	4423.	866.	2454.	1759.	1075.	1301.	1863.	3326.	3000.	2171.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	6738.	8445.	3268.	5956.	6231.	8818.	13015.	11707.	11165.	14703.	18146.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	3774.	4729.	1830.	3335.	3489.	4938.	6637.	5971.	5694.	7499.	9254.
INST.FINANC	741.	929.	359.	655.	685.	970.	2082.	1873.	1786.	2353.	2903.
ADMINIST.	2224.	2787.	1078.	1965.	2056.	2910.	4295.	3863.	3684.	4852.	5988.
TOTAL	6738.	8445.	3268.	5956.	6231.	8818.	13015.	11707.	11165.	14703.	18146.

Région : BRETAGNE

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomérations	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Brest	0,5	1,5	2,2	3,1	6,9	7,1	6,3	4,9	3,5	2,2	4,0	4,5
Rennes	9,5	3,2	2,4	5,0	13,0	22,9	26,0	21,1	16,8	15,1	9,7	9,0

Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 habitants	de 200.000 à 2 millions d'habitants	plus de 2 millions d'habitants
Côtes-du-Nord	Dinan Guingamp		Saint-Brieuc			
Finistère	Landernau Audierne Quimperlé	Douarnenez Concarneau Morlaix	Quimper	Brest		
Ille-et-Vilaine	Dinard Redon Vitré	Saint-Malo Fougères		Rennes		
Morbihan	Hennebont Locmiquelic Pontivy Auray	Vannes	Lorient			

Source : I.N.S.E.E.

II. — ANALYSE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION

A. — Brest.

Parmi les agglomérations importantes après Rennes — capitale régionale de la Bretagne —, l'agglomération de Brest se trouve bien placée dans le contexte économique breton.

La vocation maritime de Brest se caractérise actuellement par l'arsenal militaire (7.000 personnes) et le port marchand puis, dans les années à venir, par la création d'un véritable complexe de réparation navale pouvant accueillir de gros pétroliers (1.000 emplois prévus).

En marge de cette vocation maritime, Brest a su accueillir d'autres activités aussi bien industrielles (industrie électronique, construction mécanique...) que tertiaire (exemple de la recherche océanographique et de la recherche pétrolière).

L'armature urbaine s'en trouve modifiée en conséquence et a conduit récemment à la création d'une Communauté urbaine rassemblant aujourd'hui 220.000 habitants

Face à ce potentiel humain et économique en croissance, la construction de bureaux a suivi le mouvement tout en gardant un rythme d'évolution assez favorable puisque les surfaces construites s'élèvent annuellement à près de 5.000 m² entre 1970 et 1975.

1° Les bureaux en blanc.

Le marché des bureaux en blanc reste modeste (1.500 m² par an).

En 1976, il n'existait aucun stock.

2° Les bureaux pour soi.

Ces bureaux, neufs ou anciens, constituent l'essentiel du marché de Brest, et se trouvent localisés en centre ville [exemple du centre administratif qui regroupe les services de la Sécurité sociale, de la Caisse primaire d'assurance maladie, de l'Hôtel des impôts, du Crédit mutuel de Bretagne (10.000 m²)] ou en périphérie : zone d'activités de Sainte-Anne-du-Portzic (110 hectares) et de Kergaradec (300 hectares). Dans cette dernière zone d'activités, le Crédit immobilier de France, la Direction régionale du Crédit lyonnais, l'Office des H.L.M.... sont déjà implantés.

Comme d'autres villes françaises littorales, Brest a bénéficié après la Seconde Guerre d'une reconstruction où ont prédominé les habitations. Puis, au fur et à mesure que la structure économique de l'agglomération s'est étoffée, de nombreux logements et commerces ont été transformés en bureaux. Ces bureaux n'offrent que de petites surfaces et sont recherchés actuellement par les professions libérales (avocats, comptables, experts, notaires...) et les institutions financières d'origine locale ou régionale.

A l'inverse, les entreprises industrielles, ou commerciales et les banques et assurances de taille nationale quittent progressivement le centre ville pour s'intaller en périphérie. Il y a donc une amorce de desserrement qui ne devrait que s'amplifier dans les prochaines années.

En juin 1976, le stock de bureaux anciens s'élève à 400 m² environ.

3° **Perspectives.**

Compte tenu de l'effort de diversification des activités économiques qui est réalisé actuellement par les instances locales et les industriels, la construction de bureaux devrait connaître des perspectives plus favorables que par le passé. Les surfaces construites représenteront environ 4.500 m² par an entre 1976-1980.

Les prochaines années devraient être marquées par un développement du marché des bureaux en blanc (projet « Callec », 3.500 m²).

La construction de bureaux pour soi devrait se poursuivre à un rythme plus soutenu en raison des nombreux projets et extensions prévus à moyen terme. On peut déjà citer : la Compagnie générale d'automatisme, l'Ecole nationale supérieure technique des télécommunications, le Centre national pour l'exploitation des océans, la Météorologie maritime.

D'autres projets sont à l'étude tels que celui relatif à la création d'une antenne du Crédit agricole ; les surfaces ne sont pas encore connues.

B. — **Rennes.**

« Plaque tournante » de l'Ouest, l'agglomération de Rennes a entrepris depuis 1970 de regrouper les services des administrations dans l'opération du Champ de Mars et dans l'opération de rénovation urbaine du Colombier. La croissance très rapide des constructions de bureaux sur la période 1970-1975 (plus de 110.000 m² ont été construits) est imputable aux bureaux publics et parapublics qui représentent près de 80 % des constructions. Pour la période 1976-1980, le volume annuel des constructions devrait être de l'ordre de 9.000 m² en moyenne.

1° **Les bureaux en blanc.**

La construction des bureaux en blanc est un phénomène récent. Les trois localisations les plus importantes sont le quartier du Colombier, l'avenue de Crimée et « Rennes Sud ».

Depuis 1971, les programmes de bureaux ont été les suivants : en centre ville (quartier du Colombier), 11.200 m² (1) et en périphérie (Rennes Sud), 9.300 m² (1), soit un total de 20.500 m².

Pour les prochaines années les surfaces de bureaux en blanc prévues sont de l'ordre de 9.500 m² en périphérie et 8.800 m² en centre ville, soit au total 18.300 m².

---

(1) Source : S.E.M.A.E.B., Société ARC-GESTION, B.E.T.UR.E.

Les stocks de bureaux disponibles sont de l'ordre de 7.700 m² (dont 830 disponibles au 1er octobre 1970).

Les prix de location varient de 145 F à 350 F le m² par an et les prix de vente de 1.700 F à 2.800 F le m².

Dans la plupart des cas, il s'agit d'immeubles mixtes comprenant des bureaux, des logements et des commerces.

2° **Les bureaux pour soi.**

Le dynamisme des constructions de bureaux pour soi est dû à l'effort de réorganisation des services administratifs et para-administratifs entrepris depuis 1970. Ainsi, l'opération du Champ de Mars regroupe :

— la Sécurité sociale et les Allocations familiales ..... 21.100 m²

— la Chambre des métiers de l'Ile-et-Vilaine ..... 8.800 m²

— le Centre du cadastre et des hypothèses ..... 8.300 m²

Quant à l'opération de rénovation urbaine du Colombier, elle comporte un centre de tri, une recette principale (18.000 m²) et le centre de redevance de l'ex-O.R.T.F. (10.400 m²), la délégation régionale des Assurances générales de France.

Si l'on ajoute le Centre d'études et de télécommunications (19.000 m²), on parvient pour la période de 1970-1975 à un total de près de 86.000 m².

Pour cette période, la construction de bureaux par les entreprises industrielles pour leur compte propre apparaît particulièrement faible (de l'ordre de 6.000 m², soit environ 1.000 m² par an).

La transformation des logements en bureaux reste importante en centre ville : entre 1962 et 1968, les surfaces de logements transformés en bureaux dans l'agglomération rennaise ont été estimée à 34.500 m² (1). La transformation des logements en bureaux correspond bien à la satisfaction des demandes de lots de taille moyenne (de 70 à 350 m²) qui représentent une part importante du marché.

3° **Perspectives.**

Dans les prochaines années, la demande émanant des administrations devrait se poursuivre (à un rythme moindre cependant que durant la période 1970-1975). Pour les dix années à venir, 52.000 m² de bureaux sont prévus dans la Z.A.C. de Beauregard (préfecture de l'Ile-et-Vilaine, Direction départementale de l'équipement, Direction départementale de l'action sanitaire et sociale...) et 58.000 m² dans l'opération de l'Arsenal (Hôtel de police, Cité judiciaire, Cité administrative...).

En outre, les efforts entrepris pour le développement de l'Ouest (meilleur réseau de communications, aides diverses...) devraient porter leurs fruits et attirer à Rennes des industries ou des services. Pour la période 1976-1980, le rythme de constructions de bureaux devrait donc être de 9.000 m² par an en moyenne.

---

(1) Source : Localisation des bureaux à Rennes. — Thèse de M. M. Flambard.

BUREAUX DISPONIBLES AU 1er OCTOBRE 1976

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
35 Ille-et-Vilaine					
RENNES					
Le Colombier - Immeuble MP ..	NQ	4.200	90	—	300
Le Dauphin	CV	5.000	386	3.600	360
Le Colombier - Immeuble NIB - N.	NQ	1.450	350	2.800	310
Le Colombier - Immeuble N2 * ..	NQ	550	550	2.800-3.000	—
Les 3 Soleils - Immeuble J * ..	NQ	6.800	6.300	(/)	(/)

PRIX : Il s'agit en général de prix moyens, hors taxe, pour des locaux aménagés mais non cloisonnés.
** : prix ferme et définif.

(/) : Chiffres non communiqués.

LOCALISATION : quatre types de localisation ont été définis :

CV — Centre ville traditionnel.

NQ — Nouveau quartier d'affaires à vocation de centre directionnel.

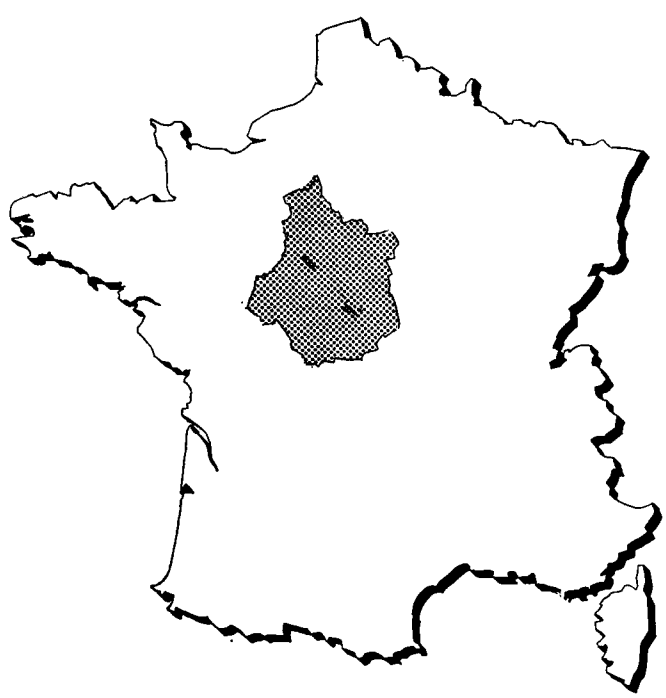
AQ — Autre quartier urbain distinct du centre ville.

P — Périphérie.

LIVRAISON : l'astérisque (*) indique les programmes en cours de construction et dont la livraison interviendra au cours des années 1977 et 1978.

Source : Association Bureaux-Provinces, « Le marché des bureaux en province 1975-1976 ».

CENTRE



ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

Types d'activités	Surface du parc de bureaux								Accroissement annuel moyen (%)		
	1965		1970		1975		1980		1970-1965	1975-1970	1980-1975
	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%			
Tertiaire du secondaire	*425,5*	*29*	*453,5*	*28*	*512,0*	*25*	*589,1*	*23*	*1,3*	*2,5*	*2,8*
Tertiaire pur	*564,4*	*39*	*668,0*	*41*	*857,5*	*42*	*1.035,8*	*40*	*3,4*	*5,1*	*3,8*
Total entreprises	989,9	68	1.121,5	69	1.369,5	67	1.624,9	63	2,5	4,1	3,5
Institutions financières	81,1	6	117,4	7	189,8	9	277,6	11	7,7	10,1	7,9
Administrations											
Total région Centre	**1.446,1**	**100**	**1.639,5**	**100**	**2.051,2**	**100**	**2.575,6**	**100**	**2,5**	**4,6**	**4,6**
Total France entière	**43.496,6**		**48.343,9**		**60.373,4**		**70.752,9**		**2,1**	**4,5**	**3,2**

I. — ANALYSE RÉGIONALE

A. — Analyse du parc de bureaux.

Dans le Centre, le parc de bureaux s'est développé à un rythme rapide entre 1970 et 1975 (4,6 % par an), cette croissance devrait se poursuivre au même rythme entre 1976 et 1980.

Les institutions financières, les administrations et le « tertiaire pur » sont les demandeurs les plus dynamiques en matière de bureaux.

L'évolution de la structure du parc de bureaux fait apparaître la diminution de la part relative des bureaux du « tertiaire du secondaire » compensée par l'accroissement des bureaux, des institutions financières et du « tertiaire pur ». La part du parc des bureaux administratifs reste stable durant la période.

La part du parc de bureaux du Centre tend à s'accroître par rapport au parc « France entière » (de 3,3 % à 3,6 %).

B. — Analyse des constructions annuelles.

Le rythme annuel des constructions de bureaux s'accélère à partir de 1969-1970 et se maintient en fin de période à un niveau supérieur à 100.000 m². Les constructions annuelles dans la région Centre représentaient, en moyenne pour la période 1971-1975, 3,1 % des constructions françaises de bureaux.

La structure des constructions par département fait apparaître une dispersion assez forte ; le Loiret reste cependant l'élément le plus dynamique de la région ; le Cher et le Loir-et-Cher restent un peu « à l'écart » du développement de la région

La structure par tranche d'unités urbaines est également très dispersée. Cette région possède une armature urbaine bien développée qui explique cet équilibre des constructions de bureaux entre les différentes tranches d'unités urbaines.

La construction de bureaux par région.

En milliers de m².

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	17,6	20,7	33,7	38,4	51,8	72,4	74,9	76,3	85,9	103,9	112,4	105,0
Surfaces moyennes (2)		38,7					82,3					

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %.

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Cher	4	6	6
Eure-et-Loir	40	14	12
Indre	16	4	14
Indre-et-Loire	32	15	18
Loir-et-Cher	2	6	9
Loiret	6	55	41
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	35	14	12
Moins de 10.000 habitants	8	7	12
De 10.000 à 19.999 habitants	3	3	3
De 20.000 à 49.999 habitants	1	8	9
De 50.000 à 99.999 habitants	27	9	19
De 100.000 à 199.999 habitants	2	47	33
De 200.000 à 2 millions d'habitants	24	12	12
Plus de 2 millions d'habitants	—	—	—
Total région Centre	100	100	100

CENTRE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	6237.	2489.	3567.	5112.	8045.	10442.	10341.	8934.	10821.	12038.	13867.
< 10 000 HAB	1440.	3228.	3609.	4494.	4802.	5227.	4899.	5600.	8495.	10944.	12986.
10 A 19 999	459.	575.	804.	1032.	1459.	1807.	2428.	2649.	2442.	2614.	3414.
20 A 49 999	264.	3929.	1326.	3474.	4193.	5303.	7141.	5806.	6788.	10943.	10275.
50 A 99 999	4750.	4866.	6027.	7789.	8757.	6755.	6242.	8655.	13443.	24930.	21252.
100 A 199999	276.	3280.	11755.	10575.	18535.	34161.	32191.	30811.	31198.	29360.	37063.
200 A 2 MILL	4151.	2384.	6572.	5920.	5979.	8720.	11698.	13843.	12694.	13141.	13583.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	17578.	20750.	33661.	38397.	51770.	72416.	74940.	76298.	85881.	103970.	112441.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	11953.	14110.	22889.	26110.	35203.	49243.	44964.	45779.	51529.	62382.	67465.
INST.FINANC	3340.	3943.	6396.	7295.	9836.	13759.	13489.	13734.	15459.	18715.	20239.
ADMINIST.	2285.	2698.	4376.	4992.	6730.	9414.	16487.	16786.	18894.	22873.	24737.
TOTAL	17578.	20750.	33661.	38397.	51770.	72416.	74940.	76298.	85881.	103970.	112441.

CHER

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	367.	334.	42.	255.	268.	823.	2024.	1956.	2381.	2384.	3227.
< 10 000 HAB	0.	280.	0.	209.	309.	238.	252.	460.	565.	399.	296.
10 A 19 999	0.	0.	77.	71.	127.	81.	21.	12.	50.	43.	70.
20 A 49 999	264.	1380.	0.	975.	1361.	1398.	891.	432.	374.	593.	687.
50 A 99 999	0.	52.	4242.	3060.	3517.	1832.	756.	1057.	2302.	2968.	2332.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	631.	2047.	4361.	4569.	5582.	4371.	3944.	3918.	5672.	6386.	6614.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	429.	1392.	2966.	3107.	3796.	2972.	2366.	2351.	3403.	3832.	3968.
INST.FINANC	120.	389.	829.	868.	1061.	830.	710.	705.	1021.	1150.	1190.
ADMINIST.	82.	266.	567.	594.	726.	568.	868.	862.	1248.	1405.	1455.
TOTAL	631.	2047.	4361.	4569.	5582.	4371.	3944.	3918.	5672.	6386.	6614.

EURE-ET-LOIR

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	4084.	666.	623.	1492.	2726.	3441.	2728.	1757.	1624.	2035.	2423.
< 10 000 HAB	0.	1896.	637.	1530.	1440.	1560.	1383.	1497.	2454.	3073.	4511.
10 A 19 999	100.	0.	320.	343.	772.	859.	876.	844.	579.	354.	510.
20 A 49 999	0.	444.	475.	530.	414.	518.	435.	479.	851.	1792.	1678.
50 A 99 999	2881.	4576.	854.	3757.	4079.	3605.	3236.	3280.	4089.	4998.	4806.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	7066.	7582.	2909.	7652.	9431.	9983.	8658.	7857.	9597.	12253.	13929.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	4805.	5156.	1978.	5203.	6413.	6788.	5195.	4714.	5758.	7352.	8358.
INST.FINANC	1342.	1441.	553.	1454.	1792.	1897.	1558.	1414.	1728.	2205.	2507.
ADMINIST.	919.	986.	378.	995.	1226.	1298.	1905.	1729.	2111.	2696.	3064.
TOTAL	7066.	7582.	2909.	7652.	9431.	9983.	8658.	7857.	9597.	12253.	13929.

INDRE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	42.	73.	364.	317.	510.	801.	751.	473.	316.	655.	825.
< 10 000 HAB	924.	151.	177.	292.	307.	408.	524.	352.	192.	284.	679.
10 A 19 999	0.	0.	109.	69.	63.	89.	189.	197.	206.	232.	206.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
50 A 99 999	1869.	238.	931.	972.	1161.	1318.	2250.	4317.	7052.	16965.	14115.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	2835.	463.	1581.	1651.	2041.	2617.	3714.	5340.	7765.	18136.	15827.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1928.	315.	1075.	1123.	1388.	1779.	2228.	3204.	4659.	10881.	9496.
INST.FINANC	539.	88.	300.	314.	388.	497.	668.	961.	1398.	3264.	2849.
ADMINIST.	369.	60.	206.	215.	265.	340.	817.	1175.	1708.	3990.	3482.
TOTAL	2835.	463.	1581.	1651.	2041.	2617.	3714.	5340.	7765.	18136.	15827.

INDRE-ET-LOIRE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	832.	1143.	683.	1140.	983.	1346.	1436.	1143.	965.	1371.	2969.
< 10 000 HAB	516.	312.	291.	424.	464.	611.	617.	678.	998.	2120.	2838.
10 A 19 999	0.	433.	0.	233.	109.	116.	353.	274.	165.	548.	1372.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
200 A 2 MILL	4151.	2384.	6572.	5920.	5979.	8720.	11698.	13843.	12694.	13141.	13583.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	5499.	4272.	7546.	7718.	7535.	10794.	14104.	15938.	14822.	17180.	20764.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	3739.	2905.	5131.	5248.	5124.	7340.	8462.	9563.	8893.	10308.	12459.
INST.FINANC	1045.	812.	1434.	1466.	1432.	2051.	2539.	2869.	2668.	3092.	3738.
ADMINIST.	715.	555.	981.	1003.	980.	1403.	3103.	3506.	3261.	3780.	4568.
TOTAL	5499.	4272.	7546.	7718.	7535.	10794.	14104.	15938.	14822.	17180.	20764.

LOIR-ET-CHER

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	73.	109.	454.	373.	379.	353.	380.	399.	472.	616.	562.
< 10 000 HAB	0.	84.	116.	236.	756.	1199.	760.	475.	1011.	1481.	2278.
10 A 19 999	359.	40.	299.	251.	284.	483.	859.	1225.	1223.	979.	957.
20 A 49 999	0.	1624.	317.	1357.	1910.	2541.	3777.	2751.	3363.	6680.	5826.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	433.	1857.	1185.	2218.	3330.	4575.	5776.	4850.	6069.	9756.	9627.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	294.	1263.	806.	1508.	2264.	3111.	3466.	2910.	3642.	5853.	5776.
INST.FINANC	82.	353.	225.	421.	633.	869.	1040.	873.	1092.	1756.	1733.
ADMINIST.	56.	241.	154.	288.	433.	595.	1271.	1067.	1335.	2146.	2118.
TOTAL	433.	1857.	1185.	2218.	3330.	4575.	5776.	4850.	6069.	9756.	9627.

LOIRET

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	838.	164.	1402.	1536.	3178.	3679.	3021.	3206.	5063.	4977.	3863.
< 10 000 HAB	0.	505.	2387.	1802.	1525.	1211.	1364.	2138.	3275.	3588.	2386.
10 A 19 999	0.	101.	0.	65.	105.	179.	130.	97.	219.	457.	301.
20 A 49 999	0.	480.	534.	611.	508.	847.	2038.	2144.	2201.	1878.	2084.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
100 A 199999	276.	3280.	11755.	10575.	18535.	34161.	32191.	30811.	31198.	29360.	37063.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	1114.	4529.	16078.	14589.	23850.	40077.	38744.	38396.	41955.	40259.	45698.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	758.	3080.	10933.	9921.	16218.	27252.	23247.	23038.	25173.	24156.	27419.
INST.FINANC	212.	861.	3055.	2772.	4532.	7615.	6974.	6911.	7552.	7247.	8226.
ADMINIST.	145.	589.	2090.	1897.	3101.	5210.	8524.	8447.	9230.	8857.	10054.
TOTAL	1114.	4529.	16078.	14589.	23850.	40077.	38744.	38396.	41955.	40259.	45698.

Région : CENTRE

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomérations	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Bourges	—	0,1	4,2	3,1	3,5	1,8	0,7	1,1	2,3	3,0	2,3	2,0
Châteauroux	1,9	0,2	0,9	0,9	1,2	1,3	2,3	4,3	7,1	17,0	14,1	6,0
Orléans	0,3	3,3	11,6	10,6	18,6	34,2	32,2	31,0	31,2	29,4	37,1	25,0
Tours	4,2	2,4	6,6	5,9	6,0	8,7	11,7	13,8	13,0	13,1	13,6	10,0

Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 habitants	de 200.000 à 2 millions d'habitants	plus de 2 millions d'habitants
Cher	St-Amand-Montrond	Vierzon	Bourges			
Eure-et-Loir	Châteaudun Nogent-le-Rotrou	Dreux	Chartres			
Indre	Issoudun		Châteauroux			
Indre-et-Loire	Amboise				Tours	
Loir-et-Cher	Vendôme Romorantin-Lanthenay	Blois				
Loiret	Gien Pithiviers	Montargis		Orléans		

Source : I.N.S.E.E.

II. — ANALYSE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION

A. — Bourges.

Ayant déjà une vocation industrielle depuis très longtemps, l'agglomération de Bourges a réussi au cours des dernières années à la consolider grâce à la venue de nombreuses décentralisations industrielles (Nord-Aviation, Michelin, Fagersta, Denison Engineering...) et tertiaires. Par ailleurs, elle assume des fonctions administratives en tant que chef-lieu du département du Cher.

Malgré une croissance soutenue de la population entraînant des disponibilités en main-d'œuvre, les activités tertiaires ne se sont étoffées que progressivement, ce qui contribue néanmoins à un meilleur équilibre de l'emploi local.

Les constructions de bureaux se sont développées à partir de 1973, mais restent toutefois à un niveau modeste : 2.000 m² par an en moyenne entre 1965 et 1975. Pour la période 1976-1980, les constructions de bureaux devraient rester à ce niveau.

1° Les bureaux en blanc.

Le marché des bureaux en blanc est encore embryonnaire dans l'agglomération de Bourges. Deux opérations sont maintenant réalisées en centre ville : l'une dans un immeuble rénové, avenue Jean-Jaurès, représentant une surface de 350 m² de bureaux (loués 250 F le m² ou vendus 2.500 F le m²) ; l'autre concerne un immeuble neuf appelé « Le Bourbon », situé également avenue Jean-Jaurès, offrant une superficie de 1.050 m² vendus au prix de 2.080 F le m² ou loués 250-300 F le m².

En juillet 1976, il n'y avait aucun stock de bureaux en blanc.

2° Les bureaux pour soi.

Ce type de bureaux représente la quasi-totalité des constructions dans l'agglomération de Bourges.

Ces bureaux sont occupés par des entreprises industrielles (locales ou décentralisées) et les services administratifs inhérents à la croissance démographique locale.

Parmi les décentralisations des institutions financières, il faut mentionner les services administratifs et informatiques de la Banque Hervet

3° Perspectives.

Dès que Bourges sera mieux reliée aux grands axes de communications, elle possédera tous les atouts pour accueillir les décentralisations : main-d'œuvre de qualité, moyens de formation, infrastructure urbaine et culturelle et zones aménagées pour recevoir des activités tertiaires notamment sur la Z.A.C. de Turly et les zones industrielles de la Route de La Charité, des Forges et de l'Aujonnières.

Cependant, si ces éléments favorisent les implantations industrielles, les retombées dans le domaine des bureaux restent limitées et, pour la période 1976-1980, le rythme des constructions devrait être de 2.000 m² par an en moyenne.

B. — Châteauroux.

En plus de sa fonction de chef-lieu du département de l'Indre, l'agglomération de Châteauroux occupe une place importante avec Issoudun et Argenton-sur-Creuse dans l'armature urbaine de ce département.

Elle a connu un développement économique rapide qui s'est ensuite infléchi par suite de la fermeture de la base américaine, en 1966. Depuis, l'industrialisation a retrouvé un second souffle et repose largement sur une diversification des activités économiques.

Les activités tertiaires se sont peu développées jusqu'à l'arrivée de plusieurs décentralisations industrielles et tertiaires (Cérabati, Schlumberger, Alcoa, l'Union des assurances parisiennes ..).

La moyenne annuelle des constructions de bureaux est passée de 1.300 m² entre 1965 et 1971 à 10.000 m² de 1972 à 1975.

Pour la période 1976-1980, le rythme annuel des constructions devrait être de l'ordre de 6.000 m².

1° Les bureaux en blanc.

Le marché des bureaux en blanc est quasi inexistant dans l'agglomération de Châteauroux en 1976.

Néanmoins, dans les immeubles d'habitation construits récemment, des logements deviennent des bureaux sans toutefois faire l'objet de transactions avec un agent immobilier local. Les surfaces occupées en bureaux sont estimées à 500 m² par an en moyenne.

Il est à noter l'existence d'un immeuble important (9.000 m²) ayant appartenu à l'O.T.A N. et situé sur la zone industrielle de la Martinerie. Cet immeuble peut être aménagé en bureaux. Actuellement, la gestion en est confiée à la Chambre de commerce et d'industrie de Châteauroux qui est prête à investir en vue d'accueillir toute activité tertiaire.

2° Les bureaux pour soi.

Cette catégorie de bureaux constitue l'essentiel des constructions dans l'agglomération de Châteauroux.

Les bureaux intégrés aux locaux de production et implantés sur la zone d'activités de la Martinerie se sont développés.

Mais ce sont surtout ceux destinés aux administrations (nouvelle préfecture) et aux institutions financières (U.A.P. avec une superficie de 4.000 m² et le Crédit agricole avec 2.500 m² environ) qui ont connu une croissance rapide ; ces deux derniers immeubles de bureaux sont localisés sur la zone industrielle municipale, à l'Est de la ville.

3° Perspectives.

En 1977, le nouvel Hôtel de ville sera livré et représentera une surface de 3.000 m².

L'agglomération de Châteauroux fait porter actuellement son effort sur la restructuration du centre ville afin d'y attirer des activités tertiaires.

Déjà, un premier programme de bureaux en blanc appelé « Clot du Marché » est envisagé vers la fin de 1977 offrant une surface de 700 m². C'est un « ballon d'essai » d'un promoteur privé.

En cas de succès, d'autres opérations pourraient suivre dans la mesure où le marché des bureaux anciens c'est-à-dire des bureaux issus de la transformation de logements arrivera à saturation en centre ville.

Il est vraisemblable que des activités industrielles viendront s'implanter dans le moyen terme (ce qui serait un remède au problème actuel de la S.N.I.A.S.) sur les 15 hectares de terrains qui seront disponibles au printemps de 1977 sur le parc industriel proche de l'aérodrome de Châteauroux-Déols. Ce parc comportera 160 hectares aménagés dans les dix ans à venir.

Compte tenu de ces différents facteurs d'évolution, le rythme de la construction sera plus ralenti que dans le passé et devrait s'établir autour de 6.000 m² par an en moyenne.

C. — **Orléans.**

L'agglomération d'Orléans bénéficie d'une situation privilégiée. Sa proximité de Paris constitue un atout pour les décentralisations du secteur tertiaire. Depuis 1970, les constructions de bureaux se sont développées plus rapidement (près de 33.000 m² par an en moyenne). Pour la période 1976-1980, le rythme annuel des constructions de bureaux devrait être de l'ordre de 25.000 m² en moyenne.

1° **Les bureaux en blanc.**

Les bureaux en blanc ne sont apparus sur le marché orléanais qu'à partir de 1973 (ce qui n'exclut pas l'existence de petites surfaces, d'environ 200 m², disséminées dans des immeubles d'habitation). Pour ces trois dernières années, les bureaux en blanc représentent de 10 à 15 % des surfaces de bureaux construites annuellement.

Le stock de bureaux peut être estimé à environ 25.000 m² (1) se répartissant comme suit :

— Bureaux disponibles :

• en centre ville	2.010 m²
• en périphérie	2.700 m²
Total	4.710 m²

auxquels il faut ajouter 3.143 m² de petites surfaces de bureaux situées le plus souvent dans des appartements anciens transformés.

— Bureaux en construction (situés en centre ville) ..... 3.100 m²

(1) Source : Chambre régionale de commerce et d'industrie « Centre », mai 1976.

— Bureaux en projet :

• en centre ville (notamment quartier Gare)	12.200 m²
• en périphérie	11.740 m²
Total	23.940 m²

Les prix varient de 170 F à 270 F le m² en location et de 1.800 F à 2.720 F le m² à la vente.

La clientèle des bureaux en promotion est constituée surtout par des entreprises qui cherchent à implanter des directions ou des délégations régionales. Ce type de clientèle recherche des lots de 200 à 300 m² situés à proximité du Centre. La clientèle locale est peu importante en raison d'une part de la faible importance des activités de services aux entreprises, et d'autre part de l'absence de mouvement important de desserrement à l'intérieur de l'agglomération.

Dans les deux premiers trimestres de l'année 1976, le rythme de commercialisation a été assez lent ; les organismes de commercialisation ont été contraints de fractionner les lots. Dans la plupart des cas, les bureaux sont loués.

2° **Les bureaux pour soi.**

Cette catégorie de bureaux représente l'essentiel des constructions. Les principaux utilisateurs de ces bureaux sont :

— les grands établissements tertiaires et industriels décentralisés à Orléans (B.R.G.M., C.G.R.C.R., I.G.I.R.S., I.B.M., B.N.P., C.A.P.R.I.C.E.L., G.M.F., Dior, Sandvik...) ;

— les administrations et les organismes parapublics (Direction générale des impôts, Sécurité sociale, Agence nationale pour l'emploi, Caisse d'épargne, Télécommunications).

3° **Perspectives.**

Pour les prochaines années, deux tendances semblent se dégager :

— le rythme des grandes constructions de bureaux pour soi devrait se ralentir ; il n'y a pas actuellement de grands projets d'implantation publics ou privés ;

— le rythme des constructions de bureaux en blanc devrait aller en s'amplifiant pour accueillir soit des agences régionales, soit de nouvelles activités de services.

La tendance des constructions futures est aux immeubles mixtes (bureaux-logements, ou bureaux-commerces).

Pour la période 1976-1980, le rythme des constructions de bureaux devrait donc être de 25.000 m² par an en moyenne, compte tenu du projet de rénovation du quartier Gare.

D. — **Tours.**

Située bien au-delà d'un rayon de 100 kilomètres de Paris, l'agglomération de Tours (comme Orléans et Bourges) n'a pas subi ou peu la concurrence qu'exerce la capitale. Elle a affermi assez rapidement sa position sur le plan départemental voire maintenant sur le plan régional.

Bénéficiant déjà de fonctions administratives en tant que chef-lieu du département de l'Indre-et-Loire, alliée à des fonctions commerciales, culturelles et universitaires très développées, l'agglomération de Tours a bénéficié d'une expansion très nette qui se reflète largement dans son évolution démographique au cours de la dernière décennie.

Face à cette physionomie que présente l'agglomération tourangelle, les constructions de bureaux ont enregistré une nette croissance à partir de 1970 faisant suite à un palier durant les années 1967 à 1969. Au cours des cinq dernières années (1970-1975), le rythme de construction s'est élevé à 12.300 m². Pour la période 1976-1980, les surfaces construites annuellement pourraient représenter 10.000 m² en moyenne.

1° **Les bureaux en blanc.**

Le marché des bureaux en blanc est très récent dans l'agglomération de Tours. Cependant, il a été livré vers 1970 l'immeuble Perrot, place Rabelais (quartier excentré de Tours) représentant une surface de 3.200 m² de bureaux en blanc ; ces bureaux sont entièrement loués en juillet 1976.

Un second immeuble, situé à Chambray-les-Tours (périphérie), d'une surface de 1.700 m², a été livré sur le marché en décembre 1975. En juillet 1976, il reste à commercialiser 1.300 m² à un prix de vente de 1.900 F/m² ou de location s'élevant à 220 F/m²/an

Enfin il convient de citer l'opération d'aménagement urbain du Champ-Girault, située en centre ville ; elle représente une capacité d'accueil d'activités tertiaires de 9 hectares. Deux réalisations importantes sont achevées : la cité administrative et l'immeuble « K1 » géré par la S.E.M.A.-V.I.T. (1). Actuellement, 5.100 m² de bureaux restent à vendre.

Le stock de bureaux en blanc actuellement disponibles s'élève donc à 6.400 m².

2° **Les bureaux pour soi.**

Cette catégorie de bureaux occupe toujours une place prépondérante sur le marché des bureaux à Tours depuis 1968. Tous les investisseurs y sont représentés : les administrations (exemple des services administratifs de la ville disposant maintenant de 6.000 m²), des entreprises productives (exemple d'E.D F. avec 1.020 m², l'entreprise Veller avec 1.000 m², le G.E.T.A.C. avec 2.900 m²) et les institutions financières (exemple de la Banque populaire avec 6.050 m², la M.G E.N. avec 4.400 m² et de la C.N.A.V.T.S.).

3° **Le marché de l'occasion.**

Selon une enquête de la S E.M.A.V.I.T., il existe parallèlement un marché de l'occasion. Plus précisément, il s'agit de bureaux issus soit de l'amé-

(1) Société d'économie mixte d'aménagement de la ville de Tours.

nagement de rez-de-chaussée d'immeubles de logements, soit de la transformation d'appartements. La surface moyenne de ces locaux à usage de bureaux s'élève annuellement à 2.200 m² entre 1968 et 1974.

4° **Perspectives.**

Le marché des bureaux dans l'agglomération de Tours devrait connaître un développement soutenu au cours des prochaines années si l'on en juge par les efforts entrepris tant par les instances locales que par des promoteurs privés.

Dans le cadre du plan d'aménagement du Champ-Girault, il est prévu d'autres constructions sous l'égide de la S.E.M.A.V.I.T. :

— un second immeuble de bureau désigné par « K2 » devant offrir une surface de 3.600 m² ;

— cinq petits immeubles de bureaux représentant ensemble 10.600 m² localisés au-dessus d'une galerie marchande.

Tous ces bureaux sont livrables au début de 1977. Le prix de vente est fixé actuellement à 2.500 F le m².

Par ailleurs, la Compagnie des A.G.F. (Assurances générales de France) disposera d'un immeuble de bureaux (construit sous l'égide de la S.A.C.I.) vers la fin du premier semestre 1978 représentant une surface de 9.030 m².

Dans un avenir plus lointain, la S E.M.A.V.I.T. a prévu également la construction d'autres immeubles de bureaux notamment sur la place des Halles et dans le quartier des Fontaines ; ils feront partie d'un complexe urbain qui sera la propriété de la ville de Tours.

Après avoir recensé tous les projets de construction en cours ou à l'étude, en centre ville ou en périphérie, il faut noter également les potentialités existantes en surface possible de terrains destinés à des activités tertiaires et notamment au Champ-Girault où il reste disponible 12.000 m² et dans la zone dite « Vallée du Cher » (proche du centre ville) qui représente 15.000 m² environ.

En plus de ces zones destinées surtout aux implantations tertiaires, il est probable que les constructions de bureaux intégrés à des unités de production ou de commerces de gros continueront de se développer sur la zone industrielle de Tours-Saint-Symphorien (86 hectares constructibles) et de la Milletière (70 hectares constructibles).

Ces perspectives globales reflètent assez bien les résultats d'une récente enquête (1) effectuée par la Commission « Promotion du tertiaire » de Tours auprès de 205 entreprises employant plus de 50 salariés sur leurs besoins en bureaux dans les cinq années à venir.

Ces besoins en bureaux répondent, pour certaines entreprises tourangelles, à des transferts qui découlent surtout de l'inadaptation ou de la vétusté de leurs locaux ou encore à des difficultés liées au stationnement ou aux conditions de circulation en centre ville. Pour d'autres entreprises, ces besoins en bureaux sont liés à des extensions qui résultent de la bonne marche de la firme. Dans la plupart des cas, les terrains sont déjà acquis par ces entreprises.

Au vu de ce premier sondage, il ressort que la demande en bureaux sera très segmentée à moyen terme et que des programmes groupés de grande ampleur ont peu de chance de réussir. Des opérations de bureaux « sur

(1) Premiers résultats de l'enquête sur les besoins en bureaux des entreprises implantées en Indre-et-Loire — S.E.M.A.V.I.T. — septembre 1976.

mesure » semblent convenir davantage aux exigences de la clientèle qui souhaite largement bénéficier d'équipements communs, par exemple les restaurants inter-entreprises.

Il est vraisemblable que les P.M.E. (moins de 50 salariés) qui constituent entre 70 et 80 % de la demande tourangelle en bureaux procéderont également à des opérations de desserrement dans des délais beaucoup plus longs.

La croissance rapide de l'offre face à une demande soutenue mais échelonnée va poser très tôt le problème des stocks de bureaux anciens et plus précisément leur nouvelle affectation (bureaux-transit) ou leur transformation pure et simple (équipements collectifs, logements ou parkings ?).

En conclusion, le rythme de construction de bureaux se situera en retrait par rapport au passé, c'est-à-dire 10.000 m² par an en moyenne.

BUREAUX DISPONIBLES AU 1er OCTOBRE 1976

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
28 Eure-et-Loir					
CHARTRES					
Rue Garolla	CV	215	215	2.500	—
29-55, rue du Grand-Faubourg *	CV	1.500	1.500	3.000	—
Faubourg Center *	CV	4.200	2.000	3.000	—
37 Indre-et-Loire					
TOURS					
Burosud	P	1.700	1.300	1.900	220
Champ Girault	NO	9.090	5.060	2.800	—
45 Loiret					
ORLÉANS					
S.C.I. Saran	P	1.800	1.800	1.780	200
Saran	P	900	900	1.800	180
Orléans 2000	AQ	4.000	350	2.200	240
Baron Rocheplatte	AQ	1.070	180	2.500	—
Résidence Madeleine	AO	940	745	—	240
Village Saint-Paul	CV	2.000	265	2.200	220
Halles Chatelet					
(1re tranche)	CV	1.170	470	2.240	273
(2e tranche) *	CV	700	700	2.240	273
Le Royal *	AO	1.700	1.500	2.795	280
S.C.I. Xaintraille *	AO	1.760	1.760	2.300	230
La Ruche Ouvrière *	AO	700	700	—	280

PRIX : il s'agit en général de prix moyens, hors taxe, pour des locaux aménagés mais non cloisonnés.
** : prix ferme et définif.

LOCALISATION : quatre types de localisation ont été définis :

CV — Centre ville traditionnel.

NQ — Nouveau quartier d'affaires à vocation de centre directionnel.

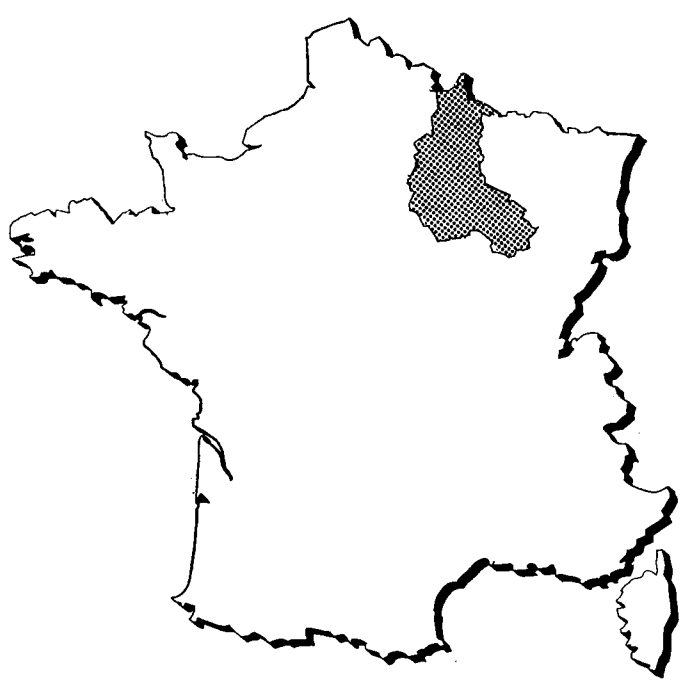
AQ — Autre quartier urbain distinct du centre ville.

P — **Périphérie.**

LIVRAISON : l'astérisque (*) indique les programmes en cours de construction et dont la livraison interviendra au cours des années 1977 et 1978.

Source : Association Bureaux-Provinces, « Le marché des bureaux en province 1975-1976 ».

CHAMPAGNE-ARDENNE



ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

Types d'activités	Surface du parc de bureaux								Accroissement annuel moyen (%)		
	1965		1970		1975		1980		1970-1965	1975-1970	1980-1975
	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%			
Tertiaire du secondaire	*318,4*	*34*	*309,7*	*30*	*338,4*	*27*	*367,8*	*26*	*— 0,5*	*1,8*	*1,7*
Tertiaire pur	*343,6*	*36*	*375,9*	*37*	*475,2*	*38*	*521,4*	*36*	*1,8*	*4,8*	*1,8*
Total entreprises	662,0	70	685,6	67	813,6	65	889,2	62	0,7	3,5	1,8
Institutions financières	39,2	4	54,6	5	82,6	6	125,6	9	6,8	8,6	8,7
Administrations	247,2	26	285,6	27	362,4	29	424,6	29	2,9	4,9	3,2
Total région Champagne	**948,4**	**100**	**1.025,8**	**100**	**1.258,6**	**100**	**1.439,4**	**100**	**1,6**	**4,2**	**2,7**
Total France entière	**43.496,6**		**48.343,9**		**60.373,4**		**70.752,9**		**2,1**	**4,5**	**3,2**

I. — ANALYSE RÉGIONALE

A. — Analyse du parc de bureaux.

Durant la période 1970-1975, le parc de bureaux en Champagne-Ardenne s'est développé rapidement avec un taux de croissance annuel de 4,2 %. Deux types d'activités expliquent ce fort accroissement : les bureaux des institutions financières et ceux des administrations ont enregistré respectivement une progression de 8,6 % et 4,9 % par an

La structure du parc de bureaux connaît une évolution importante puisque la part des bureaux du tertiaire lié à l'industrie diminue (passant de 34 % à 26 % du parc total) au profit des bureaux des administrations (de 26 % à 29 % du parc total) et des bureaux des institutions financières (de 4 % à 9 % du parc total).

Comparé au parc de bureaux « France entière », le parc de bureaux de la Champagne-Ardenne tend à diminuer en valeur relative (de 2,2 % à 2 % du parc France entière) entre 1970 et 1975.

B. — Analyse des constructions annuelles.

Les constructions annuelles connaissent une progression très nette à partir de 1970 ; elle est particulièrement forte par rapport à 1969. La région Champagne-Ardenne représente 1,7 % des constructions annuelles en moyenne pour la période 1971-1975 par rapport à l'ensemble de la France.

Le département de la Marne constitue le pôle essentiel de ce développement puisqu'il regroupe, suivant les années, de 48 % à 68 % des constructions annuelles de bureaux dans la région Champagne-Ardenne.

Les constructions de bureaux sont localisées dans les agglomérations les plus importantes au niveau régional : Reims puis Châlons-sur-Marne, Charleville-Mézières et Troyes qui représentent ensemble de 56 % à 69 % des constructions annuelles.

La construction de bureaux par région.

En milliers de m².

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	7,7	8,6	14,4	24,3	27,4	40,2	42,8	41,1	44,5	52,3	49,3	36,0
Surfaces moyennes (2)	15,5						46,0					

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %.

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Ardennes	9	13	16
Aube	9	26	6
Marne	66	48	68
Haute-Marne	16	13	10
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	14	16	11
Moins de 10.000 habitants	3	10	5
De 10.000 à 19.999 habitants	3	3	4
De 20.000 à 49.999 habitants	8	15	10
De 50.000 à 99.999 habitants	14	10	18
De 100.000 à 199.999 habitants	58	46	51
De 200.000 à 2 millions d'habitants	—	—	—
Plus de 2 millions d'habitants	—	—	—
Total région Champagne	100	100	100

CHAMPAGNE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	1108.	1821.	2371.	4137.	4113.	6348.	7589.	6153.	5321.	5023.	5609.
< 10 000 HAB	250.	1159.	859.	1950.	2490.	4164.	4151.	2800.	3098.	3409.	2582.
10 A 19 999	176.	208.	735.	1060.	1197.	1423.	1103.	1178.	2946.	3295.	1779.
20 A 49 999	614.	361.	1547.	2394.	3792.	6024.	5932.	4927.	6231.	6664.	4999.
50 A 99 999	1078.	1556.	1189.	2731.	2998.	3847.	4390.	4046.	4362.	6860.	9055.
100 A 199999	4491.	3535.	7692.	11988.	12846.	18407.	19640.	22039.	22535.	27098.	25299.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	7717.	8639.	14394.	24260.	27436.	40214.	42807.	41142.	44494.	52348.	49325.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	2315.	2592.	4318.	7278.	8231.	12064.	23544.	22628.	24472.	28792.	27129.
INST.FINANC	1543.	1728.	2879.	4852.	5487.	8043.	5137.	4937.	5339.	6282.	5919.
ADMINIST.	3859.	4320.	7197.	12130.	13718.	20107.	14126.	13577.	14683.	17275.	16277.
TOTAL	7717.	8639.	14394.	24260.	27436.	40214.	42807.	41142.	44494.	52348.	49325.

ARDENNES

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m2)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	275.	249.	109.	328.	278.	417.	846.	1092.	771.	712.	1189.
< 10 000 HAB	0.	402.	283.	632.	1071.	2586.	2259.	1409.	1780.	1513.	930.
10 A 19 999	0.	0.	39.	90.	232.	221.	145.	72.	25.	4.	1.
20 A 49 999	36.	18.	362.	450.	419.	280.	336.	550.	1219.	960.	517.
50 A 99 999	386.	385.	989.	1598.	1842.	1634.	1627.	1863.	2832.	4522.	5048.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	696.	1053.	1781.	3098.	3842.	5139.	5215.	4986.	6627.	7710.	7685.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	209.	316.	534.	929.	1153.	1542.	2868.	2742.	3645.	4241.	4227.
INST.FINANC	139.	211.	356.	620.	768.	1028.	626.	598.	795.	925.	922.
ADMINIST.	348.	527.	890.	1549.	1921.	2570.	1721.	1645.	2187.	2544.	2536.
TOTAL	696.	1053.	1781.	3098.	3842.	5139.	5215.	4986.	6627.	7710.	7685.

AUBE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	0.	588.	33.	465.	607.	1695.	2732.	2125.	1464.	741.	388.
< 10 000 HAB	149.	401.	292.	634.	487.	369.	325.	230.	280.	240.	288.
10 A 19 999	176.	202.	235.	427.	300.	102.	12.	489.	2004.	1481.	484.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
100 A 199999	399.	1291.	4476.	6107.	6173.	8426.	7175.	4012.	2673.	2616.	1863.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	724.	2482.	5035.	7634.	7567.	10592.	10243.	6856.	6421.	5077.	3026.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	217.	745.	1511.	2290.	2270.	3178.	5634.	3771.	3531.	2792.	1664.
INST.FINANC	145.	496.	1007.	1527.	1513.	2118.	1229.	823.	770.	609.	363.
ADMINIST.	362.	1241.	2518.	3817.	3784.	5296.	3380.	2262.	2119.	1675.	999.
TOTAL	724.	2482.	5035.	7634.	7567.	10592.	10243.	6856.	6421.	5077.	3026.

MARNE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	297.	629.	1934.	2716.	2741.	3648.	3292.	2164.	1822.	2146.	2622.
< 10 000 HAB	0.	106.	284.	492.	753.	957.	1344.	971.	675.	1048.	965.
10 A 19 999	0.	0.	461.	540.	577.	715.	559.	425.	682.	1297.	949.
20 A 49 999	0.	59.	0.	193.	876.	1659.	1882.	1295.	872.	1534.	1844.
50 A 99 999	693.	1171.	201.	1132.	1156.	2213.	2763.	2183.	1530.	2338.	3960.
100 A 199999	4092.	2244.	3217.	5881.	6673.	9982.	12465.	18027.	19862.	24482.	23437.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	5082.	4209.	6096.	10954.	12776.	19174.	22305.	25064.	25443.	32844.	33777.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1525.	1263.	1829.	3286.	3833.	5752.	12268.	13785.	13994.	18064.	18577.
INST.FINANC	1016.	842.	1219.	2191.	2555.	3835.	2677.	3008.	3053.	3941.	4053.
ADMINIST.	2541.	2104.	3048.	5477.	6388.	9587.	7361.	8271.	8396.	10838.	11146.
TOTAL	5082.	4209.	6096.	10954.	12776.	19174.	22305.	25064.	25443.	32844.	33777.

HAUTE-MARNE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURAL F.	535.	356.	297.	628.	486.	587.	719.	772.	1265.	1424.	1412.
< 10 000 HAB	101.	250.	0.	192.	180.	252.	223.	190.	363.	609.	451.
10 A 19 999	0.	6.	0.	4.	89.	384.	387.	192.	235.	514.	347.
20 A 49 999	578.	284.	1185.	1751.	2497.	4085.	3714.	3081.	4140.	4170.	2640.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	1215.	896.	1482.	2575.	3252.	5309.	5043.	4235.	6003.	6717.	4853.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	364.	269.	445.	772.	975.	1593.	2774.	2330.	3301.	3694.	2669.
INST.FINANC	243.	179.	296.	515.	650.	1062.	605.	508.	720.	806.	582.
ADMINIST.	607.	448.	741.	1287.	1626.	2654.	1664.	1398.	1981.	2217.	1601.
TOTAL	1215.	896.	1482.	2575.	3252.	5309.	5043.	4235.	6003.	6717.	4853.

Région : CHAMPAGNE

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomérations	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Châlons-sur-Marne	0,7	1,2	0,2	1,1	1,2	2,2	2,8	2,2	1,5	2,4	4,0	3,5
Reims	4,1	2,3	3,2	5,9	6,7	10,0	12,5	18,0	19,9	24,5	23,4	18,5

Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 habitants	de 200.000 à 2 millions d'habitants	plus de 2 millions d'habitants
Ardennes	Revin Bogny-sur-Meuse Rethel	Sedan	Charleville-Mézières			
Aube	Romilly-sur-Seine			Troyes		
Marne		Epernay Vitry-le-François	Châlons-sur-Marne	Reims		
Haute-Marne	Langres	Saint-Dizier Chaumont				

Source : I.N.S.E.E.

II. — ANALYSE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION

A. — Châlons-sur-Marne.

Les circonstances historiques ont fait que Châlons-sur-Marne est le chef-lieu du département de la Marne et, en l'occurrence, la capitale administrative de la Champagne-Ardenne (1).

Avec Reims et Epernay, l'agglomération de Châlons-sur-Marne fait partie de l'ossature principale de l'espace régional. Afin d'équilibrer l'emploi, les instances régionales s'orientent depuis plusieurs années déjà vers un développement de l'industrialisation et ont créé de ce fait la zone industrielle dite de « Châlons-Saint-Martin ».

L'évolution des constructions de bureaux est entraînée surtout par la demande émanant des administrations. Ces constructions se situent, en général, dans le centre ville.

L'effort de construction en matière de bureaux montre en effet que la surface moyenne annuelle construite est passée de 800 m² entre 1965 et 1969 à 2.500 m² entre 1970 et 1975, et devrait être de 3.500 m² pour la période de 1976-1980.

1° Les bureaux en blanc.

Il n'y a pas de véritable marché de bureaux en blanc à Châlons-sur-Marne. La première opération réalisée, représentant une surface de bureaux de 3.000 m², est intégrée dans l'ensemble commercial dit de l'Hôtel de ville. Ce centre commercial se situe dans le quartier Saint-Dominique qui se trouve lui-même localisé dans la zone de rénovation déterminée par la ville de Châlons-sur-Marne dès 1973.

En juin 1976, une surface de bureaux de 1.000 m² environ est seulement occupée par des entreprises industrielles et le Crédit immobilier.

Le stock actuel de bureaux en blanc s'élève donc à 2.000 m².

2° Les bureaux pour soi.

La plus grande partie des constructions de bureaux pour soi est constituée par l'activité des administrations (Finances, Education nationale...).

Les bureaux associés aux unités de production représentent une part moindre et croissent à un rythme modéré.

3° Perspectives.

Dans l'agglomération de Châlons-sur-Marne, la demande de bureaux en blanc devrait plutôt être stagnante ; peu de promoteurs sont intéressés actuellement par cette agglomération car les prix de location sont, en général, peu élevés par rapport à Reims où la rentabilité est beaucoup plus forte.

---

(1) Cette ville constitue le plus petit des chefs-lieux de région en France si l'on excepte le cas particulier de la Corse.

Au niveau des constructions de bureau pour soi, il faut retenir la création prochaine d'une Maison de la Région qui abritera tous les services administratifs afférents à la région qui sera située près de la préfecture.

Par ailleurs, la nouvelle zone industrielle dite de « Châlons-La-Veuve », récemment créée, devrait se développer dans l'avenir en accueillant, en priorité, des activités liées aux transports. Déjà, un centre routier occupant 200 m² et un centre de dédouanement représentant 300 m² de bureaux vont entrer en service fin 1976.

La position géographique de Châlons-sur-Marne constitue un atout pour un développement économique dans les années à venir si bien que la construction de bureaux (bureaux intégrés en particulier) devrait en bénéficier. Cependant, la concurrence de Reims et de Dijon (région Bourgogne) restera toujours sévère jusqu'en 1980.

La conjonction de tous ces facteurs de croissance amène donc à estimer un rythme de construction s'élevant annuellement à 3.500 m².

B. — **Reims.**

De toutes les agglomérations urbanisées et industrialisées de la région Champagne-Ardenne, Reims occupe une place de leader en tant que capitale économique grâce à son essor démographique et à son développement économique depuis les années soixante.

Toutefois, sa position géographique est très excentrée dans l'espace régional et son rayonnement tant économique qu'universitaire est sensible certes dans la Marne mais aussi dans une grande partie des Ardennes et dans l'Aisne (région de la Picardie). En revanche son influence est très faible dans la Haute-Marne et l'Aube.

La volonté d'accueil dans la région Champagne-Ardenne s'est manifestée surtout à Reims où un effort indiscutable a été réalisé dès 1960. Grâce à la mise en place d'infrastructures suffisantes (logement, équipements collectifs, communications...) et à la création de trois zones industrielles et d'une zone tertiaire dite « Les Essillards », les instances locales ont réussi à attirer rapidement des activités industrielles et commerciales. Sa proximité avec Paris a joué très largement dans le cadre des implantations d'unités de production ou de commerces de gros.

Sur le plan des activités tertiaires, l'expansion a été moins rapide, tout au moins jusqu'en 1970. A compter de cette date, on assiste à un démarrage très net de la construction de bureaux dont le niveau en surface ne fera que croître durant les années suivantes. L'année 1974 marque tout particulièrement la naissance d'un véritable marché de bureaux dans l'agglomération rémoise.

L'évolution de l'offre de bureaux à Reims implique de distinguer deux sous-périodes qui se caractérisent par un rythme de construction très différent puisque l'on passe de 4.400 m² entre 1965 et 1969 à 18.300 m² entre 1970 et 1975. Pour la période 1976-1980, le rythme annuel des constructions devrait rester à ce niveau (18.500 m²).

1° **Les bureaux en blanc.**

Le marché des bureaux en blanc est assez récent à Reims. Le démarrage des constructions a eu pour base la rénovation engagée dans le quartier dit « Centre de Reims », situé entre la cathédrale et la basilique Saint-Rémi. Ce quartier d'affaires comporte, outre des logements et des commerces, des bureaux représentant une surface prévue de 46.000 m² dont certains sont terminés ou en cours de construction.

Ce quartier a vu naître l'immeuble « Les Jardins du Rectorat » d'une surface de 3.000 m² sous l'égide de la Sergic-Simmor. Les principaux utilisateurs sont actuellement des agences commerciales, des directions régionales de grandes entreprises, l'entreprise d'assurance M.A.I.F. ... Suivirent ensuite un petit immeuble situé rue Saint-Just qui a été loué récemment à une filiale du groupe Philips (sa surface représente 600 m²) et enfin « Reims 2.000 » qui est un immeuble de 6.000 m² (promoteur U.F.F.I.) dont 3.000 m² environ sont déjà loués à des entreprises industrielles et à la Compagnie des assurances mutuelles agricoles.

Le stock disponible en bureaux en blanc s'élève donc à 3.705 m² en octobre 1976.

Les prix pratiqués en centre ville s'échelonnent entre 180 et 200 F h.t. pour la location et entre 2.000 et 2.200 F h.t./m² pour la vente.

2° **Les bureaux pour soi.**

Jusqu'à présent, cette catégorie de bureaux a beaucoup d'attrait auprès des administrations et des institutions financières dans l'agglomération de Reims.

L'implantation la plus importante a été celle des Assurances générales de France en 1967-1968 représentant une surface construite de 5.000 m² en centre ville. Elle constitue un exemple de décentralisation souhaitée par les Pouvoirs publics.

Puis, celle du Crédit commercial de France dont l'immeuble occupe une surface de 5.000 m² dans le quartier « Croix-Rouge ».

Dans le cadre de l'aménagement du centre ville et tout particulièrement du quartier Saint-Rémi, les administrations sont venues s'installer : l'Education nationale (Service du rectorat) occupant 4.000 m², la Santé (service du C.H.R.) avec 5.600 m²...

Sur les zones industrielles Ouest-Sud-Est et de Reims - Saint-Léonard, les implantations d'activités de transformation ont contribué également à la création de bureaux intégrés dont la taille est variable selon l'importance et la nature des entreprises.

Il existe aussi un stock de bureaux anciens, qui est constitué par les locaux disponibles des Anciens comptoirs français ; les surfaces de bureaux s'élèvent entre 2.500 et 3.000 m². Ils offrent l'inconvénient d'être intégrés à un ensemble d'entrepôts relativement anciens.

3° **Perspectives.**

Dans le cadre des opérations d'extension envisagées par la ville de Reims, les possibilités d'implantation devraient encore s'accroître principalement dans deux quartiers qui sont :

— la « Croix-Rouge », situé au Sud de Reims et qui s'étend sur 680 hectares. Il existe déjà de nombreuses implantations importantes. D'ores et déjà on distingue actuellement le quartier administratif (7 hectares de surface constructibles) et le quartier universitaire avec 5 hectares. Un nouveau quartier, le « Val de Murigny » devrait rendre encore disponible 26 hectares en surface constructible.

— les « Essillards » qui est une zone d'aménagement concertée qui couvre une surface de 40 hectares et située au Sud-Est de l'agglomération rémoise. Elle constitue la première étape d'un programme plus vaste s'étendant sur quelque 80 hectares consacré principalement aux activités tertiaires.

Peu de projets concrets de constructions de bureaux sont envisagés dans l'immédiat dans ces deux quartiers. Cependant, il faut citer la Maison

des Agriculteurs qui a occupé en 1975 une surface de 4.000 m² et les services de la Caisse d'épargne qui, depuis 1976, couvre une surface de 1.000 m² sur la zone tertiaire des « Essillards ».

A terme, il est fort probable qu'un marché de bureaux en blanc se développe, car la demande ne devrait que progresser compte tenu du desserrement prévisible d'entreprises, de professions libérales, d'institutions financières et même d'administrations. Avant 1970, la demande était surtout satisfaite par la location de surfaces dans des logements transformés situés en centre ville.

Un atout supplémentaire est constitué par la mise en service de l'autoroute A 4. Cette nouvelle liaison routière permet à l'agglomération rémoise d'accueillir davantage d'activités tertiaires et d'affirmer ainsi son rôle de capitale régionale. Pour cela, les instances locales souhaiteraient disposer d'un stock permanent, au moins pour les toutes prochaines années, de 5.000 à 6.000 m² de bureaux en blanc afin de répondre immédiatement à la clientèle française et étrangère. Ainsi la décentralisation envisagée des services de contrôle aérien localisés à Paris pourrait se faire sans problème dans les années à venir.

Compte tenu de tous ces facteurs économiques favorables, renforcés largement par une structure d'accueil efficace, le rythme annuel des constructions de bureaux pourrait s'élever à 18.500 m² entre 1976 et 1980.

BUREAUX DISPONIBLES AU 1er OCTOBRE 1976

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
51 Marne					
REIMS					
Le Vergeur	CV	600	300	2.600	—
Le Carnégie	CV	600	200	—	250
Les Jardins du Rectorat	NQ	3.000	205	2.200	225
Reims 2000	CV	6.000	3.000	—	—
8 Ardennes					
CHARLEVILLE-MÉZIÈRES					
Arduinna	CV	2.530	180	2.500	—
10 Aube					
TROYES					
Immeuble Mutualité agricole	AQ	1.417	1.417	—	250
Immeuble Gallieni - Sainte-Savine	P	280	280	—	110
S.I.G.A.P. - Pont-Sainte-Marie.	NQ	1.200	1.200	2.050	220
C. Comm.-St-André-les-Vergers.	P	1.330	1.330	1.870	—
Rue Aristide-Briand *	CV	1.900	900	2.530	—

PRIX : il s'agit en général de prix moyens, hors taxe, pour des locaux aménagés mais non cloisonnés.
** : prix ferme et définif.

LOCALISATION : quatre types de localisation ont été définis :

CV — Centre ville traditionnel.

NQ — Nouveau quartier d'affaires à vocation de centre directionnel.

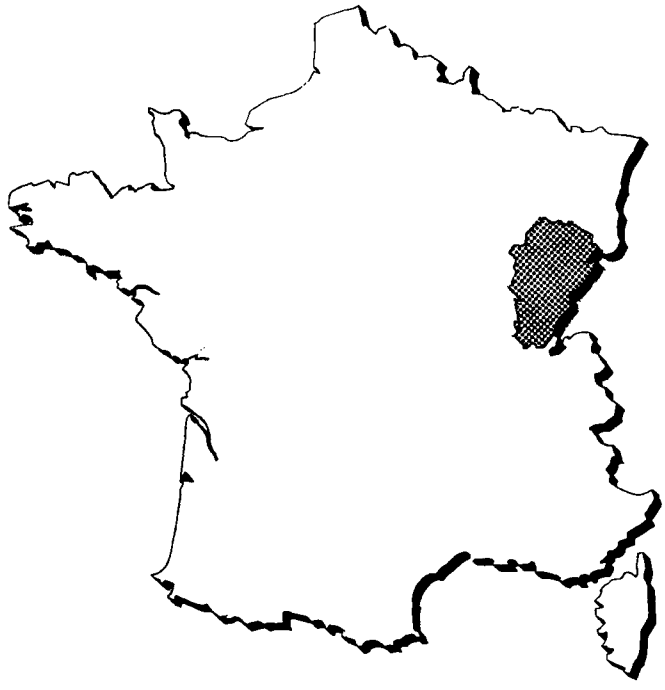
AQ — Autre quartier urbain distinct du centre ville.

P — Périphérie.

LIVRAISON : l'astérisque (*) indique les programmes en cours de construction et dont la livraison interviendra au cours des années 1977 et 1978.

Source : Association Bureaux-Provinces, « Le marché des bureaux en province 1975-1976 ».

FRANCHE-COMTÉ



ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

Types d'activités	Surface du parc de bureaux								Accroissement annuel moyen (%)		
	1965		1970		1975		1980		1970-1965	1975-1970	1980-1975
	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%			
Tertiaire du secondaire	*294,5*	*42*	*299,1*	*39*	*317,6*	*34*	*353,5*	*32*	*0,3*	*1,2*	*2,2*
Tertiaire pur	*205,7*	*29*	*236,2*	*30*	*307,0*	*33*	*368,7*	*34*	*2,8*	*5,4*	*3,7*
Total entreprises	500,2	71	535,3	69	624,6	67	722,2	66	1,4	3,1	2,9
Institutions financières	22,9	3	32,1	4	49,7	5	71,3	6	7,0	9,1	7,5
Administrations	178,1	26	207,3	27	264,4	28	307,2	28	3,1	5,0	3,0
Total région Franche-Comté	**701,2**	**100**	**774,7**	**100**	**938,7**	**100**	**1.100,7**	**100**	**2,0**	**3,9**	**3,2**
Total France entière	**43.496,6**		**48.343,9**		**60.373,4**		**70.752,9**		**2,1**	**4,5**	**3,2**

I. — ANALYSE RÉGIONALE

A. — Analyse du parc de bureaux.

Le parc de bureaux en Franche-Comté bénéficie d'une croissance rapide entre 1970 et 1975 (3,2 % par an). Ce taux est largement inférieur au taux de croissance annuel moyen de la province sur la même période qui est de 4,4 %. Pour la période 1976-1980, le taux de progression sera également inférieur à la moyenne des régions (hors région parisienne), c'est-à-dire 3,2 % contre 3,4 % pour l'ensemble de la province.

Si le parc des bureaux des institutions financières se développe rapidement, le « tertiaire pur » enregistre aussi une forte croissance : 5,4 % et 3,7 % par an, respectivement pour les périodes 1970-1975 et 1976-1980. Contrairement aux autres régions, le parc de bureaux administratifs connaît un accroissement plus lent que le « tertiaire pur ».

La structure du parc reflète un infléchissement de la part des activités industrielles dans le parc des bureaux au profit du « tertiaire pur » dont la part dans le parc de bureaux passe de 29 % à 34 % entre 1965 et 1980, des institutions financières (de 3 % à 6 %) et des administrations (de 26 % à 28 %).

Le parc de bureaux de la région Franche-Comté représente 1,6 % du parc « France entière ».

B. — Analyse des constructions annuelles.

Le développement récent des constructions annuelles est imputable aux programmes de bureaux en blanc et aux autres opérations importantes de bureaux pour soi (exemple de Peugeot à Montbéliard). Le volume de ces constructions annuelles représente 1,3 % de l'ensemble des constructions annuelles « France entière » en moyenne pour la période 1971-1975.

Le département du Doubs avec Besançon et Montbéliard occupe une place prédominante dans les constructions de bureaux (de 57 % à 60 % du total régional). La part de ces deux villes représente de 38 % à 47 % du total régional.

Parmi les autres agglomérations de la région Franche-Comté, Belfort connaît également un développement favorable des constructions de bureaux. Ainsi, un complexe tertiaire va entrer prochainement en service comprenant un centre commercial et des activités de service. Parmi celles-ci figurent des bureaux en blanc répartis en trois tours respectivement de trois, six et neuf niveaux représentant ensemble 10.500 m^2. Actuellement, la commercialisation s'élève à 2.050 m^2 regroupant les bureaux de la M.A.I.F., de la Chambre syndicale des entrepreneurs, de la C.I.R.S.I.C. et des P. et T. La construction de la troisième tour n'interviendra qu'après la commercialisation totale des deux premières tours de bureaux.

La construction de bureaux par région.

En milliers de m²

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	4,9	6,2	8,8	10,4	13,9	18,2	20,9	22,5	30,9	43,8	50,1	32,0
Surfaces moyennes (2)		14,7					32,8					

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Doubs	60	54	57
Jura	12	25	12
Haute-Saône	13	8	13
Territoire de Belfort	15	13	18
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	32	14	12
Moins de 10.000 habitants	14	8	9
De 10.000 à 19.999 habitants	9	3	4
De 20.000 à 49.999 habitants	4	19	13
De 50.000 à 99.999 habitants	3	11	15
De 100.000 à 199.999 habitants	38	45	47
De 200.000 à 2 millions d'habitants	—	—	—
Plus de 2 millions d'habitants	—	—	—
Total région Franche-Comté	100	100	100

FRANCHE-COMTÉ

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	1585.	1284.	921.	1689.	1927.	2558.	2277.	2238.	4019.	5560.	6145.
< 10 000 HAB	696.	1245.	462.	1302.	1283.	1475.	1310.	1403.	2454.	3909.	4625.
10 A 19 999	460.	308.	633.	571.	516.	621.	755.	787.	1099.	2189.	1898.
20 A 49 999	207.	787.	4646.	2601.	2536.	3444.	4051.	8242.	11778.	9313.	6303.
50 A 99 999	126.	289.	660.	573.	905.	1961.	2637.	1977.	1666.	3382.	7663.
100 A 199999	1841.	2320.	1489.	3719.	6759.	8099.	9837.	7813.	9888.	19446.	23486.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	4915.	6233.	8812.	10454.	13927.	18158.	20867.	22460.	30903.	43798.	50120.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	2359.	2992.	4230.	5018.	6685.	8716.	11268.	12128.	16688.	23651.	27065.
INST.FINANC	590.	748.	1057.	1254.	1671.	2179.	2295.	2471.	3399.	4818.	5513.
ADMINIST.	1966.	2493.	3525.	4182.	5571.	7263.	7303.	7861.	10816.	15329.	17542.
TOTAL	4915.	6233.	8812.	10454.	13927.	18158.	20867.	22460.	30903.	43798.	50120.

DOUBS

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	925.	422.	442.	609.	474.	636.	636.	774.	1804.	2319.	2676.
< 10 000 HAB	23.	546.	361.	644.	751.	768.	612.	546.	975.	1644.	1843.
10 A 19 999	153.	0.	178.	130.	237.	271.	278.	183.	279.	760.	556.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	1841.	2320.	1489.	3719.	6759.	8099.	9837.	7813.	9888.	19446.	23486.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	2943.	3289.	2470.	5102.	8220.	9773.	11363.	9317.	12947.	24169.	28561.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1412.	1579.	1185.	2449.	3946.	4691.	6136.	5031.	6991.	13051.	15423.
INST.FINANC	353.	395.	296.	612.	986.	1173.	1250.	1025.	1424.	2659.	3142.
ADMINIST.	1177.	1315.	988.	2041.	3288.	3909.	3977.	3261.	4531.	8459.	9996.
TOTAL	2943.	3289.	2470.	5102.	8220.	9773.	11363.	9317.	12947.	24169.	28561.

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	341.	346.	422.	634.	1066.	1168.	754.	619.	1179.	1657.	1770.
< 10 000 HAB	20.	150.	31.	120.	65.	107.	157.	296.	567.	908.	1307.
10 A 19 999	0.	89.	0.	62.	19.	0.	33.	183.	446.	799.	671.
20 A 49 999	207.	550.	4398.	2303.	2289.	3284.	3445.	5153.	5460.	3328.	2266.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	569.	1135.	4852.	3119.	3439.	4559.	4390.	6251.	7651.	6781.	6014.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	273.	545.	2329.	1497.	1651.	2188.	2371.	3376.	4132.	3662.	3247.
INST.FINANC	68.	136.	582.	374.	413.	547.	483.	688.	842.	746.	662.
ADMINIST.	227.	454.	1941.	1248.	1376.	1824.	1536.	2188.	2678.	2373.	2105.
TOTAL	569.	1135.	4852.	3119.	3439.	4559.	4390.	6251.	7651.	6781.	6014.

HAUTE-SAONE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	318.	496.	57.	403.	246.	583.	789.	782.	947.	1314.	952.
< 10 000 HAB	40.	425.	18.	345.	282.	298.	312.	389.	604.	750.	649.
10 A 19 999	307.	219.	454.	379.	261.	350.	443.	420.	374.	631.	670.
20 A 49 999	0.	236.	248.	298.	248.	160.	605.	3089.	6318.	5985.	4037.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	665.	1376.	777.	1425.	1036.	1391.	2149.	4680.	8242.	8680.	6308.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	319.	660.	373.	684.	497.	668.	1161.	2527.	4451.	4687.	3406.
INST.FINANC	80.	165.	93.	171.	124.	167.	236.	515.	907.	955.	694.
ADMINIST.	266.	550.	311.	570.	415.	556.	752.	1638.	2885.	3038.	2208.
TOTAL	665.	1376.	777.	1425.	1036.	1391.	2149.	4680.	8242.	8680.	6308.

TERRITOIRE DE BELFORT

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	0.	20.	0.	43.	141.	172.	98.	63.	90.	270.	745.
< 10 000 HAB	613.	125.	53.	192.	185.	302.	230.	171.	308.	517.	825.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	126.	289.	660.	573.	905.	1961.	2637.	1977.	1666.	3382.	7663.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	739.	433.	713.	808.	1231.	2435.	2965.	2212.	2063.	4169.	9233.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	355.	208.	342.	388.	591.	1169.	1601.	1194.	1114.	2251.	4986.
INST.FINANC	89.	52.	86.	97.	148.	292.	326.	243.	227.	459.	1016.
ADMINIST.	296.	173.	285.	323.	492.	974.	1038.	774.	722.	1459.	3232.
TOTAL	739.	433.	713.	808.	1231.	2435.	2965.	2212.	2063.	4169.	9233.

HAUTE-SAONE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	318.	496.	57.	403.	246.	583.	789.	782.	947.	1314.	952.
< 10 000 HAB	40.	425.	18.	345.	282.	298.	312.	389.	604.	750.	649.
10 A 19 999	307.	219.	454.	379.	261.	350.	443.	420.	374.	631.	670.
20 A 49 999	0.	236.	248.	298.	248.	160.	605.	3089.	6318.	5985.	4037.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	665.	1376.	777.	1425.	1036.	1391.	2149.	4680.	8242.	8680.	6308.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	319.	660.	373.	684.	497.	668.	1161.	2527.	4451.	4687.	3406.
INST.FINANC	80.	165.	93.	171.	124.	167.	236.	515.	907.	955.	694.
ADMINIST.	266.	550.	311.	570.	415.	556.	752.	1638.	2885.	3038.	2208.
TOTAL	665.	1376.	777.	1425.	1036.	1391.	2149.	4680.	8242.	8680.	6308.

TERRITOIRE DE BELFORT

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	0.	20.	0.	43.	141.	172.	98.	63.	90.	270.	745.
< 10 000 HAB	613.	125.	53.	192.	185.	302.	230.	171.	308.	517.	825.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	126.	289.	660.	573.	905.	1961.	2637.	1977.	1666.	3382.	7663.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	739.	433.	713.	808.	1231.	2435.	2965.	2212.	2063.	4169.	9233.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	355.	208.	342.	388.	591.	1169.	1601.	1194.	1114.	2251.	4986.
INST.FINANC	89.	52.	86.	97.	148.	292.	326.	243.	227.	459.	1016.
ADMINIST.	296.	173.	285.	323.	492.	974.	1038.	774.	722.	1459.	3232.
TOTAL	739.	433.	713.	808.	1231.	2435.	2965.	2212.	2063.	4169.	9233.

Région : FRANCHE-COMTÉ

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomérations	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Besançon	1,2	1,5	1,0	2,5	4,6	5,4	7,5	5,2	4,5	5,4	6,0	8,0
Montbéliard	0,6	0,8	0,5	1,2	2,2	2,7	2,3	2,6	5,4	14,0	17,5	4,0

Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 habitants	de 200.000 à 2 millions d'habitants	plus de 2 millions d'habitants
Territoire de Belfort			Belfort			
Doubs	Pontarlier			Besançon Montbéliard		
Jura	Saint-Claude Champagnole	Dole Lons-le-Saunier				
Haute-Saône	Luxeuil-les-Bains Gray	Vesoul				

Source : I.N.S.E.E.

II. — ANALYSE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION

A. — Besançon.

Besançon a su renforcer sa position de capitale régionale de la Franche-Comté grâce aux efforts conjugués et soutenus des instances locales depuis 1970. En raison de son orientation actuelle visant à la diversification des activités industrielles et de services, et de sa position favorable sur l'axe économique « Mer du Nord-Méditerranée », l'agglomération de Besançon bénéficie réellement de nombreuses possibilités de développement d'activités tertiaires à moyen terme.

Les constructions de bureaux se sont surtout développées à partir de 1969 jusqu'en 1975 ; le rythme annuel de construction se situe aux environs de 5 500 m². Pour les années à venir, la construction annuelle pourrait s'élever à 8.000 m² environ.

1° Les bureaux en blanc.

Afin d'affirmer son rayonnement régional dans les années à venir, l'agglomération de Besançon dispose déjà d'un premier immeuble de bureaux en blanc « Le Major » qui a été mis en service en juillet 1975. Il représente une surface de 4.000 m² dont 2.500 m² sont vendus ou loués.

Il existe actuellement un stock de bureaux vacants de 1.500 m² dont 1.200 m² pour « Le Major ».

Le prix de vente de ces bureaux de grand standing s'est élevé entre 2 000 F et 3.000 F/m².

Les principaux utilisateurs sont des banques, assurances et sociétés de services.

2° Les bureaux pour soi.

La construction de bureaux pour soi a démarré nettement en 1968 pour toujours s'accélérer jusqu'en 1971. Cette expansion est due en partie à des créations d'activités nouvelles ou à des extensions sur les quatre zones industrielles : zone de Trépillot (74 établissements en activité), zone de Châteaufarins (14 établissements), zone de Besançon-Thise-Chalezeule (42 établissements) et la plus récente qui est celle de Tilleroyes (2 établissements).

Il existe également un marché des bureaux anciens qui reste, dans son ensemble, peu élevé. La demande actuelle porte sur de petites surfaces allant de 50 à 200 m².

Le stock de bureaux anciens peut être estimé de 500 à 1.000 m² en juin 1976.

Les prix de vente des bureaux anciens s'échelonnent entre 1.500 et 1.800 F/m² en 1976

3° **Perspectives.**

Durant la période 1976-1980, le parc de bureaux en blanc devrait augmenter en surface avec la mise en service prochaine du Centre des Affaires « Saint-Pierre » en centre ville. La création de 3.000 m² de bureaux de standing moyen y est prévue ainsi qu'une galerie marchande et des logements.

Parmi les opérations de bureaux envisagées dans l'avenir figure la construction de la nouvelle mairie de Besançon. Il est également prévu la construction d'une nouvelle cité administrative qui sera localisée dans les nouveaux quartiers de la Planoise. La surface de bureaux administratifs n'est pas encore déterminée de façon précise.

Dans le cadre des structures administratives pourrait s'ajouter éventuellement la construction d'autres bureaux découlant d'une décentralisation de services centraux parisiens.

Les zones industrielles devraient poursuivre leur développement et favoriser la création de bureaux attenant à des unités de production ou de stockage.

En centre ville, toutes les grandes banques sont déjà bien représentées et ne devraient pas ou peu constituer un élément dynamique de la demande entre 1976 et 1980. En revanche, les services de tertiaire pur (cabinets d'ingénierie, sociétés de traitement de l'information, conseils fiscaux et comptables, etc.) devraient continuer à progresser.

L'agglomération de Besançon bénéficie enfin d'un atout qui est le peu de concurrence des autres villes de la région de la Franche-Comté. Par contre, son attractivité sur le plan des activités tertiaires restera encore fragile d'ici à 1980 en raison de la proximité de Lyon, qui devient maintenant le second centre tertiaire après Paris.

B. — **Montbéliard.**

L'agglomération de Montbéliard, avec celle de Belfort, fait partie intégrante du puissant pôle économique constitué par la ville suisse de Bâle. Cette situation géo-économique favorable a entraîné très vite un essor démographique et une population active disponible extrêmement importante.

Cette agglomération est dominée essentiellement par les activités de la construction automobile où la seule entreprise Peugeot emploie plus de 50.000 salariés dans ses cinq usines. La métallurgie se partage le reste de la population active.

Les constructions de bureaux à Montbéliard présentent donc un caractère monolithique contrairement à l'image des autres agglomérations françaises où la demande est diversifiée. A l'exception des données 1974 et 1975, les surfaces construites s'élèvent environ à 2.000 m² par an en moyenne. Pour la période 1976-1980, le rythme annuel des constructions de bureaux devrait être de l'ordre de 4.000 m².

1° **Les bureaux en blanc.**

Jusqu'à présent, aucune construction de bureaux neufs en blanc n'a été réalisée dans l'agglomération de Montbéliard.

Par ailleurs, il n'existe pas de marché de bureaux anciens.

Globalement, le marché des bureaux est quasiment inexistant jusqu'en 1976 dans l'agglomération de Montbéliard, d'où l'absence totale de stock de bureaux.

2° Les bureaux pour soi.

Ce type de bureau caractérise largement l'agglomération de Montbéliard.

Les bureaux construits durant les dernières années sont soit intégrés à des unités de production tels ceux du groupe automobile Peugeot ou de la société des Aciéries et Fonderies de l'Est, soit isolés mais localisés essentiellement sur la ZUP de la Petite Hollande tels ceux du Centre des impôts (2.215 m²), de la Caisse de Sécurité sociale et d'allocations familiales (8.480 m²), du Centre d'information et d'orientation (500 m²), d'entreprises d'assurance et également de professions libérales.

Une enquête réalisée par le District urbain du pays de Montbéliard et la Direction départementale de l'équipement en 1974 a permis de mettre en évidence l'étendue du parc de bureaux en 1973 dans les communes du S.D.A.U. de Montbéliard et une estimation des besoins à l'horizon 1985 (1).

PARC DE BUREAUX

	1973		1985	
	Administrations	Services publics (1)	Administrations	Services publics (1)
Parc de bureaux . .	37.100	38.700	72.000	65.000

(1) Les services privés intègrent :
- les banques et les assurances,
- les services aux entreprises,
- les services aux particuliers,

les bureaux liés aux entreprises industrielles, aux commerces de gros et aux intermédiaires de commerce et de l'industrie ne sont pas compris.

Source : District urbain du pays de Montbéliard, Direction départementale de l'équipement.

Pour la période 1973-1985, le rythme annuel d'accroissement du parc serait donc de 5.000 m² par an. Il est à noter que cette estimation recouvre un champ plus large que l'agglomération au sens de l'I.N.S.E.E., que cette enquête a été réalisée avant la crise économique et couvre une période de temps plus longue.

3° Perspectives.

Durant les années à venir, le marché des bureaux dans l'agglomération de Montbéliard devrait se développer très modérément. Ainsi, les bureaux de la Cité judiciaire seront construits dès 1977 et représenteront une surface de 4.650 m². Par ailleurs, la Société d'équipement du Doubs envisage fermement la construction d'un premier immeuble de bureaux en

(1) Les communes du S.D.A.U. de Montbéliard débordent les limites du cadre strict de l'agglomération de Montbéliard.

blanc devant offrir une surface de 250 à 500 m². Toutes ces constructions de bureaux sont toujours envisagées sur la Z.U.P. de la Petite Hollande.

Mais, conscientes des conséquences à long terme d'une mono-industrie, en l'occurrence l'automobile, les instances locales et tout particulièrement le District urbain du pays de Montbéliard, ont créé tout récemment la Z.A.D. du Pied des Gouttes qui devrait avoir une vocation tertiaire. Cette zone est traversée par l'autoroute A. 36 dont l'ouverture est prévue courant juillet 1977, et pourrait accueillir très prochainement un ou deux hôtels de tourisme suivis par d'autres activités de services.

En centre ville, il est envisagé également la construction du premier immeuble mixte (bureaux-commerces) appelé « Le Mercurial » dont la surface de bureaux pourrait s'élever à 3.500 m².

La zone industrielle d'Etupes-Exincourt (330 hectares) devrait aussi accueillir à moyen terme des bureaux liés à des entreprises industrielles ou à des commerces de gros.

Globalement, le rythme de construction de bureaux devrait se situer, en moyenne annuelle, aux environs de 4.000 m² entre 1976 et 1980.

BUREAUX DISPONIBLES AU 1er OCTOBRE 1976

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
25 Doubs					
BESANÇON					
Le Major	P	4.000	1.200	2.750	275
Centre Saint-Pierre *	CV	2.600	2.600	4.000	—

PRIX : il s'agit en général de prix moyens, hors taxe, pour des locaux aménagés mais non cloisonnés.
** : prix ferme et définif.

LOCALISATION : quatre types de localisation ont été définis :

CV — Centre ville traditionnel.

NQ — Nouveau quartier d'affaires à vocation de centre directionnel.

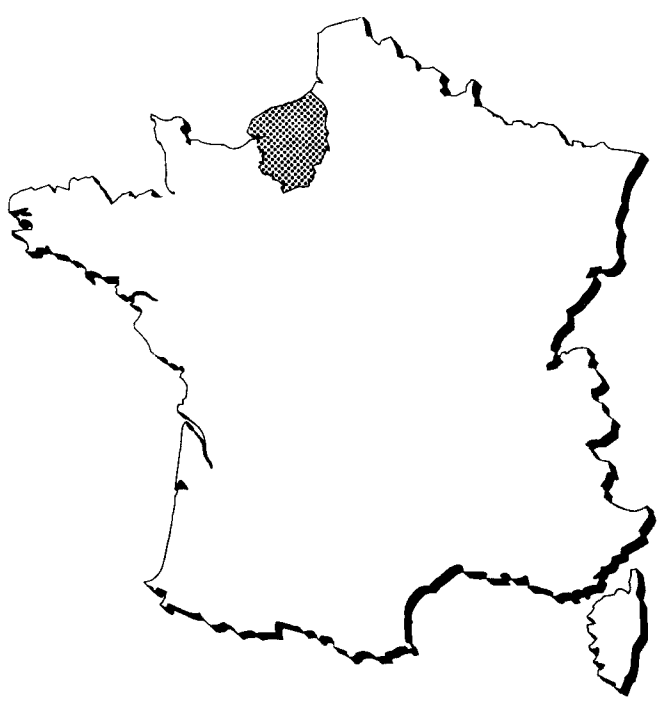
AQ — Autre quartier urbain distinct du centre ville.

LIVRAISON : l'astérisque (*) indique les programmes en cours de construction et dont la livraison interviendra au cours des années 1977 et 1978.

P — Périphérie.

Source : Association Bureaux-Provinces, « Le marché des bureaux en province 1975-1976 ».

HAUTE-NORMANDIE



ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

Types d'activités	Surface du parc de bureaux								Accroissement annuel moyen (%)		
	1965		1970		1975		1980		1970-1965	1975-1970	1980-1975
	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%			
Tertiaire du secondaire	*380,6*	*32*	*385,2*	*29*	*433,8*	*27*	*473,5*	*25*	*0,2*	*2,4*	*1,8*
Tertiaire pur	*503,6*	*42*	*562,3*	*43*	*694,7*	*43*	*749,4*	*39*	*2,2*	*4,3*	*1,5*
Total entreprises	884,2	74	947,5	72	1.138,5	70	1.222,9	64	1,4	3,7	1,4
Institutions financières	51,8	4	63,7	5	100,8	6	169,0	9	4,2	9,6	10,9
Administrations	256,8	22	297,4	23	400,8	25	508,8	27	3,0	6,1	4,9
Total région Haute-Normandie	**1.192,8**	**100**	**1.308,6**	**100**	**1.630,1**	**100**	**1.900,7**	**100**	**1,9**	**4,5**	**3,1**
Total France entière	**43.496,6**		**48.343,9**		**60.373,4**		**70.752,9**		**2,1**	**4,5**	**3,2**

I. — ANALYSE RÉGIONALE

A. — Analyse du parc de bureaux.

Le parc de bureaux en Haute-Normandie a connu un fort accroissement (4,5 % par an en moyenne) pendant la période 1970-1975. Les types d'activité tertiaire qui ont connu la plus forte croissance sur cette période sont les institutions financières (9,6 % par an en moyenne) et les services administratifs (6,1 % par an).

La structure du parc fait apparaître une tendance, d'une part à la diminution, en valeur relative, du parc de bureaux des entreprises productives (de 32 % à 25 % du parc) et des entreprises de tertiaire (de 43 % à 39 % du parc), et d'autre part à une progression de la part des bureaux des administrations (de 22 % à 27 % du parc) et des institutions financières (de 4 % à 9 %).

Le parc de bureaux de la Haute-Normandie représente 2,7 % du parc de bureau « France entière » et cette proportion reste stable durant toute la période.

B. — Analyse des constructions annuelles.

Entre 1965 et 1975, les flux annuels de construction ont été multipliés par 10. L'accélération des constructions est surtout sensible à partir de 1970-1971. Ces flux annuels représentent en moyenne 2,1 % des constructions totales « France entière » entre 1966 et 1975. Cette part relative devrait connaître un léger accroissement pour la période 1976-1980 et passer à 2,6 %.

La répartition des constructions entre les départements de la Haute-Normandie connaît une profonde mutation au cours de la période. En 1965, le volume annuel des constructions est équilibré entre les deux départements de Seine-Maritime et de l'Eure. Mais à partir de 1970 et jusqu'en 1975, la Seine-Maritime se développe bien plus rapidement que l'Eure autour des deux centres urbains que sont Rouen et Le Havre.

L'évolution des constructions de bureaux est également particulièrement nette lorsque l'on considère la répartition par tranche d'unités urbaines : en 1965 on constate un quasi-équilibre entre les agglomérations de 20.000 à 49.999 habitants et celles supérieures à 200.000 habitants. De 1969 à 1975, la croissance des constructions de bureaux affecte essentiellement les villes ayant plus de 200.000 habitants. On peut noter également une dispersion des surfaces de bureaux dans les agglomérations de moins de 20.000 habitants et dans les zones rurales (5 % des surfaces construites en 1965, 26 % en 1975). Ces surfaces correspondent le plus souvent à des constructions effectuées dans des zones industrielles.

La construction de bureaux par région.

En milliers de m².

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	6,6	10,4	13,1	17,9	25,4	39,0	41,7	39,1	58,6	71,5	67,3	54,0
Surfaces moyennes (2)				23,2					64,3			

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %.

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Eure	52	16	18
Seine-Maritime	48	84	82
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	1	6	11
Moins de 10.000 habitants	4	6	10
De 10.000 à 19.999 habitants	4	2	5
De 20.000 à 49.999 habitants	47	17	12
De 50.000 à 99.999 habitants	—	—	—
De 100.000 à 199.999 habitants	—	—	—
De 200.000 à 2 millions d'habitants	44	69	62
Plus de 2 millions d'habitants	—	—	—
Total région Haute-Normandie	100	100	100

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	47.	604.	1174.	1385.	1919.	2502.	3259.	2884.	4206.	6895.	7602.
< 10 000 HAB	273.	605.	1112.	1302.	1633.	2227.	3294.	3493.	3125.	4426.	6469.
10 A 19 999	298.	2170.	1125.	2039.	1444.	727.	681.	1595.	4152.	3972.	3256.
20 A 49 999	3102.	3650.	6697.	7118.	5787.	6807.	8447.	6949.	7998.	11000.	8026.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	2872.	3342.	2987.	6091.	14666.	26783.	26065.	24200.	39091.	45175.	41997.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	6591.	10370.	13096.	17935.	25449.	39046.	41746.	39122.	58572.	71468.	67352.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	3625.	5703.	7203.	9864.	13997.	21475.	23378.	21908.	32800.	40022.	37717.
INST.FINANC	659.	1037.	1310.	1794.	2545.	3905.	5009.	4695.	7029.	8576.	8082.
ADMINIST.	2307.	3629.	4584.	6277.	8907.	13666.	13359.	12519.	18743.	22870.	21553.
TOTAL	6591.	10370.	13096.	17935.	25449.	39046.	41746.	39122.	58572.	71468.	67352.

EURE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m2)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	47.	304.	1053.	1089.	1466.	1813.	2526.	2026.	2360.	4014.	4464.
< 10 000 HAB	166.	311.	337.	526.	841.	1206.	1356.	1136.	1197.	2075.	3596.
10 A 19 999	208.	1835.	953.	1676.	1034.	439.	376.	498.	935.	1380.	1293.
20 A 49 999	3004.	3494.	6415.	6792.	4596.	2710.	4121.	4576.	4883.	4630.	2787.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	3425.	5945.	8757.	10083.	7938.	6169.	8379.	8236.	9375.	12100.	12141.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1884.	3270.	4816.	5546.	4366.	3393.	4692.	4612.	5250.	6776.	6799.
INST.FINANC	343.	595.	876.	1008.	794.	617.	1005.	988.	1125.	1452.	1457.
ADMINIST.	1199.	2081.	3065.	3529.	2778.	2159.	2681.	2636.	3000.	3872.	3885.
TOTAL	3425.	5945.	8757.	10083.	7938.	6169.	8379.	8236.	9375.	12100.	12141.

SEINE-MARITIME

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURAL.E	0.	300.	122.	296.	453.	689.	733.	858.	1846.	2880.	3138.
< 10 000 HAB	107.	293.	776.	776.	792.	1021.	1938.	2357.	1929.	2351.	2873.
10 A 19 999	90.	334.	172.	363.	410.	287.	304.	1097.	3217.	2592.	1964.
20 A 49 999	98.	156.	283.	326.	1191.	4097.	4326.	2373.	3114.	6369.	5240.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	2372.	3342.	2947.	6091.	14666.	26783.	26065.	24200.	39091.	45175.	41997.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	3166.	4425.	4339.	7852.	17512.	32878.	33367.	30885.	49197.	59368.	55214.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1741.	2434.	2396.	4319.	9631.	18083.	18685.	17296.	27550.	33246.	30920.
INST.FINANC	317.	442.	434.	785.	1751.	3288.	4004.	3705.	5904.	7124.	6626.
ADMINIST.	1108.	1549.	1519.	2748.	6129.	11507.	10677.	9883.	15743.	18998.	17668.
TOTAL	3166.	4425.	4339.	7852.	17512.	32878.	33367.	30885.	49197.	59368.	55214.

Région : HAUTE-NORMANDIE

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomérations	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Le Havre	1,4	0,7	0,5	1,1	4,4	2,0	5,1	3,7	17,1	12,4	10,3	10,0
Rouen	1,5	2,6	2,5	5,0	10,3	24,8	21,0	21,5	22,0	32,8	31,7	20,0

Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 habitants	de 200.000 à 2 millions d'habitants	plus de 2 millions d'habitants
Eure	Bernay Louviers Pont-Audemer	**Evreux** Vernon				
Seine-Maritime	Eu Barantin Bolbec Yvetot	Elbeuf Dieppe Fécamp			Rouen Le Havre	

Source : I.N.S.E.E.

II. — ANALYSE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION

A. — Le Havre.

La réputation du Havre est fondée sur sa puissance maritime (il est le deuxième port français) et sa puissance économique (Z.I. portuaire de 10.000 hectares).

Son développement maritime et industriel s'est forgé à partir de sa situation, face à l'Atlantique et sur les grandes voies maritimes, grâce à ses liaisons rapides vers le reste de la France et l'Europe, en particulier par la Seine, première voie d'eau française pour la navigation fluviale.

Les responsables locaux et, en particulier, la Chambre de commerce et d'industrie du Havre, ont toujours été soucieux de donner à cette agglomération un développement harmonieux afin d'en consolider son développement et d'offrir à une agglomération de près de 300.000 habitants tous les services qui lui sont indispensables.

Cette politique a été axée selon trois pôles principaux :

- poursuivre le développement portuaire ;
- diversifier les activités industrielles et économiques ;
- développer le secteur tertiaire et en particulier les possibilités d'implantation de bureaux, l'université, les capacités hôtelières et le commerce de détail.

Cependant, la construction de bureaux a connu un rythme très modéré au cours de la période 1965-1972. Mais, l'année 1973 est marquée par une importante opération de bureaux, en l'occurrence le centre administratif où se trouvent notamment la Sécurité sociale et la Caisse d'allocations familiales.

Entre 1976 et 1980, la construction de bureaux devrait se développer de façon plus soutenue et se situer, en moyenne annuelle, à 10.000 m².

1° Les bureaux en blanc.

Aucune construction de bureaux en blanc n'a été réalisée jusqu'à présent dans l'agglomération havraise.

2° Les bureaux pour soi.

Ils constituent la majeure partie des constructions réalisées depuis 1965. Les bureaux construits sont très souvent associés à des unités industrielles, très nombreuses au Havre depuis 1950. Tout récemment, la mise en place d'importantes aires de stockage par des promoteurs nationaux et britanniques sur la zone para-portuaire a entraîné la création annexe de bureaux. En général, la construction neuve se développe encore très lentement dans l'agglomération havraise.

Par contre, les bureaux anciens en location connaissent un fort développement depuis de nombreuses années. La situation actuelle résulte du passé et plus précisément de l'époque de la reconstruction de l'agglomé-

ration havraise Au fur et à mesure des années, les immeubles construits, situés en centre ville, ont vu leur rez-de-chaussée occupés par des « petits commerces », qui, dès 1970, ont été remplacés, de façon sporadique, par des bureaux. Les utilisateurs de ces bureaux sont très divers : entreprises industrielles moyennes, institutions financières (sauf la Banque de France), agences de publicité et de transports, consulat...

Face à cette extension qui se fait par la transformation de logements en bureaux, la municipalité a créé, comme dans d'autres villes françaises, une taxe. Cela n'a pas encore suffi à enrayer cette tendance. La demande annuelle en bureaux anciens se situe entre 300 et 600 m² par an.

Le stock de bureaux anciens s'élève à 4.500 m² en 1976 dont l'immeuble laissé vacant par la Compagnie générale transatlantique qui représente 2.000 m².

Les prix de location des bureaux anciens en centre ville s'élève de 150 F à 200 F/m² en 1976.

Les administrations et organismes parapublics s'orientent plutôt vers la construction neuve si l'on en juge par la mise en service en 1976 d'un centre administratif faisant plus de 10.000 m², situé près du port.

3° **Perspectives.**

La période 1976-1980 devrait être marquée par la construction du premier immeuble de bureaux en blanc dans l'agglomération havraise. Il s'agit plus précisément du Word-Trade-Center, « W.T.C. », qui serait construit par la Sofracim (filiale du groupe Fougerolles). Voisinant avec la nouvelle cité administrative, le W.T.C., où il est prévu 20.000 m² de bureaux, fera partie du quartier « Bourse-Hôtel de ville » qui regroupera la presque totalité du tertiaire portuaire havrais.

Cette réalisation se justifie assez bien dans la mesure où l'agglomération est en passe de devenir une ville internationale, compte tenu de son ouverture sans cesse plus large (exemple du port d'Antifer) vers les marchés étrangers et de l'augmentation constante du trafic maritime qui en découle. Toutefois, cette opération de prestige entraînera vraisemblablement une sélection des entreprises car le prix de vente se situera à un niveau assez élevé compte tenu des services offerts.

A la périphérie, la construction d'un immeuble de bureaux pour le compte de la D.I.A.C. (filiale de la régie Renault) interviendra entre 1976 et 1978. Il comporte deux tranches faisant 10.500 m² avec peut-être une extension de 3 à 4 000 m² entre 1978 et 1980 et il est situé dans la Z.A.C. de la Lézarde, zone destinée à l'accueil des activités tertiaires.

En raison de l'étroitesse de ses locaux anciens, une des plus grandes entreprises havraises, en l'occurrence « Trouvay-Cauvin », va construire de nouveaux bureaux d'une surface de 3.000 à 4.000 m² sur un terrain lui appartenant entre 1976 et 1978.

Pour répondre à son développement constant, il est fort probable que le Port autonome du Havre procède également à une extension d'ici à 1980 en augmentant ses locaux administratifs de 3 à 4.000 m².

Si l'on considère tous les utilisateurs havrais et notamment les entreprises industrielles et commerciales devant satisfaire tôt ou tard à des besoins de desserrement, la demande potentielle en bureaux de standing moyen pourrait atteindre 1.500 à 3.000 m² par an.

Cette demande à moyen terme sera sans doute plus élevée lorsqu'il existera un véritable marché de bureaux au Havre. Les sociétés exerçant actuellement leurs activités à Rouen pourraient être alors incitées à s'implanter au Havre

B. — **Rouen.**

Capitale régionale de la Haute-Normandie, chef-lieu du département de la Seine-Maritime, pôle industriel dynamique, centre de transit important, tels sont les atouts actuels de l'agglomération de Rouen.

Les atouts de l'agglomération de Rouen reposent certes sur des traditions industrielles mais surtout sur son rayonnement régional dû à son équipement commercial, universitaire et culturel qui accordent à Rouen une physionomie beaucoup plus liée à la Normandie que Le Havre, né beaucoup plus tard et qui s'est tourné davantage vers la mer.

La construction des bureaux à Rouen s'est développée surtout à partir de 1970-1971. Ces années correspondent aux premières tranches de la cité administrative, et à des programmes importants tels que le siège social de la M.A.T.MUT. (20.000 m² en 1970 et 1971), la Cité de l'Agriculture (36.000 m² en 1974 et 1975), le siège social du port de Rouen... Pour la période 1973-1975, les constructions se répartissent de la façon suivante (en moyenne annuelle) :

— bureaux en blanc	6.000 à 7.000 m²
— bureaux pour soi :	
• bureaux purs	15.000 à 20.000 m²
• bureaux associés	5.000 à 6.000 m²
Total	26.000 à 33.000 m²

Ces différentes réalisations expliquent cette croissance rapide. Cependant, pour la période 1976-1980, il est vraisemblable que le rythme annuel des constructions de bureaux se ralentisse pour se situer à environ 20.000 m² en moyenne.

1° **Les bureaux en blanc.**

La construction des bureaux en blanc à Rouen est très récente. La première réalisation « Normandie I », d'une surface de 6.000 m², a été achevée en 1973. Pour ces trois dernières années, les constructions de bureaux en blanc représentent environ 20.000 m² (soit 22 % de l'ensemble des constructions totales de bureaux sur la période 1973-1975).

Actuellement, les stocks de bureaux neufs disponibles sont d'environ 9.100 m².

Pour les bureaux en blanc, l'année 1977 va être marquée par une absence d'offre. En effet, aucune opération importante n'arrivera sur le marché. Tous les projets connus (Siegfried, Charles V, programmes Texim de Saint-Sever, Grand-Quevilly) ne seront livrés qu'en 1978 (1).

Cette absence de livraison en 1977 sera sans doute compensée par des opérations de rénovation de locaux anciens. Mais, pour que ces opérations trouvent leur opportunité, elles doivent arriver au début de 1977, sous peine d'accentuer le déséquilibre du marché rouennais entre 1978 et 1980.

---

(1) Livraisons prévues :
1977 : 7.500 m².
1978 : 21.500 m².
1979 : 6.000 m².

Il existe un stock important de bureaux anciens disponibles (environ 15.000 m²) mais ce stock constitue un marché à part qui ne devrait pas gêner la construction de bureaux neufs. Ces bureaux présentent des caractéristiques (taille, aménagement, localisation...) qui les rendent parfois difficiles à placer. Ce marché de l'occasion représente néanmoins 3 à 4.000 m² par an.

Ce stock pourrait constituer un relais et pallier ainsi en partie l'insuffisance des livraisons en 1977.

• *Le mode de cession.*

La répartition des surfaces par mode de cession (1) est la suivante (y compris les immeubles déjà occupés et les projets à échéance en 1979) :

— location seulement ..... 22 %
— vente seulement ..... 2 %
— location ou vente (mixte) ..... 76 %

Les programmes mis en vente sont peu nombreux. Ce sont, en général, des opérations de petite taille, réalisées soit par des petits promoteurs locaux soit par des personnes privées cherchant à réaliser une rentrée immédiate de fonds.

Les opérations proposées uniquement en location sont le fait, le plus souvent, des investisseurs classiques (compagnies d'assurances, promoteurs locaux...).

• *Les prix.*

La gamme de prix de location des bureaux dans l'agglomération de Rouen varie de 150 F/m² à 300 F/m² suivant les types de locaux et leur localisation.

Pour les bureaux neufs en centre ville, le prix de location peut aller jusqu'à 300 F/m². Le complexe tertiaire de Saint-Sever propose un prix de 280 F/m².

Les bureaux neufs en périphérie sont proposés à 200 F/m² mais non équipés, ce qui conduit à des prix comparables à ceux du centre ville. La clientèle rouennaise marque une résistance au prix proposé. Il semble que le prix souhaité par les utilisateurs se situe autour de 250 F/m² en 1976.

On comprend aisément que de nombreux utilisateurs soient tentés par des bureaux anciens situés en centre ville qui sont loués entre 200 et 250 F/m² pour des bureaux de standing et entre 150 et 200 F/m² pour des bureaux de standing plus bas.

Pour le prix de vente des locaux neufs, les prix s'échelonnent de 1.900 à 3.000 F/m² soit 2.700 F en moyenne en 1976.

La taille des lots demandés, bien que très variée, fait apparaître néanmoins des dimensions plus fréquemment demandées : 50 à 80 m², 150 à 250 m² et 500 à 600 m².

2° **Les bureaux pour soi.**

Pour les années 1973-1974-1975, les bureaux pour soi représentent environ 75 % à 80 % de la construction des bureaux. Ces constructions se

(1) Source : Agence régionale de développement, Rouen.

répartissent de la façon suivante : bureaux associés à des moyens de production ou à des entrepôts (6.000 m² environ par an), immeubles de bureaux purs (15.000 à 20.000 m² par an) dans lesquels les opérations de restructuration du centre de Saint-Sever représentent une forte proportion.

En raison de l'importance du centre ville ancien situé sur la rive droite de la Seine, le processus de transformation des logements en bureaux revêt une ampleur particulièrement grande. Pour un périmètre recouvrant l'essentiel de la rive droite, la ville de Rouen a institué la perception d'une taxe sur les mètres carrés de logements transformés en bureaux (1). Cette taxe élevée (600 F/m²) a été créée pour éviter une prolifération du tertiaire dans un tissu urbain déjà très dense. Pour la ville de Rouen, ces transformations concernent environ 8.000 à 9.000 m² de bureaux par an en moyenne pour 1973, 1974, 1975 (soit 80 à 90 demandes par an) (2). Ce nombre est sans doute un plancher en raison de l'absence d'exhaustivité d'une telle procédure.

Le développement des activités tertiaires devrait se poursuivre autour de deux pôles principaux :

— Sur la rive droite, le centre ville ancien devrait continuer à accueillir des activités tertiaires, principalement dans des locaux rénovés et pour des petites surfaces. Sur le plateau Nord, qui constitue une zone d'habitat résidentiel (Mont-Saint-Aignan), des opérations importantes de constructions de bureaux pour soi devraient se poursuivre (le coût élevé du terrain conduit à des prix analogues à ceux de Saint-Sever). Ce plateau Nord reste cependant mal desservi au plan des transports en commun.

— Sur la rive gauche, le complexe tertiaire de Saint-Sever représente une opération importante qui a amené principalement des services administratifs et para-administratifs. Ce noyau administratif, bien implanté, constitue un atout pour le développement ultérieur de ce quartier. Le succès de la commercialisation des bureaux en blanc en témoigne.

3° **Perspectives.**

Pour la période 1976-1980, les constructions de bureaux dans l'agglomération de Rouen devraient se répartir de la façon suivante :

• bureaux en blanc liés à la poursuite de l'aménagement de Saint-Sever : 50.000 à 60.000 m² ;

• bureaux des administrations : 10.000 m² environ ;

• bureaux associés à des moyens de productions ou à des entrepôts : 30.000 m² environ ;

soit au total 100.000 m² (20.000 m² par an en moyenne)

---

(1) Cette taxe ne s'applique qu'à une partie de la surface transformée.

(2) Pour l'ensemble de la région, les demandes de transformation de logements en bureaux se répartissent ainsi pour l'année 1974 :

Eure	5
Seine-Maritime	128
dont • Rouen	88
• Le Havre	27

Pour la Seine-Maritime les transformations représentent :

• en bureaux de siège sociaux	70 demandes
• en bureaux pour les profession libérales	10 demandes
• en bureaux pour les établissements commerciaux	43 demandes

La proximité de Paris constitue pour Rouen un handicap pour les déconcentrations ; le renforcement des sièges locaux devrait, au contraire, constituer un des facteurs de développement des bureaux pour les prochaines années.

C. — **La ville nouvelle du Vaudreuil.**

Dans le cadre du schéma d'aménagement de la Basse-Seine, trois zones d'aménagement ont été déterminées, c'est-à-dire celle du Grand Rouen dont fait partie la ville nouvelle du Vaudreuil, celle de l'estuaire et celle de la zone amont qui s'étend entre Rouen et la région Ile-de-France. Ville nouvelle parmi les premières à avoir été conçues, considérée comme un remarquable exemple de réussite architecturale, le Vaudreuil comporte à sa lisière de nombreux terrains destinés à des activités industrielles et tertiaires. A cet effet, un établissement public a été créé pour promouvoir le site du Vaudreuil.

Le décollage du Vaudreuil s'est effectué par des implantations industrielles (Sofécome, Ubjohn, Via-France, Télémécanique, Hermès, Institut Pasteur-service production...) qui ont induit 600 à 800 m² de bureaux pour soi entre 1972 et 1976.

Parmi les réalisations récentes dans le secteur tertiaire, il convient de citer l'implantation de la SODETEG (ingénierie) dans le domaine de Maigremont, et la C.I.I. qui a construit un centre de formation et de séminaires.

Perspectives.

Durant la période 1976-1980, le marché des bureaux dans la ville nouvelle du Vaudreuil devrait continuer à se développer à un rythme favorable.

D'ores et déjà, deux projets de bureaux en blanc sont connus : l'un d'une surface de 1.700 m² (livrable en 1978), et l'autre représentant 1.300 m² (livrable en 1979).

A partir de 1979, d'autres opérations tertiaires beaucoup plus importantes devraient être lancées au Vaudreuil par :

— les P. et T. qui envisagent d'implanter un Centre régional d'équipement et un Centre national de séminaires ;

— la B.N.P. qui installera un Centre de traitement de l'information ;

— le ministère de l'Equipement qui décentralisera son Service informatique (S.E.T.R.A.).

Ces quelques implantations de tertiaire pur confirme donc la vocation du Vaudreuil qui est de constituer un pôle relais de déconcentration de la région Ile-de-France.

BUREAUX DISPONIBLES AU 1er OCTOBRE 1976

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
76 Seine-Maritime					
ROUEN					
Le Lesseps	AQ	2.880	1.430	—	200
Palais des Congrès	CV	2.000	1.000	—	300
Horizon 2000	P	1.800	1.700	—	200
Barcelone	NO	2.300	2.300	—	250
Les Galées du Roi	NO	5.000	1.000	—	280
Le Neuchâtel	P	2.310	1.700	—	240
S.C.I. de l'Aurelle *	P	2.700	700	—	250

PRIX : il s'agit en général de prix moyens, hors taxe, pour des locaux aménagés mais non cloisonnés.
** : prix ferme et définif.

LOCALISATION : quatre types de localisation ont été définis :

CV — Centre ville traditionnel.

NQ — Nouveau quartier d'affaires à vocation de centre directionnel.

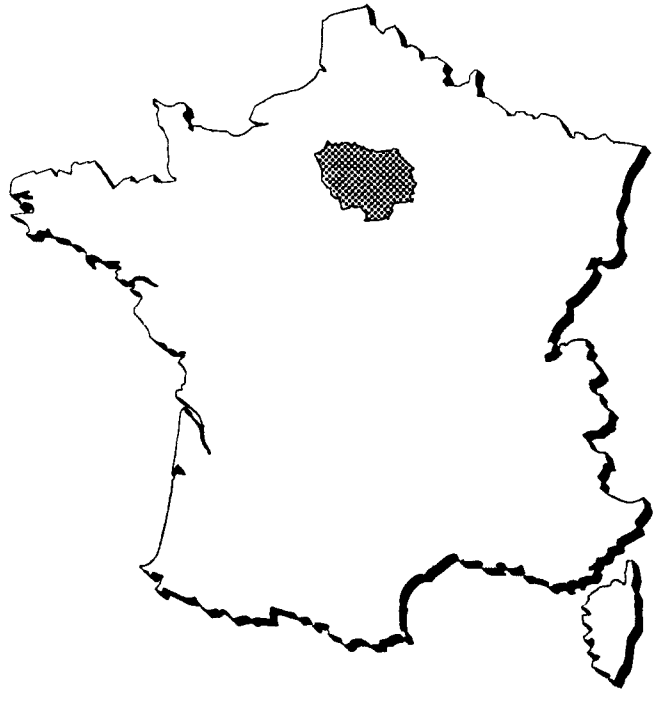
AQ — Autre quartier urbain distinct du centre ville.

LIVRAISON : l'astérisque (*) indique les programmes en cours de construction et dont la livraison interviendra au cours des années 1977 et 1978.

P — Périphérie.

Source : Association Bureaux-Provinces, « Le marché des bureaux en province 1975-1976 ».

ILE-DE-FRANCE



L'Ile-de-France occupe une place écrasante dans la vie économique nationale. Aucune autre capitale n'a ce privilège : Paris est un centre industriel (64 % des sièges sociaux des sociétés en activité), une place financière (46 % environ du personnel occupé dans les organismes financiers), une capitale touristique et intellectuelle (55 % des effectifs de la presse et de l'édition). Elle constitue un ensemble spatial où se sont développées très rapidement des activités tertiaires au point de créer un profond déséquilibre avec les autres régions françaises.

Le démarrage de la construction d'immeubles de bureaux en région parisienne peut se situer vers 1962, mais le marché n'a connu son véritable développement qu'au début des années 1970. Cette croissance très rapide des constructions constitue un des facteurs de la crise que traverse actuellement le marché des bureaux.

Après avoir essayé de dégager les principaux facteurs explicatifs de la crise actuelle, nous analyserons les caractéristiques de la construction des bureaux en région parisienne.

I. — L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE

La crise qui sévit actuellement sur le marché des bureaux fait suite à une période de croissance rapide (1969-1973). L'emballement de cette période d'euphorie et les délais de réalisation des opérations font que le déséquilibre entre l'offre et la demande a été particulièrement net en 1974 et en 1975.

Ainsi, pour les bureaux en blanc, on peut estimer les surfaces livrées sur le marché à :

800.000 m² en 1973 ;

900.000 m² en 1974 ;

750.000 m² en 1975 ;

alors que, pendant le même temps, les surfaces commercialisées ont diminué de :

700.000 à 800.000 m² en 1973 ;

à environ 600.000 m² en 1974 ;

à environ 400.000 m² en 1975.

Ce déséquilibre s'est donc traduit par l'apparition sur le marché d'un stock important de bureaux disponibles, environ 1,1 million de m² (1).

Cette situation comporte une double explication : des facteurs conjoncturels et des facteurs structurels ont agi dans le même sens.

Parmi les *facteurs conjoncturels* qui ont contribué à accentuer la crise du marché des bureaux, la crise économique a eu des répercussions importantes sur les investissements des entreprises : certains transferts ont donc été différés.

(1) Ce stock se répartit comme suit :

- Paris intra-muros ..... 16 %
- Périphérie : — Défense ..... 28 %
  — Autres ..... 56 %

Cette réduction de la demande d'investissements se situe juste au moment où des programmes importants (mis en chantier en 1972-1973) sont arrivés sur le marché. Outre cette réduction de la demande, il faut signaler également la surestimation de la demande. Après plusieurs années de croissance rapide, les promoteurs et les constructeurs avaient prévu la poursuite de l'expansion à un rythme rapide. Or la demande a connu — indépendamment de la crise — un certain tassement.

En raison de sa croissance rapide, le secteur des bureaux avait pris un « caractère spéculatif » et attiré des investisseurs étrangers. Les Britanniques ont investi en 1972 environ 150 millions de livres dans les bureaux (1). Cette vague massive d'investissements est due au fait que les taux de rentabilité escomptés étaient de 9,5 à 12 % alors qu'en Angleterre le rendement de ces capitaux aurait été de 5 %, et que les investisseurs anglais trouvaient auprès des banques françaises les moyens financiers nécessaires à ces opérations. Cependant, en 1973 et en 1974, deux facteurs ont réduit le rôle d'investisseurs. Dès 1973, la rentabilité de ce type d'investissement s'est orientée à la baisse comme le reflète le tableau suivant :

ÉVOLUTION DU TAUX DE RENTABILITÉ DE LA CONSTRUCTION DE BUREAUX

	Début 1972	Début 1973	Début 1974	Début 1975
Paris	9,5-11	8,75-10	8,5-9,5	7-9
Banlieue	11-12	9,5-10,75	9-10,5	

Source : Chambre de commerce de Paris.

et en 1974, les investisseurs étrangers ont été obligés de se financer à l'étranger ; ce désengagement a donc amplifié le déséquilibre du marché.

Parmi les *facteurs structurels* qui ont freiné le développement des constructions de bureaux, l'action de la Délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale a été de plus en plus contraignante. Face au développement rapide et désordonné des bureaux, les seuils d'agrément ont été abaissés (surfaces supérieures à 1.000 m²) et le total des surfaces agréées a été réduit depuis 1971. Le tableau ci-après retrace l'évolution des agréments depuis 1970. On peut noter sur ce tableau la forte décroissance des agréments en blanc en particulier pour Paris.

(1) Soit 500.000 m².

ÉVOLUTION DES AGRÉMENTS DE BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE

Années	Surfaces agréées			Bureaux en blanc			Bureaux pour soi		
	Total	Dont Paris	Dont autres départements	Total	Dont Paris	Dont autres départements	Total	Dont Paris	Dont autres départements
1970	1.222.000	371.000	851.000	1.075.000	326.000	749.000	147.000	45.000	102.000
1971	1.435.700	268.000	1.167.700	1.196.700	177.000	1.019.700	239.000	91.000	148.000
1972	1.073.100	183.400	889.700	891.100	140.000	751.100	182.000	43.400	138.600
1973	779.400	77.100	702.300	575.400	34.400	541.000	204.000	42.700	161.300
1974	612.200	46.100	566.100	513.700	41.400	472.300	98.500	4.700	93.800
1975	418.000	18.100	399.900	294.500	6.000	288.500	123.500	12.100	111.400

Sources : Ministère de l'Equipement, bureau des Agréments ; Comité de décentralisation.

L'évolution du marché des bureaux en Ile-de-France (région parisienne) peut être schématisée de la façon suivante (cf. graphe ci-après) :

1. une première phase (1970-1973) caractérisée par une insuffisance de l'offre par rapport à une demande en forte croissance.

2. une seconde phase (1974-1977-1978) marquée par un retournement brutal et inattendu de la demande, alors que les décalages dus au processus de construction amènent sur le marché un volume important de bureaux. L'offre de bureaux est donc progressivement réduite jusqu'à l'absorption d'une partie des stocks.

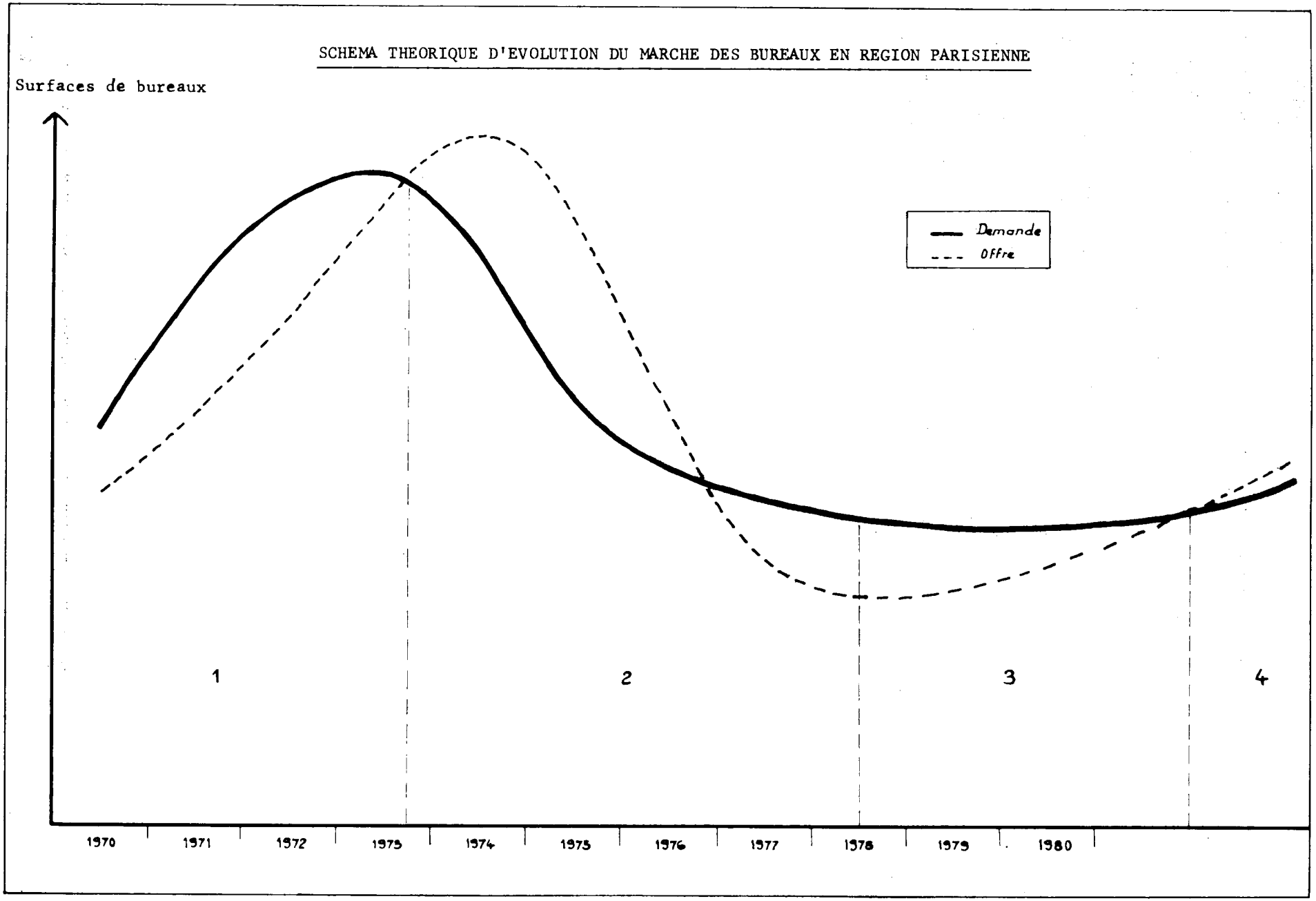
3. pour les prochaines années (1978-1980), lorsque les entrepreneurs estimeront leurs stocks insuffisants pour satisfaire la demande (1), il est vraisemblable que l'offre reprendra.

4. cette dernière phase d'équilibre apparaît non seulement comme théorique mais risque également d'être d'une durée assez brève dans la mesure où de nombreux facteurs exogènes peuvent détruire cet équilibre.

Cette analyse théorique de l'évolution du marché des bureaux laisse présager pour la fin de la décennie une reprise de la construction. La situation d'équilibre pour l'Ile-de-France devrait se situer entre 600.000 et 650.000 m² de bureaux offerts par an en moyenne.

(1) Pour les prochaines années, nous avons fait l'hypothèse d'une reprise modérée de la demande.

SCHEMA THEORIQUE D'EVOLUTION DU MARCHE DES BUREAUX EN REGION PARISIENNE



II. — CARACTÉRISTIQUES DE LA CONSTRUCTION DES BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE

Par rapport à l'ensemble de la France, la construction des bureaux en Ile-de-France présente des caractéristiques particulières : outre le caractère spéculatif du marché, la région parisienne pèse d'un poids considérable sur les constructions de bureaux. Ce phénomène apparaît tant au niveau du parc qu'au niveau des investissements annuels.

A. — L'évolution du parc de bureaux en région parisienne.

Le déséquilibre entre Paris et la province apparaît nettement au niveau du parc de bureaux :

ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

	1965		1970		1975		1980	
	Milliers de m²	%	Milliers de m²	%	Milliers de m²	%	Milliers de m²	%
Région parisienne	15.192,2	34,9	16.926,5	35,0	21.501,2	35,6	24.780,4	35,0
France entière	43.496,6	100	48.343,9	100	60.373,4	100	70.752,9	100

Après un démarrage assez lent entre 1965 et 1970, le parc connaît un accroissement particulièrement rapide entre 1970 et 1975.

B. — L'importance des constructions annuelles de bureaux en région parisienne.

La région parisienne représente à elle seule de 35 % à 49 % des surfaces de bureaux construites annuellement en France. Cette concentration, néfaste à long terme, a été combattue par les pouvoirs publics et les effets de cette politique commencent à porter leurs fruits.

ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX

	Région parisienne		France entière
	Milliers de m²	%	Milliers de m²
1965	193,1	36,8	524,6
1966	297,7	42,3	703,0
1967	281,9	36,0	782,9
1968	317,4	35,0	906,1
1969	420,5	36,6	1.148,9
1970	602,1	38,3	1.571,7
1971	804,6	42,9	1.874,8
1972	1.101,0	49,1	2.240,7
1973	1.278,7	46,2	2.769,4
1974	1.426,3	44,4	3.209,0
1975	1.307,9	42,0	3.114,8

L'évolution de la répartition des construction de bureaux en région parisienne fait apparaître une réduction très nette des surfaces construites dans Paris intra-muros, et une amorce de rééquilibrage : diminution de la part des constructions dans la banlieue ouest (Hauts-de-Seine et Yvelines) au profit des autres départements de la couronne.

On peut noter également une tendance à l'insertion des bureaux en dehors des zones fortement urbanisées.

La région parisienne ne présente pas au plan des bureaux un marché unique mais au contraire de multiples marchés.

ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

Types d'activités	Surface du parc de bureaux								Accroissement annuel moyen (%)		
	1965		1970		1975		1980		1970-1965	1975-1970	1980-1975
	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%			
Tertiaire du secondaire	*4.808,0*	*31*	*4.840,1*	*29*	*5.558,7*	*26*	*5.354,4*	*22*	*0,1*	*2,8*	*— 0,7*
Tertiaire pur	*6.487,2*	*43*	*7.373,5*	*43*	*9.970,6*	*46*	*12.477,4*	*50*	*2,6*	*6,2*	*4,6*
Total entreprises	11.295,2	74	12.213,5	72	15.529,3	72	17.831,8	72	1,6	4,9	2,8
Institutions financières	1.164,9	8	1.480,7	9	2.156,4	10	2.840,1	11	4,9	7,8	5,7
Administrations	2.732,1	18	3.232,3	19	3.815,5	17	4.108,5	17	3,4	3,4	1,5
Total Ile-de-France	**15.192,2**	**100**	**16.926,5**	**100**	**21.501,2**	**100**	**24.780,4**	**100**	**2,2**	**4,9**	**2,9**
Total France entière	**43.496,6**		**48.343,9**		**60.373,4**		**70.752,9**		**2,1**	**4,5**	**3,2**

La construction de bureaux par région.

En milliers de m².

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	193,1	297,7	281,9	317,4	420,5	602,1	804,6	1.101	1.278,7	1.426,3	1.307,9	
Surfaces moyennes (2)		346,9					914,9					630

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %.

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Essonne	—	6	9
Hauts-de-Seine	49	29	25
Paris	18	33	17
Seine-et-Marne	—	4	3
Seine-Saint-Denis	9	7	15
Val-de-Marne	3	6	14
Val-d'Oise	8	8	8
Yvelines	13	7	10
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	—	1	3
Moins de 10.000 habitants	—	1	1
De 10.000 à 19.999 habitants	—	—	—
De 20.000 à 49.999 habitants	—	2	3
De 50.000 à 99.999 habitants	2	1	1
De 100.000 à 199.999 habitants	—	—	—
De 200.000 à 2 millions d'habitants	—	—	—
Plus de 2 millions d'habitants	98	95	92
Total région Ile-de-France	100	100	100

1° Paris intra-muros.

Les constructions de bureaux à Paris représentaient, en 1975, 17 % de la région parisienne. Pendant longtemps l'offre de bureaux a été concentrée dans les quartiers Opéra, Haussmann, Champs-Elysées. Les prix pratiqués dans ce quartier d'affaires traditionnel ont connu une baisse : en 1974 les prix de location se situaient à 1.300 F/m² et même à 1.500 F/m², alors qu'actuellement les prix sont redescendus autour de 1.000 F/m². Ces prix élevés et les caractéristiques des lots (en général des surfaces de 300 à 500 m²) font que ces surfaces concernent surtout les « sièges sociaux de standing ». Dans le quartier des Champs-Elysées, on note une tendance à l'achat de la part des investisseurs, dans la mesure où, la construction des bureaux dans le 8e arrondissement étant stoppée, la valeur de ces locaux ne peut que s'accroître.

A côté de ce quartier d'affaires, des immeubles de bureaux sont apparus dans le 15e arrondissement autour de l'ensemble Maine-Montparnasse, dans le 12e et le 13e arrondissement (secteur « Lyon-Austerlitz-Bercy ») et dans le 16e arrondissement. La rénovation du secteur « Lyon-Austerlitz-Bercy » a été conçue pour rééquilibrer la croissance parisienne. Près de 900.000 m² de surfaces de bureaux trouveraient place dans ce secteur. Une partie de ce tertiaire serait constituée par le regroupement d'administrations centrales des ministères.

Ce projet constitue l'opération la plus importante, mais d'autres opérations, les Halles, la poursuite de l'aménagement du Front-de-Seine comporteront également des surfaces de bureaux.

2° La banlieue.

Les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne représentaient, en 1975, 54 % des constructions de bureaux de la région.

La Défense constitue l'opération majeure de la région parisienne. Les surfaces de bureaux initialement prévues étaient de 1.550.000 m² pour la zone A et 100.000 m² pour la zone B. Au 1er janvier 1976, l'état d'avancement des travaux de la zone A était le suivant : 820.500 m² de bureaux réalisés et 30.000 m² en construction (1). Le rythme des constructions devrait se ralentir en raison du stock important (environ 270.000 m²).

Face aux besoins croissants de bureaux et aux contraintes apportées aux constructions dans Paris, les programmes de bureaux se sont développés en banlieue. Un des principaux facteurs de localisation des opérations est constitué par l'accessibilité. A cet égard les bureaux situés à proximité du périphérique sont exemplaires. Situés soit dans Paris, soit en banlieue, ils bénéficient d'un accès routier facile et également de transports en commun. Un prix de location, relativement bas, entre 350 F et 450 F le m² environ, devrait constituer un argument de commercialisation, mais en raison du nombre important de programmes qui sont arrivés sur le marché en 1975, le stock est très important (environ 190.000 m² à la fin de 1975).

Les bureaux situés à l'ouest de Paris ont subi eux aussi le contrecoup de la conjoncture. En raison du caractère résidentiel de cette banlieue, on devrait assister à l'implantation dans cette zone de bureaux employant une forte proportion de cadres et d'ingénieurs (les prix de location varient de 350 F à 500 F le m²)

La banlieue Nord, de tradition industrielle, s'est ouverte récemment aux activités tertiaires. Des locaux modernes, souvent situés à proximité des

(1) Sources : E.P.A.D. et Extension.

logements, mais moins onéreux (les prix de location varient de 250 F à 400 F le m²), ont été construits. Actuellement environ 200.000 m² sont disponibles sur ce marché. Cependant malgré les prix assez bas, la clientèle des petites et moyennes entreprises préfèrent des locaux anciens encore meilleur marché.

L'est de Paris constitue pour les bureaux un marché neuf, et en raison de la conjoncture certains programmes ont été retardés. Les programmes de bureaux se divisent en deux catégories : les tours et les « villages de bureaux ». A côté des immeubles-tours aux prestations élaborées (par exemple les Mercuriales), nous trouvons de petits immeubles assez bas d'une conception simple. Le principal argument de commercialisation de ces derniers est la faiblesse des charges 75 F à 80 F/m² contre près du double pour les tours (150 F/m² pour les Mercuriales).

Avec Orly, Rungis, la banlieue Sud devient un important quartier d'affaires qui bénéficie d'une bonne image de marque auprès des utilisateurs. Malgré le ralentissement de la conjoncture, il n'y a pas eu de ralentissement dans les livraisons, d'où un stock de bureaux disponibles important (environ 200.000 m² à la fin 1975). Les prix pratiqués se situent le plus souvent entre 280 F et 320 F le m².

3° Les villes nouvelles.

Un des éléments essentiels du schéma directeur de la région parisienne est constitué par les villes nouvelles. Le développement des villes nouvelles est conditionné par la création d'activités tertiaires. Cette volonté d'aménagement se traduit par l'importance des agréments accordés dans les villes nouvelles (près de 30 % des agréments accordés en 1974 en région parisienne). Les premières réalisations sont arrivées sur le marché en 1974 et 1975 et, si le stock de bureaux disponibles est important (65.000 m² à la fin 1975), il est difficile de porter un jugement en raison de l'absence de recul.

Les tableaux suivants retracent l'évolution des constructions de bureaux par département et par tranche d'unités urbaines.

***

Pour la région parisienne, l'importance des stocks conditionne la croissance des constructions de bureaux pour les prochaines années. Parler du déclin de cette région serait sans doute excessif, car à travers de profondes mutations, la région parisienne reste un marché d'avenir.

Des mutations importantes sont en cours, tant au niveau spatial : recherche d'un meilleur équilibre des localisations des bureaux à l'intérieur de la région parisienne, qu'au niveau de la structure du marché : transformation de la commercialisation ; il y a quelques années la majeure partie des surfaces de bureaux étaient vendues, aujourd'hui la location prédomine.

Ces mutations devraient orienter la nouvelle croissance de la région parisienne, car les besoins en surface de bureaux restent importants. Si certains transferts ont été différés, ils ne pourront pas l'être continuellement et le besoin de desserrement des activités constitue un élément majeur de la demande potentielle des prochaines années.

ILE-DE-FRANCE (région parisienne)

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	495.	2872.	1435.	2204.	3208.	5102.	6927.	7546.	11573.	25116.	48543.
< 10 000 HAB	0.	53481.	651.	18715.	8567.	8754.	12954.	12080.	14926.	20577.	22581.
10 A 19 999	530.	1133.	8702.	5730.	6072.	4635.	3389.	2943.	4146.	4558.	4720.
20 A 49 999	1014.	1616.	4627.	3785.	6387.	12215.	17472.	21984.	32164.	44524.	48066.
50 A 99 999	3690.	4542.	7713.	6900.	7968.	7941.	6331.	5073.	8315.	16463.	15165.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	187393.	234037.	258750.	280059.	388291.	563458.	757578.	1051375.	1207610.	1315040.	1168818.
TOTAL	193123.	297682.	281878.	317393.	420493.	602105.	804650.	1101000.	1278733.	1426277.	1307892.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	102355.	157771.	149395.	168218.	222861.	319115.	579348.	792720.	920688.	1026919.	941682.
INST.FINANC	34762.	53583.	50738.	57131.	75689.	108379.	120698.	165150.	191810.	213942.	196184.
ADMINIST.	56006.	86328.	81744.	92044.	121943.	174610.	104605.	143130.	166235.	185416.	170026.
TOTAL	193123.	297682.	281878.	317393.	420493.	602105.	804650.	1101000.	1278733.	1426277.	1307892.

ESSONNE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	0.	786.	727.	939.	1492.	1267.	1477.	1453.	4708.	13756.	21639.
< 10 000 HAB	0.	106.	52.	210.	871.	1738.	2094.	1620.	1944.	2321.	2003.
10 A 19 999	267.	0.	10.	236.	1032.	1459.	1219.	927.	1673.	1248.	848.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	330.	6985.	17338.	14649.	23140.	31252.	29896.	34908.	61105.	78310.	95641.
TOTAL	597.	7877.	18126.	16033.	26535.	35716.	34686.	38908.	69429.	95636.	120131.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	316.	4175.	9607.	8498.	14064.	18930.	24974.	28014.	49989.	68858.	86494.
INST.FINANC	107.	1418.	3263.	2886.	4776.	6429.	5203.	5836.	10414.	14345.	18020.
ADMINIST.	173.	2284.	5257.	4650.	7695.	10358.	4509.	5058.	9026.	12433.	15617.
TOTAL	597.	7877.	18126.	16033.	26535.	35716.	34686.	38908.	69429.	95636.	120131.

HAUTS-DE-SEINE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
< 10 000 HAB	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	94704.	78424.	83632.	82579.	82368.	170015.	327184.	520684.	512480.	412152.	315240.
TOTAL	94704	78424.	83632.	82579.	82368.	170015.	327184.	520684.	512480.	412152.	315240.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	50193.	41565.	44325.	43767.	43655.	90108.	235572.	374892.	368985.	296749.	226973.
INST.FINANC	17047.	14116.	15054.	14864.	14826.	30603.	49078.	78103.	76872.	61823.	47286.
ADMINIST.	27464.	22743.	24253.	23948.	23887.	49304.	42534.	67689.	66622.	53580.	40981.
TOTAL	94704.	78424.	83632.	82579.	82368.	170015.	327184.	520684.	512480.	412152.	315240.

PARIS

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
< 10 000 HAB	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	34285.	65313.	110844.	110735.	174408.	197238.	213319.	282740.	308944.	291231.	215641.
TOTAL	34285.	65313.	110844.	110735.	174408.	197238.	213319.	282740.	308944.	291231.	215641.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	18171.	34616.	58747.	58689.	92436.	104536.	153590.	203573.	222440.	209686.	155262.
INST.FINANC	6171.	11756.	19952.	19932.	31394.	35503.	31998.	42411.	46342.	43685.	32346.
ADMINIST.	9943.	18941.	32145.	32113.	50578.	57199.	27731.	36756.	40163.	37860.	28033.
TOTAL	34285.	65313.	110844.	110735.	174408.	197238.	213319.	282740.	308944.	291231.	215641.

SEINE-ET-MARNE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	218.	974.	592.	754.	1126.	2429.	2837.	2660.	3060.	6343.	13464.
< 10 000 HAB	0.	247.	252.	288.	682.	2105.	4207.	4766.	5247.	5132.	4629.
10 A 19 999	0.	1133.	6075.	4992.	4014.	1749.	825.	612.	714.	1193.	1302.
20 A 49 999	8.	418.	3192.	2113.	3590.	7314.	6924.	4517.	7565.	16871.	14557.
50 A 99 999	204.	3547.	7370.	5828.	6393.	6505.	5324.	3813.	6140.	10634.	9103.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	236.	484.	224.	414.	750.	1196.	1415.	1639.	2626.	2769.	3215.
TOTAL	666.	6804.	19705.	14389.	16555.	21298.	21532.	18006.	25352.	42942.	46270.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	353.	3606.	10444.	7626.	8774.	11288.	15503.	12964.	18254.	30918.	33314.
INST.FINANC	120.	1225.	3547.	2590.	2980.	3834.	3230.	2701.	3803.	6441.	6940.
ADMINIST.	193.	1973.	5714.	4173.	4801.	6176.	2799.	2341.	3296.	5582.	6015.
TOTAL	666.	6804.	19705.	14389.	16555.	21298.	21532.	18006.	25352.	42942.	46270.

SEINE-SAINT-DENIS

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
< 10 000 HAB	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	17839.	30006.	25665.	30654.	37650.	43178.	62820.	63124.	87584.	190162.	188970.
TOTAL	17839.	30006.	25665.	30654.	37650.	43178.	62820.	63124.	87584.	190162.	188971.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	9455.	15903.	13603.	16247.	19955.	22885.	45230.	45449.	63060.	136916.	136059.
INST.FINANC.	3211.	5401.	4620.	5518.	6777.	7772.	9423.	9469.	13138.	28524.	28346.
ADMINIST.	5173.	8702.	7443.	8890.	10919.	12522.	8167.	8206.	11386.	24721.	24566.
TOTAL	17839.	30006.	25665.	30654.	37650.	43178.	62820.	63124.	87584.	190162.	188971.

VAL-DE-MARNE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
< 10 000 HAB	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	5178.	35441.	9768.	22551.	32148.	38791.	41342.	69490.	120479.	171986.	180865.
TOTAL	5178.	35441.	9768.	22551.	32148.	38791.	41342.	69490.	120479.	171986.	180866.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	2744.	18784.	5177.	11952.	17038.	20559.	29766.	50033.	86745.	123830.	130224.
INST.FINANC	932.	6379.	1758.	4059.	5787.	6982.	6201.	10424.	18072.	25798.	27130.
ADMINIST.	1502.	10278.	2833.	6540.	9323.	11250.	5374.	9034.	15662.	22358.	23513.
TOTAL	5178.	35441.	9768.	22551.	32148.	38791.	41342.	69490.	120479.	171986.	180866.

VAL-DE-MARNE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
< 10 000 HAB	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	5178.	35441.	9768.	22551.	32148.	38791.	41342.	69490.	120479.	171986.	180865.
TOTAL	5178.	35441.	9768.	22551.	32148.	38791.	41342.	69490.	120479.	171986.	180866.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	2744.	18784.	5177.	11952.	17038.	20559.	29766.	50033.	86745.	123830.	130224.
INST.FINANC	932.	6379.	1758.	4059.	5787.	6982.	6201.	10424.	18072.	25798.	27130.
ADMINIST.	1502.	10278.	2833.	6540.	9323.	11250.	5374.	9034.	15662.	22358.	23513.
TOTAL	5178.	35441.	9768.	22551.	32148.	38791.	41342.	69490.	120479.	171986.	180866.

VAL-D'OISE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	175.	27.	0.	30.	186.	663.	626.	385.	707.	1862.	3181.
< 10 000 HAB	0.	51.	114.	113.	183.	284.	731.	887.	1793.	2808.	3860.
10 A 19 999	263.	0.	511.	306.	250.	222.	343.	592.	1026.	1504.	1512.
20 A 49 999	0.	948.	0.	319.	195.	405.	315.	1217.	4589.	3414.	1331.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	14068.	6624.	2765.	5394.	15568.	49993.	46579.	34847.	60445.	95984.	98985.
TOTAL	14506.	7649.	3390.	6161.	16383.	51567.	48594.	37929.	68559.	105572.	108871.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	7698.	4054.	1797.	3265.	8683.	27330.	34988.	27309.	49362.	76012.	78387.
INST.FINANC	2611.	1377.	610.	1109.	2949.	9282.	7289.	5689.	10284.	15836.	16331.
ADMINIST.	4207.	2218.	983.	1787.	4751.	14954.	6317.	4931.	8913.	13724.	14153.
TOTAL	14506.	7649.	3390.	6161.	16383.	51567.	48594.	37929.	68559.	105572.	108871.

VAL-D'OISE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	175.	27.	0.	30.	186.	663.	626.	385.	707.	1862.	3181.
< 10 000 HAB	0.	51.	114.	113.	183.	284.	731.	887.	1793.	2808.	3860.
10 A 19 999	263.	0.	511.	306.	250.	222.	343.	592.	1026.	1504.	1512.
20 A 49 999	0.	948.	0.	319.	195.	405.	315.	1217.	4589.	3414.	1331.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	14068.	6624.	2765.	5394.	15568.	49993.	46579.	34847.	60445.	95984.	98985.
TOTAL	14506.	7649.	3390.	6161.	16383.	51567.	48594.	37929.	68559.	105572.	108871.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	7698.	4054.	1797.	3265.	8683.	27330.	34988.	27309.	49362.	76012.	78387.
INST.FINANC	2611.	1377.	610.	1109.	2949.	9282.	7289.	5689.	10284.	15836.	16331.
ADMINIST.	4207.	2218.	983.	1787.	4751.	14954.	6317.	4931.	8913.	13724.	14153.
TOTAL	14506.	7649.	3390.	6161.	16383.	51567.	48594.	37929.	68559.	105572.	108871.

YVELINES

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

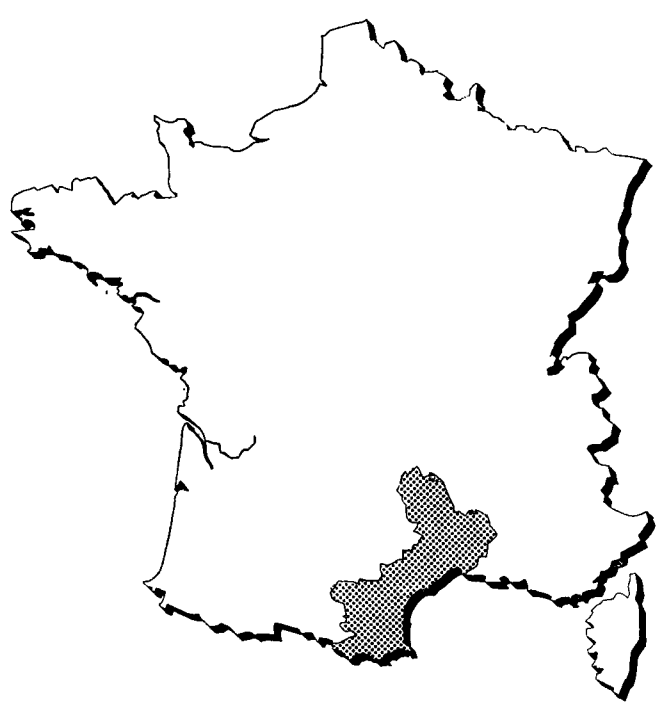
(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	103.	1086.	116.	481.	404.	744.	1987.	3048.	3099.	3154.	10258.
< 10 000 HAB	0.	53077.	234.	18104.	6831.	4627.	5922.	4807.	5942.	10316.	12089.
10 A 19 999	0.	0.	107.	197.	776.	1205.	1002.	812.	733.	613.	1056.
20 A 49 999	1006.	250.	1435.	1352.	2601.	4496.	10233.	16250.	20010.	24239.	32178.
50 A 99 999	3486.	994.	343.	1072.	1575.	1436.	1007.	1260.	2175.	5829.	6062.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	20753.	10759.	8514.	13083.	22258.	31793.	35023.	43943.	53950.	72448.	70260.
TOTAL	25348.	66166.	10747.	34290.	34445.	44300.	55173.	70120.	85908.	116598.	131903.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	13434.	35068.	5696.	18174.	18256.	23479.	39725.	50486.	61854.	83951.	94970.
INST.FINANC	4563.	11910.	1935.	6172.	6200.	7974.	8276.	10518.	12886.	17490.	19785.
ADMINIST.	7351.	19188.	3117.	9944.	9989.	12847.	7173.	9116.	11168.	15158.	17147.
TOTAL	25348.	66166.	10747.	34290.	34445.	44300.	55173.	70120.	85908.	116598.	131903.

LANGUEDOC-ROUSSILLON



ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

Types d'activités	Surface du parc de bureaux								Accroissement annuel moyen (%)		
	1965		1970		1975		1980		1970-1965	1975-1970	1980-1975
	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%			
Tertiaire du secondaire	*217,2*	*21*	*202,0*	*17*	*215,2*	*15*	*245,8*	*14*	*— 1,4*	*1,3*	*2,7*
Tertiaire pur	*418,1*	*41*	*494,4*	*43*	625,7	43	692,9	41	*3,4*	*4,8*	*2,1*
Total entreprises	635,3	62	696,4	60	840,9	58	938,7	55	1,8	3,8	2,2
Institutions financières	57,3	5	74,4	6	113,7	8	155,0	9	5,4	8,8	6,4
Administrations	335,6	33	392,3	34	503,6	34	590,4	36	3,2	5,1	3,2
Total région Languedoc	**1.028,2**	**100**	**1.163,1**	**100**	**1.458,2**	**100**	**1.684,1**	**100**	**2,5**	**4,6**	**2,9**
Total France entière	**43.496,6**		**48.343,9**		**60.373,4**		**70.752,9**		**2,1**	**4,5**	**3,2**

I. — ANALYSE RÉGIONALE

A. — Analyse du parc de bureaux.

Le parc de bureaux en Languedoc-Roussillon connaît un net accroissement durant la période 1970-1975. Cette période correspond à un effort de regroupement des activités des administrations ; le parc de bureaux des administrations a augmenté de 5,1 % par an en moyenne pendant cette période. Les bureaux des institutions financières ont crû aussi très rapidement durant cette même période (8,8 % par an).

La part relative des bureaux des administrations et des institutions financières tend à s'accroître au détriment des bureaux du « tertiaire du secondaire ». La part des bureaux du « tertiaire pur » reste sensiblement la même.

Le parc de bureaux de la région Languedoc-Roussillon représente 2,4 % du parc « France entière »

B. — Analyse des constructions annuelles.

Les opérations de restructuration, entreprises principalement à Montpellier, expliquent l'accroissement des surfaces de bureaux construites au cours de ces dernières années. Pour la période 1970-1975, les constructions annuelles de cette région représentent 1,6 % du total « France entière ».

Les départements de l'Hérault et du Gard occupent une place prédominante dans les surfaces de bureaux construites annuellement. L'Aude et surtout la Lozère restent des zones particulièrement sous-équipées.

La répartition des surfaces construites par tranche d'unités urbaines fait apparaître une prédominance des trois villes les plus importantes (Nîmes, Montpellier, Perpignan). Cependant, on peut noter une croissance très nette des villes de 50.000 à 99.999 habitants (Alès, Béziers, Sète) au cours de la période.

Pour l'année 1975 et les cinq premiers mois de 1976, les permis de construire de plus de 400 m² de bureaux font apparaître la répartition suivante entre les différents pétitionnaires.

Sur 23.600 m² de bureaux :

— 12.600 m² (53 %) ont été demandés par l'Administration et les services parapublics ;

— 5.230 m² (22 %) correspondent aux demandes des entreprises industrielles ;

— 3.740 m² (16 %) émanent des assurances et des institutions financières ;

— 2.030 m² (9 %) correspondent à des bureaux en promotion (1).

Les opérations de plus de 400 m² constituent la grande majorité des bureaux en promotion dans la région Languedoc-Roussillon. Une estimation relative à l'année 1975 montre que les permis de construire pour les bureaux en blanc s'élèvent à 3.000 m², soit environ 5 % des demandes de permis de construire.

(1) Il s'agit d'une simple estimation car le nom du pétitionnaire qui figure sur le permis de construire ne précise pas avec certitude la destination des bureaux : la mention S.C.I. indique néanmoins une forte probabilité pour des bureaux en promotion.

Région : LANGUEDOC-ROUSSILLON

La construction de bureaux par région.

En milliers de m².

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	9,9	16,8	23,6	27,7	26,8	30,2	35,5	38,5	46,7	42,1	42,8	
Surfaces moyennes (2)		27,0					59,0					45,0

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %.

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Aude	1	9	11
Gard	35	36	32
Hérault	24	40	38
Lozère	6	5	3
Pyrénées-Orientales	34	10	16
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	4	10	18
Moins de 10.000 habitants	16	17	15
De 10.000 à 19.999 habitants	—	3	2
De 20.000 à 49.999 habitants	—	6	5
De 50.000 à 99.999 habitants	17	12	25
De 100.000 à 199.999 habitants	63	52	35
De 200.000 à 2 millions d'habitants	—	—	—
Plus de 2 millions d'habitants	—	—	—
Total région Languedoc-Roussillon	100	100	100

LANGUEDOC - ROUSSILLON

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	347.	1028.	2705.	2293.	2406.	3108.	3213.	3823.	7719.	7750.	7823.
< 10 000 HAB	1534.	888.	2701.	2827.	4415.	5027.	4811.	4363.	5544.	5840.	6614.
10 A 19 999	59.	283.	573.	497.	459.	935.	1162.	889.	1328.	1433.	996.
20 A 49 999	16.	908.	3967.	2727.	2325.	1828.	2381.	3411.	2845.	1876.	2256.
50 A 99 999	1681.	447.	3647.	2791.	3706.	3510.	2639.	2656.	4199.	7170.	10626.
100 A 199999	6264.	13282.	10064.	16597.	13498.	15790.	21317.	23373.	25114.	18022.	14480.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	9901.	16837.	23657.	27732.	26809.	30197.	35522.	38516.	46748.	42090.	42795.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	4456.	7576.	10646.	12479.	12064.	13589.	17406.	18873.	22907.	20624.	20970.
INST.FINANC	1287.	2189.	3075.	3605.	3485.	3926.	4618.	5007.	6077.	5472.	5563.
ADMINIST.	4158.	7071.	9936.	11647.	11260.	12683.	13499.	14636.	17764.	15994.	16262.
TOTAL	9901.	16837.	23657.	27732.	26809.	30197.	35522.	38516.	46748.	42090.	42795.

AUDE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	52.	160.	46.	200.	358.	528.	402.	330.	586.	879.	1650.
< 10 000 HAB	0.	172.	80.	185.	183.	234.	258.	356.	643.	881.	951.
10 A 19 999	0.	35.	227.	138.	123.	285.	676.	486.	154.	32.	50.
20 A 49 999	16.	895.	3967.	2687.	2198.	1694.	2178.	3208.	2733.	1775.	1956.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	68.	1262.	4319.	3210.	2862.	2741.	3513.	4380.	4116.	3567.	4609.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	31.	568.	1944.	1444.	1288.	1233.	1722.	2146.	2017.	1748.	2258.
INST.FINANC	9.	164.	561.	417.	372.	356.	457.	569.	535.	464.	599.
ADMINIST.	29.	530.	1814.	1348.	1202.	1151.	1335.	1665.	1564.	1355.	1751.
TOTAL	68.	1262.	4319.	3210.	2862.	2741.	3513.	4380.	4116.	3567.	4609.

GARD

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m2)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	71.	512.	541.	669.	659.	1227.	1031.	512.	420.	886.	1439.
< 10 000 HAB	257.	52.	962.	683.	1160.	1536.	1303.	920.	748.	924.	1379.
10 A 19 999	59.	0.	98.	56.	133.	401.	303.	319.	929.	696.	297.
20 A 49 999	0.	13.	0.	40.	128.	134.	203.	203.	112.	101.	300.
50 A 99 999	0.	62.	1940.	1323.	2212.	1867.	901.	610.	1085.	1885.	4285.
100 A 199999	3110.	8845.	2286.	8032.	3989.	5587.	9034.	7459.	7600.	5730.	6069.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	3497.	9484.	5828.	10803.	8281.	10751.	12776.	10022.	10894.	10222.	13769.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1574.	4268.	2622.	4862.	3727.	4838.	6260.	4911.	5338.	5009.	6747.
INST.FINANC	455.	1233.	758.	1404.	1077.	1398.	1661.	1303.	1416.	1329.	1790.
ADMINIST.	1469.	3983.	2448.	4537.	3478.	4516.	4855.	3809.	4140.	3884.	5232.
TOTAL	3497.	9484.	5828.	10803.	8281.	10751.	12776.	10022.	10894.	10222.	13769.

HÉRAULT

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	50.	125.	1436.	836.	823.	914.	1090.	2144.	5550.	4563.	2634.
< 10 000 HAB	87.	274.	337.	528.	997.	1331.	978.	1308.	2913.	2666.	1882.
10 A 19 999	0.	247.	248.	303.	203.	249.	183.	84.	245.	705.	648.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	1681.	386.	1707.	1468.	1494.	1643.	1738.	2046.	3114.	5286.	6341.
100 A 199999	558.	3128.	6064.	6183.	7224.	7890.	9785.	10821.	10073.	6143.	4865.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	2376.	4159.	9793.	9317.	10741.	12028.	13775.	16404.	21895.	19363.	16372.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1069.	1872.	4407.	4193.	4834.	5412.	6750.	8038.	10729.	9488.	8022.
INST.FINANC	309.	541.	1273.	1211.	1396.	1564.	1791.	2133.	2846.	2517.	2128.
ADMINIST.	998.	1747.	4113.	3913.	4511.	5052.	5235.	6234.	8320.	7358.	6221.
TOTAL	2376.	4159.	9793.	9317.	10741.	12028.	13775.	16404.	21895.	19363.	16372.

LOZÈRE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	12.	135.	527.	380.	314.	149.	145.	290.	592.	740.	841.
< 10 000 HAB	636.	123.	893.	885.	1500.	1324.	1629.	1269.	750.	315.	227.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	647.	258.	1420.	1265.	1814.	1473.	1774.	1559.	1342.	1055.	1069.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	291.	116.	639.	569.	816.	663.	869.	764.	657.	517.	524.
INST.FINANC	84.	34.	185.	164.	236.	191.	231.	203.	174.	137.	139.
ADMINIST.	272.	108.	596.	531.	762.	618.	674.	592.	510.	401.	406.
TOTAL	647.	258.	1420.	1265.	1814.	1473.	1774.	1559.	1342.	1055.	1069.

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	163.	96.	155.	207.	252.	289.	545.	547.	571.	683.	1258.
< 10 000 HAB	553.	267.	429.	547.	574.	602.	642.	510.	489.	1052.	2174.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	2597.	1310.	1714.	2382.	2285.	2313.	2497.	5093.	7441.	6149.	3545.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	3313.	1673.	2297.	3136.	3110.	3205.	3684.	6150.	8501.	7884.	6978.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1491.	753.	1034.	1411.	1400.	1442.	1805.	3013.	4166.	3863.	3419.
INST.FINANC	431.	218.	299.	408.	404.	417.	479.	799.	1105.	1025.	907.
ADMINIST.	1391.	703.	965.	1317.	1306.	1346.	1400.	2337.	3231.	2996.	2652.
TOTAL	3313.	1673.	2297.	3136.	3110.	3205.	3684.	6150.	8501.	7884.	6978.

Région : LANGUEDOC-ROUSSILLON

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomérations	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Montpellier	0,6	3,1	6,1	6,2	7,2	7,9	9,8	10,8	10,1	6,2	4,9	8,0
Nimes	3,1	8,8	2,3	8,0	4,0	5,6	9,0	7,5	7,6	5,7	6,1	4,5
Perpignan	2,6	1,3	1,7	2,4	2,3	2,3	2,5	5,1	7,4	6,2	3,5	3,5

Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 habitants	de 200.000 à 2 millions d'habitants	plus de 2 millions
Aude	Limoux Castelnaudary	Carcassonne Narbonne				
Gard	Bagnols-sur-Cèze	Beaucaire La Grand-Combe	Alès	Nimes		
Hérault	Lunel Agde		Béziers Sète	Montpellier		
Lozère	Mende					
Pyrénées-Orientales				Perpignan		

Source : I.N.S.E.E.

II. — ANALYSE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION

A. — Montpellier.

Dans le cadre de la région Languedoc-Roussillon comprenant cinq départements, les contrastes géographiques et socio-économiques sont très importants. Cependant, l'agglomération de Montpellier qui est également le chef-lieu du département de l'Hérault domine largement cet ensemble géo-économique grâce à l'importance de sa population et à la pluralité de ses fonctions concernant aussi bien la viticulture, le commerce, l'industrie (la firme I.B.M. constitue entre autres un modèle de réussite en matière de décentralisation), que l'université et les administrations.

La construction de bureaux dans l'agglomération de Montpellier s'est développée depuis 1967-1968, avec un nouveau bond en 1971. Cet accroissement des surfaces livrées correspond au programme du Polygone. Pour la période 1975-1980, le rythme annuel des constructions de bureaux devrait être de l'ordre de 8.000 m² par an en moyenne.

1° Les bureaux en blanc.

L'offre de bureaux en blanc connaît des variations fortes et cycliques liées à la réalisation de programmes importants. L'offre est la résultante de deux composantes : d'une part un trend annuel moyen de l'ordre de quelques centaines de mètres carrés et d'autre part un flux cyclique (tous les trois ou quatre ans) correspondant à la réalisation d'une grande opération (8.000 m² de bureaux en blanc au Polygone en 1974, 6.000 m² au Triangle en 1977...). Ce rythme correspond à une demande assez faible : un programme important n'est entrepris que lorsqu'il existe une demande potentielle suffisante et explique la quasi-absence de stocks.

Le Triangle (1), programme situé en centre ville, est un immeuble mixte (54 logements, un hôtel, 6.000 m² de commerces et 7.000 m² de bureaux). Les bureaux sont offerts à la vente au prix de 3.000 F le m².

L'implantation dans des bureaux neufs constitue pour les entreprises une charge financière lourde. Les prix pratiqués actuellement (250 F le m² h. t.) (2) dans le centre ville sont relativement élevés, comparés aux 120 F à 150 F/m², prix des locaux anciens situés dans la vieille ville qui sont essentiellement des logements transformés en bureaux.

La ville de Montpellier a institué un système de perception de taxe pour la transformation de logements en bureaux ; ce système, malgré ses imperfections, permet de mesurer très approximativement l'ampleur de ce phénomène : 3.000 à 4.000 m² de logements sont ainsi transformés annuellement en bureaux (soit environ 2 à 3 demandes par mois pour une surface moyenne d'environ 100 m²).

---

(1) Construit par l'O.C.E.FI.

(2) Les bureaux du Polygone achevés en 1974 ont été commercialisés aux prix suivants : vente : 2.000-2.200 F/m².

2° **Les bureaux pour soi.**

Le développement de Montpellier est essentiellement fondé sur le tertiaire, et les « industries propres ». Depuis 1970, la décentralisation administrative (1) qui a entraîné un regroupement des services (environ 40.000 m²) a constitué un des facteurs essentiels du développement dynamique des bureaux Le développement des bureaux administratifs devrait encore se poursuivre ; pour la période 1976-1980, les besoins peuvent être estimés à environ 25.000 m².

Le rythme devrait se ralentir en raison de la tendance à redistribuer vers les autres villes de la région les services administratifs.

Parmi les projets administratifs relatifs à l'agglomération montpellieraine, on peut citer une nouvelle extension des Postes et Télécommunications, les bureaux de l'I.N.S.E.E., la Direction du travail et de la main-d'œuvre... Ces bureaux seraient construits dans le cadre de l'opération du Polygone.

A proximité de ces opérations et dans les différentes zones voisines, des réserves foncières ont été créées de manière à pouvoir satisfaire la demande potentielle en bureaux.

3° **Perspectives.**

Les instances locales ont prévu, dans les plans d'aménagement, des zones d'activités diversifiées, des réserves foncières pouvant accueillir des bureaux et non pas des surfaces déjà construites, ce qui permet à la fois une meilleure adaptation de l'offre à la demande et une réduction notable des investissements.

Le développement du tertiaire dans l'agglomération montpellieraine devrait se faire autour de trois pôles :

— le Polygone regroupe les services administratifs (Mairie, Postes et Télécommunications, Trésorerie générale, Equipement, soit environ 40.000 m²) et des bureaux privés environ 8.000 m² (qui sont entièrement commercialisés) ;

— la Z.U.P. de la Paillade qui est un ensemble résidentiel prévu pour 10.000 logements (construit actuellement à 55 %) devrait recevoir en 1977 un centre commercial de 10.000 m² et un centre directionnel comportant 5.000 à 6.000 m² de locaux administratifs. Ce noyau pourrait attirer des localisations de bureaux ; la demande serait alors satisfaite par le remplacement des logements prévus par des bureaux ;

— enfin, le troisième point d'appui du développement tertiaire de l'agglomération devrait être constitué par la Z O.L.A.D. (Zone de laboratoires et d'activités diversifiées) qui recouvre 65 à 70 hectares et comporte déjà certaines activités de bureaux (le Groupe des assurances nationales, la Fiduciaire de France, les Bureaux de l'Ordre des notaires). Des réserves foncières ont été prévues pour absorber le développement du tertiaire dans les prochaines années.

Ces trois pôles ne constituent qu'une partie de la localisation des bureaux. En effet, le tertiaire diffus occupe une place importante, car Montpellier comporte trois fois plus de médecins que la moyenne française, de nombreux avocats... Pour les professions libérales, il est très difficile de préciser les surfaces occupées, puisqu'il s'agit de lots de petite taille (60 à 150 m²).

---

(1) Le parc de bureaux administratifs peut être estimé à environ 80.000 m².

B. — **Nimes.**

Contrairement à Montpellier, l'agglomération nîmoise ne connaît pas de véritable « démarrage » de la construction des bureaux au cours de la période 1965-1975. L'évolution des constructions de bureaux fluctue en fonction des opérations réalisées au cours de ces dix dernières années : Tour du Bas-Rhône, Chambre d'agriculture, Sécurité sociale, Union des assurances de Paris, Crédit agricole, Office d'H.L.M., Hôtel des impôts et, en 1975, Direction départementale de l'équipement (3.600 m² de bureaux). Pour les prochaines années, le rythme annuel de construction des bureaux devrait être de 4.500 m² en moyenne.

1° **Les bureaux en blanc.**

Actuellement, il n'y a pas à Nimes de marché permanent des bureaux en blanc. Le tertiaire est très diffus dans l'ensemble de l'agglomération. Il n'y a pas eu — et il n'est pas prévu — d'opération de restructuration du type de celle réalisée à Montpellier au Polygone, qui pourrait donner lieu à une opération importante de bureaux en blanc.

Les stocks de bureaux en blanc sont pratiquement inexistants.

2° **Les bureaux pour soi.**

Entre 1968 et 1975, la population active occupée dans le secteur tertiaire a connu un développement rapide imputable essentiellement aux secteurs des banques et des assurances et des administrations. Les entreprises ne représentent qu'une faible part de la demande de bureaux.

En général, les besoins concernent surtout des petites surfaces (100 m²) et ils peuvent être satisfaits par des logements transformés en bureaux.

3° **Perspectives.**

Pour les prochaines années, le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme prévoit des possibilités d'activités tertiaires le long du boulevard périphérique qui relie les deux accès à l'autoroute.

Pour la période 1976-1980, la construction de bureaux devrait être inférieure à la moyenne constatée sur la période 1970-1975 (7.000 m²/an) en raison de la faiblesse de la demande locale émanant des industriels. Les seuls facteurs de dynamisme restent le desserrement des services administratifs et les « éventuelles décentralisations ».

C. — **Perpignan.**

Les constructions de bureaux dans l'agglomération de Perpignan restent à un niveau modeste (2 à 3.000 m² par an en moyenne). Pour les prochaines années, le rythme des constructions devrait se situer autour de 3.500 m²/an en moyenne.

La croissance de ces dernières années correspond au regroupement des activités administratives (Direction départementale de l'équipement, Trésorerie générale).

1° Les bureaux en blanc.

Les bureaux en blanc sont peu importants : il s'agit d'immeubles mixtes comportant des logements, commerces et bureaux. Ces immeubles sont conçus sans qu'il existe une distinction très stricte entre les bureaux et les logements. Suivant la demande, une même surface pourra devenir soit un local de bureaux, soit un appartement. C'est la caractéristique de la tour Arago actuellement en cours de réalisation (R + 9). Le stock de bureaux en blanc s'élève à environ 1.350 m² localisés dans le programme rive gauche.

Les surfaces sont proposées surtout à la vente, et les prix sont de l'ordre de 3.000 à 3.500 F/m².

2° Les bureaux pour soi.

La demande de bureaux dans l'agglomération de Perpignan correspond à des petites surfaces (50 à 100 m²). Cette agglomération comporte actuellement un tissu industriel peu dense et qu'il convient donc de renforcer. Le renforcement du tissu industriel passe par l'implantation de petites et moyennes entreprises qui constitueront un réseau de sous-traitance susceptible d'attirer des entreprises plus importantes. La demande de bureaux pour ces entreprises devrait rester faible (de 500 à 1.000 m² par an).

3° Perspectives.

Dans les prochaines années, un des facteurs de dynamisme de la demande de bureaux pourrait être constitué par le regroupement de certains services administratifs à la périphérie de Perpignan. Ce réaménagement concernerait les services de l'agriculture : Crédit agricole, Mutualité agricole, Chambre d'agriculture, Direction départementale de l'agriculture.

Ces réalisations devraient constituer l'amorce d'un « pôle tertiaire » qui regrouperait d'autres services. Ces opérations pourraient se réaliser progressivement jusqu'en 1980-1982.

Comme beaucoup d'autres villes, Perpignan fonde des espoirs dans des opérations de décentralisation.

BUREAUX DISPONIBLES AU 1er OCTOBRE 1976

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
34 Hérault					
MONTPELLIER					
Le Triangle *	NQ	6.000	4.500	/	/
66 Pyrénées-Orientales					
PERPIGNAN					
Le Rive Gauche *	CV	1.350	1.350	3.250	—

PRIX : il s'agit en général de prix moyens, hors taxe, pour des locaux aménagés mais non cloisonnés.

(/) : Chiffres non communiqués.

** : prix ferme et définif.

LOCALISATION : quatre types de localisation ont été définis :

CV — Centre ville traditionnel.

NQ — Nouveau quartier d'affaires à vocation de centre directionnel.

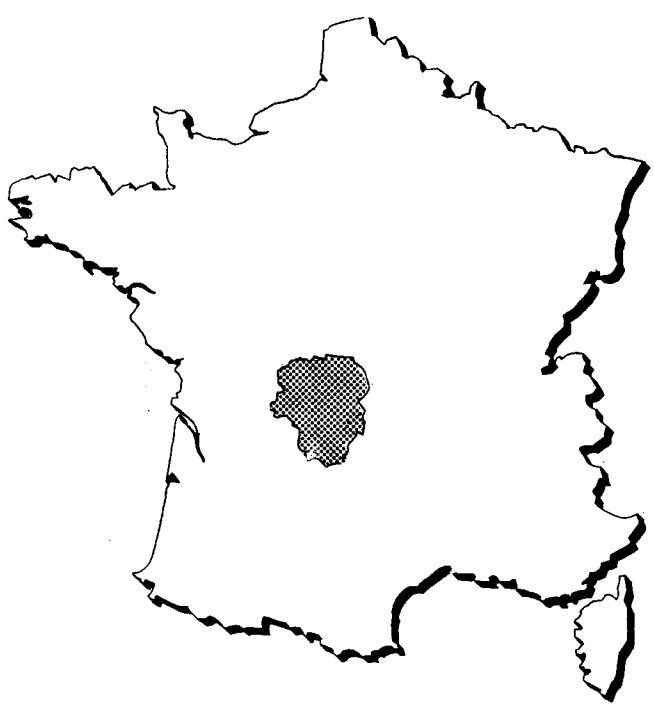
AQ — Autre quartier urbain distinct du centre ville.

P — Périphérie.

LIVRAISON : l'astérisque (*) indique les programmes en cours de construction et dont la livraison interviendra au cours des années 1977 et 1978.

Source : Association Bureaux-Provinces, « Le marché des bureaux en province 1975-1976 ».

LIMOUSIN



ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

Types d'activités	Surface du parc de bureaux								Accroissement annuel moyen (%)		
	1965		1970		1975		1980		1970-1965	1975-1970	1980-1975
	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%			
Tertiaire du secondaire	*122,5*	*27*	*114,3*	*24*	*124,4*	*20*	*143,3*	*19*	*— 1,4*	*1,7*	*2,9*
Tertiaire pur	*178,8*	*40*	*203,1*	*42*	*266,0*	*44*	*344,0*	*46*	*2,6*	*5,5*	*5,3*
Total entreprises	301,3	67	317,4	66	390,4	64	487,3	65	1,0	4,2	4,5
Institutions financières	15,4	3	20,8	4	33,6	5	51,6	7	6,2	10,1	9,0
Administrations	128,4	30	146,3	30	184,8	31	216,0	28	2,6	4,8	3,2
Total région Limousin	**445,1**	**100**	**484,5**	**100**	**608,8**	**100**	**754,9**	**100**	**1,7**	**4,7**	**4,4**
Total France entière	**43.496,6**		**48.343,9**		**60.373,4**		**70.752,9**		**2,1**	**4,5**	**3,2**

I. — ANALYSE RÉGIONALE

A. — Analyse du parc de bureaux.

Le développement des constructions de bureaux est surtout intervenu dans la période 1970-1975. Le parc s'est accru de 4,7 % par an (de 1970 à 1975) contre 1,7 % par an pour la période précédente. La progression du parc des bureaux des institutions financières est particulièrement rapide (de 6 à 10 % par an suivant les périodes).

On note pour le Limousin une tendance à la redistribution des activités tertiaires : le « tertiaire industriel » voit sa part décroître entre 1965 et 1980 ; le « tertiaire pur », au contraire, connaît un accroissement notable.

Le parc de bureaux du Limousin représente 1 % du parc France entière ».

B. — Analyse des constructions annuelles.

L'accélération des constructions est surtout sensible à partir de 1973-1974. Cette accélération est essentiellement due aux constructions réalisées dans l'agglomération de Limoges. Au plan des constructions de bureaux, Limoges apparaît comme le principal élément dynamique de la région, bien que Brive se développe également.

Les constructions annuelles de bureaux de la région représentent moins de 1 % des constructions de bureaux « France entière » entre 1965 et 1975.

Au cours des années, la prépondérance du département de la Haute-Vienne s'accentue : en 1975, les surfaces de bureaux construites en Haute-Vienne représentaient 55 % des surfaces construites dans la région.

Le dynamisme de la ville de Limoges apparaît nettement : les surfaces de bureaux construites à Limoges représentaient 22 % de l'ensemble de la région en 1965 contre 48 % et 43 % en 1970 et en 1975.

La construction de bureaux par région.

En milliers de m².

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	3,0	4,4	5,7	6,3	7,2	9,9	12,0	15,6	23,2	28,5	26,1	29,0
Surfaces moyennes (2)				7,9					24,9			

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %.

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Corrèze	45	23	24
Creuse	29	22	21
Haute-Vienne	26	55	55
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	11	15	15
Moins de 10.000 habitants	16	9	6
De 10.000 à 19.999 habitants	26	18	16
De 20.000 à 49.999 habitants	25	10	20
De 50.000 à 99.999 habitants	—	—	—
De 100.000 à 199.999 habitants	22	48	43
De 200.000 à 2 millions d'habitants	—	—	—
Plus de 2 millions d'habitants	—	—	—
Total région Limousin	100	100	100

LIMOUSIN

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	323.	697.	2179.	1551.	1553.	1476.	1630.	2042.	2620.	3395.	3878.
< 10 000 HAB	499.	880.	1359.	1284.	1110.	877.	866.	1231.	1519.	1643.	1604.
10 A 19 999	782.	361.	292.	544.	727.	1800.	1412.	835.	1304.	3812.	4192.
20 A 49 999	770.	663.	697.	1020.	1155.	974.	1291.	2801.	2768.	3754.	5098.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	656.	1793.	1182.	1921.	2672.	4763.	6847.	8697.	15037.	15872.	11300.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	3029.	4393.	5709.	6320.	7217.	9890.	12047.	15605.	23249.	28475.	26072.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1242.	1801.	2341.	2591.	2959.	4055.	7108.	9207.	13717.	16800.	15382.
INST.FINANC	424.	615.	799.	885.	1010.	1385.	1205.	1560.	2325.	2848.	2607.
ADMINIST.	1363.	1977.	2569.	2844.	3248.	4451.	3735.	4838.	7207.	8827.	8082.
TOTAL	3029.	4393.	5709.	6320.	7217.	9890.	12047.	15605.	23249.	28475.	26072.

CORRÈZE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	135.	354.	427.	466.	553.	687.	604.	595.	746.	731.	634.
< 10 000 HAB	446.	607.	631.	789.	738.	631.	454.	340.	359.	441.	642.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
20 A 49 999	770.	663.	697.	1020.	1155.	974.	1291.	2801.	2768.	3754.	5098.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	1351.	1624.	1756.	2275.	2446.	2293.	2348.	3735.	3873.	4926.	6373.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	554.	666.	720.	933.	1003.	940.	1386.	2204.	2285.	2906.	3760.
INST.FINANC	189.	227.	246.	319.	342.	321.	235.	374.	387.	493.	637.
ADMINIST.	608.	731.	790.	1024.	1101.	1032.	728.	1158.	1201.	1527.	1976.
TOTAL	1351.	1624.	1756.	2275.	2446.	2293.	2348.	3735.	3873.	4926.	6373.

CREUSE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	122.*	223.*	1296.*	757.*	588.*	323.*	463.*	611.*	824.*	967.*	957.*
< 10 000 HAB	0.*	8.*	208.*	99.*	76.*	33.*	126.*	412.*	534.*	615.*	390.*
10 A 19 999	762.*	315.*	242.*	492.*	691.*	1769.*	1305.*	462.*	989.*	3609.*	4082.*
20 A 49 999	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*
50 A 99 999	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*
100 A 199999	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*
200 A 2 MILL	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*
> 2 MILLIONS	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*	0.*
TOTAL	884.*	546.*	1746.*	1348.*	1355.*	2125.*	1894.*	1485.*	2347.*	5191.*	5428.*

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	362.*	224.*	716.*	553.*	556.*	871.*	1117.*	876.*	1385.*	3063.*	3203.*
INST.FINANC	124.*	76.*	244.*	189.*	190.*	297.*	189.*	148.*	235.*	519.*	543.*
ADMINIST.	398.*	246.*	786.*	607.*	610.*	956.*	587.*	460.*	728.*	1609.*	1683.*
TOTAL	884.*	546.*	1746.*	1348.*	1355.*	2125.*	1894.*	1485.*	2347.*	5191.*	5428.*

HAUTE-VIENNE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	65.	120.	456.	328.	412.	466.	563.	836.	1050.	1697.	2287.
< 10 000 HAB	53.	265.	519.	396.	294.	206.	281.	477.	626.	587.	571.
10 A 19 999	20.	45.	51.	52.	36.	31.	107.	373.	315.	203.	111.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	656.	1793.	1182.	1921.	2672.	4763.	6847.	8697.	15037.	15872.	11300.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	794.	2224.	2207.	2697.	3413.	5465.	7799.	10383.	17028.	18359.	14269.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	326.	912.	905.	1106.	1399.	2241.	4602.	6126.	10047.	10832.	8418.
INST.FINANC	111.	311.	309.	378.	478.	765.	780.	1038.	1703.	1836.	1427.
ADMINIST.	357.	1001.	993.	1214.	1536.	2459.	2418.	3219.	5279.	5691.	4423.
TOTAL	794.	2224.	2207.	2697.	3413.	5465.	7799.	10383.	17028.	18359.	14269.

Région : LIMOUSIN

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomération	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Limoges	0,6	1,8	1,2	1,9	2,7	4,8	6,8	8,7	15,0	15,9	11,3	12,0

Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 habitants	de 200.000 à 2 millions d'habitants	plus de 2 millions d'habitants
Corrèze		Tulle Brive		Limoges		
Creuse	Guéret					
Haute-Vienne	Saint-Junien					

Source : I.N.S.E.E.

II. — ANALYSE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION

Limoges.

Capitale régionale de la région Limousin, chef-lieu du département de la Haute-Vienne, centre commercial important, tels sont les atouts de l'agglomération de Limoges.

De plus, Limoges avec Brive-la-Gaillarde constituent les principales zones industrielles de la région Limousin.

En liaison avec ce contexte économique local, le rythme de la construction de bureaux devrait être de 12.000 m² par an en moyenne pour la période 1976-1980.

1° **Les bureaux en blanc.**

La construction de bureaux en blanc représente en moyenne un volume assez faible, ce qui n'exclut pas la réalisation d'un programme important : ainsi, un immeuble comportant uniquement des bureaux, d'une superficie totale de 5.000 m², a été construit à l'initiative d'une société d'économie mixte. Les lots de cet immeuble ont été vendus surtout à des organismes publics ou parapublics.

Actuellement, le stock de bureaux neufs inoccupés représente une superficie de l'ordre de 1.700 m².

Les utilisateurs des bureaux en promotion sont en général des entreprises locales installées auparavant dans des locaux devenant trop exigus.

2° **Les bureaux pour soi.**

La plupart des bureaux réalisés à Limoges sont construits à l'initiative de sociétés qui envisagent de les utiliser pour leurs besoins propres : les principaux secteurs sont les banques, les entreprises industrielles et les administrations.

Le mouvement de décentralisation déjà amorcé devrait se poursuivre sous l'égide du Comité régional d'expansion économique. Pour la période 1976-1980, les décentralisations devraient représenter au moins 5.000 m² de bureaux.

3° **Perspectives.**

L'individualité du Limousin, au sein du territoire national, se marque actuellement par une communauté de problèmes socio-économiques entre les trois départements (Haute-Vienne, Creuse et Corrèze) ; cette tendance ne devrait pas se modifier radicalement entre 1976-1980.

Toutefois, l'agglomération de Limoges devrait rester un pôle de croissance attractif aussi bien pour les activités industrielles de transformation que pour les activités tertiaires ; telle est l'orientation souhaitée par

le Comité régional d'expansion économique et de productivité qui ne cesse d'intensifier ses efforts pour promouvoir le développement socio-économique local.

En conséquence, la construction de bureaux dans l'agglomération de Limoges devrait se poursuivre à un rythme soutenu.

BUREAUX DISPONIBLES AU 1er OCTOBRE 1976

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
37 Vienne					
LIMOGES					
Baudin - Révolution	CV	5.000	710	3.300	—

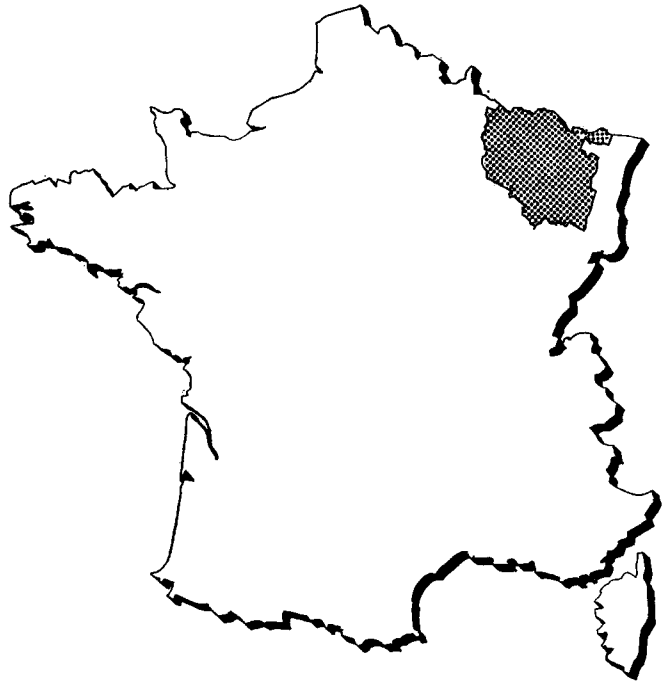
PRIX : il s'agit en général de prix moyens, hors taxe, pour des locaux aménagés mais non cloisonnés.
** : prix ferme et définif.

LOCALISATION : quatre types de localisation ont été définis :
CV — Centre ville traditionnel.
NQ — Nouveau quartier d'affaires à vocation de centre directionnel.
AQ — Autre quartier urbain distinct du centre ville.
P — Périphérie.

LIVRAISON : l'astérisque (*) indique les programmes en cours de construction et dont la livraison interviendra au cours des années 1977 et 1978.

Source : Association Bureaux-Provinces, « Le marché des bureaux en province 1975-1976 ».

LORRAINE



ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

Types d'activités	Surface du parc de bureaux								Accroissement annuel moyen (%)		
	1965		1970		1975		1980		1970-1965	1975-1970	1980-1975
	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%			
Tertiaire du secondaire	*637,7*	*38*	*635,8*	*35*	*615,5*	*29*	*674,5*	*27*	*— 0,1*	*— 0,6*	*1,8*
Tertiaire pur	*560,3*	*33*	*646,7*	*35*	*828,3*	*38*	*917,0*	*37*	*2,9*	*5,1*	*2,1*
Total entreprises	1.198,0	71	1.282,5	70	1.443,8	67	1.591,5	64	1,4	2,4	2,0
Institutions financières	60,2	4	80,6	4	128,8	6	209,3	8	6,0	9,8	10,2
Administrations	434,4	25	470,8	26	582,0	27	679,2	28	1,6	4,3	3,1
Total région Lorraine	**1.692,6**	**100**	**1.822,9**	**100**	**2.154,6**	**100**	**2.480,0**	**100**	**1,6**	**3,3**	**2,8**
Total France entière	**43.496,6**		**48.343,9**		**60.373,4**		**70.752,9**		**2,1**	**4,5**	**3,2**

I. — ANALYSE RÉGIONALE

A. — Analyse du parc de bureaux.

L'accroissement du parc de bureaux en Lorraine est plus rapide entre 1970 et 1975. Cependant, cette croissance est très nettement inférieure à la moyenne nationale pour la même période.

Les bureaux liés aux activités industrielles connaissent un recul entre 1965 et 1975. Le parc de ces bureaux diminue en valeur absolue entre 1965 et 1975. Les services (« tertiaire pur »), par une croissance soutenue, compensent en partie cette baisse. Le recul du parc de bureaux du « tertiaire du secondaire » est très net lorsque l'on considère la structure du parc : entre 1965 et 1980, la part de ce type de bureaux dans le parc total passe de 38 % à 27 %.

En raison d'un rythme de croissance plus lent que la moyenne nationale, le poids relatif du parc de bureaux de cette région tend à décroître. Entre 1965 et 1980, le parc des bureaux passerait de 4,0 % à 3,5 % du parc « France entière ».

B. — Analyse des constructions annuelles.

Le développement des constructions de bureaux est très net à partir de 1972-1973, années correspondant à l'essor des bureaux en blanc à Nancy.

Pour la période 1971-1975, les constructions annuelles de bureaux en Lorraine représentent 3,0 % du total « France entière ».

Au plan régional, deux départements occupent une place prépondérante : la Moselle et la Meurthe-et-Moselle qui représentent de 86 % à 92 % des constructions annuelles de bureaux de la région.

Les constructions de bureaux sont concentrées dans les villes les plus importantes : Nancy, Metz, Thionville, qui représentent de 50 % à 75 % des constructions annuelles.

La construction de bureaux par région.

En milliers de m².

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	17,3	22,9	29,6	27,9	29,8	39,6	48,4	60,0	92,2	102,6	89,2	65,0
Surfaces moyennes (2)		28,3					64,1					

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %.

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Meurthe-et-Moselle	60	21	48
Meuse	3	1	6
Moselle	32	66	38
Vosges	5	12	8
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	5	21	14
Moins de 10.000 habitants	5	6	5
De 10.000 à 19.999 habitants	4	7	13
De 20.000 à 49.999 habitants	2	13	9
De 50.000 à 99.999 habitants	9	2	2
De 100.000 à 199.999 habitants	27	42	20
De 200.000 à 2 millions d'habitants	48	8	37
Plus de 2 millions d'habitants	—	—	—
Total région Lorraine	100	100	100

LORRAINE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m2)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	848.	1136.	4059.	2562.	4853.	8392.	9930.	9243.	13559.	14203.	12415.
< 10 000 HAB	900.	1439.	1091.	1447.	1528.	2406.	2676.	2841.	3520.	4890.	4629.
10 A 19 999	617.	3515.	3583.	3435.	2873.	2806.	2106.	1979.	3555.	7394.	11554.
20 A 49 999	282.	1514.	3633.	2214.	3048.	5347.	5931.	6744.	9433.	9512.	7730.
50 A 99 999	1610.	171.	2837.	1172.	936.	941.	1088.	1479.	2469.	2628.	1928.
100 A 199999	4648.	6169.	9908.	8956.	12608.	16514.	20674.	21045.	16636.	16742.	17818.
200 A 2 MILL	8354.	9620.	4450.	8089.	3991.	3239.	6014.	16703.	42987.	47193.	33121.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	17258.	22963.	29561.	27877.	29837.	39644.	48419.	60035.	92158.	102563.	89197.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	10355.	13778.	17737.	16726.	17902.	23787.	24210.	30017.	46079.	51281.	44598.
INST.FINANC	2416.	3215.	4139.	3903.	4177.	5550.	7263.	9005.	13824.	15384.	13380.
ADMINIST.	4487.	5970.	7686.	7248.	7758.	10307.	16947.	21012.	32255.	35897.	31219.
TOTAL	17258.	22963.	29561.	27877.	29837.	39644.	48419.	60035.	92158.	102563.	89197.

MEURTHE-ET-MOSELLE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	151.	136.	1765.	1045.	2641.	3556.	3525.	4387.	8893.	8242.	5513.
< 10 000 HAB	49.	84.	0.	57.	43.	128.	172.	188.	303.	629.	520.
10 A 19 999	386.	313.	1325.	732.	858.	595.	296.	450.	1464.	1400.	1175.
20 A 49 999	0.	231.	0.	146.	221.	656.	669.	391.	584.	915.	778.
50 A 99 999	1278.	108.	1489.	685.	417.	281.	560.	737.	661.	305.	292.
100 A 199999	51.	320.	220.	259.	113.	44.	23.	11.	616.	2323.	1714.
200 A 2 MILL	8354.	9020.	4450.	8089.	3991.	3239.	6014.	16703.	42987.	47193.	33121.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	10268.	10212.	9250.	11014.	8282.	8499.	11260.	22867.	55499.	61007.	43112.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	6161.	6127.	5550.	6608.	4969.	5100.	5630.	11433.	27749.	30503.	21556.
INST.FINANC	1438.	1430.	1295.	1542.	1160.	1190.	1689.	3430.	8325.	9151.	6467.
ADMINIST..	2670.	2655.	2405.	2864.	2153.	2210.	3941.	8003.	19425.	21352.	15089.
TOTAL	10268.	10212.	9250.	11014.	8282.	8499.	11260.	22867.	55499.	61007.	43112.

MEUSE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	154.	86.	51.	109.	111.	109.	182.	213.	678.	1712.	2484.
< 10 000 HAB	177.	440.	486.	430.	222.	91.	84.	267.	458.	503.	539.
10 A 19 999	164.	69.	146.	106.	44.	10.	0.	21.	256.	734.	748.
20 A 49 999	0.	40.	200.	82.	98.	280.	644.	725.	857.	1776.	1468.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	496.	636.	883.	727.	475.	490.	910.	1226.	2249.	4724.	5240.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	297.	382.	530.	436.	285.	294.	455.	613.	1124.	2362.	2620.
INST.FINANC	69.	89.	124.	102.	67.	69.	136.	184.	337.	709.	786.
ADMINIST.	129.	165.	229.	189.	124.	127.	318.	429.	787.	1653.	1834.
TOTAL	496.	636.	883.	727.	475.	490.	910.	1226.	2249.	4724.	5240.

MOSELLE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m2)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	491.	600.	1994.	1103.	1732.	4206.	5773.	4292.	3572.	3569.	3165.
< 10 000 HAB	135.	609.	389.	635.	1037.	1697.	1876.	1732.	1779.	2544.	2157.
10 A 19 999	22.	1386.	666.	1082.	822.	877.	851.	1062.	1472.	4893.	9156.
20 A 49 999	0.	29.	1689.	544.	1028.	2204.	2366.	2284.	1865.	1819.	1992.
50 A 99 999	331.	62.	1348.	486.	519.	659.	528.	742.	1808.	2323.	1637.
100 A 199999	4597.	5849.	9688.	8698.	12495.	16470.	20651.	21034.	16020.	14419.	16104.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	5576.	8535.	15773.	12547.	17634.	26113.	32044.	31146.	26516.	29566.	34212.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	3346.	5121.	9464.	7528.	10581.	15668.	16022.	15573.	13258.	14783.	17106.
INST.FINANC	781.	1195.	2208.	1757.	2469.	3656.	4807.	4672.	3977.	4435.	5132.
ADMINIST.	1450.	2219.	4101.	3262.	4585.	6789.	11215.	10901.	9281.	10348.	11974.
TOTAL	5576.	8535.	15773.	12547.	17634.	26113.	32044.	31146.	26516.	29566.	34212.

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	52.	314.	249.	306.	368.	521.	451.	352.	425.	680.	1253.
< 10 000 HAB	539.	306.	216.	326.	227.	490.	545.	653.	980.	1215.	1411.
10 A 19 999	45.	1746.	1445.	1515.	1150.	1324.	959.	446.	362.	368.	475.
20 A 49 999	282.	1214.	1745.	1441.	1701.	2206.	2251.	3345.	6127.	5003.	3492.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	918.	3580.	3655.	3589.	3445.	4542.	4206.	4796.	7894.	7266.	6632.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	551.	2148.	2193.	2153.	2067.	2725.	2103.	2398.	3947.	3633.	3316.
INST.FINANC	129.	501.	512.	502.	482.	636.	631.	719.	1184.	1090.	995.
ADMINIST.	239.	931.	950.	933.	896.	1181.	1472.	1679.	2763.	2543.	2321.
TOTAL	918.	3580.	3655.	3589.	3445.	4542.	4206.	4796.	7894.	7266.	6632.

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomérations	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Metz	3,4	4,1	6,8	6,0	8,4	9,6	9,6	12,2	11,4	13,8	15,1	12,0
Nancy	8,4	9,0	4,4	8,1	4,0	3,2	6,0	16,7	43,0	47,2	33,1	20,0

Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 habitants	de 200.000 à 2 millions d'habitants	plus de 2 millions d'habitants
Meurthe-et-Moselle	Pont-à-Mousson Neuves-Maisons Jarny	Esch-sur-Alzette Lunéville Dombasle-sur-Meurthe Toul	Longwy		Nancy	
Meuse		Verdun-sur-Meuse Bar-le-Duc	Forbach Hagondange-Briey	Metz-Thionville		
Moselle	Creutzwald Behren-les-Forbach Sarrebourg Uckange L'Hôpital	Sarreguemines Saint-Avold				
Vosges	Remiremont La Bresse Thaon-les-Vosges Gérardmer Le Thillot Mirecourt	Saint-Dié	Epinal			

Source : I.N.S.E.E.

II. — ANALYSE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION

A. — Metz.

Chef-lieu du département de la Moselle, l'agglomération de Metz a des fonctions administratives auxquelles s'ajoutent surtout des fonctions industrielles. Elle constitue, actuellement, avec les agglomérations de Nancy et de Thionville, une importante conurbation qui forme désormais la métropole d'équilibre de la région Lorraine.

Autrefois, orientées essentiellement vers la sidérurgie, les activités de l'agglomération de Metz se sont diversifiées vers les industries de transformation et les services grâce à l'action des Pouvoirs publics du Commissariat à l'industrialisation et à celle des collectivités locales.

Depuis 1965, les constructions de bureaux se développent avec la diversification du tissu industriel. Elles sont passées de 7.000 m² par an en moyenne entre 1966 et 1970 à 12.500 m² par an en moyenne entre 1971 et 1975. Pour la période 1976-1980, le rythme annuel moyen des constructions devrait être de l'ordre de 12.000 m².

1° Les bureaux en blanc.

Le marché des bureaux en blanc est encore à ses débuts à Metz ; les surfaces de bureaux disponibles sont cependant importantes : 2.850 m² dans des programmes neufs et 200 m² dans un immeuble ancien.

De nombreuses opérations sont en cours de réalisation : pour l'année 1976 et 1977, l'achèvement d'une surface de 31.000 m² de bureaux est prévue dont 23.400 m² de bureaux en blanc (75 %).

La répartition de ces programmes en fonction de leur localisation figure dans le tableau suivant :

en m².

Année de fin des travaux	Bureaux en blanc		Bureaux pour soi		Total	
	Centre ville	Périphérie	Centre ville	Périphérie	Centre ville	Périphérie
1976	7.100	8.300	4.500	0	11.600	8.300
1977	7.000	1.000	3.200	0	10.200	1.000
Total	14.100	9.300	7.700	0	21.800	9.300

Source : C.A.P.E.M.

2° Les bureaux pour soi.

Jusqu'à l'année 1976, les sociétés qui ont fait construire des bureaux dans l'agglomération messine ont fait preuve d'un goût prononcé pour les constructions pour soi.

Parmi les dernières implantations en cours ou prévues, nous pouvons citer : la Caisse de retraite de la sidérurgie, une division de recherche de Creusot-Loire, un centre de recherche de l'Ecole des mines...

3° **Perspectives.**

L'apparition sur un marché où la construction pour soi représentait l'élément essentiel d'un important volume de bureaux en blanc peut soulever des problèmes d'ajustement entre l'offre et la demande. Il est cependant vraisemblable qu'en raison de cette absence d'offre, il existe une demande potentielle importante (décentralisation, implantations, besoins de desserrement) (1).

Quatre opérations sont en cours de réalisation :

— Le Pontiffroy, ensemble mixte englobé dans une vaste opération de rénovation du centre ville couvrant 14 hectares, comprend 11.500 m² de bureaux qui sont en cours de construction ou d'aménagement (dont 2.550 m² livrés fin 1976), des logements et des équipements administratifs et socio-culturels (400 F/m²/an) ;

— Le centre commercial Saint-Jacques comporte 3.200 m² de bureaux intégrés dans un centre commercial et dans un complexe de loisirs (3.000 F/m²) ;

— Le centre de Bureaux Saint-Thiébault offre 4.600 m² de bureaux (3.000 F/m² prix prévisionnel) ;

— Le Val de Seille comporte 1.880 m² de bureaux (2.800 F/m²).

Ces différents éléments permettent d'envisager pour la période 1976-1980 un rythme annuel de construction de bureaux de l'ordre de 12.000 m².

B. — **Nancy.**

L'agglomération de Nancy cumule les fonctions administratives de chef-lieu du département de Meurthe-et-Moselle et de capitale régionale de la Lorraine sur le plan économique, financier et universitaire.

Proche de Metz et de Thionville, Nancy constitue aussi un des maillons de la métropole d'équilibre de la Lorraine. Les activités tertiaires s'y sont développées de façon soutenue et tout particulièrement depuis 1971, entraînant ainsi un rythme de construction de bureaux très élevé. Avant 1971, l'offre de bureaux en blanc est quasiment nulle dans l'agglomération nancéenne.

Pour la période 1976-1980, le rythme annuel des constructions de bureaux devrait se situer bien en dessous du niveau atteint ces dernières années et être d'environ 20.000 m² par an en moyenne.

1° **Les bureaux en blanc.**

L'essor des constructions de bureaux en blanc depuis 1971 correspond à la réalisation d'opérations importantes telles que la tour Stanislas (5.000 m²) située dans le quartier Saint-Sébastien, l'immeuble « Les

(1) Cf. Feuillet de l'O.R.E.A.M. Lorraine : juin 1975.

Thiers » proche de la gare S.N.C.F. offrant une surface de 10.000 m², l'immeuble « Antarès » (1.700 m²), immeubles construits par les sociétés Soregic et Uffi représentant ensemble 4.300 m²... Ces opérations sont réalisées tant par des promoteurs nationaux que locaux (exemple de Promilor) et elles s'insèrent dans des ensembles urbains où coexistent des commerces et des logements.

La construction d'immeubles de bureaux en promotion se poursuit mais sans pour autant parvenir à un bon ajustement entre l'offre et la demande. L'importance du stock de bureaux en blanc le montre très nettement (18.600 m², y compris les bureaux localisés à Vandœuvre).

A Vandœuvre (ville nouvelle), la construction de bureaux se développe également. L'opération principale est celle de « Vandœuvre-Nations » offrant une surface de 12.000 m² vendue à raison de 2.550 F le m²

Ces bureaux en blanc sont occupés par des entreprises locales mais surtout par de grandes entreprises qui ont créé des directions régionales (Renault, Sofilec, Burroughs...), et des administrations.

Les prix des bureaux en blanc varient de 2.500 à 3.500 F le m² à la vente et de 270 à 350 F le m² par an en location.

Ces prix constituent un obstacle pour un bon nombre d'entreprises. Les locaux anciens restent en outre très concurrentiel (100 F/m²).

D'après les permis de construire autorisés et en appliquant un décalage moyen de deux ans et demi pour tenir compte de la durée des travaux, nous constatons l'évolution suivante :

En %.

Date du permis	1972	1974	1975
Date d'achèvement	1974-1975	1976-1977	1977-1978
Bureaux en promotion	55,0	8,8	0
Bureaux pour soi	45,0	91,2	100

Source : Extension industrielle et commerciale, mars 1976.

Même si l'analyse des permis de construire ne permet pas toujours d'être exact quant à la nature véritable du pétitionnaire, l'évolution constatée au niveau des permis de construire traduit néanmoins une tendance à la baisse de la construction des bureaux en blanc dans les prochaines années.

Une expérience tentée aux Thiers vaut la peine d'être mentionnée : il s'agit des « bureaux transit » installés dans l'hôtel Frantel. Un bureau transit est « une structure d'accueil étudiée » permettant à un « homme d'affaires » de bénéficier de tout l'environnement nécessaire à l'accomplissement de son travail (locaux adaptés, moyens de communication, personnel de secrétariat...).

Cette formule, qui en est à ses débuts, pourrait connaître un développement important, mais les surfaces de bureaux concernées resteraient limitées.

L'année 1975 a été très défavorable sur le plan de la commercialisation puisque quelques centaines de m² seulement ont été commercialisés. L'année 1976 est marquée par un redémarrage de la demande.

2° **Les bureaux pour soi.**

La restructuration administrative des années 1971-1973 a constitué un élément important de la construction des bureaux pour soi : 25.700 m^2 de bureaux ont été construits pour les administrations.

3° **Perspectives.**

Le rythme annuel des constructions pour les prochaines années est freiné par l'existence d'un stock important qui représente environ trois à quatre ans de commercialisation (1). En dehors des programmes en cours, il est probable que la majeure partie des constructions annuelles de la période 1976-1980 (20.000 m^2) sera constituée par des bureaux pour soi. Ces bureaux devraient se localiser surtout en périphérie, c'est-à-dire sur la Z.A.C. centrale de Villers et sur les Z.A.C. périphériques de Brabois, où sont implantés les principaux équipements universitaires, de Vandœuvre et de Ludres où déjà des terrains sont disponibles pour accueillir des activités tertiaires.

(1) De ce fait, certains permis de construire pour des bureaux ont été modifiés de façon à construire des logements.

BUREAUX DISPONIBLES AU 1er OCTOBRE 1976

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
54 Meurthe-et-Moselle					
NANCY					
Résidence Saint-Sébastien	CV	4.100	600	3.500	350
Le Drouot	CV	1.820	460	—	240
Vandœuvre - Nations	P	12.000	10.500	2.550	280
Les Thiers	CV	14.300	6.670	3.300	320
Résidence Saint-Georges	AQ	225	112	2.200	—
Résidence Lavigerie	CV	300	300	2.500	—
Rue de l'Armée-Patton *	CV	435	435	3.415	—
57 Moselle					
METZ					
Ariel	CV	1.520	90	—	180
Place Mazelle	CV	2.600	213	2.600	—
Metz Pontiffroy	NQ	2.550	2.550	2.670	—
Saint-Jacques *	NO	4.240	4.240	2.400	—
Centre Saint-Thiébault *	CV	4.500	4.500	2.780	—
Val de Seille *	P	1.795	1.795	2.250	—
Rue de Chevremont *	CV	485	485	5.000	—

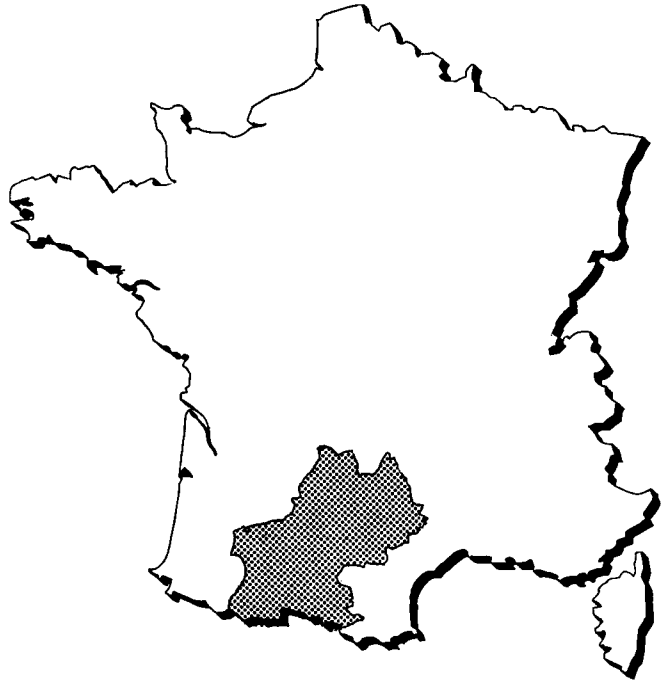
PRIX : il s'agit en général de prix moyens, hors taxe, pour des locaux aménagés mais non cloisonnés.
** : prix ferme et définif.

LOCALISATION : quatre types de localisation ont été définis :
CV — Centre ville traditionnel.
NQ — Nouveau quartier d'affaires à vocation de centre directionnel.
AQ — Autre quartier urbain distinct du centre ville.
P — Périphérie.

LIVRAISON : l'astérisque (*) indique les programmes en cours de construction et dont la livraison interviendra au cours des années 1977 et 1978.

Source : Association Bureaux-Provinces, « Le marché des bureaux en province 1975-1976 ».

MIDI-PYRÉNÉES



ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

Types d'activités	Surface du parc de bureaux								Accroissement annuel moyen (%)		
	1965		1970		1975		1980		1970-1965	1975-1970	1980-1975
	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%			
Tertiaire du secondaire	*338,9*	*25*	*330,7*	*22*	*356,6*	*19*	*401,4*	*18*	*— 0,5*	*1,5*	*2,4*
Tertiaire pur	*529,2*	*39*	*628,2*	*41*	*799,1*	*42*	*893,1*	*40*	*3,5*	*4,9*	*2,2*
Total entreprises	868,1	64	958,9	63	1.155,7	61	1.294,5	58	2,0	3,8	2,3
Institutions financières	64,6	5	83,2	5	130,2	7	184,7	8	6,2	9,4	7,2
Administrations	414,0	31	488,5	32	626,4	32	758,1	34	3,4	5,1	3,9
Total région Midi-Pyrénées	**1.343,7**	**100**	**1.530,6**	**100**	**1.912,3**	**100**	**2.237,3**	**100**	**2,6**	**4,5**	**3,2**
Total France entière	**43.496,6**		**48.343,9**		**60.373,4**		**70.752,9**		**2,1**	**4,5**	**3,2**

I. — ANALYSE RÉGIONALE

A. — Analyse du parc de bureaux.

L'accroissement du parc de bureaux en Midi-Pyrénées, a été particulièrement rapide entre 1970 et 1975 (4,5 % par an en moyenne). Les bureaux des institutions financières bénéficient d'un rythme d'évolution très supérieur à celui de l'ensemble du parc.

La structure du parc ne montre pas de modifications importantes Si la diminution du « tertiaire du secondaire » est assez nette (de 25 % à 18 % du parc de la région), le « tertiaire pur » progresse très peu. Par contre, le parc de bureaux des institutions financières progresse (de 5 % à 8 % du parc total) ainsi que celui des administrations, dans une plus faible mesure.

Le parc de bureaux de la région Midi-Pyrénées représente 3,2 % de l'ensemble du parc « France entière ».

B. — Analyse des constructions annuelles.

Les constructions de bureaux s'accélèrent à partir de 1973-1974, années correspondant à l'essor des bureaux en blanc. Par rapport au total des constructions annuelles de bureaux, la part relative de la région Midi-Pyrénées, qui représentait 3 % pendant la période 1966-1970, a marqué ensuite un retrait (2,2 % entre 1971-1975) ; celle-ci devrait à nouveau dépasser les 3 % au cours des cinq prochaines années.

Le département de la Haute-Garonne concentre en 1975 près de la moitié des constructions de bureaux de la région, et Toulouse représente 80 % du département.

Par rapport au niveau régional, les surfaces construites à Toulouse représentent la moitié des surfaces construites en Midi-Pyrénées. On assiste également à un léger développement des bureaux dans les agglomérations de 20.000 à 49.999 habitants comme Castres, Mazamet, Montauban, Cahors...

La construction de bureaux par région.

En milliers de m².

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	17,2	20,2	20,9	27,2	36,4	49,4	48,8	44,6	55,5	73,0	69,0	65,0
Surfaces moyennes (2)		37,4					76,3					

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %.

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Ariège	7	4	3
Aveyron	11	7	13
Haute-Garonne	54	64	47
Gers	7	2	2
Lot	15	1	8
Hautes-Pyrénées	3	4	2
Tarn	2	14	13
Tarn-et-Garonne	1	4	12
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	11	11	15
Moins de 10.000 habitants	11	7	8
De 10.000 à 19.999 habitants	19	8	8
De 20.000 à 49.999 habitants	12	14	19
De 50.000 à 99.999 habitants	1	6	8
De 100.000 à 199.999 habitants	—	—	—
De 200.000 à 2 millions d'habitants	46	54	42
Plus de 2 millions d'habitants	—	—	—
Total région Midi-Pyrénées	100	100	100

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	1973.	3791.	3790.	4765.	5437.	5386.	4153.	3929.	6429.	8354.	10297.
< 10 000 HAB	1930.	2172.	2245.	2891.	3399.	3792.	4288.	4244.	4257.	4281.	5507.
10 A 19 999	3319.	3084.	1910.	2792.	2430.	3928.	3915.	3081.	3523.	6094.	5521.
20 A 49 999	2093.	2825.	4613.	4875.	5609.	6641.	5805.	4967.	8123.	12745.	13110.
50 A 99 999	255.	1057.	1251.	1757.	3033.	3014.	2287.	5017.	9672.	7626.	5259.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	8011.	7269.	7055.	10115.	16454.	26625.	28373.	23346.	23549.	33939.	29610.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	17582.	20199.	20863.	27194.	36362.	49384.	48821.	44584.	55552.	73039.	69304.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	8615.	9897.	10223.	13325.	17817.	24198.	25387.	23184.	28887.	37980.	36038.
INST.FINANC	1934.	2222.	2295.	2991.	4000.	5432.	5859.	5350.	6666.	8765.	8316.
ADMINIST.	7033.	8080.	8345.	10878.	14545.	19754.	17576.	16050.	19999.	26294.	24949.
TOTAL	17582.	20199.	20863.	27194.	36362.	49384.	48821.	44584.	55552.	73039.	69304.

ARIÈGE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	98.	865.	24.	355.	207.	250.	266.	466.	823.	574.	452.
< 10 000 HAB	747.	594.	27.	431.	822.	1303.	1328.	964.	809.	779.	1181.
10 A 19 999	427.	81.	53.	115.	123.	191.	326.	253.	203.	197.	372.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	1272.	1539.	104.	901.	1152.	1744.	1920.	1683.	1834.	1551.	2005.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	623.	754.	51.	442.	565.	855.	999.	875.	954.	806.	1043.
INST.FINANC	140.	169.	11.	99.	127.	192.	230.	202.	220.	186.	241.
ADMINIST.	509.	616.	42.	361.	461.	698.	691.	606.	660.	558.	722.
TOTAL	1272.	1539.	104.	901.	1152.	1744.	1920.	1683.	1834.	1551.	2005.

AVEYRON

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	333.	44.	1456.	1208.	1506.	1194.	542.	210.	455.	1767.	4381.
< 10 000 HAB	594.	0.	285.	244.	286.	590.	456.	188.	115.	109.	89.
10 A 19 999	0.	153.	95.	130.	233.	614.	521.	217.	59.	86.	320.
20 A 49 999	979.	681.	404.	710.	1072.	872.	497.	1116.	3699.	5204.	4126.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	1906.	879.	2240.	2292.	3097.	3270.	2016.	1730.	4328.	7166.	8916.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	934.	430.	1098.	1123.	1518.	1602.	1048.	900.	2251.	3726.	4636.
INST.FINANC	210.	97.	246.	252.	341.	360.	242.	208.	519.	860.	1070.
ADMINIST.	762.	351.	896.	917.	1239.	1308.	726.	623.	1558.	2580.	3210.
TOTAL	1906.	879.	2240.	2292.	3097.	3270.	2016.	1730.	4328.	7166.	8916.

HAUTE-GARONNE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	952.	1076.	1255.	1491.	1687.	1965.	1516.	1436.	2869.	3181.	2176.
< 10 000 HAB	110.	199.	239.	258.	262.	613.	1325.	1213.	665.	325.	404.
10 A 19 999	428.	479.	202.	350.	736.	2470.	2321.	1338.	767.	546.	411.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	8011.	7269.	7055.	10115.	16454.	26625.	28373.	23346.	23549.	33939.	29610.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	9502.	9022.	8751.	12214.	19139.	31673.	33535.	27334.	27850.	37991.	32602.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	4656.	4421.	4288.	5985.	9378.	15520.	17438.	14214.	14482.	19755.	16953.
INST.FINANC	1045.	992.	963.	1344.	2105.	3484.	4024.	3280.	3342.	4559.	3912.
ADMINIST.	3801.	3609.	3501.	4886.	7656.	12669.	12073.	9840.	10026.	13677.	11737.
TOTAL	9502.	9022.	8751.	12214.	19139.	31673.	33535.	27334.	27850.	37991.	32602.

GERS

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	0.	470.	350.	428.	278.	85.	25.	106.	207.	165.	171.
< 10 000 HAB	425.	590.	205.	541.	785.	506.	197.	337.	700.	860.	1350.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
20 A 49 999	832.	515.	95.	410.	487.	309.	177.	539.	1002.	612.	170.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	1257.	1575.	650.	1379.	1549.	900.	399.	982.	1908.	1637.	1693.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	616.	772.	318.	675.	759.	441.	208.	511.	992.	851.	880.
INST.FINANC.	138.	173.	71.	152.	170.	99.	48.	118.	229.	196.	203.
ADMINIST.	503.	630.	260.	551.	620.	360.	144.	353.	687.	589.	609.
TOTAL	1257.	1575.	650.	1379.	1549.	900.	399.	982.	1908.	1637.	1693.

LOT

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	49.	111.	160.	187.	260.	302.	291.	350.	649.	723.	1107.
< 10 000 HAB	55.	283.	580.	526.	393.	179.	260.	608.	1094.	1210.	1481.
10 A 19 999	2464.	2334.	1268.	1937.	974.	272.	343.	772.	1425.	3528.	2973.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	2568.	2728.	2007.	2651.	1626.	753.	893.	1729.	3168.	5461.	5562.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1258.	1337.	984.	1299.	797.	369.	465.	899.	1648.	2840.	2892.
INST.FINANC	282.	300.	221.	292.	179.	83.	107.	207.	380.	655.	667.
ADMINIST.	1027.	1091.	803.	1060.	650.	301.	322.	622.	1141.	1966.	2002.
TOTAL	2569.	2728.	2007.	2651.	1626.	753.	893.	1729.	3168.	5461.	5562.

HAUTES-PYRÉNÉES

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	388.	13.	0.	161.	525.	407.	123.	54.	345.	706.	641.
< 10 000 HAB	0.	159.	144.	165.	145.	194.	327.	492.	347.	212.	207.
10 A 19 999	0.	37.	9.	39.	89.	72.	34.	33.	29.	44.	73.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	255.	646.	208.	671.	1435.	1529.	813.	318.	518.	450.	217.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	643.	855.	361.	1036.	2194.	2203.	1297.	896.	1239.	1411.	1139.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	315.	419.	177.	507.	1075.	1079.	675.	466.	644.	734.	592.
INST.FINANC	71.	94.	40.	114.	241.	242.	156.	108.	149.	169.	137.
ADMINIST.	257.	342.	144.	414.	878.	881.	467.	323.	446.	508.	410.
TOTAL	643.	855.	361.	1036.	2194.	2203.	1297.	896.	1239.	1411.	1139.

TARN

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	0.	466.	374.	477.	562.	818.	874.	788.	647.	702.	669.
< 10 000 HAB	0.	0.	653.	475.	430.	223.	222.	290.	393.	607.	585.
10 A 19 999	0.	0.	127.	90.	90.	109.	100.	234.	747.	1134.	949.
20 A 49 999	282.	1137.	2603.	2312.	2565.	4178.	3485.	1753.	1199.	1957.	2158.
50 A 99 999	0.	411.	1043.	1086.	1599.	1485.	1474.	4699.	9154.	7135.	4887.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	282.	2014.	4800.	4440.	5246.	6813.	6155.	7764.	12140.	11535.	9249.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	138.	987.	2352.	2175.	2571.	3339.	3201.	4037.	6313.	5998.	4809.
INST.FINANC	31.	222.	528.	488.	577.	749.	739.	932.	1457.	1384.	1110.
ADMINIST.	113.	806.	1920.	1776.	2098.	2725.	2216.	2795.	4371.	4153.	3330.
TOTAL	282.	2014.	4800.	4440.	5246.	6813.	6155.	7764.	12140.	11535.	9249.

TARN-ET-GARONNE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	153.	746.	170.	459.	412.	365.	517.	521.	434.	536.	699.
< 10.000 HAB	0.	348.	112.	250.	275.	184.	173.	152.	135.	179.	209.
10 A 19 999	0.	0.	157.	131.	186.	198.	270.	234.	293.	560.	423.
20 A 49 999	0.	493.	1511.	1371.	1485.	1282.	1645.	1560.	2223.	4972.	6657.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	153.	1587.	1950.	2210.	2357.	2029.	2605.	2466.	3084.	6247.	7989.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	75.	778.	955.	1083.	1155.	994.	1355.	1282.	1604.	3248.	3994.
INST.FINANC	17.	175.	214.	243.	259.	223.	313.	296.	370.	750.	959.
ADMINIST.	61.	635.	780.	884.	943.	812.	938.	888.	1110.	2249.	2876.
TOTAL	153.	1587.	1950.	2210.	2357.	2029.	2605.	2466.	3084.	6247.	7989.

Région : MIDI-PYRÉNÉES

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomération	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Toulouse	8,0	7,3	7,1	10,1	16,5	26,6	28,4	23,3	23,6	33,9	29,6	25,0

Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 habitants	de 200.000 à 2 millions d'habitants	plus de 2 millions d'habitants
Ariège	Pamiers Saint-Girons Foix					
Aveyron	Villefranche-de-Rouergue	Rodez Decazeville Millau				
Haute-Garonne	Saint-Gaudens Muret				Toulouse	
Gers		Auch				
Lot	Figeac	Cahors				
Hautes-Pyrénées	Lourdes Bagnères-de-Bigorre		Tarbes			
Tarn	Graulhet Gaillac	Castres Mazamet Carmaux	Albi			
Tarn-et-Garonne	Moissac Castelsarrazin	Montauban				

Source : I.N.S.E.E.

II. — ANALYSE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION

Toulouse.

Les constructions de bureaux, dans l'agglomération toulousaine, se sont développées surtout depuis 1969-1970, pour atteindre 30.000 m² en 1970. La période 1970-1975 correspond à la réalisation de nombreuses opérations en blanc (Les Américains, Le Péricentre, Centréda, Vauban, La Comtale, Jean-Jaurès...). On peut considérer que le rythme de la construction de bureaux, atteint dans cette période, constitue un plafond. Au cours des prochaines années, la construction de bureaux (bureaux pour soi et bureaux en blanc) devrait se stabiliser autour de 25.000 m² par an en moyenne.

1° Les bureaux en blanc.

Les bureaux en blanc représentaient une part de 8 % à 10 % des constructions pour la période 1965-1972. A partir de 1973, cette proportion s'accroît pour atteindre environ 30 % en 1974 et 1975.

Cet essor des bureaux en blanc a donné naissance à un stock important évalué à 19.800 m² en 1976. Ce stock devrait réduire pour quelques années les constructions de bureaux en blanc, et également retarder certains projets. La commercialisation s'effectue relativement mieux en centre ville qu'à la périphérie.

Pour les bureaux en blanc, la demande annuelle a été estimée par la Chambre de commerce et d'industrie de Toulouse (1) à 5.350 m². La période pendant laquelle cette étude a été réalisée constitue, en raison de la conjoncture défavorable, un « plancher ».

Cependant, l'absence d'une reprise économique soutenue en Midi-Pyrénées devrait aboutir pour l'année 1976 à une demande de bureaux en blanc de l'ordre de 5.500 à 6.000 m², puis de 6.000 à 10.000 m² pour les quatre prochaines années.

L'essentiel des bureaux commercialisés concerne la location (80 %). Les prix de location varient de 200 à 300 le m² (h. t.). En raison des difficultés de commercialisation de certains programmes, les transactions ont eu lieu en dessous des prix affichés (2).

La taille moyenne des lots (achetés ou loués) se situe entre 400 et 700 m².

• *Les utilisateurs.*

La demande de bureaux en blanc peut se segmenter de la façon suivante (3) :

— Assurances et institutions financières ..... 15 %
— Professions libérales ..... 10 %
— Transport aérien ..... 6 %

---

(1) Cette étude a été réalisée entre septembre 1974 et septembre 1975.

(2) Par exemple, pour le programme « Les Américains », le prix du m² qui était de 400 F en 1974 a été ramené à 300 F en 1975.

(3) Source : Chambre de commerce et d'industrie de Toulouse.

— Immobilier ..... 6 %
— Entreprises commerciales ..... 39 %
— Autres services ..... 12 %
— Divers ..... 12 %

Cette enquête ne constitue qu'une « photographie » de la demande à un moment donné. Cependant, elle permet de dégager les « secteurs clés » d'un développement de la demande des bureaux en blanc

• *L'origine des utilisateurs.*

L'enquête a permis également de mettre en évidence l'origine des utilisateurs des bureaux en blanc. Les principaux résultats figurent ci-dessous :

— les transferts d'activités en provenance :
  — de la ville de Toulouse ..... 23 %
  — d'une autre ville ..... 4 %
  — de la région parisienne ..... 17 %
— les créations d'activités provenant :
  — d'une extension locale ..... 13 %
  — d'une activité nouvelle ..... 38 %

L'extension des bureaux en centre ville reste freinée par les problèmes de parkings. Des tentatives pour installer des bureaux en dehors du centre ville se sont soldées par des échecs : le centre d'affaires de l'aéroport de Toulouse-Blagnac, appelé Centréda (13.000 m²), n'est que partiellement occupé. Cet échec commercial peut s'expliquer par les prix relativement élevés de ce programme. Centréda a été conçu pour une clientèle nationale et internationale qui n'est pas venue. En raison des prix pratiqués, la clientèle locale n'a pas pris le relais.

Pour une autre réalisation, c'est-à-dire Le Péricentre, achevé en 1974, des difficultés de commercialisation existent également : 3 000 m² restent disponibles sur 4.000 m².

Les échecs de ces opérations peuvent s'expliquer par l'absence de véritable pôle tertiaire en dehors du centre ville. Les entreprises hésitent donc à s'implanter dans la mesure où les écarts de prix en location sont faibles :

— Centréda ..... 250 à 275 F/m² (périphérie)
— Les Nouveaux Américains ..... 300 F/m² (centre ville)

Les prix élevés, la mauvaise conception (manque d'adaptabilité) de certains programmes de bureaux contribuent également à ces échecs commerciaux.

En 1972-1973, la construction des bureaux en blanc s'est transformée : à côté des promoteurs locaux construisant surtout des petites surfaces destinées aux professions libérales et aux petites entreprises, sont apparus des investisseurs qui ont réalisé des opérations importantes en périphérie (Centréda, Péricentre...).

En centre ville, dans le cadre de la rénovation du quartier Saint-Georges, deux immeubles de bureaux sont en construction :

— Le Sully ..... 6 800 m²
— Le Capitole ..... 4.700 m²

2° **Les bureaux pour soi.**

Les bureaux administratifs représentent une part importante des surfaces construites annuellement. Le regroupement et le développement des services administratifs dans la métropole régionale a été sensible à partir de 1970. Aujourd'hui encore, les besoins de l'Administration en matière de bureaux restent importants (environ 100.000 m² pour les prochaines années) (1).

La demande de bureaux pour soi émanant des entreprises industrielles a connu en 1975 un net ralentissement consécutif aux difficultés économiques ; ces bureaux tendent à se localiser sur les zones industrielles. Par contre, les banques, assurances et institutions financières implantent leurs bureaux le plus souvent en centre ville.

Dans le centre ville, le phénomène de transformation des logements en bureaux est important sans qu'il soit possible de le chiffrer

3° **Perspectives.**

Le développement des activités tertiaires dans l'agglomération de Toulouse devrait s'articuler autour de trois pôles :

— le centre ville actuel où des opérations de rénovation sont en cours (quartier Saint-Georges) et d'autres prévues (casernes Compens-Scaffarelli) ;

— la création d'un centre secondaire au Mirail avec la deuxième tranche des travaux ; ce second centre pourrait être terminé vers 1985 ;

— un troisième pôle possible pourrait se situer dans le quartier Jolimont-Marengo (26.000 m² de bureaux seraient prévus).

La construction de la rocade (à l'Est de Toulouse) prévue pour 1982-1983, et de l'autoroute Toulouse-Narbonne devrait entraîner la localisation de programmes de bureaux le long de ces axes de communication.

Des projets de décentralisation administrative sont prévus tels que les Services informatiques et les Services statistiques du ministère de l'Agriculture, de la Météorologie nationale, des P. et T., et des Douanes d'ici à 1980.

Mais ces projets ne devraient pas créer une demande importante en matière de bureaux en promotion.

---

(1) Le parc de bureaux administratifs dans l'agglomération de Toulouse peut être estimé à 400.000 m² en 1975.

BUREAUX DISPONIBLES AU 1er OCTOBRE 1976

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
31 Haute-Garonne					
TOULOUSE					
Résidence Jean-Jaurès	CV	8.500	750	3.000	230
Les Américains	CV	3.400	1.000	—	300
Résidence Champagne	CV	100	100	2.960	—
Centreda	P	13.000	10.500	—	275
Le Péricentre - La Cépière	NO	4.000	3.000	—	265
Le Président	CV	1.300	1.000	2.400	265
Le Donjon	CV	320	80	3.000	—
Résidence Paul-Mériel	CV	300	300	3.300	—
L'Occitane	AQ	2.200	950	2.300	240
La Comtale	AQ	1.390	600	2.500	—
L'Autan	AQ	1.100	800	2.400	264
L'Europe	CV	700	700	2.800	280
Opération Sully *	CV	6.800	6.800	—	300
46 Lot					
CAHORS					
Rue Emile-Zola	CV	500	500	2.100	—

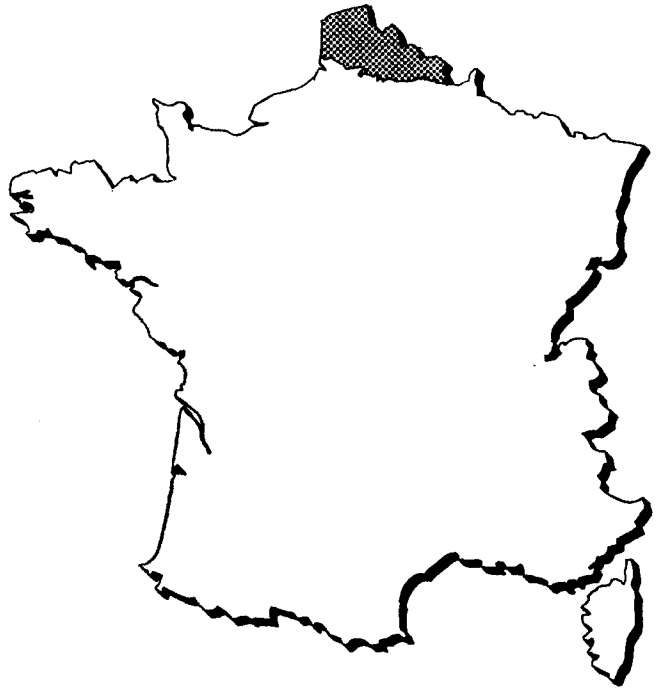
PRIX : Il s'agit en général de prix moyens, hors taxe, pour des locaux aménagés mais non cloisonnés.
** : prix ferme et définif.

LOCALISATION : quatre types de localisation ont été définis :
CV — Centre ville traditionnel.
NQ — Nouveau quartier d'affaires à vocation de centre directionnel.
AQ — Autre quartier urbain distinct du centre ville.
P — Périphérie.

LIVRAISON : l'astérisque (*) indique les programmes en cours de construction et dont la livraison interviendra au cours des années 1977 et 1978.

Source : Association Bureaux-Provinces, « Le marché des bureaux en province 1975-1976 ».

NORD



ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

Types d'activités	Surface du parc de bureaux								Accroissement annuel moyen (%)		
	1965		1970		1975		1980		1970-1965	1975-1970	1980-1975
	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%			
Tertiaire du secondaire	*1.061,3*	*41*	*994,8*	*36*	*984,2*	*30*	*1.045,8*	*28*	*— 1,3*	*— 0,2*	*1,2*
Tertiaire pur	*845,0*	*32*	*938,1*	*34*	*1.189,4*	*36*	*1.304,5*	*35*	*2,1*	*4,9*	*1,8*
Total entreprises	1.906,3	73	1.932,9	70	2.173,6	66	2.350,3	63	0,3	2,4	1,9
Institutions financières	119,9	4	150,4	5	245,6	7	310,0	8	4,6	10,3	4,8
Administrations	592,6	23	691,8	25	891,1	27	1.049,9	29	3,1	5,2	3,3
Total région Nord	**2.618,8**	**100**	**2.775,1**	**100**	**3.310,1**	**100**	**3.710,2**	**100**	**1,2**	**3,6**	**2,3**
Total France entière	**43.496,6**		**48.343,9**		**60.373,4**		**70.752,9**		**2,1**	**4,5**	**3,2**

I. — ANALYSE RÉGIONALE

A. — Analyse du parc de bureaux.

Le parc de bureaux de la région Nord s'est développé rapidement durant la période 1970-1975 (3,6 % du taux de progression annuel moyen). L'évolution comparée des taux de croissance des différents parcs de bureaux reflète l'effort de reconversion entrepris dans cette région. Les bureaux liés aux entreprises productives déclinent ou n'augmentent que faiblement, alors que les bureaux des institutions financières et ceux des administrations connaissent un développement rapide.

La structure du parc traduit cette évolution : la part des bureaux du « tertiaire du secondaire » passe de 41 à 30 % entre 1965 et 1975, alors que les bureaux des institutions financières et ceux des administrations passent respectivement de 4 à 7 % et de 23 à 27 % pendant la même période.

B. — Analyse des constructions annuelles.

Le rythme annuel des constructions de bureaux reflète le développement des constructions en blanc en 1973, 1974 et 1975. Pendant ces trois années, pour l'agglomération de Lille-Roubaix-Tourcoing, 71.000 m² de bureaux en blanc ont été construits.

En moyenne, pour la période 1971-1975, la région du Nord représente 3,6 % des constructions françaises de bureaux.

Le développement des constructions affecte essentiellement le département du Nord. Cependant, son importance relative par rapport au département du Pas-de-Calais tend à diminuer. De même, le poids relatif des agglomérations de plus de 200.000 habitants tend à décroître au profit des agglomérations ayant de 50.000 à 200.000 habitants. En dehors de la métropole régionale, il existe au moins quinze agglomérations qui ont aussi une dynamique locale en matière d'activités tertiaires (exemple de Lens, Arras, Hazebrouck, Saint-Omer, Maubeuge).

(1) Deux études ont abordé tout particulièrement le problème des activités tertiaires. Il s'agit de :

— « 10 + 40 = 50 mesures » pour le développement des activités tertiaires dans le Nord - Pas-de-Calais. — Groupe de réflexion régional nommé « projet tertiaire », septembre 1973.

— Le tertiaire dans la région Nord - Pas-de-Calais. — Principales caractéristiques. — Chambre régionale de commerce et d'industrie, mai 1975.

La construction de bureaux par région.

En milliers de m².

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	23,0	32,0	42,3	47,9	50,4	58,4	61,6	71,3	91,6	117,6	126,8	80,0
Surfaces moyennes (2)	31,3						107,0					

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %.

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Nord	93	84	78
Pas-de-Calais	7	16	22
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	1	2	3
Moins de 10.000 habitants	4	6	4
De 10.000 à 19.999 habitants	—	2	4
De 20.000 à 49.999 habitants	—	3	2
De 50.000 à 99.999 habitants	2	12	15
De 100.000 à 199.999 habitants	12	9	10
De 200.000 à 2 millions d'habitants	81	66	62
Plus de 2 millions d'habitants	—	—	—
Total région Nord	100	100	100

NORD (Région)

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	277.	842.	629.	984.	977.	1267.	1288.	1241.	2067.	3412.	4793.
< 10 000 HAB	796.	2453.	961.	2419.	2289.	3261.	3388.	3100.	3543.	3773.	5560.
10 A 19 999	0.	561.	1100.	956.	1041.	1413.	1125.	1882.	4996.	5832.	5643.
20 A 49 999	105.	1059.	457.	1116.	1240.	1672.	2655.	4336.	6021.	5199.	3047.
50 A 99 999	442.	5186.	2649.	5199.	4686.	7091.	7930.	8996.	12546.	15602.	20884.
100 A 199999	2816.	1767.	1446.	2353.	2982.	5093.	4902.	4072.	6441.	10994.	12726.
200 A 2 MILL	18608.	20131.	35098.	34926.	37142.	38629.	40311.	47655.	55942.	72779.	84186.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	23044.	31998.	42341.	47952.	50358.	58424.	61599.	71282.	91556.	117591.	136840.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	3918.	5440.	7198.	8152.	8561.	9932.	27720.	32077.	41200.	52916.	61578.
INST.FINANC	4378.	6080.	8045.	9111.	9568.	11101.	11088.	12831.	16480.	21166.	24631.
ADMINIST.	14748.	20479.	27098.	30689.	32229.	37392.	22792.	26374.	33876.	43509.	50631.
TOTAL	23044.	31998.	42341.	47952.	50358.	58424.	61599.	71282.	91556.	117591.	136840.

NORD

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	217.	751.	528.	811.	655.	956.	1034.	927.	1275.	1985.	3164.
< 10 000 HAB	441.	2349.	766.	2088.	1568.	2568.	2642.	2425.	3049.	3155.	4501.
10.A 19 999	0.	548.	983.	859.	749.	845.	700.	1596.	4459.	4736.	4618.
20 A 49 999	105.	972.	236.	842.	672.	1089.	1838.	3770.	5824.	5167.	2987.
50 A 99 999	0.	409.	671.	637.	982.	2279.	2503.	2718.	3175.	3210.	5751.
100 A 199999	2260.	1426.	984.	1680.	1879.	3888.	3467.	2713.	3514.	4125.	6820.
200 A 2 MILL	18492.	18527.	34063.	33127.	35543.	37529.	39408.	46432.	54282.	69331.	78365.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	21514.	24982.	38231.	40044.	42048.	49153.	51590.	60582.	75578.	91710.	106206.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	3657.	4247.	6499.	6807.	7148.	8356.	23216.	27262.	34010.	41270.	47793.
INST.FINANC	4088.	4747.	7264.	7608.	7989.	9339.	9286.	10905.	13604.	16508.	19117.
ADMINIST.	13769.	15988.	24468.	25628.	26911.	31458.	19088.	22415.	27964.	33933.	39296.
TOTAL	21514.	24982.	38231.	40044.	42048.	49153.	51590.	60582.	75578.	91710.	106206.

PAS-DE-CALAIS

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	60.	91.	101.	173.	321.	311.	254.	314.	792.	1427.	1629.
< 10 000 HAB	355.	104.	195.	331.	721.	693.	747.	675.	494.	618.	1059.
10 A 19 999	0.	13.	117.	96.	292.	568.	425.	286.	537.	1096.	1024.
20 A 49 999	0.	87.	221.	274.	568.	582.	817.	566.	197.	32.	60.
50 A 99 999	442.	4777.	1978.	4562.	3704.	4812.	5428.	6278.	9371.	12392.	15133.
100 A 199999	557.	340.	462.	673.	1104.	1205.	1435.	1359.	2927.	6869.	5905.
200 A 2 MILL	116.	1604.	1035.	1798.	1599.	1100.	903.	1223.	1659.	3448.	5822.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	1530.	7016.	4110.	7908.	8310.	9271.	10009.	10701.	15978.	25881.	30633.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	260.	1193.	699.	1344.	1413.	1576.	4504.	4815.	7190.	11647.	13785.
INST.FINANC	291.	1333.	781.	1502.	1579.	1761.	1802.	1926.	2876.	4659.	5514.
ADMINIST.	979.	4490.	2630.	5061.	5318.	5933.	3703.	3959.	5912.	9576.	11334.
TOTAL	1530.	7016.	4110.	7908.	8310.	9271.	10009.	10701.	15978.	25881.	30633.

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomérations	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Boulogne-sur-Mer	—	1,3	1,2	0,9	0,3	0,2	0,3	0,7	1,1	1,0	1,4	3,5
Calais	—	0,2	0,3	0,6	1,2	1,4	1,5	1,2	1,3	5,6	6,1	2,5
Douai	0,5	0,2	0,5	0,8	0,8	0,7	1,2	1,7	1,8	2,5	2,5	2,5
Dunkerque	2,3	1,4	0,1	1,7	1,9	3,9	3,5	2,7	3,5	4,1	6,8	3,0
Lille-Roubaix-Tourcoing	17,1	19,4	33,8	32,4	34,1	36,1	36,9	40,1	48,6	65,8	74,0	45,0
Valenciennes	1,0	0,5	0,8	1,7	2,2	2,5	2,2	5,8	5,5	4,5	6,7	4,5

Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 habitants	de 200.000 à 2 millions d'habitants	plus de 2 millions d'habitants
Nord	Fourmies Wervicq Bailleul Caudry Gravelines Wavrin Avesnes-sur-Helpe Estaires	Saint-Amand-les-Eaux Aulnoye Hazebrouck	Maubeuges Armentières Cambrai	Dunkerque Denain	Valenciennes Lille-Roubaix-Tourcoing Douai	
Pas-de-Calais	Etaples Carvin Berck Isbergues Arques Marquise Wimereux Aire	Saint-Omer	Calais Boulogne-sur-Mer Arras	Béthune Bruay-en-Artois	Lens	

Source : I.N.S.E.E.

II. — ANALYSE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION

A. — Boulogne-sur-Mer.

Boulogne demeure une ville à vocation maritime (premier port de pêche français, second port de voyageur). Pour mieux équilibrer son développement, la ville de Boulogne souhaite renforcer ses activités tertiaires. Pour la période 1965-1975, les constructions de bureaux sont faibles (de l'ordre de 1.000 m² par an en moyenne). Pour les prochaines années, ces constructions devraient se développer et atteindre 3.500 m² par an en moyenne entre 1976 et 1980, en liaison avec les retombées attendues de la création d'un Centre international du froid.

1° Les bureaux en blanc.

Jusqu'à présent, peu de bureaux en promotion ont été construits à Boulogne-sur-Mer, le seul exemple est celui de la tour Danrémont faisant 950 m², où 200 m² sont disponibles.

2° Les bureaux pour soi.

La majorité des bureaux construits à ce jour sont des bureaux pour soi. Sauf pour les besoins précis de l'Administration, il n'y a pas eu de constructions d'immeubles de bureaux mais des immeubles de logements dont le rez-de-chaussée (ou même le premier étage) était affecté à des bureaux. Toutes ces constructions sont localisées en centre ville et sur le Front de mer.

Des bureaux ont également été construits dans la zone industrielle de la Liane et d'Etaples où de nombreuses entreprises françaises et étrangères sont venues s'implanter.

Le marché actuel est difficile à appréhender, car il évolue au coup par coup en fonction du renouvellement des baux et de l'évolution structurelle des entreprises.

Actuellement, la structure du parc de bureaux dont l'agglomération de Boulogne-sur-Mer est la suivante (estimations de la Chambre de commerce et d'industrie) :

- bureaux des administrations ..... 50 %
- bureaux des institutions financières ..... 25 %
- bureaux des entreprises ..... 25 %

3° Perspectives.

Pour les prochaines années, les constructions de bureaux se localiseront en centre ville et dans les zones industrielles.

— en centre ville : trois projets sont envisagés (livraison entre 1977 et 1980) :

• un immeuble de bureaux purs (de 2.000 à 3.000 m²) est destiné au Service régional de l'équipement,

• un autre immeuble (5.000 m²) est destiné à la Sécurité sociale,

• le Centre directionnel, actuellement en cours de réalisation et livrable en 1977, offrira une surface de 4.500 m² de bureaux à un prix de vente de 2.235 F le m². Les promoteurs de l'opération (S.E.D.E.P. et S.A. H.L.M. « Logis 22 ») sont tous deux d'origine locale. En 1975, 40 % des bureaux étaient déjà réservés (une part importante de ces réservations émane des services administratifs locaux) ;

— dans les zones industrielles :

• la zone de l'Inquétrie : le plan d'occupation des sols de Boulogne-sur-Mer a réservé une surface de 30.000 m² pour des activités tertiaires et industrielles,

• la zone de la Liane : dans cette zone 2.000 à 3.000 m² de bureaux associés soit à de petites unités de production ou de transformation soit à des aires de stockage devraient être construits,

• la zone de Wimille et Wimereux : on peut prévoir la création d'environ 1.500 m² de bureaux pour soi.

La construction d'un Centre international du froid (1) devrait marquer une nouvelle orientation des activités économiques locales et faciliter le développement futur de Boulogne-sur-Mer et des environs (2).

En raison de ces perspectives, les constructions de bureaux dans la période 1976-1980 devraient progresser pour atteindre un rythme annuel moyen de 3.500 m².

B. — **Calais.**

Calais bénéficie d'une situation géographique particulièrement favorable « au carrefour des grands courants économiques ». Cette agglomération est restée longtemps vouée à la mono-industrie (dentelle) mais, depuis plusieurs années, l'activité de transit entre la Grande-Bretagne et la France tend à se développer fortement. Les surfaces de bureaux construites dans l'agglomération restent relativement faibles. Cependant, on peut noter une accélération de ces constructions à partir de 1971. Pour la période 1976-1980, le rythme annuel des constructions devrait être de 2.500 m² en moyenne.

1° **Les bureaux en blanc.**

Le marché des bureaux en blanc est encore de faible importance sauf en 1974 et 1975 où un démarrage a eu lieu. Cet accroissement spontané est dû à la construction de l'immeuble Mollien par la société « L'Immobilière de la plaine Monceau », qui représente une surface de 6.000 m² de bureaux. Cette réalisation a été possible grâce aux efforts conjoints de la Chambre de commerce et d'industrie et d'un promoteur national. Les utilisateurs potentiels seront des entreprises dont l'activité est liée plus ou moins directement au transit.

---

(1) Sur la zone industrielle de la « Trésorerie ».

(2) La mise en service de turbo-trains en septembre 1976 contribue déjà au succès de cette opération industrielle de grande taille dans la mesure où elle permet des liaisons ferroviaires rapides entre Paris, Boulogne-sur-Mer et Calais.

D'autres petits programmes de bureaux dont celui de la S.C.I. « Antoine Bénard » (1.400 m² environ) ont contribué à augmenter le parc local de bureaux durant ces deux dernières années.

Le marché des bureaux anciens est peu actif : il reste l'apanage des agences de transports qui sont au nombre de 20 dont 4 britanniques. Chaque agence occupe en moyenne de 200 à 300 m² en centre ville.

2° **Les bureaux pour soi.**

Cette catégorie de bureaux constitue donc la quasi-totalité des constructions jusqu'en 1975. Ces constructions de bureaux, qui sont la plupart intégrés à des unités de production dont beaucoup d'usines-relais (initiative de la Chambre de commerce et d'industrie), ont été réalisées sur les deux principales zones industrielles de l'agglomération de Calais dites « Beau Marais » et « les Dunes ». La plupart des entreprises implantées sont d'origine britannique.

La structure du parc de bureaux dans l'agglomération de Calais en 1976 est la suivante (estimations de la Chambre de commerce et d'industrie) :

- bureaux des administrations ..... 42 %
- bureaux des entreprises ..... 40 %
- bureaux des institutions financières ..... 18 %

3° **Perspectives.**

Il existe un projet de centre directionnel (4.500 m² de bureaux) dont le permis de construire est en instance et un projet de l'Office des H.L.M.

Les perspectives de développement des activités tertiaires ont été contrecarrées, à la suite de l'abandon du tunnel sous la Manche. Lors des premières années du creusement, des promoteurs britanniques étaient très intéressés par Calais et par Lille. Tous ces projets ont été abandonnés, renaîtront-ils vers 1980 ?

La réalisation de l'autoroute Calais-Dijon dont l'achèvement est prévu pour 1980 devrait faciliter le développement de Calais. Dans cette perspective, une nouvelle gare de transit pour les voyageurs comportant 2.000 m² de bureaux devrait être réalisée au cours du VII[e] Plan.

En outre, les services administratifs de Calais sont actuellement peu importants. Il est donc vraisemblable qu'ils seront appelés à se développer dans les prochaines années en vue de favoriser un rééquilibrage dans le département du Pas-de-Calais.

En conséquence, pour la période 1976-1980, le rythme des constructions devrait être de 2.500 m² par an en moyenne.

C. — **Douai.**

Située au centre du département du Nord, l'agglomération de Douai présente un éventail varié d'activités tant primaires, secondaires que tertiaires. Les constructions de bureaux restent peu importantes. On note cependant une accélération à partir de 1971 due en partie aux implantations industrielles nouvelles (Renault, Imprimerie nationale, P. et T.). Pour la période 1976-1980, les constructions de bureaux devraient être de l'ordre de 2.500 m² par an en moyenne.

1° **Les bureaux en blanc.**

Le marché des bureaux à Douai reste très étroit. Il existe un stock faible (250 m²). Depuis 1973, il existe un petit marché de l'occasion (de 300 à 500 m² par an) qui est constitué par les logements des cadres des Charbonnages de France qui sont transformés ensuite en locaux de services (services du personnel, services comptables, services médicaux, de C.D.F. et autres entreprises annexes).

2° **Les bureaux pour soi.**

Le développement des constructions de bureaux est donc dû à ce segment de marché. Ces bureaux sont implantés essentiellement dans la zone industrielle de Douai-Dorignies.

L'origine des utilisateurs de bureaux est plutôt nationale (les deux tiers) que locale (un tiers).

3° **Perspectives.**

Partant d'un niveau relativement bas, l'agglomération de Douai devrait connaître un développement des constructions de bureaux dans les prochaines années. De nombreux projets existent :

— construction d'une nouvelle sous-préfecture (représentant environ 3.000 m²), de bureaux. Les travaux sont en cours et devraient être achevés en 1978.

— construction du C.E.R.M.A. (Centre d'études et de recherches de mécanique appliquée) faisant environ 2.000 m² de bureaux, l'achèvement est prévu pour 1977.

Dans un avenir plus éloigné, il est prévu de construire dans le quartier de l'Arsenal des bureaux pour des services administratifs (Hôtel des impôts et Sécurité sociale). Il est envisagé des immeubles mixtes (bureaux-commerces) pour créer un cadre de vie et non pas un isolat. Cette opération restera subordonnée à un consensus entre la municipalité et le ministère des Armées sur le coût de la cession des terrains.

Compte tenu de ces projets, les constructions de bureaux devraient s'élever à 2.500 m² par an en moyenne, pour la période 1976-1980.

D. — **Dunkerque.**

Dunkerque est avant tout un port qui a progressé très rapidement dès 1955-1956 en raison du développement des activités qui sont directement liées à l'activité portuaire telles que la construction et la réparation navale mais surtout par les implantations industrielles qui importent des matières premières et exportent, en partie ou en totalité, leur production. Cette réalité économique explique d'ailleurs des implantations anciennes (groupe Creusot-Loire, groupe B.P. et société Lesieur) puis des créations plus récentes (complexe sidérurgique d'Usinor en 1963, installations d'Air Liquide, de Vallourec...). Les efforts menés conjointement par les responsables du Port autonome et la Chambre de commerce et d'industrie tendent à montrer que ce mouvement d'industrialisation devrait se poursuivre dans l'avenir grâce à l'aménagement d'une immense zone industrielle

(4.600 hectares) autour de l'avant-port ouest. Ainsi, Dunkerque pourra prétendre à devenir, outre un port minéralier, un port pétrolier pouvant accueillir la génération des navires de 200 à 500.000 T.P.L. et un port commercial grâce à ses équipements modernes en roll-on/roll-off et au développement du trafic des conteneurs. Cette importante réalisation industrielle constitue la clef de voûte de l'essor attendu pour le littoral de la région du Nord entre 1976 et 1980.

Face à cette situation où prédominent les activités induites par l'industrie, les instances locales ont essayé, depuis plusieurs années, d'attirer des activités tertiaires dans l'agglomération dunkerquoise afin notamment de créer des emplois pour la main-d'œuvre féminine. Cette volonté s'est traduite dans les faits puisque les constructions de bureaux se sont développées à partir de 1970 jusqu'en 1975. Le rythme annuel des constructions s'est élevé à 4.000 m² entre 1970 et 1975 contre 1.800 m² entre 1965 et 1970.

Pour la période 1976-1980, les constructions de bureaux devraient être de l'ordre de 3.000 m² par an en moyenne.

1° **Les bureaux en blanc.**

Le premier programme de bureaux en blanc est celui de Reuze qui comprend 3.100 m² ; il a été mis en service en 1974. Le promoteur est la S.C.I. du Reuze. Ces bureaux sont situés en centre ville et sont intégrés dans un complexe tertiaire (hôtel, galeries marchandes, restaurant...) ; une surface de 2.500 m² reste disponible.

Le second programme appelé l' « Agora » est en cours de construction ; le promoteur est la S.E.R.G.I.C., d'origine lilloise. La surface de bureaux en blanc s'élèvera à 5.000 m² dont 3.820 m² restent à commercialiser en 1976.

La majorité de ces bureaux neufs sont destinés à être vendus à des prix de l'ordre de 2.500 F le m², prix trop élevé, semble-t-il, pour la clientèle dunkerquoise.

Le développement du marché des bureaux en blanc est freiné certes par les prix pratiqués mais également par le contexte industriel qui veut que les entreprises de grande taille préfèrent bien souvent les zones industrielles au centre ville de Dunkerque, très souvent encombré sur le plan des communications urbaines.

La demande de bureaux en blanc est donc très faible et comporte, de surcroît, deux types de clientèle :

— une clientèle locale (entreprises et prestations de services) qui recherche des locaux mieux adaptés à ses besoins. La taille des lots demandés est modeste : 100 à 200 m² ;

— une clientèle extérieure qui est encore rare mais où dominent cependant les entreprises commerciales (import-export).

Cette situation explique assez facilement le développement soutenu du marché de l'occasion durant ces dernières années. Ce marché a évolué de la façon suivante :

— des bureaux ont d'abord été créés dans des logements transformés (notaires, avocats, banques locales...) ;

— des « bureaux modules », fabriqués par la société britannique « Portecabine », ont été implantés ensuite sur les zones industrielles et cédés d'une entreprise industrielle à une autre au gré des besoins (exemple du groupe sidérurgique Usinor qui a prêté une partie de ses bureaux au

groupe des Ciments Lafarge et à la Compagnie des Asphaltes). L'Administration, en l'occurrence le Services des douanes, utilise provisoirement ce type de bureau.

Il existe, dans le marché de l'occasion, un stock de bureaux estimé à 6.700 m² en juin 1976.

L'importance des stocks traduit bien le déséquilibre entre une offre surabondante, chère et située en centre ville, et une demande occasionnelle qui souhaite des locaux bon marché dans les zones industrielles proches du port.

2° **Les bureaux pour soi.**

Les bureaux construits par les entreprises industrielles sont situés le plus souvent à proximité des lieux de production. Cependant, les entreprises les plus importantes (Usinor par exemple) disposent de deux catégories de bureaux :

— des bureaux de prestige situés en centre ville ;

— des bureaux situés sur les lieux de production ;

(les premiers sont, en général, loués tandis que les seconds sont des bureaux pour soi).

Compte tenu de l'ossature économique de Dunkerque, les responsables de la C.C.I. estiment qu'actuellement la structure du parc de bureaux se ventile ainsi :

- bureaux des entreprises ..... 50 à 55 %
- bureaux des administrations ..... 35 %
- bureaux des institutions financières ..... 15 à 10 %

3° **Perspectives.**

Durant la période 1976-1980, de petites opérations de bureaux en blanc pourraient voir le jour notamment dans le cadre de la rénovation du quartier de la Citadelle, dans le quartier Guynemer et à proximité du port de plaisance. Aucun calendrier de réalisation n'a été fixé actuellement de façon précise.

Les incertitudes qui pèsent couramment sur la structure interne de la plupart des grandes entreprises industrielles implantées à Dunkerque rendent aléatoire la demande en bureaux dans les années à venir. La préférence des industriels devrait encore, vraisemblablement, s'orienter vers la construction de bureaux pour soi.

Par ailleurs, les institutions financières, installées pourtant dans des locaux anciens, ne semblent pas devoir constituer actuellement un élément favorable au développement à moyen terme du marché des bureaux à Dunkerque. Seules, des opérations de desserrement auront lieu qui ne s'élèveront guère à plus de 500 m² par an.

Au vu de ce contexte incertain, le rythme des constructions de bureaux à Dunkerque ne devrait pas dépasser annuellement 3.000 m², c'est-à-dire un niveau bien inférieur à celui des années 1974 et 1975.

Enfin, il convient de rappeler le projet d'envergure qui avait été lancé par la Communauté urbaine en 1972-1973. Il s'agissait d'un ensemble de services et de logements, baptisé « Eurocentre » (semblable au Centre international du commerce au Havre), qui devait offrir 25.000 m² de

bureaux. Une partie de ces bureaux était destinée aux services de la sous-préfecture, de l'hôtel communautaire et à la location. Ce projet reste un « ballon d'essai » et ne verra vraisemblablement pas le jour avant 1980-1982.

E. — Lille-Roubaix-Tourcoing.

L'agglomération de Lille-Roubaix-Tourcoing est devenue une métropole régionale dès la fin de 1964. Elle présente un caractère original du fait des problèmes aigus posés par sa reconversion et des caractéristiques spécifiques des pôles urbains qui la composent (1). La reconversion s'effectue progressivement même s'il subsiste encore de nombreux problèmes. Le développement des activités tertiaires constitue un des éléments de cette reconversion. Jusqu'à présent, l'essentiel de ces activités s'est concentré à Lille même.

Depuis une dizaine d'années, les constructions de bureaux se sont développées à Lille, tandis que ni Roubaix, ni Tourcoing ne parvenaient à devenir de véritables centres tertiaires. Ce rééquilibrage du tertiaire constitue un des éléments de la politique actuelle.

Après avoir crû très fortement en 1974 et 1975, sous l'influence des opérations de bureaux en blanc, les constructions de bureaux devraient connaître un léger fléchissement pour la période 1976-1980 et se situer à 45.000 m² par an en moyenne.

1° Les bureaux en blanc.

Les constructions de bureaux en blanc se sont développées à partir de 1973. Depuis cette date et jusqu'en avril 1976, il s'est construit 76.681 m² de bureaux (2), soit environ 40 % des constructions totales de bureaux pour la période correspondante. Cette croissance rapide de l'offre s'est traduite par l'apparition d'un stock important : 63.340 m² se répartissent en 30.600 m² de bureaux neufs immédiatement disponibles et en 32.740 m² de bureaux en construction.

(1) La communauté urbaine de Lille-Roubaix-Tourcoing a été créée en 1968 et regroupe 87 communes, plus que Lyon (60) ou Strasbourg (29).

(2) Observatoire permanent du marché des bureaux. Agglomération de Lille-Roubaix-Tourcoing. Le détail de ces opérations figure dans le tableau ci-après.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES IMMEUBLES DE BUREAUX CONSTRUITS EN FONCTION DES DATES DE COMMERCIALISATION

Nom de l'immeuble	Surface totale utile (en m²)	Surface occupée en avril 1976 (en m²)	Coefficient d'occupation (en %)	Date de commercialisation
Forum	21.540	15.874	73,7	1973
Premont	1.905	1.388	70,2	1974
Centre Vauban	14.000	13.633	97,4	fin 1973
Minerve	3.022	2.195	72,6	été 1974
Rue Léon-Trulin	2.700	834	30,9	1974
90, boulevard de la Liberté	1.940	1.940	100,0	1974
96-98, rue Nationale	2.133	2.133	100,0	1974
99, rue Nationale	2.050	950	46,3	1975
Les Gobelins	253	—	—	1975
216, rue Nationale	430	—	—	juin 1975
195-211, rue Nationale	1.116	452	40,5	1974
(3e tranche)	634	302	47,6	1975
Flandres Artois	1.000	770	77,0	1975
36, rue Hôpital-Militaire	2.053	890	43,3	1974
52, rue Ponts-de-Comines	2.236	657	29,4	1974
Perinor	9.300	794	8,5	1974
Résidence Europe	2.500	1.900	76,0	1971
11-15, square Dutilleul	4.844	4.088	84,4	1975
7 *bis*, square Morisson	1.450	122	8,4	1976
Wattignies-Tertiaire	1.025	150	14,6	1976
Gambetta-Solférino	550	—	—	—
Total	76.681	49.022	63,9	—

Source : Observatoire permanent du marché des bureaux de l'agglomération de Lille-Roubaix-Tourcoing, avril 1976.

Le stock de bureaux neufs disponibles comprend actuellement des bureaux destinés à la location (19.530 m²) et à la vente (2.465 m²), c'est-à-dire 80 % du total. Les 20 % restants sont encore diffus quant au mode de cession envisagé.

Pour les bureaux destinés à la location, la répartition en fonction des prix est la suivante :

— de 200 à 249 F le m²	3.480 m²	18 %
— de 250 à 299 F le m²	9.690 m²	50 %
— de 300 à 349 F le m²	5.790 m²	30 %
— 350 F le m² et au-dessus	570 m²	2 %
Total	19.530 m²	100 %

Pour les bureaux en cours de construction, les surfaces offertes à la location représentent 38 %, et les surfaces offertes à la vente 53 %.

Le rythme de commercialisation des bureaux a été de 18.000 m² en 1975 et de 5.250 m² pour le premier trimestre 1976 (le rythme avait été de 3.400 m² à Lyon).

a) *Les utilisateurs de bureaux en blanc.*

Une enquête réalisée par l'Observatoire permanent du marché des bureaux dans l'agglomération lilloise en mai 1976 a permis de dégager la répartition des utilisateurs de bureaux neufs par secteurs d'activités. Le tableau suivant met en évidence l'importance considérable des administrations et la faiblesse du secteur des institutions financières.

Depuis 1975, s'est créé un marché de l'occasion qui recouvre à la fois les logements transformés en bureaux (en centre ville) et la seconde transaction des bureaux purs (en périphérie).

b) *Les types d'implantations.*

L'enquête révèle ainsi que les implantations de bureaux en blanc tant en nombre qu'en surface sont surtout le fruit de transfert dans l'agglomération. Des créations nouvelles existent mais ne se font que très lentement. Jusqu'à présent, elles concernent les activités de services (informatique, conseil, publicité, marketing, gestion...) au nombre de 15, et les activités liées à l'industrie telles que les agences ou antennes commerciales au nombre de 7 sur un total de 26 créations nouvelles. C'est cependant un signe encourageant.

RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉS

Catégories d'activités	Nombre	%	Superficie en m²	%
Total « Administrations »	14	20,0	17.267	50,6
Banques	6	6,7	3.810	11,2
Etablissements financiers non bancaires	5	5,6	952	2,7
Assurances/Caisses de retraite	2	2,2	1.350	4,0
Total « Institutions financières »	13	14,5	6.112	17,9
Services aux entreprises	22	24,4	3.902	11,4
Services immobiliers	4	4,5	362	1,1
Total « Services »	26	28,9	4.264	12,5
Industries agro-alimentaires	2	2,2	494	1,4
Energie	4	4,5	1.850	5,4
Matériel de construction mécanique	4	4,5	705	2,1
Construction électrique/électronique	3	3,3	870	2,5
Industrie automobile	4	4,5	507	1,5
Industrie chimique	3	3,3	607	1,8
Textiles	2	2,2	190	0,6
Bois-papier-carton	3	3,3	355	1,0
Total « Industrie »	25	27,8	5.576	16,3
Bâtiment et Travaux publics	7	7,8	881	2,6
Transports	1	1,1	46	0,1
Professions libérales	—	—	—	—
Total général	90	100	34.148	100

Source : Observatoire permanent du marché des bureaux.

LES TYPES D'IMPLANTATIONS

Types d'implantations	Nombre		%	Superficie en m²	%
Transfert dans l'agglomération	64		71,1	27.701	81,1
Création nouvelle société	26	9	10,0	1.864	5,5
Création premier établissement		9	10,0	1.760	5,1
Création nouvel établissement		8	8,9	2.823	8,3
Total	90		100,0	34.148	100,0

Source : Observatoire permanent du marché des bureaux.

Ces deux aspects du marché des bureaux dans l'agglomération lilloise montre bien toutes les difficultés qui subsistent pour attirer des activités tertiaires extérieures à la région du Nord. Un aspect positif est fourni toutefois par les administrations (Finances...) qui ont eu et continueront d'avoir un rôle d'entraînement dans les constructions de bureaux.

Globalement, le marché des bureaux en blanc reste important mais fragile car lié étroitement à la conjoncture économique (l'abandon du Diplodocus à Lille et de Château-Rouge à Marcq-en-Barœul en raison de l'importance du stock de bureaux non commercialisé en 1975-1976 en témoigne), et à l'image de marque de la capitale du Nord qui est encore peu crédible, mais qui s'est améliorée grâce aux actions soutenues de la C.C.I. et des promoteurs immobiliers. Les prix des bureaux en blanc, souvent proches du « haut de gamme » (comparable à Paris), ne créent pas non plus une incitation sûre à la venue de nouvelles activités tertiaires. Parmi les grandes opérations réalisées depuis 1970 dans la métropole régionale du Nord, il convient de citer :

- le Centre Vauban. Créé à la suite de la rénovation des anciens Magasins généraux, il a été une réussite. Sa surface en bureaux représente 14.000 m². Il a été livré fin 1973 ;
- le Forum 1 (22.000 m²). Créé sous l'initiative para-publique, il est aussi un succès. Sa mise en service date de 1973. Le prix de vente était de 2.500 F le m² et le prix de location de 250 F ;
- le centre tertiaire de Roubaix-Tourcoing offrant 17.700 m² ;
- l'immeuble « Minerve » à la Madeleine avec 3.000 m² ;
- le nouveau centre tertiaire de Lille-Est avec 25.000 m² de bureaux locatifs. Seule, une première tranche de 7.000 m² environ a été construite à la fin de 1975. Cette réalisation est l'aboutissement d'un accord avec l'Epale (établissement public) et le promoteur « Immobilière Construction de Paris » Les autres tranches s'échelonneront au cours des années suivantes ;
- le Péricentre offrant 6.000 m² de bureaux ;
- le Périnor, situé à la Madeleine-Lille, qui représente 9.300 m² de bureaux ;
- l'immeuble « Mercure » avec une surface de 15.600 m² à Tourcoing.

Cet essor spontané dès 1970 de la construction de bureaux en blanc est dû, rappelons-le, à des promoteurs anglais « relevés » ensuite par des promoteurs français de taille nationale et régionale. En 1976, les promoteurs anglais ont plutôt une position de repli.

2° Les bureaux pour soi.

Jusqu'en 1970, cette catégorie de bureaux a représenté l'essentiel des constructions de l'agglomération de Lille-Roubaix-Tourcoing.

A compter de cette date, les constructions de bureaux pour soi ont enregistré un rythme de progression plus irrégulier jusqu'en 1975. Grâce aux primes attribuées par les Pouvoirs publics, les instances locales ont créé des zones industrielles qui font ensemble actuellement 300 à 400 hectares et sur lesquelles sont venues s'implanter de nombreuses industries contribuant ainsi à améliorer la diversification économique de l'agglomération et à amenuiser en conséquence le chômage existant. Ces zones industrielles sont situées dans l'agglomération de Lille (exemple de Lille-Seclin avec 530 hectares, Roubaix-Est avec 130 hectares et Tourcoing-Nord avec 100 hectares sans oublier celle de Lesquin faisant 150 hectares et Lille-Est : Recueil avec 21 hectares et le Hellu avec 24 hectares).

Toutes ces zones industrielles bénéficient de structures d'accueil bien rodées, ce qui a facilité beaucoup les implantations industrielles et, par la même occasion, la construction de bureaux intégrés. Les petites et moyennes entreprises préfèrent disposer ici de bureaux sur les lieux de production. De plus, les prix des bureaux situés en centre ville ne les incitent guère non plus à changer d'endroit.

3° Perspectives.

Le projet « Nouveau siècle » où il est prévu seulement 4.000 m² (ce projet remplace l'opération d'envergure appelée « Diplodocus ») constitue maintenant un projet réaliste et a des chances d'aboutir durant la période 1976-1980.

D'autres projets de bureaux en blanc existent mais se présentent encore de façon imprécise. Les programmes : « Mercure », « Forum » devraient accroître les surfaces offertes en bureaux ainsi que ceux de la ville nouvelle de Lille-Est. Les besoins en bureaux restent toujours importants et seront davantage satisfaits, dans l'avenir, par des programmes de taille moyenne et des prix mieux adaptés à la demande si l'on en croit les résultats d'enquêtes ponctuelles.

Les bureaux pour soi devraient toujours poursuivre leur progression notamment dans le cadre de la reprise de l'économie nationale et régionale.

Le marché des bureaux anciens, difficile à appréhender, sera toujours actif en raison surtout de l'évolution extrêmement variable des prix des bureaux neufs (exemple du Forum et de Périnor) dans l'agglomération de Lille-Roubaix-Tourcoing

F. — Valenciennes.

Chef-lieu d'arrondissement, Valenciennes s'insère également dans la zone économique du Hainaut-Cambrésis (1). L'atout de cette agglomération réside actuellement dans sa position géographique favorable sur le plan de l'infrastructure autoroutière, ferroviaire et fluviale de l'Europe du Nord-Ouest.

---

(1) Administrativement et économiquement parlant, cette zone économique pourrait devenir un véritable département puisqu'elle englobe une population de 800.000 habitants environ en 1975. Mais ce projet n'est pas immédiat...

Comme d'autres villes du Nord, Valenciennes souhaite développer des activités tertiaires permettant notamment la création d'emplois féminins, complément indispensable à une structure industrielle à main-d'œuvre esentiellement masculine déjà bien implantée dans l'agglomération et ses environs.

A moyen terme, il est vraisemblable que Valenciennes devienne un pôle économique plus attractif que dans le passé en raison des efforts importants réalisés par toutes les instances locales en vue de régénérer l'activité économique dans le Valenciennois mais aussi dans le Cambrésis, la Vallée de la Sambre et en Thiérache, ce qui devrait alors permettre à Valenciennes d'améliorer progressivement sa compétitivité vis-à-vis des autres zones économiques du Nord c'est-à-dire Lille-Roubaix-Tourcoing et Dunkerque-Calais.

Dans l'immédiat, les activités tertiaires sont peu importantes à Valenciennes, à l'exception des administrations en place. Ce phénomène se répercute donc dans l'évolution des constructions de bureaux puisque le rythme annuel ne dépasse pas 2.000 m² entre 1965 et 1971. De 1972 à 1975, le rythme s'accélère grâce aux extensions ou créations nouvelles d'usines, et devrait atteindre 4.500 m² en moyenne par an pour la période 1976-1980.

1° **Les bureaux en blanc.**

Jusqu'à présent, aucune opération de bureaux en blanc n'a été réalisée dans l'agglomération valenciennoise.

2° **Les bureaux pour soi.**

Cette catégorie de bureaux est celle qui enregistre une progression constante entre 1965 et 1975. La majeure partie de ces bureaux sont intégrés à des unités industrielles de transformation telles Usinor, Vallourec, qui sont implantées sur les deux principales zones industrielles dont l'une est située au sud-ouest (entre Valenciennes et Bouchain) et l'autre au nord-est (entre Valenciennes et Condé-sur-Escaut). Ces sites industriels sont divisés en six zones pouvant se diversifier selon leur aménagement.

Parallèlement, existe un marché des bureaux anciens, c'est-à-dire de logements transformés en bureaux, qui se localise essentiellement en centre ville. Ces bureaux, peu fonctionnels, sont occupés certes par des professions libérales mais aussi par des entreprises et des administrations (Finances, Equipement...) et des organismes parapublics. Actuellement, ce marché est freiné virtuellement par les exigences des P. et T en matière d'équipement téléphonique et de télex (il est en effet plus facile d'équiper des locaux neufs que des locaux anciens).

En juin 1976, il n'y avait aucune surface disponible en bureaux anciens à Valenciennes.

3° **Perspectives.**

Des projets de constructions de bureaux existent néanmoins pour la période 1976-1980.

— *Centre ville :*

Dans le cadre de l'opération de rénovation du quartier de la place Charles-de-Gaulle, il est prévu la création d'un immeuble mixte où 1.000 m² de bureaux seront à vendre d'ici à 1980. C'est la seule opération de bureau prévue dans le Plan d'occupation des sols. Le promoteur désigné est la C.O.G E.D.I.S.

— *Périphérie :*

Sur la zone industrielle lui appartenant, la Chambre de commerce et d'industrie de Valenciennes envisage de lancer, à une date encore indéterminée, une première tranche de 2.000 m² de bureaux en blanc.

Cette première opération va servir de test pour la C.C.I. de Valenciennes En cas de succès, une seconde tranche de 2.000 m² sera envisagée. Les prix de vente ou de location ne sont pas encore fixés

Ces nouveaux locaux, plus fonctionnels, devraient permettre ainsi de renforcer le tissu bancaire (Valenciennes se situe immédiatement après la métropole régionale sur le plan de l'équipement bancaire) en accueillant des entreprises d'assurances belge et allemande (à défaut de trouver 200 à 300 m² de bureaux, deux d'entre elles sont allées tout récemment s'implanter à Lille).

Sur le plan des bureaux administratifs, il est vraisemblable que Valenciennes bénéficiera d'une déconcentration de quelques centres de décision jusqu'alors en place dans la métropole régionale afin d'atténuer l'effet de polarisation de Lille et de satisfaire les élus locaux.

La demande en bureaux reste donc encore diffuse mais il convient de souligner cependant que les administrations ou les institutions financières en place actuellement seront amenées, tôt au tard, à un desserrement, ne serait-ce que pour améliorer les conditions de travail.

Enfin, l'expansion rapide et continue du trafic routier devrait constituer un élément favorable à l'accroissement du complexe d'accueil routier mis en place en 1971 et susciter au moins des extensions en matière de bureaux.

Tous ces facteurs de développement entraînent à retenir un rythme annuel de constructions de bureaux de l'ordre de 4.500 m².

BUREAUX DISPONIBLES AU 1er OCTOBRE 1976

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
59 Nord					
LILLE - ROUBAIX - TOURCOING					
Le Forum	NQ	21.540	5.660	3.500	350
Prémont	CV	1.905	560	—	350
Centre Vauban	P	14.000	300	—	300
Résidence Nationale	AQ	1.110	660	—	225
36, rue de l'Hôpital Militaire	CV	2.050	1.030	3.300	300
52, rue des Ponts-de-Comines	CV	2.230	470	—	300
Rue Léon Trulin	CV	2.700	1.860	3.200	—
7 *bis* square Morisson	CV	1.870	750	—	275
33, rue de Béthune	CV	360	290	—	340
Résidence Aubusson	AQ	130	85	3.100	310
Les Gobelins	CV	250	130	—	320
11, 15, square Dutilleul	CV	4.840	750	—	276
216, rue Nationale	AQ	430	430	—	290
99, rue Nationale	CV	2.050	100	—	320
Résidence Nationale	AQ	630	330	—	225
40, 46, rue de l'Hôpital-Militaire	CV	1.900	750	—	275
Gambetta Solférino	CV	530	530	—	200
Galeries de l'Etoile	CV	3.300	3.300	—	250
Résidence du Théâtre (Roubaix)	CV	2.200	1.740	2.000	260
Flandres - Artois (Wasquehal)	P	1.000	230	—	250
Résidence l'Europe (Mons-en-Barœul)	P	2.500	600	1.560	—
Périnor (La Madeleine)	P	9.300	8.330	—	285
Minerve (La Madeleine)	P	1.700	820	—	225
Centre Tertiaire (Wattignies)	P	1.025	900	—	250
Le Mercure (Tourcoing) *	AQ	17.700	15.135	3.150	—
VILLE NOUVELLE DE LILLE-EST					
Le Péricentre	NO	6.000	6.000	—	250
Le Triolo	NQ	4.760	910	—	250
ARMENTIERES					
Résidence de la Lys	CV	125	125	2.000	—
DOUAI					
Résidence Ostrevent	CV	465	250	3.600	—
DUNKERQUE					
Tour de Reuze	CV	3.000	2.500	2.600	260
MAUBEUGE					
Immeuble Europe *	CV	1.500	1.500	2.200	—
62 Pas-de-Calais					
ARRAS					
Résidence Saint-Jean	CV	500	150	—	220
BETHUNE					
Avenue Georges-Washington	P	260	150	—	200
Résidence de France	CV	1.050	330	2.500	200
BOULOGNE					
Tour Danrémont	CV	930	200	1.700	—
Centre Directionnel *	AQ	4.500	3.200	2.300	—
CALAIS					
70, rue Mollien	CV	6.000	6.000	—	220

PRIX : il s'agit en général de prix moyens, hors taxe, pour des locaux aménagés mais non cloisonnés.
** : prix ferme et définitif.

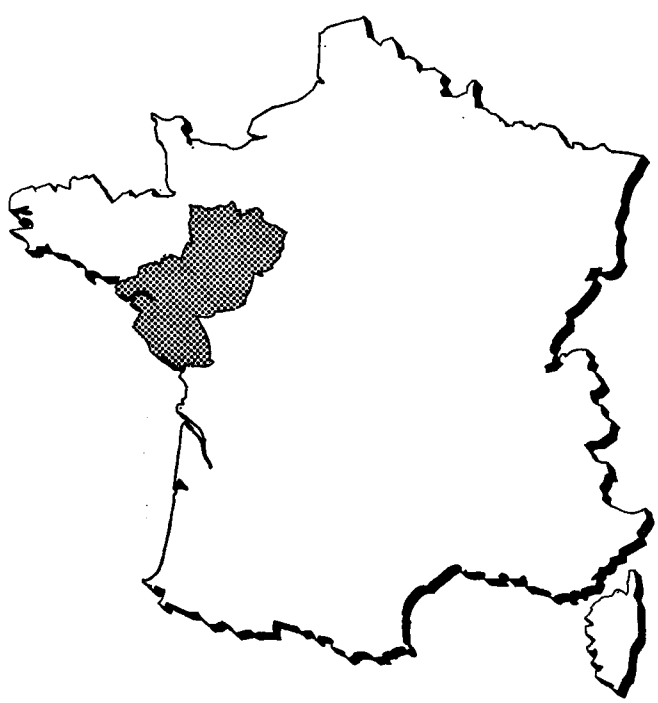
LOCALISATION : quatre types de localisation ont été définis :

CV — Centre ville traditionnel.
NQ — Nouveau quartier d'affaires à vocation de centre directionnel.
AQ — Autre quartier urbain distinct du centre ville.
P — Périphérie.

LIVRAISON : l'astérisque (*) indique les programmes en cours de construction et dont la livraison interviendra au cours des années 1977 et 1978.

Source : Association Bureaux-Provinces, « Le marché des bureaux en province 1975-1976 ».

PAYS DE LA LOIRE



ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

Types d'activités	Surface du parc de bureaux								Accroissement annuel moyen (%)		
	1965		1970		1975		1980		1970-1965	1975-1970	1980-1975
	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%			
Tertiaire du secondaire	*487,2*	*29*	*515,3*	*27*	*585,1*	*24*	*656,2*	*23*	*1,1*	*2,6*	*2,3*
Tertiaire pur	*679,0*	*40*	*787,3*	*41*	*1.009,0*	*42*	*1.121,3*	*39*	*3,0*	*5,1*	*2,1*
Total **entreprises**	1.165,2	69	1.302,6	68	1.594,1	66	1.777,5	62	2,2	4,1	2,2
Institutions financières	103,6	6	137,8	7	225,4	9	287,9	10	5,8	10,3	5,0
Administrations	414,0	25	470,8	25	596,4	25	800,4	28	2,6	4,8	6,1
Total région Pays de la Loire	**1.682,8**	**100**	**1.916,2**	**100**	**2.415,9**	**100**	**2.685,8**	**100**	**2,6**	**4,8**	**3,5**
Total France entière	**43.496,6**		**48.343,9**		**60.373,4**		**70.752,9**		**2,1**	**4,5**	**3,2**

I. — ANALYSE RÉGIONALE

A. — Analyse du parc de bureaux.

Le parc de bureaux se développe très fortement entre 1970 et 1975 ; le taux de croissance annuel moyen se situe à 4,8 %, c'est-à-dire supérieur à celui de la France entière qui est de 4,5 % pour cette même période.

Les parcs de bureaux des « services purs » (tertiaire pur, institutions financières et administrations) connaissent les taux d'accroissement annuels moyens les plus élevés. Cette forte progression explique assez bien l'évolution de la structure du parc sur la période 1965-1980 : baisse de la part relative du parc de bureaux du « tertiaire du secondaire » et augmentation de la part du parc des institutions financières et de celui des administrations.

Par rapport au parc de bureaux France entière, le parc de bureaux des Pays de la Loire représente 4 % ; il est à noter une tendance à l'accroissement de son poids relatif par rapport à l'ensemble de la France.

B. — Analyse des constructions annuelles.

Les constructions de bureaux s'accélèrent à partir de 1970 grâce aux importantes opérations de bureaux réalisées ou en cours à Nantes, et à celles plus modestes à Angers et au Mans.

Ainsi, les constructions annuelles de bureaux entre 1971 et 1975 en Pays de Loire représentent en moyenne 4,4 % des constructions françaises.

La Loire-Atlantique, avec l'axe économique de Nantes - Saint-Nazaire, constitue le département le plus actif en ce qui concerne les constructions de bureaux. Par contre, la Mayenne semble rester en dehors du développement de la région ; sa position excentrée est un des facteurs explicatifs à ce phénomène (Laval est en effet bien plus proche de Rennes dans les flux économiques par rapport à Nantes - Saint-Nazaire).

La structure urbaine de la région se traduit au plan de la répartition des constructions de bureaux par un équilibre entre les villes de plus de 200.000 habitants et celles ayant entre 100.000 et 200.000 habitants : respectivement 20.600 m^2 et 21.400 m^2 en moyenne par an entre 1965 et 1975.

Région : PAYS DE LA LOIRE

La construction de bureaux par région.

En milliers de m².

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	23,8	29,2	29,7	34,1	44,8	67,9	85,3	88,3	108,5	145,6	155,2	90,0
Surfaces moyennes (2)		45,7					100,9					

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %.

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Loire Atlantique	21	46	42
Maine-et-Loire	28	19	23
Mayenne	14	5	7
Sarthe	22	15	18
Vendée	15	15	10
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	19	14	15
Moins de 10.000 habitants	11	10	8
De 10.000 à 19.999 habitants	7	2	2
De 20.000 à 49.999 habitants	21	17	15
De 50.000 à 99.999 habitants	—	—	—
De 100.000 à 199.999 habitants	27	22	30
De 200.000 à 2 millions d'habitants	15	35	30
Plus de 2 millions d'habitants	—	—	—
Total région Pays de la Loire	100	100	100

PAYS DE LA LOIRE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	4578.	4669.	5268.	5911.	7587.	9711.	11781.	15173.	18196.	23619.	23552.
< 10 000 HAB	2695.	4824.	2797.	3961.	4535.	7044.	6820.	6438.	10538.	14126.	12919.
10 A 19 999	1533.	627.	443.	712.	996.	1391.	1203.	1157.	2528.	2781.	2717.
20 A 49 999	4908.	7360.	10484.	10508.	12517.	11778.	9459.	8981.	11072.	17695.	23441.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	6484.	7596.	7614.	8504.	9786.	14565.	21362.	27796.	37695.	47654.	46201.
200 A 2 MILL	3599.	4116.	3133.	4531.	9430.	23423.	34727.	28730.	28503.	39712.	46333.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	23797.	29192.	29739.	34126.	44852.	67912.	85354.	88275.	108533.	145587.	155162.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	14278.	17515.	17843.	20476.	26911.	40747.	49505.	51200.	62949.	84440.	89994.
INST.FINANC	3569.	4379.	4461.	5119.	6728.	10187.	14510.	15007.	18451.	24750.	26378.
ADMINIST.	5949.	7298.	7435.	8531.	11213.	16978.	21338.	22069.	27133.	36397.	38791.
TOTAL	23797.	29192.	29739.	34126.	44852.	67912.	85354.	88275.	108533.	145587.	155162.

LOIRE-ATLANTIQUE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	382.	1424.	2498.	2247.	2609.	3301.	5319.	5392.	5998.	10786.	10818.
< 10 000 HAB	641.	1900.	351.	1035.	1231.	2669.	2626.	1783.	2216.	2408.	1983.
10 A 19 999	0.	316.	0.	119.	76.	195.	260.	335.	880.	816.	400.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	295.	1791.	749.	1404.	1776.	1448.	1602.	4035.	6880.	8024.	5367.
200 A 2 MILL	3599.	4116.	3133.	4531.	9430.	23423.	34727.	28730.	28503.	39712.	46333.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	4917.	9547.	6730.	9335.	15121.	31036.	44534.	40275.	44477.	61746.	64902.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	2950.	5728.	4038.	5601.	9073.	18622.	25830.	23359.	25797.	35813.	37643.
INST.FINANC	738.	1432.	1010.	1400.	2268.	4655.	7571.	6847.	7561.	10497.	11033.
ADMINIST.	1229.	2387.	1683.	2334.	3780.	7759.	11134.	10069.	11119.	15437.	16225.
TOTAL	4917.	9547.	6730.	9335.	15121.	31036.	44534.	40275.	44477.	61746.	64902.

MAINE-ET-LOIRE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	1016.	1451.	649.	1075.	1280.	2362.	2484.	2302.	2813.	4754.	5016.
< 10 000 HAB	564.	1930.	453.	1102.	959.	1308.	1486.	1591.	2640.	5424.	5489.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
20 A 49 999	2737.	3741.	3708.	3871.	3332.	3870.	4189.	3821.	4354.	6556.	9181.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	2392.	3150.	3207.	3314.	3310.	5442.	7316.	11456.	18885.	22807.	16327.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	6709.	10272.	8018.	9362.	8880.	12981.	15475.	19170.	28691.	39541.	36014.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	4025.	6163.	4811.	5617.	5328.	7789.	8975.	11119.	16641.	22934.	20888.
INST.FINANC	1006.	1541.	1203.	1404.	1332.	1947.	2631.	3259.	4878.	6722.	6122.
ADMINIST.	1677.	2568.	2004.	2340.	2220.	3245.	3869.	4792.	7173.	9885.	9003.
TOTAL	6709.	10272.	8018.	9362.	8880.	12981.	15475.	19170.	28691.	39541.	36014.

MAYENNE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m2)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	1809.	655.	325.	710.	953.	793.	452.	539.	1539.	1920.	1919.
< 10 000 HAB	122.	394.	420.	416.	357.	362.	400.	409.	407.	820.	714.
10 A 19 999	1334.	16.	226.	239.	275.	453.	413.	283.	412.	655.	1266.
20 A 49 999	0.	213.	371.	557.	1484.	1798.	1132.	1202.	3251.	5941.	7758.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	3265.	1277.	1342.	1923.	3069.	3406.	2397.	2433.	5609.	9337.	11658.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1959.	766.	805.	1154.	1842.	2044.	1390.	1411.	3253.	5415.	6762.
INST.FINANC	490.	192.	201.	288.	460.	511.	407.	414.	954.	1587.	1982.
ADMINIST.	816.	319.	335.	481.	767.	851.	599.	608.	1402.	2334.	2914.
TOTAL	3265.	1277.	1342.	1923.	3069.	3406.	2397.	2433.	5609.	9337.	11658.

SARTHE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	376.	599.	1150.	1059.	1319.	1190.	1747.	4911.	5002.	2663.	1500.
< 10 000 HAB	888.	100.	654.	539.	777.	1123.	1070.	1354.	1954.	1414.	1369.
10 A 19 999	199.	0.	0.	53.	177.	170.	71.	10.	71.	301.	301.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	3797.	2654.	3658.	3786.	4700.	7675.	12444.	12306.	11931.	16822.	24507.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	5260.	3353.	5461.	5436.	6972.	10157.	15332.	18580.	18958.	21201.	27677.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	3156.	2012.	3277.	3262.	4183.	6094.	8893.	10776.	10995.	12296.	16053.
INST.FINANC	789.	503.	819.	815.	1046.	1524.	2606.	3159.	3223.	3604.	4705.
ADMINIST.	1315.	838.	1365.	1359.	1743.	2539.	3833.	4645.	4739.	5300.	6919.
TOTAL	5260.	3353.	5461.	5436.	6972.	10157.	15332.	18580.	18958.	21201.	27677.

VENDÉE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	996.	541.	647.	820.	1426.	2066.	1779.	2030.	2845.	3495.	4298.
< 10 000 HAB	480.	500.	920.	869.	1212.	1582.	1238.	1300.	3321.	4061.	3363.
10 A 19 999	0.	295.	217.	300.	469.	573.	460.	529.	1165.	1009.	750.
20 A 49 999	2171.	3406.	6405.	6080.	7701.	6111.	4139.	3958.	3468.	5198.	6502.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	3647.	4742.	8188.	8070.	10808.	10331.	7616.	7817.	10797.	13763.	14913.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	2188.	2845.	4913.	4842.	6485.	6199.	4417.	4534.	6263.	7983.	8650.
INST.FINANC	547.	711.	1228.	1211.	1621.	1550.	1295.	1329.	1836.	2340.	2535.
ADMINIST.	912.	1186.	2047.	2018.	2702.	2583.	1904.	1954.	2699.	3441.	3728.
TOTAL	3647.	4742.	8188.	8070.	10808.	10331.	7616.	7817.	10797.	13763.	14913.

Région : PAYS DE LA LOIRE

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomérations	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Angers	2,4	3,2	3,2	3,3	3,3	5,4	7,3	11,5	18,9	22,8	16,3	15,0
Le Mans	3,8	2,6	3,7	3,8	4,7	6,7	7,4	7,3	11,9	14,8	12,5	8,5
Nantes-Saint-Nazaire	3,6	4,1	3,1	4,5	9,4	23,4	34,7	28,7	28,5	39,7	46,4	25,0

Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 habitants	de 200.000 à 2 millions d'habitants	plus de 2 millions d'habitants
Loire-Atlantique	Châteaubriant Redon				Nantes Saint-Nazaire	
Maine-et-Loire		Cholet Saumur		Angers		
Mayenne	Mayenne Château-Gontier	Laval				
Sarthe	La Flèche Sablé-sur-Sarthe			Le Mans		
Vendée	Fontenay-le-Comte St-Gilles-Croix-de-Vie	La Roche-sur-Yon Les Sables-d'Olonne				

Source : I.N.S.E.E.

II. — ANALYSE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION

A. — Angers.

Située à un carrefour naturel, l'agglomération d'Angers bénéficie d'une situation géographique qui lui a permis de jouer rapidement un rôle commercial interrégional entre les grandes villes de Bretagne, du Centre, voire de l'Ile-de-France, et celle des Pays de la Loire.

Parallèlement, Angers possède des fonctions universitaires avec un éventail important de formations supérieures, et également des fonctions administratives en tant que chef-lieu du département de Maine-et-Loire. Son attraction s'en trouve maintenant renforcée grâce au développement, dans un passé récent, de l'industrialisation découlant surtout de la décentralisation industrielle plus que des activités traditionnelles où domine l'horticulture. La qualité de l'environnement, en l'occurrence, le Val-de-Loire, est enfin un atout très favorable à Angers.

Il en résulte que cette agglomération, de par son profil économique, est très orientée vers les activités tertiaires. Ce phénomène se retrouve largement dans l'évolution des constructions de bureaux, puisque la période 1971-1975 enregistre une superficie totale de 78.000 m² contre 22.300 m² seulement entre 1965 et 1970, ce qui montre bien l'effet multiplicateur des décentralisations.

Durant la période 1976-1980, le rythme des constructions pourrait se situer à un niveau moins élevé que durant les trois dernières années c'est-à-dire 15.000 m² par an en moyenne. Il est certain que la prévision est fragile compte tenu de la dualité qui existe avec Nantes sur le plan de l'attraction des décentralisations de nature industrielle ou tertiaire.

1° Les bureaux en blanc.

Le marché des bureaux en blanc est très récent dans l'agglomération angevine.

L'amorce a été réalisée avec des bureaux situés dans des immeubles rénovés, situés en centre ville. Ce sont les opérations conçues par le Crédit agricole (rue des Arènes), par la D.A.C.F. (rue Max-Richard) et une société commerciale (place de Lorraine) et commercialisées par le Comité d'expansion économique du Maine-et-Loire. Ces bureaux sont entièrement occupés et représentent actuellement 4.600 m².

Devant ce succès, on assiste ensuite à la construction d'un immeuble de bureaux de grande envergure (17.500 m²) par l'Union des assurances parisiennes qui se situe sur le parc d'activités Sud. Il existe actuellement un stock de 3.500 m² de bureaux disponibles en juillet 1976 à un prix de location s'élevant à 274 F le m².

La seconde opération de bureaux neufs se localise sur la zone d'activité de la Roseraie (boulevard De-Lattre-de-Tassigny). C'est l'immeuble « Konckier » qui représente une surface de 1.650 m² de bureaux loués entièrement en juin 1976 au prix de 200 F h.t. le m². Une agence immobilière et le Comité d'expansion en assuraient la commercialisation.

2° Les bureaux pour soi.

Avant 1972-1973, les bureaux pour soi constituaient le caractère dominant de la construction dans l'agglomération d'Angers. Les bureaux intégrés aux nouvelles unités de production décentralisées (exemple de Motorola), les quelques extensions de la Cité administrative et surtout la réalisation de l'immeuble ayant accueilli la décentralisation de l'I.R.C.A.N.T.E.C. (Institution de retraites complémentaires des agents non titulaires de l'Etat et des Collectivités publiques) en sont les traits dominants. Récemment, l'Agence nationale pour la récupération des déchets vient de s'installer à Angers.

3° Le marché de l'occasion.

En raison de la nature de son parc immobilier où les hôtels particuliers sont nombreux et bien situés, il est très courant de trouver encore des bureaux à la place des logements (exemple de la S.A.F.E.R. qui occupe 600 à 700 m²). En centre ville, les immeubles anciens regroupent des commerces au rez-de-chaussée et des bureaux au premier étage.

Durant la période 1963-1973, le marché de l'occasion est resté actif faute d'offre de bureaux à Angers. Le niveau des prix de location était très adapté à la demande (administration ou entreprise, avec parking ou sans parking...).

4° Perspectives.

Le programme dit « Les Maulévries », situé dans le nouveau quartier d'affaires d'Angers, offre actuellement dans un premier temps une superficie de bureaux de 3.500 m² dont 180 m² restent disponibles en juillet 1976. Le prix de commercialisation s'élève à 2.000 F h.t. le m² de vente ou 200 F h.t. le m² en location. Le promoteur de ce programme est la société d'Equipement de Maine-et-Loire (SO.DE.M.E.L.).

Les premiers utilisateurs sont la M.A.I.F et des professions libérales.

D'autres projets verront le jour entre 1977-1980. Ce sont :

— des immeubles de bureaux qui seront situés sur la Z.A.C. La Fayette en plein centre ville, et réalisés par un promoteur privé, d'origine locale. Il est prévu une première tranche de 6.000 m² livrable en 1977 et une deuxième tranche de 6.000 m² en 1979. La commercialisation se fera selon trois possibilités : la vente (1.800 à 2.000 F h.t. le m²), la location (190 F h.t. le m²) ou le leasing ; l'ensemble de l'opération du centre tertiaire de la Z.A.C. La Fayette doit se dérouler en sept tranches dont l'achèvement est prévu pour 1983 ;

— la deuxième tranche du programme « Les Maulévries » qui s'élèvera aussi à 3.500 m² livrable fin 1977 ;

— l'opération de rénovation urbaine concernant le quartier de la République (faisant suite à celle des quartiers Saint-Michel et Saint-Nicolas) qui devrait entraîner, sous réserve de modifications du projet initial, une surface de bureaux de l'ordre de 3 500 m² livrables vers 1978-1979. Le programme envisagé comporte quelque 8.000 m² au-delà de 1980.

Le marché des bureaux en promotion devrait donc connaître un essor à Angers durant les prochaines années. L'expansion sera plus ou moins rapide en raison des prix pratiqués au niveau de la commercialisation. Le marché des bureaux à Angers se présente sous des perspectives

favorables en raison du desserrement probable des entreprises ou institutions financières (comme le Crédit interprofessionnel de l'Ouest ou la Société générale...) et de la nécessité de disposer de parkings.

La périphérie sera le lieu d'élection des nouveaux bureaux en blanc ou pour soi. Déjà, des immeubles de bureaux pour soi représentant environ 7.500 m² en 1976 sont occupés par une société d'expertise comptable et un cabinet d'avocats. Les implantations les plus importantes sont certes la B.N.P. avec ses 11.000 m² de bureaux sur la Z.A.C. Sud, et la Banque populaire avec ses 12.000 m² sur la ZA.C. du Lac.

Des opérations plus importantes devraient intervenir entre 1977 et 1980. On peut citer par exemple le transfert envisagé des bureaux de la Caisse interprofessionnelle des cadres entre 1977 et 1980 ; une option de 10.000 à 15.000 m² a été prise récemment.

Du côté des administrations, le phénomène de mutation se développera également dans l'avenir. Ainsi, il est prévu la construction d'une nouvelle mairie avec 20.000 m² de bureaux afin de regrouper tous les services administratifs locaux entre 1977 et 1979. Elle s'inscrira dans le programme La Fayette.

En raison de l'abondance des projets, mais en tenant également compte du fait que certains d'entre eux pourront être retardés ou voir leur ampleur réduite, on peut estimer le rythme des constructions de bureaux dans l'agglomération d'Angers à environ 15.000 m² par an entre 1976 et 1980.

B. — **Le Mans.**

De par sa position géographique, Le Mans constitue progressivement une « agglomération d'appui » du Bassin parisien (1) au même titre qu'Orléans, Reims et Rouen. En revanche, sa situation excentrée dans la région des Pays de la Loire entraîne plutôt un isolationnisme par rapport à Nantes, capitale régionale.

Bénéficiant très tôt de la décentralisation industrielle : Renault (1955) puis Westinghouse, Ohmic-Burns et Lefranc-Bourgeois dans les années 1960, Le Mans a réussi à rétablir un quasi-équilibre sur le plan de l'emploi entre ses fonctions tertiaires traditionnelles concentrées sur le commerce (elle a un important rôle de transit) et les assurances et ses fonctions administratives en tant que chef-lieu du département de la Sarthe.

Face à ce développement économique plutôt favorable, les constructions de bureaux se sont aussi développées surtout à partir de 1970 avec un fort accroissement jusqu'en 1975. Durant ces cinq dernières années, le rythme annuel moyen des constructions (2) s'est élevé à environ 10.000 m². Pour les cinq prochaines années, les perspectives laissent suggérer une construction annuelle moyenne plus modérée, c'est-à-dire 8.500 m².

---

(1) Une Communauté urbaine a été créée en janvier 1972 et regroupe huit communes.

(2) La série statistique issue du traitement du fichier S.I.R.O.C.O. est probablement surestimée en raison d'une affectation erronée des surfaces autorisées (exemple du P.M.U. — organisme à vocation tertiaire — qui a fait construire plutôt un entrepôt pour son archivage que des bureaux, des sociétés de commerce de gros qui ont procédé à un desserrement mais ont agrandi parallèlement leurs entrepôts, même phénomène pour les entreprises de T.P....). La série statistique concernant Le Mans et figurant page 367 nous paraît donc plus plausible que celle issue du fichier S.I.R.O.C.O.

1° Les bureaux en blanc.

Dans le cadre de l'opération de restructuration du centre ville appelée « Percée Centrale », il est prévu un vaste programme se déroulant en plusieurs tranches qui comporte des logements, des commerces et des bureaux dont la capacité d'accueil envisagée s'élève à quelque 45.000 m².

En 1976, la construction de bureaux représente 6.100 m² dont 5.000 m² sont disponibles. L'opération essentielle est constituée par la tour Emeraude, située en centre ville, qui offre une surface de bureaux de 10.000 m² ; elle a été édifiée par la Mutuelle générale française vie (société du groupe des Mutuelles du Mans).

En périphérie, l'opération principale a été l'immeuble Lafitte d'une surface de 3.920 m², dont 1.000 m² sont détenus par une seule entreprise d'assurances qui les a loués ensuite à des utilisateurs divers.

2° Les bureaux pour soi.

L'opération de la « Percée Centrale », qui constitue un ensemble d'ilots de relogement a entraîné, de la part des expropriés, de nouvelles affectations des locaux construits. C'est ainsi que la société de Gestion foncière et d'études, sise au Mans, a été désignée comme l'organisme de commercialisation pour une première surface de bureaux s'élevant à 18.800 m² ; la construction de ces bureaux s'est échelonnée de 1971 à 1976 et se répartit en plusieurs immeubles : la société de Gestion foncière (Banque nationale de Paris, Caisse d'Epargne) et à d'autres utilisateurs à caractères diffus.

En juillet 1976, aucune surface de bureaux n'est disponible dans ce complexe de bureaux situé en cente ville.

3° Perspectives.

Durant la période 1976-1980, le développement des bureaux dans l'agglomération du Mans va se localiser dans les zones géographiques suivantes :

— la « Percée Centrale » où il est prévu une nouvelle opération appelée « Maine 2000 » représentant 5.000 m² de bureaux ; ces bureaux seront livrables en septembre 1977 et seront commercialisés par la société de Gestion foncière et d'études ;

— la Z.U.P. des Sablons, située au sud-est du Mans, où il est envisagé la livraison de l'immeuble « Le Lafitte » d'une surface de bureaux s'élevant à 3.920 m² en octobre 1977. Actuellement, 2.500 m² sont déjà vendus sur plan à des investisseurs. Les 1.420 m² restants sont en cours de négociation.

Apparemment, il semble que les constructions de taille moyenne obtiennent un plus grand succès au Mans que les opérations de grande envergure en centre ville, ce qui conduit le promoteur privé (M. Goffaux) à promouvoir de nouvelles opérations de ce type dans les années à venir :

— dans deux opérations de rénovation urbaine qui sont :

• le « Vieux Mans » où une superficie de 1.700 m² de bureaux sera livrée en juin 1977 ; le promoteur de cette opération est la S.C.I.C. Elle constitue la base d'un futur centre directionnel de 7.000 m²,

• « Pontlieue 2000 » devant offrir 2.500 m² de bureaux entre 1976 et 1980. Ce projet sera soumis à l'approbation de la Communauté urbaine en septembre et présenté aux autorités de tutelle avant novembre 1976 ;

— dans les zones industrielles dites des Glannières, du Nord et du Sud qui regroupent ensemble quelque 350 hectares (il est prévu une extension de 200 hectares) où viendront s'implanter vraisemblablement des entreprises industrielles ou commerciales.

Il est à noter enfin que l'agglomération du Mans va bénéficier, dès 1977, d'une décentralisation administrative, en l'occurrence le Service de prêts de la Bibliothèque nationale. Comme toutes les administrations, il s'agira d'une construction de bureaux pour soi (2.000 à 3.000 m² environ).

Par ailleurs, des opérations de desserrement en périphérie devraient intervenir dans l'avenir. C'est déjà le cas du groupe des Mutuelles du Mans qui a transféré ses services d'archives au lieudit « La Californie ». Ce groupe a pris une option de 35.000 m² sur les terrains disponibles.

On assistera donc, au cours des prochaines années, à l'existence d'un marché permanent dans l'agglomération du Mans. Reste à savoir si l'offre est bien adaptée à la demande locale ou en vue d'une nouvelle mais hypothétique décentralisation administrative.

Cependant, les prochaines liaisons routières avec Paris, Nantes et Rennes sont de nature à favoriser des implantations tertiaires dans l'agglomération du Mans. Pour la période 1976-1980, le rythme annuel des constructions de bureaux devrait donc être de l'ordre de 8.500 m² en moyenne.

C. — **Nantes.**

Grâce à ses fonctions portuaires et industrielles puis tertiaires, l'agglomération de Nantes présente une physionomie originale qui la distingue non seulement des agglomérations de la Bretagne mais aussi des autres agglomérations qui composent, avec elle, la région des Pays de la Loire.

En tant que siège de la préfecture du département de la Loire-Atlantique (1) et de la région des Pays de la Loire, Nantes cumule aussi la vocation de métropole d'équilibre au sein de la grande région de l'Ouest français avec Saint-Nazaire depuis la fin 1964.

Nantes joue enfin un rôle d'entraînement et de relais entre l'Ouest et Paris.

De ce fait, les constructions de bureaux se sont développées fortement à compter de 1970 jusqu'en 1974-1975. Pour les cinq années à venir, les constructions de bureaux devraient plutôt se stabiliser, autour d'un rythme annuel de 25.000 m² en moyenne.

1° **Les bureaux en blanc.**

Le marché des bureaux en blanc n'a démarré réellement dans l'agglomération nantaise qu'à partir de 1971, date de la livraison du premier immeuble de bureaux appelé le « Neptune ».

Depuis, de nombreuses réalisations plus ou moins importantes ont vu le jour telles que :

---

(1) Huitième département français par sa population (835.000 habitants en 1975) ; il enregistre une des croissances démographiques les plus fortes de la province, c'est-à-dire 8,6 % entre 1968 et 1975.

— le « Skipper » d'une surface de 2.000 m² dont la location s'est élevée de 230 F à 250 F hors taxe le m² ; cet immeuble a accueilli récemment la décentralisation du groupe « Drouot-Industrie » ;

— les « Antilles », petit immeuble d'une surface de 400 m² disponibles fin 1975, situé quai Tourville en centre ville. La vente s'effectue au prix de 2.400 F le m². La surface pourra être doublée au vu du succès rencontré au cours de la commercialisation qui est en cours ;

— un immeuble de 7.200 m² de bureaux non intégrés situé sur la zone industrielle de Saint-Herblain facilitant ainsi la liaison entre l'usine et le siège social ;

— le « Mouselet », d'une surface de 900 m², localisé en centre ville et loué au prix de 220 F h.t./m² ;

— la « Tour d'Auvergne » (1.600 m²) localisée à la limite du centre ville ; le prix de location affiché est de 250 F h.t./m² ;

— l'immeuble de bureaux situé au 44, rue de Gigant qui offre une surface de bureaux disponibles de 1.400 m² à un prix de location s'élevant à 300 F h.t./m² ;

— « Sigma 2000 » qui, comme le Skipper, est situé dans l'île de Beaulieu, noyau du futur centre tertiaire (public et privé) de Nantes ; cet immeuble représente 5.100 m² de bureaux, entièrement commercialisés soit en vente (2.100 F h.t./m²) soit en location (250 F h.t./m²). Ces bureaux se présentent en lots de 45 à 580 m² pouvant satisfaire aussi bien des grandes entreprises que des P.M.E. ;

— « Cap 44 », quai Saint-Louis, qui offre un ensemble de 7.200 m² par lots allant de 310 à 1.300 m² destinés à la location au prix de 240 F h.t./m² ; il reste actuellement 600 m² rendus disponibles récemment par la Société générale. Le promoteur est l'Immobilière Construction de Paris ;

— « B. 111 », route de Vannes, qui est un ensemble de bureaux de 4.500 m² situé à la limite du centre ville ; le prix de vente est de 1.700 F h.t./m² et 240 F h.t./m² le prix de location. Il restait 1.000 m² disponibles en juillet 1976 ;

— le « Duguesclin », situé en centre ville, et offrant 500 m² disponibles actuellement ;

— la tour « Bretagne » offrant actuellement 16.300 m² de bureaux répartis en 28 étages et par lots de 145 à 600 m². Ces bureaux sont en vente à un prix variant de 2.600 F à 3.300 F h.t./m². Actuellement, la moitié de la surface est commercialisée, et les utilisateurs intéressés sont des banques, des administrations (Sécurité sociale, Travail, Génie rural, Equipement...) et des entreprises (groupe Lafarge, Total, Shell-Berre, Péchiney-Progil...).

Au vu de ces réalisations, le marché des bureaux en blanc apparaît florissant. Cependant, il existe actuellement un stock de bureaux s'élevant à 9.900 m² en octobre 1976. Ce stock important permet de penser que l'offre de bureaux mise en place à Nantes s'adresse avant tout à une clientèle nationale voire internationale plutôt qu'à une clientèle locale qui est surtout des P.M.E. dont les besoins s'orientent davantage vers des bureaux de taille moyenne (100 à 250 m²) et de standing moyen.

2° **Les bureaux pour soi.**

Les éléments dynamiques de ce secteur sont constitués par les administrations et les banques. Dans l'île de Beaulieu, il est prévu un vaste programme de bureaux représentant un total de 140.000 m² dont 90.000 m² sont destinés à des services administratifs. A ce jour, 50.000 m² sont déjà construits et occupés par des administrations locales (services relevant des préfectures de département et de région regroupés dans ce qu'on appelle maintenant la maison de l'Administration nouvelle) ou décen-

tralisés (exemple du Service de l'état civil des Français d'outre-mer, le service comptable du ministère des Affaires étrangères (27.000 m²), services dépendant du ministère de l'Economie et des Finances, services du Casier judiciaire central). Des entreprises nationales comme E.D F.-G.D.F. et les Télécommunications occuperont bientôt 12.000 m² environ de bureaux.

Une fois achevé — au-delà de 1980 — l'ensemble tertiaire de Beaulieu constituera le prolongement du centre ville en raison de ses équipements tertiaires de haut niveau (hôtels, centre commercial régional, palais des sports, maison de FR 3...).

Dans ce domaine, l'expérience des bureaux-relais de la ville de Nantes mérite d'être signalée. Plus précisément, la ville possède 1.800 m² de bureaux-relais, boulevard de Chantenay qui permettent aux sociétés désirant s'installer dans cette ville, d'attendre l'achèvement des locaux qu'elles font construire et de former le personnel. Cette pratique, assez rare, devrait être généralisée dans la mesure où elle limite la période de rodage de la nouvelle implantation. L'insertion dans la vie locale s'en trouve donc facilitée. La Société générale a été la première société tertiaire à expérimeter cette nouvelle formule, dès 1973-1974, dans l'attente de ses bureaux en cours de construction à la Beaujoire (37.000 m²). Il s'agit d'une décentralisation de son service de titres.

Des bureaux intégrés aux unités de production ou d'entrepôts se développent également sur la zone portuaire de Nantes-Cheviré et sur les zones industrielles et tertiaires de la banlieue nantaise couvrant plus de 500 hectares parmi lesquelles Carquefou, Cheviré, Saint-Herblain, Bouguenais-Château-Bougoir et le Vertou sont les plus importantes en surfaces et aussi les plus actives sur le plan de l'expansion.

3° **Le marché de l'occasion.**

Pour freiner ce phénomène de la transformation de logements anciens en bureaux, qui garde encore un essor important notamment dans le centre historique de Nantes par le biais des banques de dépôt et des professions libérales, la ville de Nantes a donc institué une taxe annuelle de 600 F par an sur tout m² de bureau provenant de la transformation d'un logement.

4° **Les sociétés de gestion de bureaux.**

L'existence de ces sociétés de gestion constitue une autre particularité de l'agglomération nantaise. Deux sociétés Iso-Bureaux et Inter-Bureaux ont, en effet, pour activité la location de bureaux situés dans des immeubles neufs ou anciens. Elles disposent ensemble d'un parc de bureaux estimé à 2.000 m² eviron.

Ces bureaux sont aménagés et loués au mois à des prix variant entre 350 F et 600 F pour une cellule d'environ 15 m². Auparavant, ces bureaux étaient offerts à la location allant d'une demi-journée à plusieurs jours.

5° **Perspectives.**

La poursuite de l'aménagement de l'île de Beaulieu qui s'étend sur 720 hectares favorisera le développement des activités tertiaires et, en l'occurrence, les constructions de bureaux. Cependant ces réalisations nécessitent des capitaux importants et les promoteurs sont peu enclins actuellement à en accepter la réalisation.

Sur les zones industrielles et tertiaires de Nantes, les constructions de bureaux intégrés progresseront également à un rythme sans doute plus modéré que dans le passé compte tenu des disponibilités offertes en centre ville.

En raison de la vétusté du parc immobilier de bureaux, issus très souvent de logements, celui-ci aura donc besoin d'être en partie renouvelé d'ici à 1980. Des opérations de desserrement interviendront probablement dans ce laps de temps (la Caisse régionale de Crédit agricole en a donné l'exemple en 1974-1975). Toutes ces raisons concourent maintenant à l'existence d'un marché permanent de bureaux dans l'agglomération nantaise où les administrations sont le fer de lance de l'expansion Ainsi, est-il encore prévu dans un avenir plus lointain, la construction d'un centre directionnel sur le Champ-de-Mars.

Par ailleurs, il existe également des réserves foncières destinées à accueillir tout particulièrement des activités tertiaires. Elles sont localisées sur les bords de l'Erdre à Nantes et sur les bords de l'océan Atlantique à Saint-Nazaire.

A l'horizon 1980, Nantes devrait donc devenir un centre tertiaire de niveau supérieur et rayonner largement sur tous les pays de l'Ouest.

*
* *

L'agglomération de Saint-Nazaire constitue avec Nantes la métropole d'équilibre de l'Ouest. Elle a été reconstruite après 1945 et offre, à maints égards, une physionomie similaire au Havre.

Plus précisément, les bureaux existant actuellement sont intégrés dans des immeubles de logements, la plupart au premier étage car le rez-de-chaussée est souvent occupé par des commerces.

Ces bureaux sont localisés en centre ville et tout particulièrement dans l'avenue de la République, rue du Général-de-Gaulle et rue Albert-de-Mun.

Aux dires des responsables locaux, le marché des bureaux n'est pas quantifiable à Saint-Nazaire compte tenu de sa forte imbrication avec Nantes. Il est à noter cependant l'installation récente de la société Technip (400 emplois prévus).

BUREAUX DISPONIBLES AU 1er OCTOBRE 1976

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
44 Loire-Atlantique					
NANTES					
Cap 44	AQ	7.200	600	—	310
Tour Bretagne	CV	16.500	8.000	2.950	—
Les Antilles	CV	440	440	2.200	—
Le Skipper	NO	2.000	850	—	250
49 Maine-et-Loire					
ANGERS					
Immeuble U.A.P.	NQ	4.640	3.500	—	275
Les Maulévries	NQ	3.500	180	2.000	200
Quartier Lafayette *	CV	6.000	5.000	1.900	190
CHOLET					
Résidence du Mail	CV	1.900	1.600	2.000	—
L'Orangerie	CV	1.700	350	2.000	—
Centre commercial PK III	P	850	500	—	200
Résidence François-Mauriac *	CV	700	700	1.800	—
Bureaux Relais *	P	500	500	(/)	(/)
53 Mayenne					
LAVAL					
Le Gamex	AQ	1.220	1.220	—	300
Résidence Saint-Etienne	CV	690	520	2.200	—
72 Sarthe					
LE MANS					
Tour Emeraude	CV	6.100	5.000	—	235
Le Lafitte - Lot 15 *	P	3.920	1.270	2.700	215
Rue Dorée *	CV	1.700	1.700	2.600	—
Maine 2000 - Percée centrale *	CV	3.000	3.000	3.300/3.800	—

PRIX : il s'agit en général de prix moyens, hors taxe, pour des locaux aménagés mais non cloisonnés.

(/) : Chiffres non communiqués.

** : prix ferme et définif.

LOCALISATION : quatre types de localisation ont été définis :

CV — Centre ville traditionnel.

NQ — Nouveau quartier d'affaires à vocation de centre directionnel.

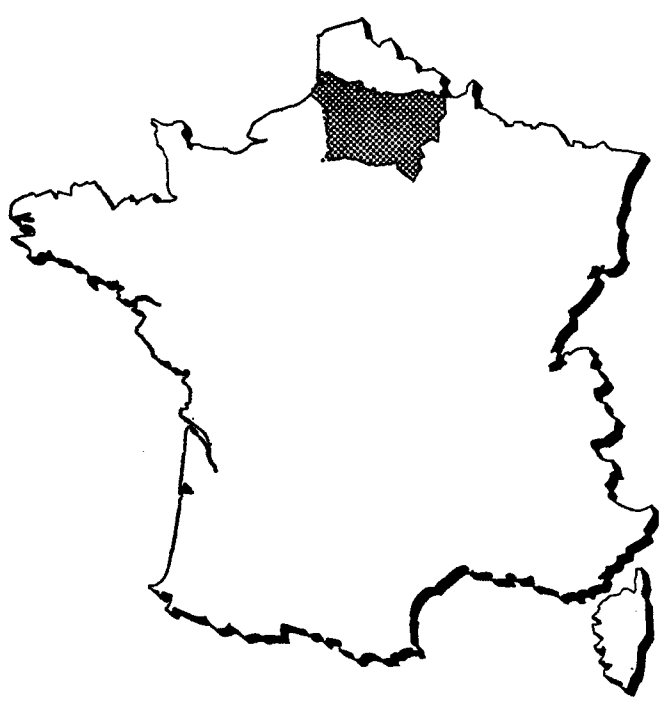
AQ — Autre quartier urbain distinct du centre ville.

P — Périphérie.

LIVRAISON : l'astérisque (*) indique les programmes en cours de construction et dont la livraison interviendra au cours des années 1977 et 1978.

Source : Association Bureaux-Provinces, « Le marché des bureaux en province 1975-1976 ».

PICARDIE



ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

Types d'activités	Surface du parc de bureaux								Accroissement annuel moyen (%)		
	1965		1970		1975		1980		1970-1965	1975-1970	1980-1975
	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%			
Tertiaire du secondaire	*404,9*	*35*	*411,0*	*33*	*457,4*	*29*	*517,9*	*28*	*0,3*	*2,2*	*2,5*
Tertiaire pur	*417,1*	*37*	*473,1*	*37*	*616,7*	*39*	*729,6*	*40*	*2,5*	*5,4*	*3,4*
Total entreprises	822,0	72	884,1	70	1.074,1	68	1.247,5	68	1,5	3,9	3,0
Institutions financières	49,4	4	63,4	5	98,4	6	144,2	8	5,1	9,2	7,9
Administrations	266,7	24	308,9	25	395,0	26	432,0	24	3,0	5,0	1,8
Total région Picardie	**1.138,1**	**100**	**1.256,4**	**100**	**1.567,5**	**100**	**1.823,7**	**100**	**2,0**	**4,5**	**3,1**
Total France entière	**43.496,6**		**48.343,9**		**60.373,4**		**70.752,9**		**2,1**	**4,5**	**3,2**

I. — ANALYSE RÉGIONALE

A. — Analyse du parc de bureaux.

Durant la période 1970-1975, la Picardie a connu un accroissement rapide de son parc de bureaux en raison d'un niveau relativement faible dans les années antérieures mais surtout grâce au développement soutenu des entreprises décentralisées et des administrations locales. Entre 1976 et 1980, l'effort de décentralisation pourrait s'atténuer car les entreprises industrielles ont actuellement tendance à s'implanter au Sud de Paris plutôt qu'au Nord. En revanche, les bureaux des institutions financières, des services tertiaires pur et des administrations seront ceux qui connaîtront les taux d'accroissement les plus élevés.

Le recul du parc de bureaux du « tertiaire du secondaire » est compensé par le « tertiaire pur » et par les institutions financières.

Le parc de bureaux de la région Picardie représente 2,6 % du parc de bureaux de la France entière en 1975.

B. — Analyse des constructions annuelles.

L'évolution des constructions de bureaux en Picardie reflète assez bien le progrès économique intervenu dans les trois départements.

De 1967 à 1969, le développement du tissu industriel à Creil, Compiègne, Beauvais et Amiens a suscité la réalisation de bureaux pour soi (bureaux associés très souvent aux unités industrielles ou commerciales spécialisées dans le commerce de gros).

Les années suivantes sont marquées par un niveau de construction plus élevé avoisinant 33.000 m^2 de 1970 à 1972, puis nettement supérieur en 1974-1975. Cette évolution répond tout particulièrement aux besoins des administrations (exemple d'Amiens, de Saint-Quentin, de Compiègne et de Laon), des institutions financières (Compagnie d'Assurances Amiens) et, dans une moindre mesure, des entreprises du secondaire qui ont procédé çà et là à des extensions de locaux (exemple de Château-Thierry).

Pour la période 1971-1975, les constructions de bureaux en Picardie représentent en moyenne 1,7 % des constructions réalisées en France.

L'essentiel des constructions est localisé dans le département de l'Oise qui représente de 61 % à 78 % des constructions de la région. On note cependant au cours des années une tendance à une plus grande dispersion des constructions.

La structure des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines fait apparaître en effet une large dispersion : les cinq villes de plus de 20.000 habitants représentent environ le tiers des constructions. Ce phénomène peut s'expliquer par la localisation des activités dans les zones les plus proches de la région parisienne qui exerce sur ces villes une influence bien plus forte que celle induite par le développement intrinsèque de la Picardie.

La construction de bureaux par région.

En milliers de m².

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	7,4	11,7	14,7	16,6	24,5	33,5	33,2	32,2	45,9	59,9	60,2	
Surfaces moyennes (2)		23,7					62,2					51,0

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %.

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Aisne	14	18	6
Oise	78	61	63
Somme	8	21	31
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	3	29	10
Moins de 10.000 habitants	4	9	13
De 10.000 à 19.999 habitants	2	6	5
De 20.000 à 49.999 habitants	91	25	39
De 50.000 à 99.999 habitants	—	17	12
De 100.000 à 199.999 habitants	—	14	21
De 200.000 à 2 millions d'habitants	—	—	—
Plus de 2 millions d'habitants	—	—	—
Total région Picardie	100	100	100

PICARDIE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	239.	1070.	2650.	2651.	6469.	9719.	7363.	5220.	5208.	5323.	6050.
< 10 000 HAB	256.	2085.	1437.	2217.	2539.	2913.	2814.	3319.	4682.	5834.	7803.
10 A 19 999	143.	1458.	4933.	2885.	2440.	2083.	3027.	3427.	3017.	2665.	2811.
20 A 49 999	6770.	4075.	3658.	4706.	4773.	8247.	10296.	8720.	11879.	20800.	23758.
50 A 99 999	0.	2391.	1731.	3161.	5474.	5669.	4803.	5509.	6282.	6051.	6999.
100 A 199999	0.	609.	280.	952.	2770.	4831.	4885.	6008.	14862.	19240.	12781.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	7409.	11688.	14689.	16571.	24465.	33462.	33189.	32202.	45930.	59912.	60203.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	3853.	6078.	7638.	8617.	12722.	17400.	20245.	19643.	28017.	36546.	36724.
INST.FINANC	889.	1403.	1763.	1989.	2936.	4015.	3651.	3542.	5052.	6590.	6622.
ADMINIST.	2667.	4208.	5288.	5966.	8807.	12046.	9293.	9017.	12860.	16775.	16857.
TOTAL	7409.	11688.	14689.	16571.	24465.	33462.	33189.	32202.	45930.	59912.	60203.

AISNE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	0.	191.	746.	496.	720.	685.	682.	904.	1039.	1146.	781.
< 10 000 HAB	0.	148.	605.	360.	423.	413.	429.	400.	423.	509.	337.
10 A 19 999	143.	69.	1133.	506.	566.	529.	566.	543.	414.	596.	550.
20 A 49 999	897.	260.	1017.	732.	1076.	1219.	1306.	1670.	2133.	2187.	1373.
50 A 99 999	0.	405.	192.	1111.	3436.	3007.	1335.	931.	1839.	1322.	568.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	1040.	1073.	3693.	3205.	6222.	5852.	4317.	4447.	5847.	5761.	3610.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPPISES	541.	558.	1920.	1667.	3236.	3043.	2633.	2713.	3567.	3514.	2202.
INST.FINANC	125.	129.	443.	385.	747.	702.	475.	489.	643.	634.	397.
ADMINIST.	374.	386.	1330.	1154.	2240.	2107.	1209.	1245.	1637.	1613.	1011.
TOTAL	1040.	1073.	3693.	3205.	6222.	5852.	4317.	4447.	5847.	5761.	3610.

OISE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	0.	494.	1566.	1695.	5159.	8252.	5924.	3341.	2547.	2603.	3483.
< 10 000 HAB	84.	1467.	394.	1301.	1443.	1621.	1300.	1492.	2363.	2820.	4497.
10 A 19 999	0.	1389.	3087.	2102.	1546.	1203.	2145.	2535.	2323.	1724.	2026.
20 A 49 999	5730.	3816.	2270.	3816.	3487.	6696.	8472.	6580.	9062.	17846.	21800.
50 A 99 999	0.	1986.	1539.	2050.	2038.	2662.	3469.	4578.	4443.	4729.	6431.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	5815.	9152.	8857.	10964.	13673.	20434.	21309.	18526.	20738.	29722.	38238.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	3024.	4759.	4606.	5701.	7110.	10626.	12999.	11301.	12650.	18130.	23325.
INST.FINANC	698.	1098.	1063.	1316.	1641.	2452.	2344.	2038.	2281.	3269.	4206.
ADMINIST.	2093.	3295.	3188.	3947.	4922.	7356.	5967.	5187.	5807.	8322.	10707.
TOTAL	5815.	9152.	8857.	10964.	13673.	20434.	21309.	18526.	20738.	29722.	38238.

SOMME

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	239.	385.	337.	459.	590.	782.	757.	975.	1622.	1574.	1786.
< 10 000 HAB	172.	470.	437.	556.	673.	878.	1085.	1426.	1896.	2505.	2969.
10 A 19 999	0.	0.	713.	277.	328.	351.	316.	349.	280.	345.	234.
20 A 49 999	143.	0.	371.	158.	209.	332.	519.	470.	684.	766.	585.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	609.	280.	952.	2770.	4831.	4885.	6008.	14862.	19240.	12781.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	554.	1463.	2139.	2401.	4570.	7175.	7563.	9229.	19345.	24429.	18356.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	288.	761.	1112.	1249.	2376.	3731.	4613.	5630.	11800.	14902.	11197.
INST.FINANC	67.	176.	257.	288.	548.	861.	832.	1015.	2128.	2687.	2019.
ADMINIST.	200.	527.	770.	865.	1645.	2583.	2118.	2584.	5416.	6840.	5140.
TOTAL	554.	1463.	2139.	2401.	4570.	7175.	7563.	9229.	19345.	24429.	18356.

Région : PICARDIE

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomérations	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Amiens	—	0,6	0,3	1,0	2,8	4,8	4,9	6,0	14,9	19,2	12,8	13,0
Saint-Quentin	—	0,4	0,2	1,1	3,4	3,0	1,3	0,9	1,8	1,4	0,6	1,5

Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 habitants	de 200.000 à 2 millions d'habitants	plus de 2 millions d'habitants
Aisne	Hirson Château-Thierry	Soissons Laon Tergnier Chainy	Saint-Quentin			
Oise	Clermont Noyon Chantilly Senlis Pont-Sainte-Maxence	Beaumont-sur-Oise	Creil Beauvais Compiègne			
Somme	Albert	Abbeville		Amiens		

Source : I.N.S.E.E.

II. — ANALYSE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION

A. — Amiens.

Parmi les villes de la couronne du Bassin parisien, Amiens entend rester une ville de taille moyenne selon le Livre Blanc du Bassin parisien élaboré en 1970. Cependant, elle se trouve sans cesse confrontée entre l'équilibre qu'elle entend préserver et les nécessités du développement économique moderne.

Amiens, chef-lieu du département de la Somme et capitale régionale depuis 1972, doit disputer très fermement sa propre zone d'attraction à celle des deux grandes métropoles, parisienne et lilloise. C'est, avant tout, la capitale administrative de la région Picardie et elle ne peut prétendre à l'être sur d'autres plans tels que le commerce ou les services. Dans ce contexte économique, la construction de bureaux ne connaît pas encore réellement une offre et une demande permanente c'est-à-dire un véritable marché en 1976. Cependant pour la période 1976-1980, le rythme des constructions devrait être de 13.000 m² par an en moyenne.

1° Les bureaux en blanc.

Bien que très proche de la région Ile-de-France, les promoteurs nationaux ne sont pas attirés, semble-t-il, par des lancements d'opérations de constructions de bureaux en blanc à Amiens.

Seuls, deux programmes (les Jardins de la Somme et le Centre d'affaires des Coursives) ont été réalisés tout récemment. La surface disponible est actuellement de 1.900 m².

2° Les bureaux pour soi.

La construction de ce type de bureaux connaît une progression soutenue dans l'agglomération d'Amiens depuis de nombreuses années.

La création d'une direction régionale du G.A.N. (Groupe des assurances nationales) a entraîné la construction d'un immeuble offrant une surface de bureaux de 500 m². Sa mise en service se situe vers 1972-1973.

Puis, entre 1973 et 1975, a été réalisé le complexe de la Croix Rompue qui a eu pour but de regrouper tous les services ayant trait à l'activité agricole (Chambre d'agriculture départementale et régionale, Fédération des exploitants agricoles, mutuelles agricoles...) et représente une surface de 3.000 à 5.000 m². A cela viennent s'ajouter d'autres constructions destinées aux Douanes régionales ou à la Chambre de commerce d'Amiens. Tous ces locaux de bureaux sont situés sur la Z.U.P. sud-est d'Amiens où se trouvent d'ailleurs les nouveaux quartiers résidentiels.

Dans le même temps, les bureaux intégrés à des unités industrielles se développent de façon modérée en liaison avec l'importance et l'activité des firmes qui viennent s'implanter sur la zone industrielle de Long Pré.

En centre ville, il faut citer également la construction toute récente de la Cité administrative située boulevard du Port, dont la surface en bureaux représente 7.000 m² environ. Les effectifs occupés dans cet immeuble s'élèvent à 540 agents.

Face à ces opérations de construction neuve, il existe aussi un marché de l'occasion qui est assez actif. A Amiens, il présente la particularité de voir se transformer d'anciens locaux à usages industriels ou commerciaux en bureaux, plutôt que des logements en bureaux. Les entreprises recherchent des petites surfaces (65 à 300 m²) situées principalement dans le centre ville.

A l'inverse, des services administratifs et para-administratifs se sont installés au cours des dix dernières années dans des hôtels particuliers loués à des propriétaires privés et situés en bordure du centre ville dans la zone sud « Henriville ».

Globalement, on assiste à de nombreux transferts dans le domaine des bureaux. Jusqu'à présent, tout bureau laissé par des administrations et même par l'archevêché en centre ville est reloué immédiatement à d'autres utilisateurs qui peuvent être également des services administratifs (exemple de la Sécurité sociale ou du Bureau d'aide sociale de la ville d'Amiens).

Les stocks sont inexistants dans les bureaux anciens en 1976. L'échelle des prix de location du m² est très variable selon la localisation des bureaux.

3° **Perspectives.**

Amiens en tant que capitale régionale devrait encore s'affirmer dans les années à venir et développer surtout sa fonction de rencontre, entre les administrations, et les entreprises ou les particuliers. La structure urbaine de la Picardie est en effet hétérogène et, de surcroît, le développement économique de nombreuses villes picardes dépend très souvent de décisions prises à Lille, Reims ou Paris.

A la date de 1976, il n'a pas encore été établi de plan d'occupation des sols pour l'agglomération d'Amiens. Néanmoins, certaines Z.A.C. sont déjà aménagées ou prévues à moyen terme. De ce fait, l'évolution annuelle de la construction de bureaux pourrait s'élever, en moyenne, à 13.000 m² entre 1976-1980.

Le développement des constructions de bureaux dans l'agglomération d'Amiens devrait s'orienter vers les quatre pôles suivants :

— le parc d'Etouvie, situé à la périphérie d'Amiens entre la Somme et la route d'Abbeville, où figure l'opération « Les Coursines ». Elle comprend déjà un centre commercial qui devrait entrer en service en 1976. Ce centre aura non seulement un rôle commercial à jouer mais également une fonction d'animation et il est donc fort probable que des bureaux seront implantés dont la surface serait de l'ordre de 1.000 m² ;

— le centre ville avec l'opération du Logis-du-Roy, située square Bocquet où il est prévu la construction de quatre bâtiments pour une surface de 4.300 m² dont 1.500 m² de bureaux ; la mise en service interviendra vers la fin 1978.

Par ailleurs, la création d'un complexe commercial « le Centrum » en centre ville viendra renforcer le rayonnement d'Amiens dans les années à venir. Cette opération, souhaitée par la Chambre de commerce et d'industrie, comprendra des logements, un hôtel, des services tertiaires, et des bureaux (3.000 m²) ; elle constitue la première réalisation ayant l'appui d'un promoteur privé d'origine parisienne.

— la Z.U.P. Sud-Est de l'agglomération d'Amiens qui est actuellement considérée comme une zone résidentielle. Des bureaux destinés à des professions libérales ou des administrations sont déjà envisagés ;

— la construction de bureaux pour soi est envisageable également sur les Z.A.C. entourant Amiens nommées « Vallée des Vignes », « Vallée

Saint-Ladre », « la Blanche Tâche », « la Camou » et de « la Croix de fer » à Longueau. Ces bureaux seront attenants à des petites unités de production, ou à des commerces de gros.

Il est prévu également la réalisation de bureaux (25.000 m²) dans un projet relatif à la construction d'une gare routière en centre ville. Ce projet sera mis en œuvre dans les années à venir mais pas avant 1978.

Par suite d'un renforcement probable des organismes administratifs locaux (universités, services inter-régionaux tels que la S.N.C.F., les Mines...), la construction de bureaux administratifs devrait s'accroître entre 1976 et 1980.

Ces différentes constructions de bureaux devrait attirer des emplois de meilleure qualité pour l'avenir et faire d'Amiens une véritable capitale régionale sur le plan administratif (1).

Quant à l'implantation d'autres activités tertiaires (la recherche, les services aux entreprises...), une concurrence s'instaure entre les autres agglomérations de la région et en particulier avec Compiègne et Creil.

B. — **Saint-Quentin.**

Chef-lieu d'arrondissement et premier pôle industriel du département de l'Aisne, tels sont les atouts de l'agglomération de Saint-Quentin. Héritière d'activités industrielles anciennes comme le textile, Saint-Quentin a su attirer également des activités nouvelles notamment des industries de transformation (mécanique de précision, pièces détachées d'automobiles et de cycles...). Elle fait d'ailleurs partie de cette grande zone industrielle constituée par la vallée de l'Oise qui est le second pôle de croissance de la région Picardie.

De surcroît, Saint-Quentin est l'agglomération la plus peuplée du département de l'Aisne.

Cependant, le pôle administratif du département se trouve à Laon, ce qui explique en partie le faible développement du tissu tertiaire et, en conséquence, des constructions de bureaux. Durant la période 1970-1975, le rythme de construction se situe, en moyenne, à 1.500 m². Pour les années à venir, le rythme devrait rester identique.

1° **Les bureaux en blanc.**

La construction de bureaux en blanc est quasi inexistante en 1976. La seule vente de bureaux qui a eu lieu à la fin 1975 représente 150 m² dans un immeuble mixte en centre ville.

Actuellement, les stocks de bureaux neufs sont inexistants ; par contre, il existe un stock de 500 à 700 m² de bureaux anciens.

---

(1) Les services de la Télévision régionale sont encore rattachés largement à Lille, et les services de l'I.N.S.E.E. dépendent toujours de Reims pour le traitement des données.

2° **Les bureaux pour soi.**

Ces bureaux constituent l'essentiel du marché de l'agglomération de Saint-Quentin durant ces dernières années.

Le marché des bureaux pour soi est particulièrement actif dans l'ancien où de nombreux logements ont été transformés en bureaux. Ces bureaux sont souvent loués à des entreprises industrielles et aux banques et assurances.

En revanche, les administrations (exemple de la Sécurité sociale, de Impôts...) ont fait construire leurs propres locaux en centre ville entre 1970 et 1975.

Sur la zone industrielle où sont implantées, outre la firme Motobécane, des entreprises spécialisées en transport telles que Gondrand et Mory, le rythme de construction de bureaux est actuellement stagnant ; il ne dépassait pas 100 à 150 m² par an.

3° **Perspectives.**

Durant la période 1976-1980, le parc de bureaux de l'agglomération de Saint-Quentin devrait augmenter en se diversifiant. En effet, il est prévu deux opérations de construction de bureaux en blanc :

— projet du Comité interprofessionnel du Logement : 1.000 à 2.000 m² qui seront disponibles entre 1978 et 1980 ;

— projet de l'entreprise Fouquet : 360 m² dont 90 m² qui seront laissés disponibles à un utilisateur éventuel ; cette dernière surface pourra être doublée en fonction de la demande.

En raison du lent développement industriel de l'agglomération de Saint-Quentin, et de la concurrence assez sévère des agglomérations voisines dont Reims (Marne) et Amiens (Somme) sur le plan des activités tertiaires, la construction de bureaux ne devrait pas dépasser, en moyenne annuelle, 1.500 m².

Dans le moyen terme comme dans le passé, le C.I.L. (1) jouera encore un rôle moteur dans l'évolution de la construction, aussi bien dans le logement que dans les bureaux, à Saint-Quentin. Jusqu'à présent, aucun promoteur national ne semble intéressé à investir dans cette agglomération où n'existent actuellement que des capacités d'accueil très fragmentaires.

---

(1) C.I.L. : Comité interprofessionnel du logement.

BUREAUX DISPONIBLES AU 1er OCTOBRE 1976

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
80 Somme					
AMIENS					
Les Jardins de la Somme	AQ	4.500	600	—	235
Centre d'Affaires des Coursives	NQ	1.270	1.270	2.000	—
Le Logis du Roi *	CV	2.000	2.000	3.200	—
S.C.I. Paul Sautai *	AQ	170	170	2.300	—
60 Oise					
CREIL					
Tour Europe	AQ	2.280	850	—	200
COMPIEGNE					
Pierre et Marie Curie	P	2.000	1.000	—	240
S.C.I. Saint-Germain	AQ	1.200	750	—	200
7, rue d'Amiens	CV	60	60	2.600	—
Le Vermandois	CV	235	150	2.970	300
Centre de Services Royallieu * .	P	1.200	400	2.300	—

PRIX : il s'agit en général de prix moyens, hors taxe, pour des locaux aménagés mais non cloisonnés.
** : prix ferme et définif.

LOCALISATION : quatre types de localisation ont été définis :

CV — Centre ville traditionnel.

NQ — Nouveau quartier d'affaires à vocation de centre directionnel.

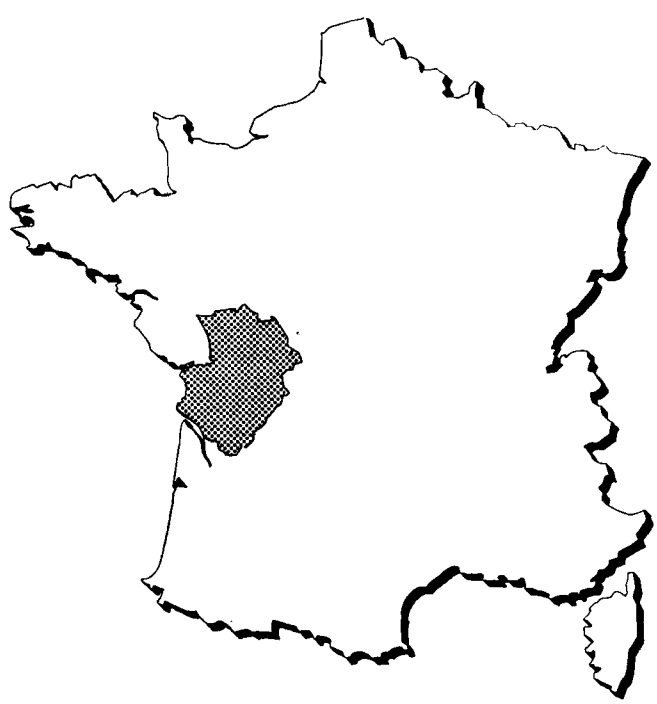
AQ — Autre quartier urbain distinct du centre ville.

P — Périphérie.

LIVRAISON : l'astérisque (*) indique les programmes en cours de construction et dont la livraison interviendra au cours des années 1977 et 1978.

Source : Association Bureaux-Provinces, « Le marché des bureaux en province 1975-1976 ».

POITOU-CHARENTES



ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

Types d'activités	Surface du parc de bureaux								Accroissement annuel moyen (%)		
	1965		1970		1975		1980		1970-1965	1975-1970	1980-1975
	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%			
Tertiaire du secondaire	*222,9*	*24*	*227,2*	*23*	*266,1*	*21*	*318,6*	*22*	*0,4*	*3,2*	*3,7*
Tertiaire pur	*375,1*	*41*	*417,5*	*42*	*520,4*	*42*	*583,4*	*40*	*2,2*	*4,5*	*2,3*
Total entreprises	598,0	65	644,7	65	786,5	63	902,0	62	1,5	4,1	2,8
Institutions financières	51,8	6	74,1	7	120,4	10	136,4	9	7,4	10,2	2,5
Administrations	266,4	29	277,3	28	333,6	27	412,8	29	0,8	3,8	4,3
Total région Poitou-Charentes	**916,2**	**100**	**996,1**	**100**	**1.240,5**	**100**	**1. 451,2**	**100**	**1,7**	**4,5**	**3,2**
Total France entière	**43.496,6**		**48.343,9**		**60.373,4**		**70.752,9**		**2,1**	**4,5**	**3,2**

I. — ANALYSE RÉGIONALE

A. — Analyse du parc de bureaux.

Le développement du parc de bureaux est particulièrement rapide entre 1970 et 1975 (4,5 % par an). On peut noter une tendance à la diminution de la part relative du « tertiaire du secondaire » dans l'ensemble du parc de bureaux au profit d'une augmentation des bureaux des institutions financières.

La structure du parc fait apparaître une stabilité des bureaux des administrations, et une progression des bureaux des institutions financières (10,2 % par an en moyenne entre 1970-1975). Nous retrouvons cette particularité au plan régional par la spécialisation de Niort dans les assurances.

Le parc de bureaux en Poitou-Charentes représente 2,1 % du parc « France entière » en 1975.

B. — Analyse des constructions annuelles.

Les surfaces de bureaux construites annuellement durant la période 1965-1975 ont connu une croissance rapide mais relativement régulière engendrée par tous les investisseurs habituels. Il n'y a pas en Poitou-Charentes d'opération importante de regroupement des services administratifs qui explique, comme dans certaines régions, la croissance rapide des constructions après 1970. Le volume annuel moyen des constructions dans cette région représentait entre 1971 et 1975, 4,4 % du volume total « France entière ».

La répartition entre les départements de la région Poitou-Charentes indique une tendance au rééquilibrage des constructions de bureaux. La Charente, tout en bénéficiant des investissements les plus importants, diminue en valeur relative au profit de la Charente-Maritime et des Deux-Sèvres.

Cette région comporte essentiellement des villes petites et moyennes. En 1965, les constructions de bureaux étaient concentrées à l'échelon urbain le plus élevé au niveau régional. Durant les années suivantes, la répartition des constructions de bureaux tend à être plus dispersée, en particulier dans les villes de 20.000 à 49.999 habitants : celles-ci passent de 2 % à 12 % des surfaces construites entre 1965 et 1975.

(1) A la date de juillet 1976, quatre contrats d'aménagement ont été négociés entre l'Etat et les municipalités. Si l'on en juge par le nombre d'agglomérations qui se sont portées volontaires dès 1972, la région Poitou-Charentes se place dans les premiers rangs.

La construction de bureaux par région.

En milliers de m².

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	14,9	12,5	19,3	22,1	28,9	32,8	35,4	37,4	42,0	52,1	60,1	
Surfaces moyennes (2)		16,0					48,9					42,0

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %.

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Charente	49	14	35
Charente-Maritime	11	20	15
Deux-Sèvres	12	35	25
Vienne	28	31	25
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	14	20	23
Moins de 10.000 habitants	8	12	9
De 10.000 à 19.999 habitants	3	2	4
De 20.000 à 49.999 habitants	2	5	12
De 50.000 à 99.999 habitants	73	61	52
De 100.000 à 199.999 habitants	—	—	—
De 200.000 à 2 millions d'habitants	—	—	—
Plus de 2 millions d'habitants	—	—	—
Total région Poitou- Charentes	100	100	100

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	2113.	2656.	9648.	5951.	6051.	6541.	6645.	7058.	9250.	11216.	13805.
< 10 000 HAB	1189.	442.	2655.	1577.	2532.	3900.	3806.	3300.	4822.	5751.	5506.
10 A 19 999	392.	191.	938.	582.	704.	654.	960.	962.	964.	1550.	2102.
20 A 49 999	312.	491.	1792.	1163.	1443.	1575.	1916.	4307.	5403.	5743.	7368.
50 A 99 999	10950.	8754.	4283.	12827.	18156.	20159.	22074.	21775.	21610.	27843.	31306.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	14955.	12534.	19316.	22100.	28886.	32829.	35401.	37403.	42049.	52103.	60087.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	8674.	7270.	11203.	12818.	16754.	19041.	20533.	21694.	24388.	30219.	34851.
INST.FINANC	4187.	3510.	5408.	6188.	8088.	9192.	6726.	7107.	7989.	9899.	11417.
ADMINIST.	2094.	1755.	2704.	3094.	4044.	4596.	8142.	8603.	9671.	11984.	13820.
TOTAL	14955.	12534.	19316.	22100.	28886.	32829.	35401.	37403.	42049.	52103.	60087.

CHARENTE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	381.	658.	878.	1045.	1239.	1116.	940.	1716.	2219.	1582.	1121.
< 10 000 HAB	217.	54.	838.	477.	984.	1154.	811.	588.	680.	796.	1434.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
20 A 49 999	0.	183.	138.	227.	196.	131.	267.	593.	607.	1453.	4201.
50 A 99 999	6770.	1826.	509.	2507.	1931.	2112.	3364.	3081.	4027.	9519.	14580.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	7368.	2721.	2363.	4256.	4350.	4513.	5382.	5979.	7532.	13350.	21336.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	4273.	1578.	1370.	2468.	2523.	2618.	3122.	3468.	4369.	7743.	12375.
INST.FINANC	2063.	762.	662.	1192.	1218.	1264.	1023.	1136.	1431.	2537.	4054.
ADMINIST.	1032.	381.	331.	596.	609.	632.	1238.	1375.	1732.	3071.	4907.
TOTAL	7368.	2721.	2363.	4256.	4350.	4513.	5382.	5979.	7532.	13350.	21336.

CHARENTE-MARITIME

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	562.	592.	837.	945.	1080.	1390.	1758.	1575.	1383.	1594.	2029.
< 10 000 HAB	576.	131.	1060.	588.	940.	1420.	1260.	736.	755.	1287.	1003.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
20 A 49 999	312.	125.	1023.	558.	929.	1255.	1460.	3208.	4017.	2793.	1967.
50 A 99 999	128.	1031.	956.	1734.	2812.	2703.	4109.	5756.	4566.	5094.	4083.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	1578.	1878.	3876.	3825.	5761.	6768.	8586.	11275.	10722.	10768.	9083.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	915.	1089.	2248.	2219.	3342.	3926.	4980.	6539.	6219.	6245.	5268.
INST.FINANC	442.	526.	1085.	1071.	1613.	1895.	1631.	2142.	2037.	2046.	1726.
ADMINIST.	221.	263.	543.	536.	807.	948.	1975.	2593.	2466.	2477.	2089.
TOTAL	1578.	1878.	3876.	3825.	5761.	6768.	8586.	11275.	10722.	10768.	9083.

DEUX-SÈVRES

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	975.	1170.	1770.	1734.	1301.	1187.	1737.	2231.	3125.	3168.	4962.
< 10 000 HAB	175.	192.	652.	385.	262.	283.	571.	832.	1208.	1327.	1488.
10 A 19 999	392.	191.	938.	582.	704.	654.	960.	962.	964.	1550.	2102.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	185.	3559.	1345.	5765.	10981.	9241.	5362.	3239.	3584.	5160.	6101.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	1727.	5112.	4704.	8466.	13249.	11365.	8630.	7264.	8881.	11206.	14652.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1002.	2965.	2729.	4910.	7684.	6592.	5006.	4213.	5151.	6499.	8498.
INST.FINANC.	483.	1431.	1317.	2371.	3710.	3182.	1640.	1380.	1687.	2129.	2784.
ADMINIST.	242.	716.	659.	1185.	1855.	1591.	1985.	1671.	2043.	2577.	3370.
TOTAL	1727.	5112.	4704.	8466.	13249.	11365.	8630.	7264.	8881.	11206.	14652.

VIENNE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m2)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	195.	236.	6164.	2226.	2430.	2848.	2209.	1536.	2522.	4871.	5692.
< 10 000 HAB	222.	65.	105.	127.	346.	1043.	1165.	1143.	2178.	2341.	1580.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
20 A 49 999	0.	183.	631.	377.	318.	189.	189.	506.	780.	1497.	1199.
50 A 99 999	3866.	2339.	1473.	2822.	2431.	6103.	9240.	9700.	9433.	8069.	6542.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	4283.	2823.	8372.	5553.	5525.	10182.	12802.	12885.	14914.	16779.	15013.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	2484.	1637.	4856.	3221.	3205.	5906.	7425.	7473.	8650.	9732.	8707.
INST.FINANC	1199.	790.	2344.	1555.	1547.	2851.	2432.	2448.	2834.	3188.	2852.
ADMINIST.	600.	395.	1172.	777.	774.	1426.	2945.	2964.	3430.	3859.	3453.
TOTAL	4283.	2823.	8372.	5553.	5525.	10182.	12802.	12885.	14914.	16779.	15013.

Région : POITOU-CHARENTES

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomérations	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Angoulême	6,7	1,8	0,5	2,5	1,9	2,1	3,4	3,1	4,0	9,5	14,6	5,0
Niort	0,2	3,6	1,3	5,8	11,0	9,2	5,4	3,2	3,6	5,2	6,1	7,0
Poitiers	3,9	2,3	1,5	2,8	2,4	6,1	9,2	9,7	9,4	8,1	6,5	7,0

Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 habitants	de 200.000 à 2 millions d'habitants	plus de 2 millions d'habitants
Charente		Cognac	Angoulême			
Charente-Maritime	Royan Saint-Jean-d'Angely	Rochefort Saintes	La Rochelle			
Deux-Sèvres	Thouars Parthenay Saint-Maixent		Niort			
Vienne		Châtellerault	Poitiers			

Source : I.N.S.E.E.

II. — ANALYSE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION

A. — Angoulême.

L'agglomération d'Angoulême ne présente, sur le plan des bureaux, un marché ni très important, ni très actif. Pour les cinq prochaines années, le rythme annuel de construction des bureaux devrait être en moyenne de 5.000 m².

1° Les bureaux en blanc.

Parmi les projets en cours, l'agglomération d'Angoulême réalise en centre ville l'immeuble Saint-Martial, programme mixte comprenant des logements et des bureaux en blanc.

2° Les bureaux pour soi.

Les surfaces de bureaux construites annuellement représentent en moyenne 3.000 à 4.000 m². Le volume de ces constructions est soumis à des fluctuations importantes dues à l'achèvement d'opérations. Parmi les plus récentes, nous pouvons citer la Caisse d'assurance du cycle et du motocycle (4.000 m²), la Sécurité sociale agricole (5.000 m²), la Caisse de crédit agricole (3.000 m²), la Direction départementale de l'équipement (3.000 m²)...

Les investissements annuels moyens (en dehors de ces réalisations importantes) peuvent se décomposer de la façon suivante :

- 1.000 à 1.500 m² de bureaux sont dus à l'implantation de nouvelles industries dans des zones industrielles ;
- 1.500 m² environ de bureaux correspondent à des extensions d'entreprises locales ;
- 500 à 1.000 m² sont demandés tous les ans par les professions libérales, les assurances... Il s'agit le plus souvent de surfaces faibles (inférieures à 100 m²), et une partie de ces surfaces est issue de logements transformés en bureaux.

3° Perspectives.

Tout en étant une ville commerciale, Angoulême garde une importance moyenne et n'offrira pas de véritable marché de bureaux. Au plan tertiaire, le développement de cette ville paraît entravé par l'absence d'université et de centre de décision administratif. Pour les prochaines années, Angoulême escompte bien une amélioration de ses structures administratives afin de combler le retard accumulé.

Les entreprises industrielles, les coopératives et les banques ne peuvent que procéder à des extensions de leurs bureaux existants.

En raison de sa situation centrale, Angoulême devrait toutefois voir se développer un tertiaire d'éclatement commercial, mais pour des surfaces de bureaux de faible taille.

B. — **Niort.**

Niort présente la caractéristique d'avoir un secteur tertiaire dominant : outre les services habituels, l'importance des mutuelles fait de cette ville « la capitale de l'assurance ». Le volume annuel des constructions de bureaux dépend donc très largement des créations ou extensions des sièges sociaux : la moyenne annuelle a été de 5.000 m² entre 1965 et 1975 par an et l'on peut prévoir qu'entre 1976-1980, celle-ci devrait se situer vers 7.000 m².

1° **Les bureaux en blanc.**

Le marché des bureaux en blanc représente des surfaces faibles (quelques centaines de mètres carrés par an) ; on ne peut donc pas parler de l'existence véritable d'un tel marché.

2° **Les bureaux pour soi.**

Le développement des constructions de bureaux a été accéléré par les implantations des mutuelles (M.A.I.F., M.A.C.I.F., M.A.A.F. et S.M.A.C.L.). Cette spécialisation dans l'assurance constitue, pour l'agglomération de Niort, un facteur de dynamisme. Ces implantations massives n'ont été possibles que grâce à la télé-informatique. La présence de cette infrastructure devrait donc jouer un rôle d'entraînement sur l'ensemble des activités tertiaires locales.

Si le tertiaire est très dynamique à Niort, les activités industrielles sont, par contre, bien moins développées. Cette situation crée un déséquilibre particulièrement sensible au niveau de l'emploi local.

3° **Perspectives.**

La construction de bureaux dans l'agglomération de Niort restera stimulée vraisemblablement par les assurances, voire les banques, pour les années à venir plus que par l'industrie. A titre d'exemple, citons déjà la Caisse régionale de Crédit agricole qui fait construire un immeuble de 18.000 m² de bureaux qui sera achevé vers 1977. Cependant, l'agglomération de Niort disposera bientôt d'un atout constitué par le passage de l'autoroute Paris-Bordeaux vers 1978-1980 qui devrait inciter les entreprises industrielles à s'implanter dans cette agglomération.

C. — **Poitiers.**

La construction des bureaux dans l'agglomération de Poitiers a connu un développement particulièrement net à partir de 1970. Cette croissance correspond à la réalisation de la Z.A.C. qui regroupe une partie des activités tertiaires. Pour la période 1976-1980, le rythme annuel des constructions pour l'agglomération de Poitiers devrait être de 7.000 m² en moyenne.

1° Les bureaux en blanc.

Les constructions de bureaux en blanc sont peu importantes. Les stocks sont inexistants en 1976. C'est un marché très récent pour Poitiers où prédominent les constructeurs locaux qui agissent avec prudence et réalisent des opérations de taille moyenne (1.000 m²). La vente est davantage préférée à la location.

Le marché des bureaux reste timide en 1976 et présente, de surcroît, un caractère contrasté : face à une offre de bureaux faible et à des surfaces destinées surtout à la vente, la demande des entreprises apparaît potentiellement plus importante et orientée vers la location.

La présence de structures d'accueil plus « organisées » pourrait peut-être pallier ce désajustement entre offre et demande.

2° Les bureaux pour soi.

En raison de l'absence de bureaux en blanc, les entreprises font construire. Cependant, dans de nombreux cas et pour des surfaces de l'ordre de 100 m², les bureaux sont installés dans des logements transformés. Cette situation se traduit par l'existence d'un tertiaire très diffus dans l'agglomération.

Depuis 1970, l'agglomération de Poitiers a entrepris une politique de transfert à la périphérie des activités tertiaires. Le quartier des Couronneries comporte déjà de nombreux services administratifs (impôts, E.D.F., Postes et Télécommunications, etc., soit environ 3.000 personnes). Le pôle tertiaire devrait attirer d'autres activités dans la Z.A.C. de Beaulieu où des terrains peuvent être dégagés et dans le quartier des Couronneries, où il est prévu 3.000 m² de bureaux (programme « Héliotropes »).

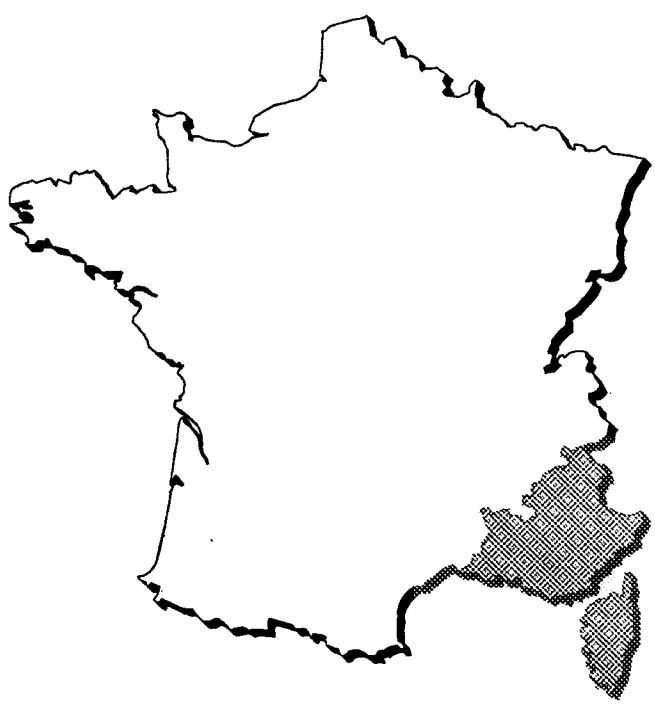
3° Perspectives.

Pour les prochaines années, l'agglomération de Poitiers devrait poursuivre son développement et devenir ainsi une capitale régionale beaucoup plus active que dans le passé. Le passage de l'autoroute A 10 devrait accélérer la croissance de l'axe Poitiers-Châtellerault (1).

La construction des bureaux devrait donc se poursuivre à un rythme satisfaisant. Il serait toutefois souhaitable que Poitiers accueille des activités de services pouvant assurer un meilleur emploi féminin.

(1) Selon le Livre blanc relatif au Poitou, il est prévu de rassembler, le long de la vallée de la Claise, les activités des deux villes distantes de 35 kilomètres.

PROVENCE - ALPES - COTE D'AZUR - CORSE



ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

Types d'activités	Surface du parc de bureaux								Accroissement annuel moyen (%)		
	1965		1970		1975		1980		1970-1965	1975-1970	1980-1975
	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%			
Tertiaire du secondaire	*513,3*	*19*	*496,6*	*17*	*541,9*	*14*	*986,0*	*14*	*— 0,7*	*1,7*	*1,6*
Tertiaire pur	*1.185,6*	*44*	*1.335,0*	*45*	*1.663,1*	*44*	*1.845,2*	*42*	*2,4*	*4,5*	*2,1*
Total entreprises	1.698,9	63	1.831,6	62	2.205,0	58	2.431,2	56	1,5	3,8	1,9
Institutions financières	140,2	5	184,2	6	287,2	8	401,4	9	5,6	9,3	6,9
Administrations	829,5	32	968,5	32	1.252,4	34	1.512,1	35	3,1	5,3	3,8
Total région Provence-CAC	**2.668,6**	**100**	**2.984,3**	**100**	**3.744,6**	**100**	**4.344.7**	**100**	**2,3**	**4,6**	**3,0**
Total France entière	**43.496,6**		**48.343,9**		**60.373,4**		**70.752,9**		**2,1**	**4,5**	**3,2**

I. — ANALYSE RÉGIONALE

A. — Analyse du parc de bureaux.

Le développement du parc de bureaux intervient surtout durant la période 1970-1975 (4,6 % de taux de croissance annuel moyen). Entre 1975 et 1980, malgré un certain repli, la croissance du parc reste satisfaisante.

L'accroissement du parc est surtout imputable aux activités tertiaires et administratives.

Le parc de bureaux du « tertiaire du secondaire » connaît un déclin entre 1965 et 1975, sa part relative passe de 19 à 14 % du parc de la région.

Le parc de bureaux de la région Provence-Côte d'Azur (1) représente 6,2 % du parc « France entière ».

B. — Analyse des constructions annuelles.

Les constructions annuelles de bureaux connaissent une première accélération à partir de 1969 et un second démarrage en 1973, correspondant aux grandes opérations en blanc.

La région Provence-Côte d'Azur (1) représente de 5 à 6 % des constructions annuelles de la France entière en moyenne sur les différentes périodes.

Trois départements (les Alpes-Maritimes, les Bouches-du-Rhône et le Var) concentrent plus de 80 % des constructions annuelles de bureaux de la région.

La part des constructions réalisées dans les agglomérations de plus de 200.000 habitants reste importante bien qu'on puisse constater une diminution de leur part relative au profit des agglomérations de 10.000 à 49.999 habitants comme La Ciotat, Salon-de-Provence, Istres, Martigues...

(1) Y compris la Corse.

La construction de bureaux par région.

En milliers de m².

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	27,2	32,2	43,5	52,1	70,3	31,1	93,6	111,4	165,7	154,3	122,6	
Surfaces moyennes (2)		63,1					152,1					120,0

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %.

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Alpes de Haute-Provence	8	4	3
Hautes-Alpes	2	1	3
Alpes-Maritimes	16	13	21
Bouches-du-Rhône	38	46	47
Var	33	25	13
Vaucluse	3	11	13
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	9	6	8
Moins de 10.000 habitants	3	5	11
De 10.000 à 19.999 habitants	7	11	4
De 20.000 à 49.999 habitants	9	11	17
De 50.000 à 99.999 habitants	—	6	5
De 100.000 à 199.999 habitants	4	9	9
De 200.000 à 2 millions d'habitants	68	52	46
Plus de 2 millions d'habitants	—	—	—
Total région Provence-Alpes-Côte d'Azur.	100	100	100

PROVENCE - ALPES - COTE D'AZUR

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	2549.	860.	4076.	3269.	4710.	5256.	4722.	6906.	11107.	12023.	10282.
< 10 000 HAB	753.	1045.	1119.	1797.	3389.	4413.	4207.	7783.	16159.	15916.	13847.
10 A 19 999	1923.	2652.	716.	3822.	8181.	9702.	9839.	8595.	6794.	6028.	4579.
20 A 49 999	2389.	1739.	3221.	3533.	6094.	10474.	10831.	11616.	17567.	18221.	20517.
50 A 99 999	0.	191.	6582.	3718.	5402.	5770.	4927.	3720.	4603.	5950.	5986.
100 A 199999	970.	670.	7992.	4696.	6299.	8166.	7194.	4883.	5531.	11852.	10734.
200 A 2 MILL	18634.	25084.	19785.	31263.	36220.	47336.	51850.	67884.	103989.	84359.	56680.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	27219.	32242.	43492.	52099.	70296.	91117.	93570.	111387.	165750.	154349.	122626.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	11432.	13542.	18267.	21882.	29524.	38269.	45849.	54580.	81217.	75631.	60087.
INST.FINANC	3811.	4514.	6089.	7294.	9841.	12756.	13100.	15594.	23205.	21609.	17168.
ADMINIST.	11976.	14187.	19136.	22924.	30930.	40092.	34621.	41213.	61327.	57109.	45372.
TOTAL	27219.	32242.	43492.	52099.	70296.	91117.	93570.	111387.	165750.	154349.	122626.

ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	636.	244.	669.	587.	608.	639.	700.	664.	475.	639.	619.
< 10 000 HAB	0.	93.	57.	98.	192.	464.	337.	181.	552.	1082.	784.
10 A 19 999	1634.	1359.	562.	1313.	870.	1695.	2559.	2302.	2186.	3732.	2669.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	2270.	1697.	1288.	1997.	1670.	2799.	3596.	3147.	3213.	5454.	4073.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	953.	713.	541.	839.	702.	1175.	1762.	1542.	1574.	2672.	1996.
INST.FINANC	318.	238.	180.	280.	234.	392.	503.	441.	450.	763.	570.
ADMINIST.	999.	747.	567.	879.	735.	1231.	1331.	1164.	1189.	2018.	1507.
TOTAL	2270.	1697.	1288.	1997.	1670.	2799.	3596.	3147.	3213.	5454.	4073.

HAUTES-ALPES

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	328.	131.	71.	197.	285.	309.	194.	418.	1202.	1155.	1079.
< 10 000 HAB	0.	68.	151.	112.	67.	25.	37.	49.	119.	233.	386.
10 A 19 999	0.	109.	4.	96.	126.	91.	36.	62.	218.	222.	304.
20 A 49 999	412.	235.	624.	520.	488.	479.	590.	693.	1753.	2619.	1929.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	740.	543.	850.	925.	966.	905.	857.	1222.	3293.	4229.	3699.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	311.	228.	357.	389.	406.	380.	420.	599.	1613.	2072.	1812.
INST.FINANC	104.	76.	119.	130.	135.	127.	120.	171.	461.	592.	518.
ADMINIST.	326.	239.	374.	407.	425.	398.	317.	452.	1218.	1565.	1368.
TOTAL	740.	543.	850.	925.	966.	905.	857.	1222.	3293.	4229.	3699.

ALPES-MARITIMES

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	654.	10.	0.	243.	1001.	1783.	1247.	721.	1327.	2786.	3285.
< 10 000 HAB	0.	0.	19.	9.	34.	111.	85.	26.	10.	40.	63.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
50 A 99 999	0.	0.	187.	101.	141.	186.	347.	243.	109.	158.	160.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	3714.	13821.	3803.	12013.	9595.	9062.	8073.	8973.	20171.	22741.	22105.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	4368.	13831.	4009.	12366.	10771.	11143.	9752.	9962.	21617.	25725.	25615.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1835.	5809.	1684.	5194.	4524.	4680.	4779.	4881.	10592.	12605.	12551.
INST.FINANC	612.	1936.	561.	1731.	1508.	1560.	1365.	1395.	3026.	3602.	3586.
ADMINIST.	1922.	6086.	1764.	5441.	4739.	4903.	3608.	3686.	7998.	9518.	9477.
TOTAL	4368.	13831.	4009.	12366.	10771.	11143.	9752.	9962.	21617.	25725.	25615.

BOUCHES-DU-RHONE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	171.	24.	1718.	994.	1524.	1620.	1637.	3238.	4934.	4921.	3524.
< 10 000 HAB	429.	260.	150.	502.	1278.	1922.	1993.	4551.	11567.	10627.	8802.
10 A 19 999	23.	180.	67.	200.	590.	1869.	3382.	4604.	3836.	1878.	1250.
20 A 49 999	1724.	875.	1800.	2073.	3807.	6080.	6781.	8435.	13033.	12446.	15020.
50 A 99 999	0.	191.	6396.	3616.	5261.	5584.	4580.	3477.	4494.	5792.	5826.
100 A 199999	618.	0.	300.	221.	317.	603.	452.	280.	423.	354.	232.
200 A 2 MILL	7261.	9677.	10785.	14639.	19698.	24104.	32356.	50385.	68726.	44753.	22492.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	10226.	11207.	21216.	22246.	32474.	41782.	51179.	74970.	107013.	80770.	57146.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	4295.	4707.	8911.	9343.	13639.	17549.	25078.	36735.	52436.	39577.	28001.
INST.FINANC	1432.	1569.	2970.	3114.	4546.	5850.	7165.	10496.	14982.	11308.	8000.
ADMINIST.	4500.	4931.	9335.	9788.	14289.	18384.	18936.	27739.	39595.	29885.	21144.
TOTAL	10226.	11207.	21216.	22246.	32474.	41782.	51179.	74970.	107013.	80770.	57146.

VAR

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	579.	269.	416.	507.	585.	439.	291.	890.	2221.	1657.	812.
< 10 000 HAB	258.	436.	360.	684.	1259.	1447.	1433.	2361.	2322.	2378.	2268.
10 A 19 999	266.	1004.	83.	2142.	6304.	5817.	3778.	1611.	527.	140.	107.
20 A 49 999	107.	73.	483.	377.	646.	687.	710.	963.	1465.	1160.	609.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	7658.	1586.	5197.	4612.	6928.	14170.	11421.	8527.	15093.	16864.	12083.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	8869.	3368.	6540.	8322.	15722.	22560.	17634.	14352.	21629.	22200.	15879.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	3725.	1415.	2747.	3495.	6603.	9475.	8641.	7033.	10598.	10878.	7781.
INST.FINANC	1242.	472.	916.	1165.	2201.	3158.	2469.	2009.	3028.	3108.	2223.
ADMINIST.	3902.	1482.	2878.	3662.	6918.	9927.	6525.	5310.	8003.	8214.	5875.
TOTAL	8869.	3368.	6540.	8322.	15722.	22560.	17634.	14352.	21629.	22200.	15879.

VAUCLUSE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	181.	182.	1201.	741.	707.	465.	652.	976.	947.	865.	964.
< 10 000 HAB	65.	188.	382.	391.	561.	444.	323.	613.	1532.	1340.	1387.
10 A 19 999	0.	0.	0.	71.	290.	229.	84.	18.	27.	56.	250.
20 A 49 999	146.	556.	314.	564.	593.	933.	966.	984.	1315.	1997.	2959.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
100 A 199999	352.	670.	7692.	4475.	5982.	7563.	6742.	4603.	5108.	11497.	10502.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	745.	1597.	9589.	6243.	8132.	9634.	8767.	7194.	8929.	15755.	16064.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	313.	671.	4028.	2622.	3415.	4046.	4296.	3525.	4375.	7720.	7871.
INST.FINANC	104.	224.	1343.	874.	1138.	1349.	1227.	1007.	1250.	2206.	2249.
ADMINIST.	328.	702.	4219.	2747.	3578.	4239.	3244.	2662.	3304.	5829.	5944.
TOTAL	745.	1597.	9589.	6243.	8132.	9634.	8767.	7194.	8929.	15755.	16064.

Région : PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomérations	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Aix-en-Provence	—	0,2	6,4	3,6	5,3	5,6	4,6	3,5	4,5	5,6	5,8	7,0
Avignon	0,3	0,7	7,7	4,5	6,0	7,6	6,7	4,6	5,1	11,5	10,5	8,5
Marseille	7,3	9,7	11,0	14,6	19,7	24,1	32,3	50,4	68,7	44,7	22,5	35,0
Nice	1,8	9,0	3,0	9,6	4,1	1,4	0,6	3,5	7,8	12,9	15,4	13,5
Toulon	7,7	1,6	5,2	4,6	6,9	14,2	11,4	8,5	15,1	16,9	12,1	8,0

Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 habitants	de 200.000 à 2 millions d'habitants	plus de 2 millions d'habitants
Alpes-de-Haute-Provence	Manosque Digne					
Hautes-Alpes	Briançon	Gap				
Alpes-Maritimes			Menton		Nice Grasse-Cannes Antibes	
Bouches-du-Rhône	Tarascon Gardanne Berre Château-Renard Istres Miramas	Aubagne La Ciotat Marignane Arles Salon Martigues	Aix-en-Provence		Marseille	
Var		Fréjus Draguignan			Toulon	
Vaucluse	Bollène L'Isle-sur-la-Sorgue Apt	Carpentras Cavaillon Orange		Avignon		

Source : I.N.S.E.E.

II. — ANALYSE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION

A. — Aix-en-Provence.

Au sein de la Provence-Côte d'Azur, l'agglomération d'Aix-en-Provence tend à devenir progressivement une « agglomération satellite » de Marseille au même titre que Marignane, Istres, Berre, Port-de-Bouc et Martigues.

Située à l'intersection de plusieurs grandes voies de communication, l'agglomération d'Aix-en-Provence est devenue très tôt un pôle d'attraction sur le plan commercial. Sa vocation s'est étendue ensuite au niveau universitaire, culturel et touristique.

Les constructions de bureaux se sont développées de façon continue à partir de 1969 à un rythme annuel s'élevant aux environs de 5.000 m². Durant la période 1976-1980, la surface annuelle construite en bureaux pourrait être plus élevée et atteindre 7.000 m² en moyenne.

1° Les bureaux en blanc.

La première opération de bureaux en blanc se situe sur la Z.U.P. d'Encagnane et date de la fin de 1970 ; elle correspond à la livraison de l'immeuble « Le Mansard » faisant 8.000 m². Cet immeuble est occupé actuellement par la Sécurité sociale (1.800 m²) et par des utilisateurs divers (agences immobilières, bureaux d'études, sociétés de formation... et la S.E.M.E.V.A., société d'économie mixte qui gère la réalisation de la Z.U.P. d'Encagnane, et occupe actuellement 250 m² de bureaux).

D'autres bureaux en blanc ont été ensuite intégrés au complexe urbain d'Encagnane. Tous ces bureaux représentent 3.150 m² et se répartissent de la façon suivante :

— Administration (Trésor public et Agence nationale pour l'emploi)	600 m²
— Institutions financières (Caisse d'épargne, Crédit foncier et M.A.C.I.F.)	370 m²
— Postes et Télécommunications	120 m²
— Entreprises privées diverses où les services ont une place importante	1.860 m²

Ces bureaux en promotion ont été implantés, en réalité, dans des locaux destinés à des usages commerciaux si l'on se réfère au plan initial d'aménagement de la zone d'Encagnane réalisé au début de 1960 ; ils sont d'ailleurs tous situés au rez-de-chaussée des immeubles de logement. Dans cette opération d'urbanisation périphérique, il a d'abord été « pensé » logements puis commerces et enfin, par la force des choses, bureaux qui sont maintenant devenus un équipement d'accompagnement indispensable dans toute restructuration urbaine.

Globalement, les surfaces de bureaux occupés par le secteur privé sur la Z.U.P. d'Encagnane représentent actuellement 6.200 m² compte tenu que 800 m² de bureaux restent disponibles en 1976 dans l'immeuble « Le Mansard ».

A cette surface peuvent venir s'ajouter 1.250 m² de locaux à usage de bureaux rendus vacants par la reconversion partielle du centre commercial, ce qui entraîne donc un stock de bureaux (équipés ou à aménager) de 2.050 m² en juillet 1976.

2° **Les bureaux pour soi.**

Ce type de bureaux est peu répandu dans l'agglomération aixoise. Cependant, on peut citer deux réalisations importantes sur la zone d'Encagnane : celle du ministère de l'Equipement (4.000 m²) et celle d'un bureau d'études semi-public (4.000 m²) qui sont intervenues au cours des cinq dernières années.

3° **Perspectives.**

Les projets en matière de construction de bureaux sont actuellement peu nombreux dans l'agglomération aixoise. Par contre, les potentialités, c'est-à-dire les terrains disponibles pour recevoir des activités tertiaires à moyen terme, sont très importantes.

Ainsi, les perspectives de constructions de bureaux devraient se situer géographiquement sur cinq zones :

• *la Z.U.P. d'Encagnane.* L'immeuble « Le Ligourès » dont la construction va commencer fin 1976 sera livrable au début de 1978 ; il représente une surface de bureaux en blanc de 3.600 m² dont 60 % déjà sont réservés sur place. Le promoteur est la Société Provence de Construction.

• *la zone industrielle des Milles.* Il est prévu la construction de 4.200 m² de bureaux en blanc de grand standing livrables fin 1977. La société « Provence-Promotion » en est le maître d'œuvre et en assure la commercialisation. Ces bureaux seront vendus de 2.400 à 2.600 F h.t. le m² ou loués au prix de 200 à 250 F h.t. le m²/an.

• *la Z.A.C. du Jas-de-Bouffan.* Cette opération d'aménagement en périphérie est en cours de réalisation depuis 1972. Les terrains disponibles destinés aux activités tertiaires représentent 60.000 m² dont 35.000 m² sont envisagés pour la construction de bureaux. Les futures implantations de bureaux pourront s'échelonner de 2.000 à 10.000 m² par unité.

Ces terrains peuvent être attribués soit à des promoteurs soit à des sociétés susceptibles de réaliser leurs propres bureaux. La charge foncière prévisionnelle est fixée actuellement à 290 F h.t le m². La S.E.M.E.-V.A. gère aussi cette réalisation.

• *la Z.A.C. de Pichaury.* Elle offre actuellement en périphérie un terrain de 55.000 m² destiné à des bureaux d'ici à 1990 (33.000 m² sont déjà réservés par la Société générale qui fait construire un immeuble de bureaux destiné à son service informatique pour tout le Sud-Est).

• *la Z.A.C. de Sextius-Mirabeau.* C'est une opération à l'étude ; cette zone sera localisée en centre ville sur l'emplacement actuel de la gare S.N.C.F. de marchandises. Une capacité d'accueil de 45.000 m² est prévue pour recevoir des activités tertiaires dont 16.000 m² destinés à des constructions de bureaux. Deux contraintes subsistent actuellement : les terrains ne seront réellement disponibles que vers 1978 et le promoteur privé reste à trouver. Il s'agira vraisemblablement de bureaux de haut standing, donc à des prix supérieurs à ceux pratiqués dans la Z.A.C. de Jas-de-Bouffan.

En définitive, Aix-en-Provence montre — par opposition à Toulon — une vocation à moyen terme orientée essentiellement vers les activités tertiaires.

La demande en bureaux est restée faible dans son ensemble (les lots commercialisés sont de l'ordre de 300 m²), durant ces dernières années, sur la Z.U.P. d'Encagnane.

Aussi, est-il permis de s'interroger sur les perspectives de surfaces des bureaux envisagées d'ici à 1990 d'autant plus que les implantations industrielles de Fos-sur-Mer n'ont entraîné, jusqu'ici, aucune répercussion, au niveau du tertiaire, à Aix-en-Provence.

Il est un fait certain qu'on assistera toutefois à un desserrement, les vieux quartiers d'Aix-en-Provence étant tissés de petits bureaux, et à des opérations de déplacement d'entreprises marseillaises durant la période 1976-1980.

Pour la période 1976-1980, la moyenne annuelle des constructions de bureaux devrait donc être de l'ordre de 7.000 m².

B. — **Avignon.**

L'agglomération d'Avignon domine largement toute la basse vallée du Rhône. Elle dispose en effet de nombreux atouts avec ses fonctions administratives puisqu'elle est le chef-lieu du département du Vaucluse, sa situation de carrefour routier et ferroviaire débouchant sur la « région » du Grand Delta, son complexe culturel de renommée internationale et ses industries variées.

Grâce à la mise en place d'équipements structurants, Avignon bénéficie d'un dynamisme démographique et économique qui s'affirme sans cesse davantage. Le trait dominant de cette croissance économique de l'agglomération est fondé aussi bien sur des activités tertiaires (fonction commerciale en particulier) que sur des activités agricoles et, dans une moindre mesure, industrielles. Cela explique que le rythme des constructions de bureaux est très irrégulier en niveau de 1965 à 1974-1975.

D'ores et déjà, Avignon lie fortement son avenir aux activités commerciales. Il est donc vraisemblable que les constructions de bureaux vont se développer plus vite que dans le passé soit un rythme annuel estimé à 8.500 m² entre 1976 et 1980.

1° **Les bureaux en blanc.**

Le marché des bureaux en blanc est peu développé. Il existe actuellement deux programmes qui offrent 1.750 m² (dont 980 m² sont disponibles).

2° **Les bureaux pour soi.**

Cette catégorie de bureaux constitue l'essentiel du marché des bureaux durant toute la décennie. En raison des caractéristiques du patrimoine immobilier d'Avignon où dominent beaucoup d'immeubles anciens peu aménageables, des entreprises, des institutions financières (exemple de la Mutuelle sociale agricole) et des organismes parapublics tels que l'U.R.S.A.F.F. ont procédé à des opérations de desserrement depuis le centre ville vers la proximité du nouveau centre d'affaires de Cap Sud. Chaque agent économique a donc construit son immeuble répondant à ses propres besoins durant ces dernières années ; le dernier exemple est celui de l'immeuble de la Délégation régionale de la Caisse des dépôts et consignations d'une surface de 500 m² et localisé dans le quartier de

La Balance. La possibilité de disposer d'un parking suffisant constitue très souvent un des facteurs décisifs en matière de décentralisation interurbaine.

Par ailleurs, des logements ont été et sont encore transformés en bureaux puisque l'offre de bureaux reste rare. Toutefois, l'absence de parkings et l'aspect non fonctionnel des locaux devenus temporairement des bureaux font que la demande tend à devenir plus modérée.

Il n'y a pas, selon la Chambre de commerce et d'industrie, de stocks de bureaux disponibles dans l'agglomération d'Avignon en juillet 1976.

3° **Perspectives.**

La période 1976-1980 va être marquée par le démarrage des constructions de bureaux en blanc. Plus précisément, il s'agit d'un programme composé de plusieurs tranches qui devrait constituer à moyen terme le Centre d'affaires de Cap Sud, localisé sur la Z.A.C. de la Croix de Noves. Le promoteur de ce programme est l'Immobilière Constructions de Paris (I.C.P.). La première tranche comportant 920 m² de bureaux livrables à la fin de 1976, la deuxième tranche de 830 m² est en cours de construction et la troisième tranche, plus importante puisqu'elle devrait s'élever à 3.500 m2, démarrera au début de 1977. Les prix affichés pour la première tranche sont 2.100 à 2.400 F hors taxes le m² pour la vente, et 220 à 250 F hors taxes le m² pour la location (ces prix s'entendent hors parking).

Dans le cadre des opérations de rénovation urbaine de l'agglomération d'Avignon touchant tout particulièrement le quartier de La Balance (1), il est prévu également un programme de bureaux s'élevant à 1.000 m² environ, livrables vers juin 1977. Ces bureaux seront intégrés dans des immeubles mixtes (bureaux, commerces et logements). Le maître d'œuvre de ce programme est la Société d'équipement du Vaucluse.

L'aménagement de la zone industrielle et portuaire de Courtine et de la zone industrielle de Fontcouverte devrait favoriser la venue de nouvelles industries ou d'entreprises de négoce. Le développement de bureaux intégrés, surtout commerciaux, à ces unités peut donc s'inscrire dans les réalités à moyen terme. Déjà les sociétés Kodak, Calberson... ont installé des centres de redistribution afin de couvrir toute la façade méditerranéenne.

Toutes ces perspectives conduisent à retenir un rythme de construction annuel de 8.500 m² entre 1976 et 1980.

C. — **Marseille.**

La construction de bureaux dans l'agglomération marseillaise connaît un développement rapide à partir des années 1972-1973, années de livraison des premières grandes opérations de bureaux en blanc (tour Méditerranée et Sainte-Marguerite-Bureaux en particulier).

Pour la période 1976-1980, en raison des programmes en cours et des projets, le rythme moyen de construction de bureaux dans l'agglomération marseillaise devrait être de l'ordre de 35.000 m² par an.

(1) Cette collectivité locale a conclu un contrat de « ville moyenne » avec l'Etat.

1° Les bureaux en blanc.

La première opération de bureaux en blanc mise sur le marché dans l'agglomération de Marseille a été réalisée en 1968 par la C.O.F.I.M.E.G. (Opération Michelet-Bureaux, 9.000 m²).

Depuis cette date, plus de 80.000 m² (1) de bureaux en blanc ont été construits (soit environ 30 % de l'ensemble des bureaux construits à Marseille durant cette période).

Les stocks de bureaux en blanc sont très importants : 60.235 m² se répartissant en 39.135 m² disponibles immédiatement et en 21.100 m² en cours de construction.

Cependant, ce stock élevé est la conséquence de deux facteurs : certaines opérations sont invendables et d'autres sont mal adaptées à la demande :

— Deux opérations sont, en leur état actuel, pratiquement invendables :

• l'opération « Horizon 2000 » (7.800 m²) qui présente des difficultés d'accès, une esthétique discutable et un prix élevé ;

• l'opération « 521 avenue du Prado » (3.800 m²) qui, pour cause de faillite, doit être commercialisée d'un seul tenant.

— D'autres opérations correspondent mal à la demande. Les locaux atteignent des prix de vente (3.300 à 3.700 F/m²) ou de location (350 à 450 F/m²/an) très élevés (2). En outre, la taille de lots proposés (en général supérieure à 260 m²) ne convient pas à une demande qui se situe entre 50 et 100 m².

Malgré ces remarques, les difficultés de commercialisation rencontrées ne semblent pas entraver le lancement de quatre opérations (3) :

• le Centre méditerranéen de commerce international (19.000 m² de bureaux) ;

• La Butte des Carmes (21.000 m²) ;

• le Centre de vie Saint-André (10.000 m²) ;

• le Centre directionnel (Marseille-Métropole : 20.000 m²).

D'autres projets, portant sur les surfaces importantes (190.000 m²), sont envisagés, mais ces opérations sont retardées et leur ampleur parfois réduite. La réalisation de toutes ces opérations risquerait fort de déséquilibrer le marché.

Les opérations actuellement en construction correspondent mieux à la demande tant par la taille des lots que par les prix (260 à 280 F/m²/an à la location).

Entre janvier 1975 et janvier 1976, les prix des bureaux restent stables, sauf une augmentation du prix de location des locaux neufs dans le centre qui passe de 250-270 F/m²/an à 250-320 F/m²/an ; les fourchettes de prix pour ces deux années sont donc les suivantes :

(1) Source : recensement effectué par la Chambre de commerce et d'industrie de Marseille (au 1er avril 1976).

(2) Dans le centre ville, il est possible de louer des bureaux anciens entre 120 et 150 F/m²/an.

(3) Les surfaces mentionnées ici correspondent à l'ensemble des surfaces de bureaux projetées, donc supérieures aux seules surfaces de bureaux en blanc.

Quartiers	Prix de vente			Prix de location/an		
	Locaux neufs	Locaux rénovés	Locaux anciens	Locaux neufs	Locaux rénovés	Locaux anciens
Centre	3.000/3.500	2.000/2.500	1.000/1.800	250/270 (1)	200	80/100
Secteur Nord	2.500			200/250		
Secteur Sud-Est ..	2.500/3.000			200		

(1) En 1975 et 250/320 en 1976.

Source : Cote publiée par l'agence Goiffon dans « l'Extension industrielle et commerciale ».

Pour les entreprises qui occupent des locaux anciens, le transfert dans des bureaux neufs représente un effort financier important qu'elles hésitent souvent à faire.

2° **Les bureaux pour soi.**

Les constructions de bureaux pour soi correspondent essentiellement à des motivations telles que les desserrements locaux, les décentralisations.

a) *Les desserrements locaux.*

La situation du parc immobilier susceptible de loger des activités tertiaires, c'est-à-dire essentiellement des logements anciens et même vétustes situés en centre ville, est tout à fait propice à un développement de la construction de bureaux. Toutefois, le principal obstacle pour les entreprises réside dans l'augmentation des charges afférentes à une telle mutation : les loyers actuels sont inférieurs, dans ces immeubles vétustes, charges comprises, à 100 F le m², alors que les prix envisagés pour le centre ville traditionnel par exemple ou le centre directionnel sont entre 300 et 400 F le m². On voit donc que dans le climat de récession économique qui s'est abattu sur la ville de Marseille, plus généralement sur la région Provence-Côte d'Azur, peu d'entreprises sont susceptibles de subir une telle hausse de leurs charges.

La situation n'en est pas moins préoccupante dans le secteur public. Ainsi, la S.N.C.F. qui étouffait littéralement dans ses locaux s'est lancée dans une opération immobilière de grande envergure autour de la gare Saint-Charles et a maintenant une surface de bureaux suffisante ; elle envisage même de les étendre pour en vendre ou en louer une partie au secteur privé.

Toute l'administration liée au port autonome de Marseille attend la construction du C.M.C.I. pour trouver des locaux décents. De même, la ville de Marseille attend la fin de la réalisation du Centre directionnel qu'elle occupera pour environ 60 % pour, là aussi, être logée dans des conditions satisfaisantes.

Pour le secteur privé, le coût de location étant un élément dissuasif, on a assisté à des opérations, surtout localisées dans le quartier du Prado (1), à un certain nombre d'implantations d'institutions financières

(1) A rapprocher de Lyon-Ouest, qui présente les mêmes caractéristiques : proche banlieue, très résidentiel, espaces verts, attractibilité pour les cadres.

qui construisaient des petits immeubles pour regrouper un certain nombre de leurs services de l'agglomération marseillaise. Ainsi, la B.N.P., le Crédit agricole, une caisse de retraites ont construit pour leur compte des bureaux avenue du Prado. Ce sont d'ailleurs des locaux esthétiquement très réussis avec un souci de recherche architecturale.

La demande due au desserrement local, compte tenu des surfaces en projet, apparaît donc satisfaite en 1980 pour le secteur public avec les opérations C.M.C.I., Centre directionnel et S.N.C.F. Pour ce qui est du secteur privé, la chance de voir ses opérations se réaliser dépendra uniquement du maintien d'un niveau de prix acceptable par rapport aux prestations et surtout du redressement de la situation économique de la région.

b) *Les décentralisations.*

On entend par là le renforcement des services à compétence régionale par accroissement de ses pouvoirs par rapport à une gestion centralisée où le siège social, à Paris, regroupe tous les services de gestion.

Marseille est moins bien placée que Lyon, compte tenu de sa position géographique dans le Sud-Est. Cependant, de nombreuses délégations régionales d'institutions financières (Assurances générales de France, B.N.P., Société générale, Crédit lyonnais) ont été renforcées.

D'autre part, les activités tertiaires induites par l'industrie notamment le complexe de Fos-sur-Mer sont encore faibles. En effet, ce n'est qu'à partir d'un certain niveau d'emploi et d'une certaine capacité du développement industriel que la zone de Fos pourra exercer une action polarisante. Dans l'état actuel des choses, les employés de Fos, et essentiellement des ouvriers peu qualifiés, qui logent à Martigues, à Fos ou à Istres, n'ont pas atteint un niveau de qualification — donc de salaire — suffisant pour susciter au-delà des simples réseaux commerciaux une véritable activité tertiaire induite.

3° **Perspectives.**

L'agglomération marseillaise, en partie du fait de l'immigration, connait une véritable explosion démographique. Toutefois, le site n'est pas propice à une expansion ni à l'est, ni à l'ouest ; c'est donc vers le nord et principalement le nord-ouest que Marseille croît. Compte tenu de la vétusté du parc immobilier, on doit donc noter deux types d'opérations d'urbanisme et en particulier d'urbanisme commercial et tertiaire, d'une part la rénovation en centre ville, d'autre part les grandes opérations d'action concertée que sont la Z.A.C. du Griffon (Vitrolles) et surtout le périmètre de Fos.

Pour ce qui est du centre ville, deux grandes opérations sont projetées à l'horizon 1980 :

— le Centre directionnel qui comportera outre 20.000 m² de bureaux, deux hypermarchés, une galerie marchande, un hôtel et un musée ; près des trois quarts des surfaces utiles seront occupés par les services de la municipalité ;

— la seconde grande opération est celle du C.M.C.I. Elle est directement liée à l'expansion des activités tertiaires et au développement du port. En effet, une forte demande de bureaux existant dans ce secteur, on avait commencé dans le quartier de la Joliette par une opération de rénovation qui offrait de petits locaux facilement divisibles. Cette opération a été un succès mais, là encore, principalement en raison du faible coût de la réhabilitation. En revanche, le prix de sortie du C.M.C.I. devant être aux environs de 300 F/m², sa commercialisation risque d'être plus délicate.

Il faut néanmoins rappeler qu'une part importante des bureaux seront pris soit par le port lui-même, soit par des grandes compagnies qui ont d'ores et déjà retenu des locaux.

Il rest enfin dans le quartier résidentiel du Prado cinq ou six petites opérations (moins de 5.000 m²) qui rencontrent un certain succès, mais dont la multiplication est peu probable.

A proximité du centre ville, la Z.A.C. de Bonneveine destinée à donner une certaine autonomie aux quartiers Sud de Marseille, dépendant à l'heure actuelle du centre ville, couvre 70 hectares. Elle comportera 70.000 m² de bureaux, 2.200 logements, 2.500 m² de surface commerciale, un hôtel « 2 étoiles », et des équipements socio-culturels et administratifs. La Mutualité sociale agricole et la Direction générale des Télécommunications sont déjà implantées dans cette Z.A.C. ; l'implantation de la Sécurité sociale et du Centre des Postes est en projet.

En dehors de Marseille, les villes nouvelles de l'étang de Berre constituent des structures d'accueil pour les activités industrielles et tertiaires :

— *Vitrolles* offre d'importantes possibilités en matière de bureaux :

- parc des Gorges de Cabriès ..... 15.000 m²
- carrefour du Griffon ..... 25.000 m²
- bureaux du Centre ..... 50.000 m²

La S.E.TE.C. international et le centre de traitement mécano-informatique du Loto national sont déjà implantés à Vitrolles.

— *Istres* dispose d'une zone aménagée dite « Les Salles » pouvant recevoir 10.000 m² de bureaux.

— Le développement du complexe industrialo-portuaire de *Fos-sur-Mer* dont la vocation tertiaire paraît moins marquée, et surtout l'aéroport international de Marignane, constituent également des atouts exceptionnels pour favoriser le développement de l'aire métropolitaine marseillaise.

Pour les prochaines années, le volume des constructions devrait être de l'ordre de 35.000 m² par an en moyenne. Les services publics et parapublics devraient utiliser une part importante de ces constructions.

D. — **Nice.**

Les constructions de bureaux se sont développées à Nice à partir de 1973. Le marché des bureaux est donc un marché jeune qui devrait connaître un développement satisfaisant dans les prochaines années. Pour la période 1976-1980, le rythme annuel des constructions de bureaux devrait être de 13.500 m² en moyenne.

1° **Les bureaux en blanc.**

Les bureaux en blanc sont encore assez peu nombreux à Nice ; hormis Nice-Europe, immeuble réalisé il y a une dizaine d'années, ils sont tous de construction récente.

La demande s'oriente surtout vers des petites surfaces de 50 à 100 m² à un prix inférieur à 300 F le m².

Or les prix restent relativement élevés : ainsi, pour l'opération Ruhl, 4.500 F/m² à la vente et 500 à 600 F/m²/an à la location.

Le stock de bureaux disponibles s'élève actuellement à 6.165 m².

Il semble que dans la promotion des bureaux l'offre soit allée trop vite par rapport à l'évolution de la demande ; de plus les prix très élevés qui sont pratiqués constituent un handicap certain pour la commercialisation. Dans l'avenir, il semble exclu que des opérations de ce type puissent se renouveler.

Ceci est dû en particulier au problème de la charge foncière. A l'opposé de ce qui se passe au centre de Paris, où la charge foncière est devenue tellement élevée que des particuliers ne sont plus susceptibles de la supporter et que les seules surfaces rentables sont devenues des surfaces de bureaux, à Nice au contraire cette charge foncière exerce un effet dissuasif pour les activités de bureaux, à de rarissimes implantations de prestige près, et elle joue en défaveur de ce type de construction. Alors qu'on acceptera de payer 8.000 ou même 10.000 F le m² d'un appartement bien placé dans Nice, il semble exclu que des prix de ce type puissent être supportés par des entreprises.

On retrouve à Nice les intervenants traditionnels sur ce type de marché (Anglais et grands investisseurs).

2° **Les bureaux pour soi.**

Les constructions de bureaux pour soi peuvent revêtir diverses origines, dont le desserrement local, les opérations de décentralisation.

a) *Desserrement local.*

Le problème du desserrement local à Nice ne revêt pas la même ampleur que pour les autres agglomérations du Sud-Est. En effet, Nice n'a pas une tradition industrielle ou commerciale suffisante pour justifier d'un parc immobilier, occupé par des bureaux, important ; près de 60 % de la valeur ajoutée de l'agglomération réside dans des emplois créés par le B.T.P. et le tourisme. Ce n'est qu'à la suite de l'explosion démographique du Sud-Est et donc de l'agglomération niçoise que le problème de l'expansion des services s'est posé pour le secteur public.

Les problèmes du desserrement touchent donc principalement le secteur public ou parapublic. Les principales opérations réalisées ou prévues sont les suivantes : la Trésorerie-Paierie doit construire environ 5.000 m² ; (livraison fin 1976). L'E.D.F., pour ses besoins propres, a construit un immeuble, achevé en 1975, représentant environ 5.000 m² ; une cité administrative, regroupant la préfecture et le nouvel Hôtel des impôts, doit être construite. Mais les délais, ainsi que les surfaces ne sont pas encore arrêtés. En matière d'implantation nouvelle, la municipalité a l'intention de lancer des opérations de petite taille, éparpillées dans l'agglomération, afin de rapprocher l'administré du service public. Enfin, indépendamment de la multiplication des guichets de banque (doublement en trois ans), on a assisté à un renforcement de la délégation régionale du Crédit agricole, et pour des besoins strictement locaux, au développement des activités du Crédit commercial de France.

b) *Les opérations de décentralisation.*

C'est précisément pour utiliser l'image de marque « qualité de la vie » de Nice et afin de diversifier les activités économiques de la région que de très importantes opérations d'urbanisme tertiaire ont été entreprises dans le parc international d'activités de « Valbonne-Sophia-Antipolis ».

La création, sur le plateau de Valbonne (Alpes-Maritimes), d'un parc d'activités scientifiques, industrielles et tertiaires de haut niveau et de portée internationale a pour objectif essentiel de développer et de diversifier les activités économiques du Sud-Est de la façade méditerranéenne française. Le parc est situé à proximité immédiate de trois grandes villes : Nice, Cannes et Grasse, et s'étend sur 2.400 hectares. Les promoteurs de cette opération ont envisagé la création de 30.000 emplois à l'horizon 2000 et quelque quinze mille habitants.

A l'heure actuelle le parc international d'activités de Valbonne connaît un démarrage prometteur (malgré le frein de quelques sociétés immobilières) avec la Compagnie française de prospection sismique (siège social), la société Franlab-Arlab (filiale de l'Institut français du pétrole, laboratoire de recherches et la société Rohm and Haas (produits phytosanitaires).

D'autre part, il est prévu à partir de 1977 l'implantation du Centre d'information mondial d'Air France, du Centre de télé-informatique sud-européen de Rank-Xerox puis, dans les années suivantes, des laboratoires du Centre national de recherches scientifiques (C.N.R.S.), de l'Ecole supérieure des mines (centre de recherches), de l'Ecole supérieure des télécommunications, du Bureau de recherches géologiques et minières (B.R.G.M.), des Laboratoires Scarle (produits pharmaceutiques), de la Société de gestion de risques (courtage d'assurances), de l'Ecole supérieure de commerce et d'administration des entreprises de Nice (E.S.C.A.E.), de la société l'Oréal, du groupe Service France ainsi que l'université de Nice (sept laboratoires). Toutes ces implantations de tertiaire supérieur devrait ainsi contribuer largement à atteindre l'objectif prévu de 35.000 m² de bureaux et 75.000 m² de services figurant dans l'aménagement du plateau de Valbonne qui, rappelons-le, a été conçu comme pôle d'équilibre tertiaire de la région Provence-Côte d'Azur.

Les instances locales, avec le concours de la D.A.T.A.R., ont recherché surtout à attirer des activités du tertiaire supérieur, c'est-à-dire à décentraliser un certain nombre de laboratoires de recherches qui étaient en place soit en Ile-de-France, soit à l'étranger pour qu'ils viennent s'implanter à « Valbonne-Sophia-Antipolis ».

L'opération d'aménagement est en fait de même nature que celle de la Z.I.R.S.T. qui a été programmée au Nord-Est de Grenoble (Rhône-Alpes).

3° **Perspectives.**

Pour les prochaines années, la construction des bureaux devrait se stabiliser, mais à un niveau relativement élevé (13.500 m² par an en moyenne pour la période 1976-1980).

L'offre dans l'agglomération même de Nice va donc être profondément modifiée dans les prochaines années, et on assistera plutôt à de petites opérations qui s'insèreront dans des programmes mixtes (étages inférieurs : bureaux ; étages supérieurs : habitations) facilement divisibles et susceptibles d'accueillir de petites entreprises de services (immobilier - conseil, etc.), dont l'expansion apparaît inévitable dans l'avenir.

En revanche, les deux grandes opérations prévues, l'une largement entamée (Valbonne) et l'autre en projet (Arénas) devraient fournir l'essentiel de la construction de bureaux à l'horizon 1980.

Le projet de la Z.A.C. de l'Arénas comprendra au total : 190.000 m² de bureaux, 55.000 m² d'entrepôts, 70.000 m² de surface commerciale et de loisirs, plus de 5.000 parkings, un complexe hôtelier.

Le développement de l'aéroport de Nice et l'amélioration des liaisons avec le reste de l'Europe peuvent donner un nouvel élan aux constructions de bureaux.

E. — **Toulon.**

Les constructions de bureaux dans l'agglomération toulonnaise se développent surtout à partir de 1970. Ce développement correspond à des constructions pour soi plus qu'à des opérations en blanc qui restent très peu nombreuses.

Pour la période 1976-1980, environ 40.000 m² de bureaux devraient être construits (soit en moyenne 8.000 m² par an).

1° **Les bureaux en blanc.**

Les réalisations d'immeubles de bureaux sont peu nombreuses ; deux opérations sont offertes à la vente ou à la location. Une opération de 1.750 m² dans la Z.U.P. de La Rode réalisée par la SODI, une autre de 600 m² réalisée par la SOGIMO en centre ville (ce dernier programme est une opération mixte comportant des logements et des commerces. Les prix pratiqués sont les suivants : 2.960 F/m² à la vente et 325 F/m²/an à la location.

Il n'existe pratiquement pas de demandes de location ou d'achat de bureaux par des entreprises locales à moyen terme. L'essentiel de la construction devrait donc être réalisé pour compte propre soit par le secteur privé, soit par le secteur public.

2° **Les bureaux pour soi.**

L'analyse des constructions pour compte propre comporte deux aspects : les constructions réalisées dans le secteur public et les décentralisations et les implantations nouvelles du secteur privé.

a) *Le secteur public.*

L'accession de Toulon au rang de préfecture va nécessairement entraîner des constructions de bâtiments administratifs nouveaux. Cependant, il faut savoir qu'un certain nombre de bâtiments et de services publics existent déjà à Toulon. Par ailleurs, Toulon est une ville neuve : ayant été presque complètement détruite pendant la guerre, elle a été reconstruite et ses bâtiments sont à l'heure actuelle dans un état satisfaisant. Aussi, des opérations — comme à Marseille ou à Lyon — de rénovation ou de réhabilitation du centre ville ne sont pas envisagées actuellement.

Le premier projet concerne la nouvelle préfecture. Il s'accompagnera de la construction d'un « mini » palais des congrès, mais aussi d'un port de plaisance (concession à charge d'endigage) et de locaux attenants à son administration.

En fait, l'explosion démographique rend nécessaire le développement des services publics du grand Toulon qui représente maintenant un peu moins de 400.000 habitants. On imagine donc de construire à côté de la nouvelle préfecture une cité administrative dont la superficie offerte serait de l'ordre de 3.000 à 4.000 m². Il faut tenir compte néanmoins des compensations accordées à Draguignan qui verra s'implanter sur son territoire un certain nombre de services non susceptibles d'accueillir le public (service des pensions par exemple).

Le second élément de la demande lié au desserrement du secteur public concerne les activités militaires. Toulon est, en effet, le principal port de guerre pour la Méditerranée et il s'ensuit des activités industrielles

(réparation des navires) considérables et des activités administratives puisque l'essentiel de la gestion de la région maritime s'effectue à Toulon (avant d'être préfecture, Toulon était déjà préfecture maritime).

Par ailleurs, la principale activité économique et le principal pourvoyeur d'emplois (12.000 emplois en moyenne) est l'arsenal. Celui-ci, compte tenu des options en matière de défense, doit connaître une forte expansion sur la période 1977-1982, et donc voir naître un besoin de desserrement en matière de locaux ; d'ores et déjà des travaux importants donnent lieu à la construction de bureaux.

Pour ce qui est de la marine, on note de grandes opérations de construction pour soi : en bordure du port, sur des locaux appartenant à la Défense nationale. Il n'est pas possible de connaître actuellement les surfaces concernées par ces opérations.

b) *Les décentralisations et les implantations nouvelles du secteur privé.*

Toulon est tributaire d'une mono-industrie : les industries liées à l'armement et à la marine. Il s'ensuit qu'elle est extrêmement vulnérable, toutefois sa vulnérabilité est réduite quand il s'agit d'un secteur entièrement contrôlé par la puissance publique.

En ce moment, l'agglomération toulonnaise n'a pas de grands problèmes de reconversion et donc de nécessité de création d'emplois tertiaires.

Un des grands handicaps de cette agglomération est l'absence presque totale d'emplois féminins, ce qui est en matière de revenus, et en particulier en matière d'accession à la propriété, un frein très net à l'expansion.

En revanche, on a noté une certaine décentralisation, à partir de Marseille, pour les entreprises de transports routiers. La très forte expansion démographique semble principalement fondée sur la croissance des immigrants, elle-même motivée par la forte demande en bâtiment et travaux publics. Le B.T.P., il faut le rappeler, emploie près de 30.000 personnes dans le Var.

Par ailleurs, l'accentuation du caractère touristique du département, la reconversion du port de Toulon dont les activités traditionnelles de commerce étaient dirigées sur les bois précieux, la bauxite et le fluor et qui deviendrait un port spécialement destiné à l'accueil des passagers, sont autant d'éléments de création d'emplois tertiaires.

Le renforcement de la vocation de port de commerce de La Seyne sera lui aussi un facteur de création d'emplois dans le secteur tertiaire.

Enfin, la concurrence de Marseille est extrêmement vive pour tout le secteur financier, et il apparaît que l'avenir de Toulon est plutôt vers l'expansion des activités maritimes.

3° **Perspectives.**

Toulon n'apparaît pas comme une agglomération dont la vocation à moyen terme soit celle d'une expansion tournée vers les activités tertiaires, mais beaucoup plus vers le renforcement des activités traditionnelles. Les perspectives de construction de bureaux sur la période 1976-1980 apparaissent donc en nette diminution par rapport aux fortes constructions des années 1973-1975. Pour cette période, le rythme annuel des constructions de bureaux devrait être de l'ordre de 8.000 m² en moyenne.

BUREAUX DISPONIBLES AU 1er OCTOBRE 1976

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
06 Alpes-Maritimes					
CAGNES-SUR-MER					
Cagnes II	AQ	1.000	300	2.400	240
CANNES					
Central Park *	CV	1.550	1.550	/	/
NICE					
Le Ruhl	CV	3.200	765	4.500	500
Pastorelli 35	CV	3.500	3.000	—	430
Bureaux de Paris	CV	2.400	2.400	—	400
Le Consul *	CV	830	830	6.000	—
SAINT-LAURENT-DU-VAR					
Bureaux 2000	CV	1.100	700	—	280
13 Bouches-du-Rhône					
AIX-EN-PROVENCE					
Le Mercure *	P	3.500	3.500	2.300	250
Le Ligoures *	P	3.200	1.060	3.600	—
MARSEILLE					
Le Mirabeau (13002)	AQ	5.350	405	—	280
Villa d'Est (13002)	NQ	3.220	500	—	230
Kléber République (13002)	AQ	1.200	570	2.200	250
Europrogramme (13002)	AQ	15.500	14.000	—	270
Résidence F. Mistral (13008)	AQ	3.700	3.080	1.430	—
Tour Méditerranée (13008)	NQ	19.500	2.800	2.800	280
Le Grand Pavois (13008)	AQ	6.100	2.000	3.000	300
521, avenue du Prado (13008)	AQ	3.780	3.780	3.750	360
Le Prado (13008)	CV	4.000	4.000	—	300
Horizon 2000 (13014)	P	9.000	8.000	2.300	250
Le Président (13005) *	AO	3.600	3.600	3.200	—
Le Saint James (13007) *	CV	2.500	2.500	3.300	330
Le Noilly Building (13006) *	CV	15.000	15.000	3.700	—

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
MARTIGUES					
Paradis Saint-Roch	CV	900	600	—	220
ROGNAC					
Rognac Azur	CV	750	535	1.600	160
FOS					
Les Vallins	AQ	3.200	1.000	—	280
Centre Vie la Fossette	NO	4.800	1.000	2.200	—
VITROLLES					
S.C.I. la Salicorne	NQ	1.850	250	—	190
Centre Urbain II *	NQ	24.000	2.200	1.900	200
83 Var					
TOULON					
Le Colbert	CV	5.880	140	2.850	—
34 Vaucluse					
AVIGNON					
Cap Sud I	P	920	150	2.050	220
Cap Sud II	P	830	830	2.050	220

PRIX : il s'agit en général de prix moyens, hors taxe, pour des locaux aménagés mais non cloisonnés.

(/) : Chiffres non communiqués.

** : prix ferme et définif.

LOCALISATION : quatre types de localisation ont été définis :

CV — Centre ville traditionnel.

NQ — Nouveau quartier d'affaires à vocation de centre directionnel.

AQ — Autre quartier urbain distinct du centre ville.

P — Périphérie.

LIVRAISON : l'astérisque (*) indique les programmes en cours de construction et dont la livraison interviendra au cours des années 1977 et 1978.

Source : Association Bureaux-Provinces, Le marché des bureaux en province 1975-1976.

III. — LA CORSE

Pour des raisons statistiques, il n'a pas été possible d'isoler complètement la région Corse. Pour le parc de bureaux, la Corse est incluse dans la région Provence-Côte d'Azur ; par contre, pour les constructions annuelles, la région Corse a pu être isolée.

Les constructions annuelles de bureaux en Corse connaissent un développement lent qui s'accélère seulement en 1975. En raison du faible volume de ces constructions, les opérations importantes donnent à la série présentée un caractère irrégulier.

Pour les prochaines années, le rythme annuel de constructions devrait être de l'ordre de 3.000 m² en moyenne, se répartissant approximativement de la façon suivante (1) :

— bureaux des entreprises ..... 40 %
— bureaux des administrations ..... 45 %
— bureaux des institutions financières ..... 15 %

L'évolution des constructions par agglomération et suivant les tranches d'unités urbaines figure dans les deux tableaux suivants :

(1) Source : Cellule économique régionale corse.

La construction de bureaux par région.

En milliers de m².

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	0,7	0,9	1,9	1,9	2,0	2,6	1,9	1,4	1,9	3,9	6,4	
Surfaces moyennes (2)				—					—			3,0

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %.

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Corse	100	100	100
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	58	39	27
Moins de 10.000 habitants	9	19	7
De 10.000 à 19.999 habitants	—	—	—
De 20.000 à 49.999 habitants	10	40	46
De 50.000 à 99.999 habitants	23	2	20
De 100.000 à 199.999 habitants	—	—	—
De 200.000 à 2 millions d'habitants	—	—	—
Plus de 2 millions d'habitants	—	—	—
Total région Corse	100	100	100

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	432.	111.	871.	390.	584.	1017.	893.	845.	848.	1091.	1729.
< 10 000 HAB	70.	149.	1069.	409.	341.	486.	369.	257.	318.	411.	443.
10 A 19 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
20 A 49 999	76.	638.	0.	990.	1029.	1036.	584.	271.	718.	2003.	2960.
50 A 99 999	174.	73.	0.	111.	63.	72.	101.	87.	66.	418.	1251.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	751.	971.	1941.	1900.	2018.	2611.	1947.	1460.	1951.	3924.	6385.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	315.	408.	815.	798.	848.	1097.	954.	715.	956.	1923.	3129.
INST.FINANC	105.	136.	272.	266.	283.	366.	273.	204.	273.	549.	894.
ADMINIST.	330.	427.	854.	836.	888.	1149.	720.	540.	722.	1452.	2362.
TOTAL	751.	971.	1941.	1900.	2018.	2611.	1947.	1460.	1951.	3924.	6385.

Région : CORSE

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomérations	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Ajaccio	0,1	0,6	—	1,0	1,0	1,0	0,6	0,3	0,7	2,0	2,9	1,0
Bastia	0,2	0,1	—	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,4	1,2	0,9

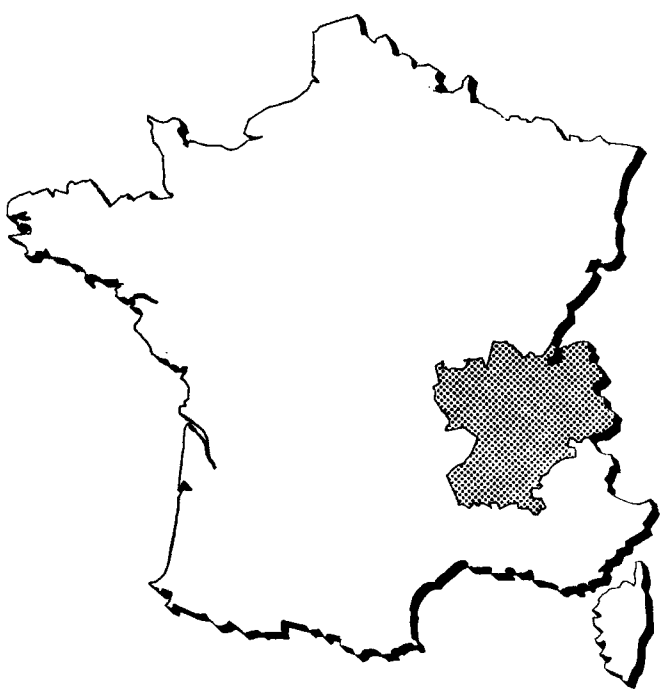
Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 habitants	de 200.000 à 2 millions d'habitants	plus de 2 millions d'habitants
Corse		Ajaccio	Bastia			

Source : I.N.S.E.E.

RHONE-ALPES



ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX

Types d'activités	Surface du parc de bureaux								Accroissement annuel moyen (%)		
	1965		1970		1975		1980		1970-1965	1975-1970	1980-1975
	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%	milliers de m²	%			
Tertiaire du secondaire	*1.233,3*	*35*	*1.230,4*	*32*	*1.255,9*	*26*	*1.384,4*	*24*	*— 0,1*	*0,4*	*1,9*
Tertiaire pur	*1.295,8*	*37*	*1.530,7*	*39*	*1.959,3*	*41*	*2.374,1*	*40*	*3,4*	*5,1*	*3,9*
Total entreprises	2.529,1	72	2.761,1	71	3.215,2	67	3.758,5	64	1,7	3,1	3,2
Institutions financières	166,7	5	224,8	6	360,3	7	644,6	11	6,1	9,9	12,3
Administrations	790,4	23	890,4	23	1.251,9	26	1.623,6	25		7,0	5,3
Total région Rhône-Alpes	**3.486,2**	**100**	**3.876,3**	**100**	**4.827,4**	**100**	**6.026,7**	**100**	**2,1**	**4,5**	**4,5**
Total France entière	**43.496,6**		**48.343,9**		**60.373,4**		**70.752,9**		**2,1**	**4,5**	**3,2**

I. — ANALYSE RÉGIONALE

A. — Analyse du parc de bureaux.

Le parc de bureaux se développe rapidement entre 1970 et 1975 (4,5 % par an de taux de croissance annuelle). Les bureaux des institutions financières et des administrations connaissent un fort accroissement.

Pour la période 1976-1980, la croissance du parc se poursuit au même rythme que pendant la période précédente (Rhône-Alpes est la seule région à conserver le même rythme de progression entre 1970 et 1980). Il s'ensuit donc un accroissement notable du poids relatif du parc de bureaux de Rhône-Alpes par rapport à celui de la France entière (entre 1975 et 1980 le parc de bureaux de Rhône-Alpes devrait passer de 8 % à 8,5 % du total du parc France entière).

B. — Analyse des constructions annuelles.

Les constructions de bureaux s'accélèrent à partir de 1970-1971 avec le développement des bureaux en blanc (surtout à Lyon) et cette progression se poursuit avec les grandes opérations d'urbanisme (La Part-Dieu, Centre II, Grenoble-Echirolles...).

Pendant la période 1970-1975, le volume annuel moyen des constructions en Rhône-Alpes représentait 9,1 % du flux annuel moyen France entière. Cette proportion passe à 11,7 % pour la période 1976-1980.

L'Isère, la Loire et le Rhône regroupent l'essentiel des constructions de bureaux de la région Rhône-Alpes (de 61 % à 81 % suivant les années).

On note une tendance au renforcement du poids relatif de l'agglomération lyonnaise : la proportion de bureaux construits à Lyon passe de 41 % à 67 % des constructions totales de la région entre 1965 et 1975.

La construction de bureaux par région.

En milliers de m².

Evolution des investissements annuels en bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne 1976-1980
Surfaces (1)	56,7	69,1	80,5	82,9	103,4	146,5	167,6	175,9	235,1	301,5	319,9	240,0
Surfaces moyennes (2)				78,0					190,2			

(1) D'après l'analyse des investissements annuels en bureaux.
(2) D'après l'analyse des parcs de bureaux.

En %.

Structure des constructions annuelles	1965	1970	1975
• **Par département :**			
Ain	6	11	5
Ardèche	8	3	2
Drôme	6	4	4
Isère	17	14	16
Loire	3	7	11
Rhône	41	49	54
Savoie	5	6	5
Haute-Savoie	14	6	3
• **Par tranches d'unités urbaines :**			
Rurale	9	8	9
Moins de 10.000 habitants	13	6	5
De 10.000 à 19.999 habitants	8	4	3
De 20.000 à 49.999 habitants	20	13	8
De 50.000 à 99.999 habitants	9	11	8
De 100.000 à 199.999 habitants	—	—	—
De 200.000 à 2 millions d'habitants	41	58	67
Plus de 2 millions d'habitants	—	—	—
Total région Rhône-Alpes	100	100	100

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m2)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	5010.	3652.	7022.	6195.	9412.	11860.	9866.	8049.	12182.	21323.	27050.
< 10 000 HAB	7433.	6963.	4967.	6967.	7057.	8902.	10795.	10675.	12786.	14179.	14407.
10 A 19 999	4800.	3622.	3704.	3920.	3678.	5528.	4781.	3151.	3769.	5630.	10085.
20 A 49 999	11094.	9517.	6047.	9756.	11612.	18419.	30632.	28897.	25377.	25409.	26913.
50 A 99 999	5036.	9553.	15248.	12303.	12895.	15732.	17790.	17293.	20225.	26485.	26521.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
200 A 2 MILL	23328.	35837.	43506.	43781.	58777.	86112.	93780.	107853.	160740.	208505.	214989.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
TOTAL	56701.	69144.	80494.	82921.	103432.	146552.	167645.	175917.	235079.	301531.	319967.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	33454.	40795.	47491.	48923.	61025.	86465.	80470.	84440.	112838.	144735.	153584.
INST.FINANC	8505.	10372.	12074.	12438.	15515.	21983.	23470.	24628.	32911.	42214.	44795.
ADMINIST.	14742.	17977.	20928.	21559.	26892.	38103.	63705.	66849.	89330.	114582.	121587.
TOTAL	56701.	69144.	80494.	82921.	103432.	146552.	167645.	175917.	235079.	301531.	319967.

AIN

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	527.	424.	650.	701.	1287.	1696.	1242.	1136.	2116.	2592.	2311.
< 10 000 HAB	96.	436.	341.	678.	1527.	2096.	3801.	3624.	2546.	2163.	2061.
10 A 19 999	0.	35.	0.	75.	265.	300.	167.	123.	190.	306.	273.
20 A 49 999	2635.	1300.	782.	2523.	6722.	12226.	23281.	19130.	11252.	8812.	11222.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
200 A 2 MILL	77.	366.	0.	203.	60.	20.	83.	206.	788.	1161.	696.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	3336.	2562.	1773.	4180.	9860.	16338.	28574.	24218.	16892.	15035.	16565.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1968.	1512.	1046.	2466.	5817.	9639.	13716.	11625.	8108.	7217.	7951.
INST.FINANC	500.	384.	266.	627.	1479.	2451.	4000.	3391.	2365.	2105.	2319.
ADMINIST.	867.	666.	461.	1087.	2564.	4248.	10858.	9203.	6419.	5713.	6295.
TOTAL	3336.	2562.	1773.	4180.	9860.	16338.	28574.	24218.	16892.	15035.	16565.

ARDÈCHE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURAL E	750.	620.	416.	608.	676.	1042.	776.	447.	342.	441.	807.
< 10 000 HAB	0.	974.	25.	547.	238.	196.	437.	447.	453.	520.	459.
10 A 19 999	3750.	1983.	845.	1710.	1163.	2051.	2095.	1115.	671.	828.	2566.
20 A 49 999	53.	2228.	1540.	1795.	952.	648.	1173.	1309.	2090.	2053.	1634.
50 A 99 999	0.	869.	235.	549.	333.	535.	402.	192.	270.	280.	296.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	4567.	6664.	3070.	5208.	3362.	4471.	4884.	3511.	3826.	4122.	5764.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	2695.	3932.	1811.	3073.	1983.	2638.	2344.	1685.	1836.	1979.	2767.
INST.FINANC	695.	1000.	460.	781.	504.	671.	684.	492.	536.	577.	807.
ADMINIST.	1187.	1733.	799.	1354.	874.	1163.	1856.	1334.	1454.	1566.	2190.
TOTAL	4567.	6664.	3070.	5208.	3362.	4471.	4884.	3511.	3826.	4122.	5764.

DROME

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
PUPAIF	225.	357.	2494.	1200.	1238.	1166.	794.	747.	1091.	1763.	1970.
< 10 000 HAB	243.	541.	269.	490.	593.	804.	925.	772.	838.	1467.	1791.
10 A 19 999	0.	67.	369.	171.	116.	32.	0.	0.	0.	0.	4.
20 A 49 999	0.	2790.	1393.	2046.	1133.	832.	626.	555.	1135.	1638.	2057.
50 A 99 999	2773.	3333.	5504.	4140.	3052.	2932.	2680.	2207.	4542.	8896.	8429.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	3261.	7099.	10027.	8047.	6132.	5766.	5025.	4281.	7606.	13764.	14253.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1924.	4188.	5916.	4748.	3618.	3402.	2412.	2055.	3651.	6606.	6842.
INST.FINANC	499.	1065.	1504.	1207.	920.	865.	703.	599.	1065.	1927.	1995.
ADMINIST.	848.	1846.	2607.	2092.	1594.	1499.	1909.	1627.	2890.	5230.	5416.
TOTAL	3261.	7099.	10027.	8047.	6132.	5766.	5025.	4281.	7606.	13764.	14253.

ISÈRE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	530.	446.	1191.	1104.	2133.	1992.	1306.	969.	2522.	7020.	11434.
< 10 000 HAB	1811.	1372.	1072.	1359.	1213.	1839.	2153.	2502.	2893.	3030.	2317.
10 A 19 999	557.	277.	836.	560.	581.	464.	319.	506.	1319.	1202.	750.
20 A 49 999	3923.	2000.	972.	1777.	1306.	2384.	2440.	2951.	2868.	3634.	3904.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
200 A 2 MILL	2857.	22703.	16436.	19395.	14372.	14437.	17092.	26175.	29993.	32404.	32139.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	9678.	26798.	20507.	24195.	19605.	21116.	23311.	33102.	39596.	47291.	50547.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	5710.	15911.	12099.	14275.	11567.	12458.	11189.	15889.	19006.	22700.	24263.
INST.FINANC	1452.	4020.	3076.	3629.	2941.	3167.	3263.	4634.	5543.	6621.	7077.
ADMINIST.	2516.	6967.	5332.	6291.	5097.	5490.	8858.	12579.	15046.	17970.	19208.
TOTAL	9678.	26798.	20507.	24195.	19605.	21116.	23311.	33102.	39596.	47291.	50547.

LOIRE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	257.	190.	179.	277.	608.	982.	804.	635.	695.	1088.	1198.
< 10 000 HAB	107.	1429.	519.	970.	476.	540.	873.	703.	558.	554.	953.
10 A 19 999	55.	460.	1220.	768.	1090.	1892.	1354.	776.	960.	2564.	5698.
20 A 49 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
50 A 99 999	174.	4542.	6736.	5160.	3881.	2980.	3770.	3806.	3979.	5134.	7234.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
200 A 2 MILL	1264.	969.	1314.	1684.	3133.	3339.	3422.	3374.	7761.	13509.	19175.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	1856.	7590.	9968.	8858.	9188.	9733.	10225.	9294.	13953.	22849.	34261.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1095.	4478.	5881.	5226.	5421.	5743.	4908.	4461.	6698.	10967.	16445.
INST.FINANC	278.	1139.	1495.	1329.	1378.	1460.	1431.	1301.	1953.	3199.	4797.
ADMINIST.	483.	1973.	2592.	2303.	2389.	2531.	3885.	3532.	5302.	8683.	13019.
TOTAL	1856.	7590.	9968.	8858.	9188.	9733.	10225.	9294.	13953.	22849.	34261.

RHONE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	1866.	361.	1319.	971.	1280.	1547.	1087.	899.	1920.	3248.	4015.
< 10 000 HAB	0.	143.	604.	325.	386.	514.	502.	564.	1521.	2067.	2154.
10 A 19 999	430.	530.	0.	328.	146.	121.	122.	89.	127.	124.	78.
20 A 49 999	2067.	460.	186.	540.	475.	623.	785.	1177.	3159.	4908.	4114.
50 A 99 999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
200 A 2 MILL	19129.	11798.	25756.	22499.	41213.	68316.	73183.	78098.	122197.	161431.	162982.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	23492.	13292.	27866.	24663.	43499.	71121.	75678.	80827.	128925.	171779.	173344.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	13860.	7842.	16441.	14551.	25665.	41961.	36325.	38797.	61884.	82454.	83205.
INST.FINANC	3524.	1994.	4180.	3699.	6525.	10668.	10595.	11316.	18049.	24049.	24268.
ADMINIST.	6108.	3456.	7245.	6412.	11310.	18491.	28758.	30714.	48991.	65276.	65871.
TOTAL	23492.	13292.	27866.	24663.	43499.	71121.	75678.	80827.	128925.	171779.	173344.

SAVOIE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	439.	782.	238.	677.	874.	1311.	2141.	2175.	2571.	3984.	4135.
< 10 000 HAB	1458.	454.	193.	664.	1417.	2100.	1529.	1448.	2759.	2470.	2536.
10 A 19 999	0.	270.	335.	271.	290.	626.	583.	362.	211.	370.	544.
20 A 49 999	0.	112.	73.	151.	314.	264.	135.	170.	422.	941.	811.
50 A 99 999	1016.	29.	776.	884.	2998.	5075.	5842.	6594.	6520.	6839.	6698.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	2913.	1645.	1615.	2647.	5893.	9375.	10229.	10748.	12483.	14604.	14726.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	1719.	971.	953.	1562.	3477.	5531.	4910.	5159.	5992.	7010.	7069.
INST.FINANC	437.	247.	242.	397.	884.	1406.	1432.	1505.	1748.	2045.	2062.
ADMINIST.	757.	428.	420.	688.	1532.	2437.	3887.	4084.	4744.	5550.	5596.
TOTAL	2913.	1645.	1615.	2647.	5893.	9375.	10229.	10748.	12483.	14604.	14726.

HAUTE-SAVOIE

Evolution des constructions de bureaux par tranche d'unités urbaines

(Surfaces en m²)

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
RURALE	416.	462.	534.	658.	1316.	2124.	1715.	1041.	925.	1186.	1183.
< 10 000 HAB	3697.	1614.	1945.	1934.	1207.	813.	575.	615.	1218.	1908.	2140.
10 A 19 999	0.	0.	99.	36.	28.	42.	141.	180.	292.	236.	174.
20 A 49 999	2411.	628.	1093.	924.	710.	1442.	2193.	3605.	4450.	3423.	3175.
50 A 99 999	1073.	790.	1997.	1571.	2630.	4210.	5095.	4494.	4913.	5336.	3866.
100 A 199999	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
200 A 2 MILL	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
> 2 MILLIONS	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	0.	1.
TOTAL	7598.	3494.	5668.	5123.	5893.	8631.	9719.	9935.	11798.	12089.	10541.

Répartition des surfaces de bureaux

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
ENTREPRISES	4483.	2061.	3344.	3022.	3477.	5092.	4665.	4769.	5663.	5803.	5060.
INST.FINANC	1140.	524.	850.	768.	884.	1295.	1361.	1391.	1652.	1692.	1476.
ADMINIST.	1976.	908.	1474.	1332.	1532.	2244.	3693.	3775.	4483.	4594.	4006.
TOTAL	7598.	3494.	5668.	5123.	5893.	8631.	9719.	9935.	11798.	12089.	10541.

Région : RHONE-ALPES

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX CONSTRUITES DANS LES AGGLOMÉRATIONS

En milliers de m².

Agglomérations	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	Moyenne annuelle 1976-1980
Annecy	1,1	0,8	2,0	1,6	2,6	4,2	5,1	4,5	4,9	5,3	3,9	6,0
Grenoble	2,9	22,7	16,4	19,4	14,4	14,4	17,1	26,2	30,0	32,4	32,1	30,0
Lyon	19,1	11,8	25,8	22,5	41,2	68,3	73,2	78,1	122,2	161,4	163,0	150,0
Saint-Etienne	1,3	1,0	1,3	1,7	3,1	3,3	3,4	3,4	7,8	13,5	19,2	15,0
Valence	2,8	3,3	5,5	4,1	3,1	2,9	2,7	2,2	4,5	8,9	8,4	7,0

Source : B.I.P.E.

RÉPARTITION DES AGGLOMÉRATIONS EN 1968

Départements	Tranches d'unités urbaines					
	de 10.000 à 19.999 habitants	de 20.000 à 49.999 habitants	de 50.000 à 99.999 habitants	de 100.000 à 199.999 habitants	de 200.000 à 2 millions habitants	plus de 2 millions d'habitants
Ain		Bourg-en-Bresse Oyonnax				
Ardèche	Tournon Privas	Annonay Aubenas				
Drôme		Romans-sur-Isère Montélimar	Valence		Grenoble	
Isère	Vienne Givors Condrieu Saint-Marcellin					
Loire	Montbrison St-Rambert-sur-Loire		Roanne Saint-Chamond		Saint-Etienne	
Rhône	Tarare	Villefranche-sur-Saône Vienne			Lyon	
Savoie	Alberville St-Jean-de-Maurienne	Aix-les-Bains	Chambéry			
Haute-Savoie	Gaillard Passy	Annemasse Thonon-les-Bains Cluses	Annecy			

Source : I.N.S.E.E.

II. — ANALYSE DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX PAR AGGLOMÉRATION

A. — Annecy.

Le rythme de la construction de bureaux dans l'agglomération d'Annecy s'est accéléré dès 1970 et s'est poursuivi jusqu'en 1974. L'année 1975 marque un recul qui s'explique surtout par l'attentisme observé par de nombreuses entreprises locales face au marasme économique.

Comparée à l'ensemble de la région Rhône-Alpes, l'agglomération d'Annecy se place au septième rang, c'est-à-dire entre Valence et Roanne sur le plan de la construction de bureaux durant la période 1968-1974.

Annecy en tant que ville administrative (chef-lieu du département de la Haute-Savoie), ville industrielle où dominent des activités touchant les biens d'investissement et ville touristique, paraît toutefois bien placée pour accueillir des activités tertiaires entre 1976 et 1980. Ces facteurs spécifiques entraîneront vraisemblablement une demande en bureaux s'élevant, en moyenne annuelle, à 6.000 m².

1° Les bureaux en blanc.

L'agglomération d'Annecy, placée géographiquement entre deux pôles de croissance dynamiques que sont Lyon et Genève, subit l'attraction de ces villes importantes où les activités tertiaires occupent de surcroît un rôle croissant. Cette situation fait qu'actuellement aucune opération de bureaux en blanc n'a été réalisée.

2° Les bureaux pour soi.

Les constructions réalisées dans l'agglomération d'Annecy sont donc essentiellement des bureaux pour soi durant la période 1965-1975. Il s'agit très souvent de bureaux associés à des unités industrielles ou de bureaux intégrés dans des immeubles d'habitation situés en centre ville.

Comme dans d'autres villes, de nombreux logements anciens ont été transformées en bureaux mais à un rythme modéré.

Face à la faiblesse de la demande actuelle, l'offre de bureaux anciens et neufs s'ajuste sans difficulté, d'où l'absence de stocks de bureaux en 1976.

Les principaux demandeurs sont les professions libérales et des entreprises de services (expertise, études techniques, agences de travail temporaires).

Les prix de location se situent entre 210 F/m² et 250 F/m² en centre ville.

3° Perspectives.

Bénéficiant déjà d'un « tertiaire du secondaire », l'agglomération d'Annecy souhaite attirer, dans les années à venir, du tertiaire pur afin d'harmoniser son expansion, et de répondre aux besoins d'une population particulièrement jeune. La qualité des emplois qui seront créés conditionnera fortement l'évolution des migrations intrarégionales vers Lyon Chambéry ou Genève.

Actuellement, deux programmes d'opérations pourraient engendrer des emplois tertiaires entre 1976 et 1980. Le plus avancé est celui de la création d'un Centre secondaire situé sur la rive droite du Fier où il est prévu des logements, des commerces et éventuellement des bureaux. La construction de ces derniers dépendra étroitement de la conjoncture immobilière dans les années à venir ou d'une décentralisation éventuelle de la région parisienne.

L'autre projet « Clos Bonlieu » est encore à l'étude et consisterait en la construction d'un centre culturel avec, en annexes, des bureaux de standing supérieur et des commerces rares. La surface de bureaux en blanc reste encore hypothétique.

Par ailleurs, des opérations de réhabilitation (1) prévues en centre ville seront aussi de nature à promouvoir la création de bureaux mais à des prix locatifs probablement élevés.

La zone d'aménagement d'Epagny offrira également la possibilité de construire des bureaux ou des commerces intégrés dans des immeubles mixtes. La zone industrielle du même nom devrait favoriser la création de bureaux associés aux activités industrielles.

Au cours des années prochaines, la construction de bureaux sera stimulée davantage par les entreprises de biens et de services et institutions financières que par les administrations, celles-ci étant en majeure partie installées dans ces locaux neufs plutôt qu'anciens. Des extensions pourraient néanmoins intervenir.

B. — **Grenoble.**

Les constructions de bureaux à Grenoble se sont développées à partir de 1972-1973, date à laquelle la Caisse interprofessionnelle de retraite des Alpes (C.I.P.R.A.) a réalisé un programme de 17.000 m². Cette opération ayant été couverte très rapidement (environ 6 mois), d'autres projets furent lancés et le rythme annuel des constructions de bureaux se situe autour de 30.000 m². Pour la période 1976-1980, la moyenne annuelle des constructions devrait rester à ce niveau.

1° **Les bureaux en blanc.**

Après avoir connu un développement rapide à partir de 1972-1973, la construction des bureaux en blanc semble aujourd'hui se ralentir. Actuellement, le marché comporte seulement deux programmes importants : Le Trident (6.900 m² dont 4.000 m² disponibles). Un autre programme « Le Pré-Pichat » est en cours de construction.

L'agglomération grenobloise possède un stock de bureaux en blanc relativement important qui se décompose comme suit :

— bureaux neufs :

- disponibles ..... 8.500 m²
- en construction ..... 2.500 m²
- en projet ..... 6.800 m²

(1) Cela consiste à mettre certains immeubles au minimum vital. On conserve l'ancien habitat en y apportant un peu plus de confort.

— bureaux anciens (rénovés et disponibles) ..... 3.650 m²

soit au total 21.250 m² sur lesquels près de 12.000 m² sont immédiatement disponibles.

Les bureaux anciens constituent pour le neuf une concurrence sévère : une grande partie de la demande locale est orientée vers des petites surfaces (de l'ordre de 50 m²) situées le plus près possible des zones denses d'habitat, et les prix proposés dans l'ancien sont de plus très largement inférieurs (100 à 200 F le m² en location et parfois moins pour l'ancien, contre plus de 200 F le m² pour le neuf).

2° **Les bureaux pour soi.**

Grenoble a connu une expansion exceptionnelle entre 1968 et 1974 (39.000 emplois ont été créés dans cette période dont 10.000 emplois industriels hors B.T.P.) et une partie très importante de son patrimoine immobilier est de construction récente. Il ne se pose donc pas — ou fort peu — de problèmes de rénovation des centres, d'urbanisme tertiaire ou de desserrement local. Seuls les services publics devant l'expansion de la population ont dû accroître leur surface. Une cité administrative est actuellement en cours de réalisation.

L'opération cité administrative regroupera sur 3 hectares, à proximité de la préfecture et de la mairie, des services disséminés dans la ville :

— Action sanitaire et sociale ..... (7 niveaux, 6.100 m²) Terminé
— Equipement et Logement ..... (10 niveaux, 12.000 m²)
— Economie et Finances ..... (11 niveaux, 15.000 m²)
— Autres services ..... (4 niveaux, 6.000 m²)

L'essentiel de la demande provient donc de décentralisations et d'implantations nouvelles qui correspondent à des constructions pour soi. Parmi les constructions pour soi, nous pouvons citer la Caisse d'assurances régionale, la Société générale, la B.N.P., la Bourse du travail, la Mutuelle générale de l'Education nationale, le Syndicat des entrepreneurs et la S.O.G.R.E.A.H. ...

3° **Perspectives.**

Mis à part le centre ville, il existe deux grandes opérations d'urbanisme à Grenoble :

— la Z.I.R.S.T. (Zone d'implantation pour la recherche scientifique et technique) du Meylan qui se trouve à proximité du Centre universitaire et qui doit accueillir, un peu à l'image de Valbonne, les activités du tertiaire supérieur ;

— la ville neuve de Grenoble-Echirolles qui, par des constructions à la technologie audacieuse, intègre espaces verts, équipements sociaux, centres commerciaux et emplois tertiaires.

La ville de Grenoble présente une attractivité certaine tant par sa qualité architecturale et urbanistique que par sa situation géographique. Il semble en outre que tout soit réellement fait pour offrir à l'entreprise qui désire se décentraliser ou renforcer son implantation sur place, à la fois la vocation traditionnellement touristique des Alpes et la proxi-

mité de la Méditerranée, mais aussi un cadre de vie en milieu urbain tout à fait exemplaire et dont il semble que la réputation internationale commence à porter ses fruits.

Dans cette perspective, un volume annuel moyen de 30.000 m² de construction de bureaux pour la période 1976-1980 paraît réaliste.

C. — **Lyon.**

Lyon, deuxième ville de France, possède un marché des bureaux particulièrement actif. Une première accélération des constructions est sensible en 1969-1970, date des premières réalisations de bureaux en blanc ; puis en 1973-1974, un nouveau seuil est franchi. Entre 1965 et 1975, le volume annuel des constructions a plus que décuplé. Cependant, pour les prochaines années, le volume annuel des constructions devrait se réduire à environ 150.000 m² en moyenne.

Avant d'analyser les constructions de bureaux, il importe d'examiner les facteurs explicatifs de l'évolution des constructions de bureaux dans l'agglomération lyonnaise.

1° **Les facteurs explicatifs de l'évolution de la construction de bureaux.**

Par souci de commodité, ces facteurs explicatifs ont été regroupés d'après leur rattachement à la demande ou à l'offre de bureaux.

a) *Les éléments de la demande.*

Traditionnellement, les activités tertiaires à Lyon étaient localisées dans la presqu'île (entre le Rhône et la Saône) qui est en fait le centre historique et commercial de la ville dont la tradition est au moins aussi industrielle que marchande. Mais les locaux qui y figuraient étaient anciens, vétustes, mal desservis et en fait peu propices à une expansion, puisque pour la plupart des cas, il s'agit d'appartements transformés. Vers le milieu des années 60, les autorités chargées de l'urbanisme et du schéma directeur de l'agglomération lyonnaise décidèrent de lancer une grande opération tertiaire dans un quartier de Lyon qui se trouve en fait au centre (3e et 6e arrondissements) et qui permettrait une restructuration des emplois dans la ville de Lyon en centralisant une grande partie des emplois liés aux activités tertiaires. C'est donc pour satisfaire cette nécessité de desserrement que l'opération de la Part-Dieu fut lancée en 1967. On peut la comparer, pour la région parisienne, à l'opération Montparnasse par opposition à l'opération Défense qui se situe, elle, dans une zone périphérique. Lyon rattrapait ainsi une large partie du retard qu'il avait accumulé depuis la Deuxième Guerre en matière d'immobilier commercial et il se dotait des moyens de développement de ce type d'activité.

Le secteur public était partie prenante comme demandeur à raison de 40 % avec l'hôtel de la Communauté urbaine de Lyon qui représente environ 30.000 m² ; la cité administrative et un centre culturel devaient se localiser à la Part-Dieu en même temps qu'un centre commercial de 110.000 m² et des opérations classiques d'extension de surfaces.

Les institutions financières ont créé ou développé à Lyon leur direction régionale ou leurs centres administratifs régionaux (centre informatique) notamment dans le cadre de l'opération « Lyon place bancaire ».

C'est l'exemple du Crédit lyonnais qui a fait construire une tour à la Part-Dieu (40.500 m²) qu'il occupera en grande partie pour alléger des services centraux du siège à Paris et développer ses activités dans la région Rhône-Alpes. La plupart des grands établissements financiers nationaux ont suivi soit par l'implantation d'une agence « lourde » à la Part-Dieu soit par déplacement de l'agence et des services existants dans le Lyon traditionnel.

Les entreprises industrielles renforcent de plus en plus leur réseau commercial et Lyon avait toute vocation pour être chargé de la couverture de l'ensemble du Sud-Est. La localisation de l'agglomération ainsi que sa desserte (réseau d'autoroutes Nord-Sud et Alpes, aéroport international de Satolas, futur T.G.V.) en font maintenant une plaque tournante pour l'économie européenne. Bien que l'on assiste à un certain plafonnement de la demande liée au renforcement de l'implantation dans la région lyonnaise, il reste que, dans les prochaines années, le principal facteur de développement de la demande de bureaux sera encore les entreprises de biens et services.

Le secteur public n'échappe pas à cette règle et les nécessités de la déconcentration, la technicité de plus en plus grande et les études à effectuer directement au niveau régional, impliquent un fort développement des locaux administratifs.

Le secteur public a donc été, somme toute, un des éléments moteurs des opérations d'implantations tertiaires de la Part-Dieu et de Villeurbanne au cours de ces dernières années.

b) *Les éléments de l'offre.*

Si l'on écarte les industriels construisant pour leur propre compte, on retrouve dans l'agglomération lyonnaise des intervenants de nature tout à fait comparable à ce que l'on connaît en région parisienne. Ainsi, les bureaux en blanc représentent 40 % de l'offre et ceux-ci sont réalisés par des promoteurs qui sont soit liés à des grands groupes financiers français (quand ce n'est pas un grand groupe financier lui-même comme le Crédit lyonnais), soit par des promoteurs anglais qui tiennent comme partout une part notable des réalisations. La première opération a été mise sur pied par le Groupe Lions pour l'immeuble Le Britannia (40.000 m² offerts et livrés en 1974).

On a vu également que le secteur public et parapublic avait construit pour ses propres besoins environ les deux tiers du total. Enfin, on note une part non négligeable de bureaux en blanc construits par des sociétés d'économie mixte et notamment la S.E.R.L. (Société d'économie mixte de la région lyonnaise) pour au moins deux opérations : le Tonkin à Villeurbanne et l'immeuble S.E.R.L. à la Part-Dieu.

2° **Les bureaux en blanc.**

Les premières réalisations de bureaux en blanc remontent aux années 1969-1970. Historiquement, les premiers intervenants sur ce marché ont été, comme c'est souvent le cas, des promoteurs anglais qui ont d'ailleurs donné le nom du premier grand immeuble de bureaux en promotion construit à Lyon : Le Britannia.

Les constructions de bureaux en blanc ont évolué de la façon suivante :

Entre 1969 et 1971, on a construit environ 50.000 m² de bureaux en promotion, soit environ 27 % de l'ensemble des constructions de bureaux sur la période.

De 1971 à 1973, le rythme de construction des bureaux en blanc s'accélère (près de 75.000 m² sont construits), soit environ 27 % des constructions.

L'année 1974 se caractérise, avec la livraison des opérations de la Part-Dieu, par une accélération brutale : près de 100.000 m² ont été livrés.

L'année 1975 marque, au contraire, une chute très nette puisque les livraisons s'élèvent à 32.000 m².

En moyenne, pour ces deux dernières années, les bureaux en blanc représentent environ 40 % des constructions.

Pour les prochaines années, les livraisons prévues sont les suivantes :

1976 et 1977 ..... 80.000 m² par an environ
1978 ..... 60.000 m² environ
1979 et 1980 ..... 45.000 m² environ

Le tableau ci-après présente le détail de cette évolution à moyen terme.

EVOLUTION DES LIVRAISONS DE BUREAUX EN BLANC DANS LA RÉGION LYONNAISE AU 1er AVRIL 1976

en m².

Années	Surfaces construites	Surfaces en construction	Projets	Total	Nombre d'opérations
1972	27.030	—	—	27.030	—
1973	22.466	—	—	22.466	12
1974	97.376	—	—	97.376	20
1975	33.090	—	—	33.090	15
1976	5.916	76.908	—	83.524	16
1977	—	17.526	40.413	62.476	17
1978	—	—	50.628	50.628	18
1979-1980	—	—	49.000 (1)	49.000	4

(1) Auxquels on peut ajouter 42.532 m² en attente.

Sources : O.R.E.A.M. Rhône-Alpes ; A.D.E.R.LY.

— Localisation des constructions de bureaux en blanc.

Leur localisation a fortement varié dans le temps. Alors que, jusqu'en 1975, Lyon et Villeurbanne représentaient l'essentiel des localisations avec les opérations de la Part-Dieu dans le 3e et le 6e arrondissement et avec l'opération Tonkin à Villeurbanne, dans l'avenir la part des projets concernant ces deux villes descend à 70 %, car on note un fort développement des bureaux dans l'Ouest et dans la ville nouvelle de l'Isle-d'Abeau. Enfin, le Sud-Est lyonnais est principalement occupé par les zones industrielles de Vénissieux et de Lyon-Bron et ne connaît pas d'opération spécifiquement tertiaire. Bien que ces zones aient une densité de population assez élevée, on note plutôt l'installation de sièges sociaux d'entreprises ou bien de locaux attenants à des usines ou des entrepôts.

L'évolution des localisations de bureaux en blanc est la suivante :

LOCALISATION ET SURFACES DES OPÉRATIONS DE BUREAUX EN BLANC DANS LA RÉGION LYONNAISE (1967-1980) SITUATION AU 1er JANVIER 1976

	Construit 1967-1975		En projet ou en cours (1976-1980)	
	en m²	en %	en m²	en %
Lyon	162.110	72,8	139.230	56,0
Villeurbanne	45.770	20,5	36.310	14,6
Est	1.520	0,7	9.400	3,8
Sud-Ouest	3.150	1,4	16.400	6,6
Nord-Ouest	5.560	2,5	27.800	11,2
Nord	1.000	0,4	2.600	1,0
Villefranche	—	—	3.500	1,4
Isle-d'Abeau	3.700	1,7	13.400	5,4
Total	222.810	100,0	248.640	100,0

Source : O.R.E.A.M. Rhône-Alpes.

Les bureaux en blanc offerts sont principalement localisés dans cinq zones :

• *La Part-Dieu :* les facteurs de localisation sont très largement dus au volontarisme des Pouvoirs publics puisque le schéma directeur prévoyait la construction d'un centre directionnel dans le centre de Lyon. La zone est parfaitement desservie en moyens de transport et le sera davantage encore lorsque le T.G.V. sera mis en service, puisqu'il s'arrêtera à la gare de la Part-Dieu et non pas à la gare traditionnelle de Lyon-Perrache. L'opération est incontestablement un succès en matière architecturale puisque les solutions sont très séduisantes et audacieuses et on comprend l'attraction que ce centre peut exercer sur d'éventuels candidats à l'acquisition de bureaux. Par ailleurs, le centre commercial géant doit faire de la Part-Dieu un pôle permanent d'activités dans l'agglomération lyonnaise.

• *La périphérie directe de la Part-Dieu :* comme c'est très souvent le cas dans les opérations de rénovation de centres urbains, les quartiers aux alentours de la Part-Dieu, c'est-à-dire les Brotteaux au Nord et le quartier de la Préfecture entre la Part-Dieu et la presqu'île, ont vu des opérations de promotion de bureaux se développer considérablement depuis sept ans. La Part-Dieu étant limitée comme capacité d'accueil à la fois par les normes d'occupation et par l'importance des constructions publiques, il semble que c'est dans cette zone périphérique que devrait se développer à l'avenir l'essentiel des opérations de bureaux en promotion. On assisterait donc à un rééquilibrage de la rive Est du Rhône par rapport au grand quartier résidentiel de l'Ouest et à la presqu'île.

• *La zone de Villeurbanne-Le Tonkin :* cette zone, là encore, se situe en centre ville dans le Nord-Est de l'agglomération et finalement pas très éloignée de la Part-Dieu (3 km). C'est, semble-t-il, pour fixer un certain nombre d'activités tertiaires à Villeurbanne et éviter donc des migrations journalières vers Lyon que l'opération d'aménagement du Tonkin a été entreprise, sous l'égide de la société d'économie mixte. C'est actuellement la zone qui se place le mieux en raison, semble-t-il, de son coût relativement faible. Elle est moins bien desservie que la Part-Dieu et n'a pas vocation à se développer considérablement dans les prochaines années.

• *La zone Ouest de Lyon :* elle constitue actuellement la zone résidentielle la plus prisée et la mieux desservie par le réseau routier et autoroutier (tunnel de Fourvières, autoroute A 6). Ces différents facteurs ainsi que les décisions d'un certain nombre de grandes banques et d'entreprises de services d'installer leur siège dans l'Ouest de Lyon, pour des raisons de qualité de l'environnement (Dardilly, Tassin-la-Demi-Lune, Ecully) ont incité de nombreux promoteurs à lancer des opérations dans cette zone. Sur le plan commercial, l'opération se révèle un échec, puisque ce sont elles qui ont le plus faible taux de commercialisation dans les années 1974 et 1975. Par ailleurs, on commence à se rendre compte que les capacités d'accès à ces zones sont limitées et proches de la saturation. On va donc assister, dans les prochaines années, sinon à un coup d'arrêt du moins à un fort ralentissement de la construction de bureaux dans ces zones.

• Enfin, *la ville nouvelle de l'Isle-d'Abeau* qui, en livrable ou en projet, représente environ 20.000 m² offerts jusqu'en 1980, n'appelle pas de commentaire particulier, car son développement sera largement fonction du volontarisme des Pouvoirs publics comme c'est le cas pour toute ville nouvelle.

— *Commercialisation des bureaux en blanc.*

L'évolution de la commercialisation des bureaux en blanc a été la suivante :

en m².

Années	Surfaces commercialisées
1974	45.000
1975 : premier trimestre	13.900
deuxième trimestre	10.400
troisième trimestre	6.950
quatrième trimestre	9.750
Total	41.000
1976 : premier trimestre	15.982 (1)

(1) Pour le premier trimestre 1976, la commercialisation réelle ne représente que 6.323 m² puisque 9.659 m² ont été vendus à un investisseur et sont donc réapparus sur le marché locatif.

Source : A.D.E.R.LY. : observatoire de bureaux en région lyonnaise ; résultats de l'enquête C.E.C.IM. au 1er avril 1976.

Il est également intéressant de noter l'évolution de la location et de la vente :

en %.

Années	Vente	Location	Dont investisseur
1975 : premier trimestre	48,5	51,4	27,9
deuxième trimestre	5,3	94,6	—
troisième trimestre	46,8	53,1	30,2
quatrième trimestre	81,2	18,7	4,9
1976 : premier trimestre	70,1	29,8	26,1

Source : A.D.E.R.LY.

Pour l'ensemble de l'année 1975, la commercialisation s'est divisée de la façon suivante :

— Location : 55 %
— Vente : 45 %

Le placement des bureaux en blanc dans la région lyonnaise peut être appréhendé selon trois critères : l'état d'avancement des travaux, la localisation, les prix.

• *L'état d'avancement des travaux.*

Sur les 41.000 m² de bureaux commercialisés en 1975, les surfaces représentent :

— construites	67 %
— en construction	23 %
— en projet	10 %

Source : O.R.E.A.M. Rhône-Alpes.

• *La localisation.*

Pour l'année 1975, les programmes représentent :

— à Lyon	29,9 %
— à Villeurbanne	50,5 %
— à l'Ouest (1)	12,2 %
— au Nord	2,0 %
— à l'Est	3,9 %
— à l'Isle-d'Abeau	1,5 %

Source : O.R.E.A.M. Rhône-Alpes.

L'opération du Tonkin à Villeurbanne constitue plus de la moitié du placement total des bureaux en blanc pour l'année 1975.

Pour le premier trimestre 1976, le placement (hors investisseur) des bureaux en fonction de la localisation a été le suivant :

— Lyon	23,5 % (dont 8,5 % pour la Part-Dieu)
— Villeurbanne	22,8 %
— Tassin	50,6 %
— L'Isle-d'Abeau	3,1 %

Source : A.D.E.R.LY.

Suivant les années, la structure des placements en fonction de la localisation est très variable et peut être influencée par une seule opération, c'est le cas pour l'Ouest (Tassin) au premier trimestre 1976. Cependant, ce secteur ouest présentait au 1er janvier 1976 un taux de placement largement inférieur aux autres secteurs, comme l'indique le tableau ci-après :

(1) Ouest : Lyon 5, Lyon 9, Sainte-Foy, Ecully, Dardilly, Tassin...

ETAT DES PLACEMENTS DES BUREAUX EN BLANC PAR ZONE AU 1er JANVIER 1976

en m².

Zones	Total des surfaces offertes (1)	Surfaces placées	Taux de placement (en %)
Lyon	180.242	78.873	43,7
Villeurbanne	55.549	26.437	47,5
Nord	3.600	1.880	52,2
Ouest	38.907	10.686	27,4
Est	10.256	6.790	66,2
Isle d'Abeau	3.700	3.500	94,5
Total	292.454	128.116	43,9

(1) Les surfaces offertes comprennent les surfaces de bureaux construites, les surfaces en cours de construction et celles en projet dont la commercialisation a commencé.

Source : O.R.E.A.M. Rhône-Alpes.

• *Les prix.*

En 1975, le tableau suivant fait apparaître qu'en location, 85 % des surfaces sont louées à moins de 300 F/m², et qu'à la vente, 82 % des surfaces sont vendues moins de 3.000 F/m².

en %.

Location		Vente	
moins de 200 F	12	moins de 2.000 F	2,8
de 200 à 250 F	32,4	de 2.000 à 2.500 F	13,5
de 250 à 300 F	22,8	de 2.500 à 3.000 F	83,7
de 300 à 350 F	14,8		
plus de 4.000 F	13,8		
	100,0		100,0

Source : A.D.E.R.LY.

— *Les stocks de bureaux en blanc.*

Cette croissance rapide des bureaux en blanc a fait apparaître un stock considérable : 165.900 m² (au 1er avril 1976). Ce stock se décompose de la façon suivante :

57.600 m² de bureaux disponibles,

73.500 m² de bureaux en cours de réalisation,

34.800 m² de bureaux en projets.

Ce stock peut être ventilé selon trois critères : le type de placement, la localisation, le prix.

• *Répartition du stock par type de placement.*

Dans l'ensemble, près des trois quarts des surfaces à commercialiser relèvent des promoteurs. La part du promoteur dans la commercialisation des programmes croît en fonction de l'avancement des travaux ; la commercialisation des projets relève uniquement des promoteurs : pour les constructions en cours, les investisseurs représentent 23 % ; pour les opérations disponibles, ils représentent 44 %.

La répartition du stock de bureaux en blanc par type de placement apparaît dans le tableau suivant :

RÉPARTITION DU STOCK PAR TYPE DE PLACEMENT AU 1er AVRIL 1976

en m².

Types de placement	Surfaces disponibles	Surfaces en cours de construction	Surfaces en projets	Total
Promoteurs				
• location	5.712	—	1.000	6.712
• vente	3.793	14.935	9.380	28.108
• location ou vente	22.498	41.411	24.444	88.353
Total	32.003	56.346	34.824	123.173
Investisseurs				
• location	25.560	17.190	—	42.750
Total	57.563	73.536	34.824	165.923
Nombre d'opérations concernées	26	20	7	53

Source : A.D.E.R.LY.

• *Répartition du stock par secteur.*

Le centre de Lyon et Villeurbanne restent les secteurs qui présentent les stocks les plus importants, tant en ce qui concerne les surfaces construites (92 %) que les surfaces en projet (96,6 %). On note pour les surfaces en cours de construction dans ces deux secteurs un léger repli (72,7 %) qui est dû à une importante opération, dans le secteur Ouest (cf. le tableau ci-après).

RÉPARTITION DU STOCK PAR SECTEUR AU 1er AVRIL 1976

en m² et en %.

Localisation	Surfaces construites		Surfaces en cours de construction		Surfaces en projets	
Centre	34.496	59,9	48.828	66,4	28.119	80,7
dont : Part-Dieu	25.485	44,2	41.540	56,4	—	—
Reste	9.011	15,7	7.288	10,0	—	—
Villeurbanne	18.480	32,1	4.650	6,3	5.542	15,9
dont : Tonkin	10.321	17,9	1.811	2,4	5.542	15,9
Reste	8.159	14,2	2.830	3,9	—	—
Nord	—	—	1.720	2,3	163	0,4
Ouest	2.971	5,1	16.350	22,2	1.000	2,8
Est	1.616	2,8	1.988	2,7	—	—
Isle-d'Abeau	—	—	—	—	—	—
Total	57.563	100,0	73.536	100,0	34.824	100,0

Source : A.D.E.R.LY.

L'évolution de la commercialisation suivant les secteurs apparaît lorsque l'on compare les superficies disponibles aux superficies livrées. Pour le centre de Lyon, il n'y a pas d'amélioration notable du placement entre avril 1975 et avril 1976, par contre pour Villeurbanne et le secteur Nord, la situation est meilleure. Enfin, pour l'Ouest et l'Est, la situation est moins favorable en 1976 qu'en 1975 (cf. tableau ci-après).

EVOLUTION DES TAUX DE PLACEMENT (1)

en %.

Localisation	Surfaces construites au		Surfaces en cours de construction au		Surfaces en projets au	
	1er avril 1976	1er avril 1975	1er avril 1976	1er avril 1975	1er avril 1976	1er avril 1975
Centre	47,6	47,3	84,8	81,0	100	100
dont : Part-Dieu	43,9	50,6	92,7	70,3	—	—
Villeurbanne	63,7	74,7	66,3	92,3	100	100
dont : Tonkin	65,4	94,3	45,2	100	100	—
Nord	—	—	89,5	100	100	100
Ouest	69,1	49,6	81,7	100	100	82,9
Est	69,1	49,3	100	100	—	—
Isle-d'Abeau	—	—	—	21,6	—	—
Total	51,0	53,3	82,8	82,2	100	93,9

(1) Rapport superficie disponible sur superficie des programmes en commercialisation.

Source : A.D.E.R.LY.

• *Répartition du stock suivant les niveaux de prix.*

L'offre émanant des promoteurs se situe essentiellement entre 250 et 300 F le m², 90,5 % du stock destiné à la location et entre 2.500 et 3.000 F le m², 75 % du stock destiné à la vente. Les stocks disponibles proposés par les investisseurs se situent à des niveaux de prix plus élevés (plus de 300 F le m²). Le tableau suivant présente la ventilation du stock d'après les niveaux de prix.

RÉPARTITION DU STOCK PAR NIVEAU DE PRIX

en m² et en %.

Prix de location en F/m²/an HT	Moins de 200	De 200 à 250	De 250 à 300	De 300 à 350	De 350 à 400	Plus de 400	Total
Prix de vente en F/m² HT	Moins de 2.000	De 2.000 à 2.500	De 2.500 à 3.000	De 3.000 à 3.500	De 3.500 à 4.000	Plus de 4.000	
Location par promoteur	496	140	6.076	—	—	—	6.712
	(7,4)	(2,1)	(90,5)	—	—	—	(100)
Location par investisseur	1.070	6.970	3.404	21.166	—	10.140	42.750
	(2,5)	(16,3)	(8,0)	(49,5)	—	(23,7)	(100)
Total location	1.566	7.110	9.480	21.166	—	10.140	49.462
	(3,2)	(14,4)	(19,2)	(42,7)	—	(20,5)	(100)
Location ou vente par promoteur	800	583	28.660	15.193	16.717	26.400	88.353
	(0,9)	(0,7)	(32,4)	(17,2)	(18,9)	(29,9)	(100)
Vente par promoteur	4.311	648	21.071	1.960	118	—	28.108
	(15,3)	(2,3)	(75,0)	(7,0)	(0,4)	—	(100)

Source : A.D.E.R.LY.

En raison de l'importance des stocks, le marché des bureaux en blanc dans l'agglomération lyonnaise est dans une période difficile. La construction des bureaux en blanc devrait donc enregistrer une stagnation dans les prochaines années.

— *Les utilisateurs de bureaux en blanc.*

Une enquête réalisée par l'A.D.E.R.LY. auprès d'un échantillon représentatif de programmes de bureaux en blanc de plus de 1.000 m², livrés entre 1968 et 1974, aboutit aux résultats présentés dans le tableau ci-contre.

Cette même enquête met en évidence la vocation de Lyon comme métropole d'équilibre puisque près de 90 % des établissements ont une vocation au moins régionale. Ces implantations correspondent dans 80 % des cas à des transferts ou des extensions d'activités déjà localisées à Lyon, dans seulement 20 % des cas à des créations d'activités.

3° **Les bureaux pour soi.**

Les informations concernant les bureaux pour soi sont moins abondantes puisque ce type de construction ne donne pas lieu à l'existence d'un marché permanent.

Parmi les intervenants dans ce domaine, essentiellement les administrations et les entreprises, les administrations publiques et parapubliques sont parmi les plus dynamiques. Le secteur administratif est particulièrement important en région lyonnaise puisqu'il comporte 88.000 agents dont près de 28.000 sont employés dans des établissements de bureaux (1).

a) *Les bureaux des administrations.*

Jusqu'au début des années 60, les administrations vivent principalement sur leur patrimoine constitué au XIX^e^ siècle. Ensuite, s'amorce un mouvement de regroupement des établissements de bureaux qui s'accélère et culmine dans les années 1968-1971.

En 1973 et 1974, le nombre d'installations fléchit en raison à la fois d'un rythme plus lent de la croissance des effectifs et de la perspective de réalisation de vastes programmes de regroupement de leurs bureaux en 1975-1976.

(1) Source : O.R.E.A.M. Rhône-Alpes. — Economie et humanisme. — Les administrations publiques et parapubliques dans l'agglomération lyonnaise. — Approche dynamique des localisations et de l'emploi. — Novembre 1975.

RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS PAR MICROSECTEUR ÉCONOMIQUE

Répartition des établissements / Microsecteur économique	Nombre		Superficie	
	Unité	%	m²	%
Administration	7	4,2	5.992	7,2
Banques	12	7,3	14.866	17,0
Etablissements financiers non bancaires	9	5,5	2.975	3,6
Assurances	11	6,7	6.801	8,1
Total secteur financier	32	19,5	24.642	29,5
Services aux entreprises	38	23,0	15.857	19,0
Services immobiliers	22	13,3	7.259	8,7
Services aux particuliers (1)	4	2,4	713	0,8
Total services	64	38,7	23.829	28,5
Industrie agro-alimentaire	4	2,4	3.668	4,6
Energie	2	1,2	3.550	4,3
Métallurgie, construction mécanique	6	3,6	1.155	1,4
Construction électrique et électronique	9	5,5	3.652	4,4
Industrie automobile	2	1,2	560	0,7
Industrie chimique	7	4,2	2.385	2,8
Industrie textile	5	3,0	2.570	3,0
Papier-carton-emballage	1	0,6	112	0,1
Total industries	36	21,7	17.852	21,3
Bâtiment - travaux publics	5	3,0	3.430	4,1
Transport	1	0,6	122	0,2
Professions libérales	3	1,8	904	1,0
Sociétés de distribution	17	10,3	6.851	8,2
Total	165	100,0	83.622	100,0

(1) 2 caisses de retraite, 1 station de radio, 1 agence de voyages.

Source : A.D.E.R.LY. : enquête réalisée sur des programmes de bureaux en blanc de plus de 1.000 m², livrés entre 1968 et 1974.

Pour la période 1976-1980, les projets connus permettent de faire les constatations suivantes :

— les administrations publiques constituent un élément essentiel à la réussite de l'opération de la Part-Dieu. Si tous les projets se réalisent, l'Administration devrait occuper environ 140.000 m² sur les 380.000 m². En outre, des opérations de bureaux publics ou para-publics, localisées à la périphérie de la Part-Dieu, viendront encore renforcer l'effet de concentration ;

— la concentration des emplois publics va s'accentuer dans les 2e, 3e et 7e arrondissements de Lyon.

Les programmes de bureaux des administrations pour les prochaines années concernent plus de 170.000 m² et figurent dans le tableau suivant :

BILAN DES PROGRAMMES DE BUREAUX DES ADMINISTRATIONS

	Adresse	Mise en service	Surface (en m²)	Emplois prévus
Services de l'Etat.				
Cité administrative d'Etat	Part-Dieu (3°)			
Première tranche	Part-Dieu (3°)	1976	31.723	1.825
Deuxième tranche	Part-Dieu (3°)	?	19.242	1.685
Troisième tranche	Part-Dieu (3°)	?	14.364	1.348
Finances	2° arrondissement	1975	8.000	408
Direction régionale des Télécom.	Part-Dieu		10.000	330
C.N.R.S.	Villeurbanne La Doua.	1976	1.000	?
Rectorat D.R.J.S.	7° arrondissement	(1)	7.122	450
Hôtel de police	8° arrondissement	1978	10.000	?
Collectivités locales.				
O.H.L.M. du Rhône	Rue Duguesclin	1975	6.000	144
Hôtel de la Courly	Part-Dieu	1976	30.000	709
Mairie de Lyon	Part-Dieu	?	18.747	976
Sécurité sociale.				
Caisse primaire, caisse régionale	3° arrondissement	1976	15.000	850
U.R.S.S.A.F.	Vénissieux	?		?

(1) Programme approuvé en 1974.

Source : O.R.E.A.M. Rhône-Alpes. — Enquêtes 1975.

Le mouvement de concentration constaté actuellement a été précédé d'un mouvement de délocalisation : pour pallier une augmentation rapide de leurs effectifs, les administrations choisissent des bureaux en location, solution provisoire leur permettant d'élaborer leurs propres programmes de bureaux.

La participation des administrations au marché des bureaux en blanc de 1972 à 1975 a été de l'ordre de 7.000 m² (cf. le tableau suivant).

PARTICIPATION DES ADMINISTRATIONS AU MARCHÉ DES BUREAUX EN BLANC DE 1972 A 1975

	Surfaces (m²)	Emplois	Date de location
Administrations d'Etat.			
Commerce intérieur et Prix	738	46	1974
D.D. Jeunesse et Sport « La Péralière » Villeurbanne	581	85	1974
I.N.S.E.E. (O.E.C.E.) - Villeurbanne	500	44	1972
D.D. Travail - Villeurbanne	1.500	144	1972
A.F.P.A. - Villeurbanne	400	22	1975
O.N.I.C. - « Le Britannia »	?	23	1975
Sécurité sociale.			
U.R.S.S.A.F. - Part-Dieu	1.092	114	1975
Caisse régionale « Les Vikings »	317	49	1975
Caisse régionale « La Péralière »	1.064	90	1972
C.A.F.AL. « Résidence du Lycée »	784	75	1975
Total	6.976	662	

Source : O.R.E.A.M. Rhône-Alpes. — Les administrations publiques et parapubliques dans l'agglomération lyonnaise.

Ces besoins importants en matière de bureaux tiennent non seulement à l'accroissement des effectifs mais également aux normes d'occupation faibles eu égard aux impératifs nouveaux du travail administratif (informatique, « qualité de vie », meilleur accueil du public...). D'après l'enquête réalisée par l'O.R.E.A.M. Rhône-Alpes, les normes moyennes d'occupation sont de l'ordre de 9 m² de bureaux par emploi (ou 11 m² de surface développée).

Les administrations constituent une demande potentielle importante pour la période 1976-1980.

b) *Les bureaux des entreprises.*

Les constructions de bureaux pour soi émanant d'entreprises (qu'il s'agisse de bureaux liés aux activités industrielles ou qu'il s'agisse d'activités de tertiaire pur) sont relativement mal connues.

Cette demande des entreprises est constituée par une demande locale (transfert, desserrement, création d'activités) et par le renforcement de certaines activités en raison de la situation privilégiée de Lyon. Dans cette perspective de décentralisation, certaines banques, certaines entreprises ont planifié leur desserrement tertiaire en l'orientant systématiquement vers l'investissement direct.

4° **Perspectives.**

Après un développement très rapide, la construction de bureaux dans l'agglomération lyonnaise devrait connaître un ralentissement sur la période 1976-1980 et se situer à un rythme annuel moyen de 150.000 m² en moyenne.

A court terme, le marché des bureaux paraît présenter un déséquilibre important entre la structure de l'offre où prédomine la construction de bureaux en blanc et la structure prévisionnelle de la demande qui est plutôt orientée vers les constructions pour soi.

La demande de bureaux en blanc s'oriente vers des petites surfaces destinées, par exemple, à des antennes commerciales, sociétés de services locales. Il est donc possible qu'il y ait une désaffection pour les grands projets et une réorientation de l'offre vers des petites opérations intégrées au tissu urbain (opérations mixtes, bureaux-logements par exemple).

Pour les cinq prochaines années, la structure des constructions de bureaux devrait être la suivante :

— bureaux en blanc	300.000 m²
— bureaux pour soi :	
• administrations	250.000 m²
• entreprises	200.000 m²
Total	750.000 m²

D. — **Saint-Etienne.**

L'analyse de l'évolution des surfaces de bureaux construites dans l'agglomération stéphanoise fait apparaître deux accélérations rapides : en 1969-1970 se situent les premières réalisations d'immeubles de bureaux,

et en 1973-1974, démarrent les grandes opérations de rénovation urbaine. Pour la période 1976-1980, le rythme des constructions de bureaux devrait se poursuivre au rythme de 15.000 m² en moyenne par an.

1° Les bureaux en blanc.

Dans l'agglomération stéphanoise, les bureaux en blanc sont d'origine récente (1973) et représentent une part faible du total des constructions (de 15 à 20 % suivant les années).

Les stocks de bureaux en blanc restent relativement faibles : 1.600 m² de bureaux disponibles.

Le marché des bureaux en blanc reste embryonnaire mais il existe néanmoins une demande potentielle forte pour des lots de petite taille (200 m²). Ce marché est concurrencé par les bureaux anciens qui sont offerts à des prix nettement plus avantageux.

Un sondage réalisé en 1973 par l'EPURES (1) et par l'O.R.E.A.M. Rhône-Alpes a précisé les surfaces de bureaux en blanc occupées par les différentes activités.

PART DES SURFACES DE BUREAUX OCCUPÉES PAR LES DIFFÉRENTES ACTIVITÉS

en %.

Services publics	84,3
Mutuelles et assurances	13,0
Sièges administratifs et sociaux	9,5
Professions libérales (autres que médicales et para-médicales)	8,0
Agences immobilières	4,4
Bureaux d'études et de recherches	0,8
Total	100,0

Source : EPURES. — Saint-Etienne.

Il est à noter l'importance des services publics. Ce phénomène est relativement rare. En général, les administrations utilisent la location de bureaux en blanc à titre provisoire. Cependant, dans le cas de la vente, il peut s'agir de « faux bureaux en blanc » si l'Administration a déjà indiqué son intention d'occuper les locaux.

Pour les prochaines années, la construction des bureaux en blanc devrait se poursuivre à un rythme satisfaisant puisque environ 15.000 m² de bureaux en blanc sont prévus de 1976 à 1980.

2° Les bureaux pour soi.

Les constructions pour soi représentent la plus grande partie de la construction des bureaux dans l'agglomération de Saint-Etienne. A cet égard, les administrations apparaissent comme des grandes consommatrices de bureaux (environ 50 à 60 % des surfaces construites), les entreprises, pour leur part, représentent de 20 à 30 % de l'ensemble des surfaces. Cette structure devrait rester la même pour la période 1976-1980.

(1) EPURES : Association pour l'étude des plans d'urbanisme de la région stéphanoise.

3° **Perspectives.**

Le développement des activités tertiaires dans l'agglomération stéphanoise devrait s'ordonner autour de deux pôles :

— le centre II, dont la construction est déjà bien entamée, devrait comporter à terme 40.000 m² de bureaux, dont une partie est occupée par des services administratifs ;

— le deuxième pôle constitué par l'opération Bergson (réalisée actuellement à 40 %) devrait être achevée en 1978-1980. Cette zone qui représente une surface totale de 10,5 hectares a déjà accueilli le siège social du Crédit agricole, les Caisses d'assurance maladie, les Allocations familiales, la Sécurité sociale et l'U.R.S.S.A.F.

Le marché des bureaux à Saint-Etienne, malgré son étroitesse, devrait rester assez dynamique pendant la période 1976-1980 avec un rythme moyen de 15.000 m² de bureaux construits par an.

E. — **Valence.**

La construction de bureaux a connu une très forte croissance entre 1973 et 1975, du fait de la construction pour soi, des administrations, des entreprises publiques et d'un certain nombre d'institutions financières. Ainsi, l'E.G.F., les P.T.T., la Trésorerie-paierie générale de la Drôme, le Crédit agricole et la Mutualité sociale agricole ont construit durant ces années, et ont maintenant des normes d'occupation de locaux à peu près satisfaisantes.

Pour la période 1976-1980, le rythme moyen de construction des bureaux devrait se situer à environ 7.000 m² par an.

1° **Les bureaux en blanc.**

Il n'existe pas, à l'heure actuelle, pour Valence un immeuble de bureaux purs qui soit achevé. Seul un projet portant sur 2.500 m² intitulé « Number one » et réalisé par un promoteur local avec l'appui de la Société générale est en cours de réalisation ; sa livraison est prévue au début de 1977. Sa commercialisation est assurée à 50 % principalement par des demandeurs de petites surfaces. Il existe cependant des petites opérations qui offrent environ 1.000 m² de surfaces disponibles.

2° **Les bureaux pour soi.**

Le besoin de desserrement sur le plan des administrations sera satisfait prochainement quand les opérations prévues pour la Direction de l'action sanitaire et sociale et la Direction départementale de l'équipement seront réalisées. Par ailleurs, l'U.R.S.S.A.F. est en train de construire pour elle-même un immeuble qui regroupera les organismes payeurs de la Sécurité sociale. Au niveau des entreprises. Crouzet et Spit notamment ont développé leurs surfaces attenantes à leurs unités de production.

Les prix sont très inférieurs à la moyenne nationale puisqu'on peut encore trouver des bureaux à louer ou à acheter dans des immeubles anciens transformés ou dans des opérations mixtes, bureaux-logements, qui formaient en centre ville l'essentiel de l'offre, jusqu'à une période récente, pour des prix autour de 1.500 F/m² pour la vente et de 100 à 200 F/m² pour la location.

L'expansion de Valence, qui s'agrandit principalement par la Z.U.P. Valence II qui se trouve entre Valence et Romans, se fait en réalité au détriment à la fois de l'Ardèche, qui se dépeuple, et de la région comprise entre Valence et Grenoble, notamment Romans, ainsi qu'au détriment du Sud de la Drôme (Montélimar) malgré les grands travaux nucléaires entrepris depuis près de quinze ans (Pierrelatte, Tricastin, Eurodif).

Un certain nombre de sociétés ont créé des antennes commerciales renforcées, s'accompagnant de dépôts et donc de locaux administratifs, c'est-à-dire de bureaux attenants : Placoplâtre, Fiat, Eurinfor, Crouzet, ainsi qu'un certain nombre de sous-traitants et d'entreprises vivant des grands chantiers nucléaires. En revanche, les activités traditionnelles de Valence (entreprises Crouzet, M.G.M. munitions, fabrique de cartonnages, Lafarge) ne connaîtront pas dans les prochaines années l'expansion qu'elles ont connue par le passé. Le principal handicap de Valence réside dans sa très faible attractivité auprès des cadres des entreprises qu'il s'agirait de décentraliser. En effet, si Valence est à proximité des sites alpins méditerranéens et si elle est particulièrement desservie, le cadre de vie en soi de la ville ne présente pas un grand intérêt. Les équipements culturels et universitaires sont fort peu développés et ne sont pas susceptibles d'être concurrents d'une ville comme Grenoble.

3° **Perspectives.**

La demande de surfaces de bureaux à usage tertiaire devrait pourtant, dans les années à venir, se développer dans la mesure où un certain nombre de services aux entreprises font cruellement défaut (cabinets de conseils, agences de publicité, travail temporaire, etc.). Pour la période 1976-1980, la construction de bureaux devrait être en moyenne de 7.000 m^2 par an.

Enfin, Valence, pour mieux équilibrer son développement industriel, cherche à attirer une grande entreprise de mécanique susceptible de créer 1.500 emplois de façon à ce que l'on puisse trouver sur place une gamme de produits qui fasse de Valence un lieu de production privilégié pour l'ensemble de l'équipement électro-mécanique, électrique, à destination du nucléaire.

Pour ce qui est de la décentralisation et des implantations nouvelles, Valence bénéficie du dynamisme, en général de la Vallée du Rhône et de son exceptionnelle desserte et position géographique. Ainsi la voie ferrée et bientôt le T.G.V., un aéroport, deux liaisons autoroutières dont une devrait la relier à Grenoble puis à Chambéry et Genève, enfin une voie d'eau très importante en font un site privilégié pour l'implantation d'activités industrielles et commerciales.

BUREAUX DISPONIBLES AU 1er OCTOBRE 1976

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
69 Rhône					
LYON					
Vaubecour Carnot (2e)	CV	990	140	1.675	—
La Belle Cordière (3e)	CV	1.655	1.130	1.800	—
Le Florence (3e)	CV	1.200	1.040	2.800	280
Les Dalhias (3e)	CV	250	110	2.100	—
Garibaldi - Boileau (3e)	CV	910	120	3.675	—
Vendôme Servient (3e)	CV	1.100	640	3.000	275
Tour Crédit Lyonnais (La Part-Dieu 3e)	CV	39.800	36.540	4.500	420
M + M (La Part-Dieu 3e)	CV	18.000	470	3.250	300
Le Britannia (La Part-Dieu 3e)	CV	40.000	24.800	3.350	330
Résidence les deux Amants (5e)	AQ	1.530	1.045	1.700	144
Créqui - Vendôme (6e)	CV	1.500	1.050	—	300
Le Pré des Balmes	CV	2.000	990	—	275
Liberté - Barrier (6e)	CV	1.590	100	—	235
Prestige (7e)	AO	3.615	1.800	2.750	270
Les Frères Lumière (8e)	AO	600	600	—	200
Tour Panoramique (9e)	AO	2.400	1.430	1.850	260
S.C.I. Lacombe du Vernay (Caluire)	P	1.920	1.720	2.650	270
Les Muguets (Ecully)	P	500	500	—	250
Les 4 M (Ecully) 1re tranche	P	2.400	600	2.650	265
Vénissy (Vénissieux)	P	1.520	800	1.250	170
2e Avenue, Tour I (Villeurbanne)	CV	1.800	300	2.650	265
2e Avenue, Tour II (Villeurbanne)	CV	1.500	1.500	2.650	265
2e Avenue, Tour III (Villeurbanne)	CV	2.900	2.900	2.650	265
2e Avenue, Tour IV (Villeurbanne)	CV	1.000	1.000	2.650	265
Les Ambassadeurs (Villeurbanne)	P	4.000	1.585	2.525	295
Les Vikings I (Villeurbanne)	AO	4.460	4.460	2.400	240
Les Vikings II (Villeurbanne)	AO	5.500	5.500	2.400	240
Le Président (Villeurbanne)	P	8.000	2.900	—	275
Résidence Courteline (Villeurbanne)	P	400	140	—	220
Zola France (Villeurbanne)	P	1.240	740	1.200	—
Villeurbanne II (Villeurbanne)	P	2.260	1.415	2.000	—
S.C.I. Hestia (Villeurbanne)	P	1.000	1.000	—	150
S.C.I. Tolstoï (Villeurbanne)	P	1.800	1.340	2.600	270

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
Tour - Caisse d'Epargne * (La Part-Dieu 3e)	CV	18.000	7.150	—	320
Part-Dieu Vivier Merle (3e) *	CV	2.700	2.700	3.200	320
Masse 158 (La Part-Dieu 3e) * 1re tranche	CV	2.500	2.000	—	350
Masse 158 (La Part-Dieu 3e) * 2e tranche	CV	10.000	10.000	3.200	320
Les Euménides (6e)	AO	1.190	1.190	2.700	—
S.C.I. Garibaldi Part-Dieu (6e) *	CV	1.960	1.960	3.000	300
Saulire (7e) *	AO	310	310	2.600	—
Le Pressensé (8e) *	AO	1.870	1.870	2.500	250
Boulevard Pinod (Bron) *	P	1.700	1.700	—	300
Les 4 M (Ecully) 2e tranche *	P	2.400	2.400	2.750	275
Résidence Bonneterre (Villeurbanne) *	P	350	350	2.600	—
Portes de l'Ouest (Tassin) *	P	8.400	5.000	2.300	—
VILLE NOUVELLE DE L'ISLE D'ABEAU					
Centre I	CV	3.700	200	2.500	265
BOURG-EN-BRESSE					
Résidence de France	AO	2.000	900	2.710	220
La Grenouillère	CV	3.400	600	3.000	600
Jardin de Bron *	P	250	250	3.000	—
26 Drôme					
VALENCE					
Divers	AO	1.000	1.000	2.000	200
Number One *	AO	2.000	700	2.100	200
38 Isère					
GRENOBLE					
Les Bergers	CV	1.170	125	—	190
Le Trident	NO	6.900	4.000	2.165	200
Le Forum	NO	10.800	4.000	1.725	345

Programmes	Localisation	Surface totale utile	Surface disponible au 1er octobre 1976	Prix/Vente 1976 F/m²	Prix/Location 1976 F/m²/an
Le Manhattan (La Tronche)	P	1.400	375	1.600	—
Pré-Pichat E *	P	1.250	1.250	2.450	—
Locazirat III *	NQ	400	400	—	190
48, avenue Jean-Perrot *	AQ	2.000	1.500	2.000	—
Zone des Peupliers *	P	4.000	4.000	/	/
45 Loire					
SAINT-ETIENNE					
La Dijonnière	AO	230	90	—	550
Centre II - Mont Pilat	AQ	10.000	245	—	250
Le Galion	AQ	1.130	960	—	257
Le Grand Pavois	AQ	1.080	270	—	180
Le Neuville (2e tranche) *	CV	900	900	2.800	—

PRIX : il s'agit en général de prix moyens, hors taxe, pour des locaux aménagés mais non cloisonnés.
(/) : Chiffres non communiqués.
** : prix ferme et définif.

LOCALISATION : quatre types de localisation ont été définis :
CV — Centre ville traditionnel.
NQ — Nouveau quartier d'affaires à vocation de centre directionnel.
AQ — Autre quartier urbain distinct du centre ville.
P — Périphérie.

LIVRAISON : l'astérisque (*) indique les programmes en cours de construction et dont la livraison interviendra au cours des années 1977 et 1978.

Source : Association Bureaux-Provinces, Le marché des bureaux en province 1975-1976.

TABLE DES MATIÈRES

Pages

PRÉFACE 3

INTRODUCTION 7

Première partie

MÉTHODOLOGIE ET SYNTHÈSE DES RÉSULTATS 9

Chapitre 1

LE CADRE D'ANALYSE 11

I. — La nomenclature 11
- A. — Définition des ouvrages de bâtiment 11
- B. — Définition de l'ouvrage « bureaux » 11
- C. — Les différentes catégories de bureaux 11
- D. — Identification des clients 13
- E. — Découpage administratif 15
- F. — Découpage par agglomération 15

II. — Les conventions 16
- A. — Les surfaces autorisées 16
- B. — Les surfaces construites 17

Chapitre 2

LA MÉTHODE D'ANALYSE ET DE PRÉVISION 19

I. — L'analyse quantitative 19
- A. — La reconstitution des comptes rétrospectifs (1965-1975) . 19
- B. — L'élaboration des comptes prévisionnels (1976-1980) ... 31

II. — L'analyse qualitative 44
- A. — Les organismes consultés 44
- B. — Les thèmes abordés 44

III. — Portée et limites de la méthode 44

Pages

Chapitre 3

LA SYNTHÈSE DES RÉSULTATS 47

I. — L'évolution du parc de bureaux 49
A. — L'évolution générale 49
B. — L'évolution du parc de bureaux par type d'activité tertiaire 51

II. — L'évolution des constructions annuelles de bureaux 58
A. — Structure des constructions annuelles de bureaux par région de programme 58
B. — L'évolution des constructions annuelles de bureaux par agglomération 62

III. — Les caractéristiques des constructions de bureaux 71
A. — La taille des opérations 71
B. — Les prix 72

CONCLUSION 75

I. — Les déséquilibres 75
A. — Le déséquilibre conjoncturel 75
B. — Le déséquilibre structurel 76

II. — Les remèdes 77
A. — Les différents aspects de la demande 77
B. — Les politiques 78

ANNEXES 81

I. — Répartition de l'emploi par région de programme et par grande branche d'activité en 1965, 1970, 1975, 1980 81
II. — Liste des organismes consultés 87

Deuxième partie

LES RÉSULTATS PAR RÉGION ET PAR AGGLOMÉRATION 91

Plan 93

ALSACE 97
AQUITAINE 113
AUVERGNE 129
BASSE-NORMANDIE 141
BOURGOGNE 155

Pages

BRETAGNE 171
CENTRE 185
CHAMPAGNE-ARDENNE 205
FRANCHE-COMTÉ 219
HAUTE-NORMANDIE 233
ILE-DE-FRANCE 249
LANGUEDOC-ROUSSILLON 271
LIMOUSIN 289
LORRAINE 301
MIDI-PYRÉNÉES 317
NORD 335
PAYS DE LA LOIRE 357
PICARDIE 377
POITOU-CHARENTES 391
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR, CORSE 405
RHONE-ALPES 435

*
* *

Index alphabétique des agglomérations étudiées.

Aix-en-Provence 417
Alençon 150
Amiens 386
Angers 368
Angoulême 401
Annecy 449
Avignon 419
Besançon 229
Bordeaux 124
Boulogne-sur-Mer 343
Bourges 197
Brest 181
Caen 151
Calais 344
Châlons-sur-Marne 215
Chalon-sur-Saône 165

Pages

Châteauroux 198
Colmar 105
Clermont-Ferrand 139
Dijon 166
Douai 345
Dunkerque 346
Grenoble 450
Le Havre 241
Le Mans 370
Lille-Roubaix-Tourcoing 349
Limoges 298
Lyon 452
Marseille 420
Metz 311
Montbéliard 230
Montpellier 283
Mulhouse 106
Nancy 312
Nantes 372
Nevers 168
Nice 424
Nîmes 285
Niort 402
Orléans 199
Pau 125
Perpignan 285
Poitiers 402
Reims 216
Rennes 182
Rouen 243
Saint-Etienne 464
Saint-Quentin 388
Strasbourg 107
Toulon 427
Toulouse 331
Tours 201
Valence 466
Valenciennes 353
Ville nouvelle de Vaudreuil 246

TRAVAUX ET RECHERCHES DE PROSPECTIVE

■ Eléments pour des prospectives.

• Méthodologie de la prospective.

Techniques avancées et aménagement du territoire. N° 0, mars 1968 (épuisé).

Dictionnaire des projections 1985 et 2000. Population et emploi. N° 4 (1970), épuisé.

Scénarios d'aménagement du territoire. Essais méthodologiques. N° 12, janvier 1971, épuisé.

Prospective et analyse de systèmes. N° 14, février 1971.

Les centres de prospective et d'aménagement du territoire en Europe. N° 17, mars 1971.

Une image de la France en l'an 2000
Scénario de l'inacceptable
N° 20, juillet 1971.

Prospective et société. Problèmes de méthodes, thèmes de recherche. N° 28, mars 1972.

Documents. Méthode de travail. Une imagne de la France en l'an 2000. N° 30, septembre 1972.

Technologie et aménagement du territoire. Première réflexion. N° 33, octobre 1972.

Emploi et espace. Eléments pour un modèle de prévision. N° 49, décembre 1974.

SESAME, année 5. Système d'études du schéma d'aménagement de la France. N° 50, mars 1974.

La méthode des scénarios. Une réflexion sur la démarche et la théorie de la prospective. N° 59, juin 1975.

SESAME, année 8. Programme de travail. N° 63, juin 1976.
Prospective, planification, programmation. Une analyse. N° 67, 1976.

Scénario de l'inacceptable
N° 68, juin 1977.

• **Questions internationales.**

Survol de la France. N° 29, avril 1972.

Les firmes multinationales. N° 24, février 1973.

Survol de l'Europe. N° 37, mars 1973.

Regard prospectif sur le bassin méditerranéen. N° 41, septembre 1973.

Industries en Europe. N° 46, décembre 1973.

Scénarios européens d'aménagement du territoire

N° 47, mars 1974.

La façade atlantique. Ouverture sur le monde. N° 51, novembre 1974.

L'Europe médiane : diagnostic pour des avenirs. N° 53, décembre 1974.

Firmes multinationales et division internationale du travail. N° 55, juin 1975.

Syndicat et sociétés multinationales. N° 58, juin 1975.

Prospective des investissements étrangers en France. N° 62, juillet 1975.

• **Problèmes urbains.**

Composantes de la fonction urbaine. Essai de typologie des villes. N° 3, avril 1970.

Approches de la réalité urbaine. N° 38, avril 1973.

Paris, ville internationale.
Rôles et vocation.
N° 39, mai 1973.

Le peuplement urbain français. Aspects historiques. N° 43, novembre 1973.

Régions urbaines, régions de villes. N° 44, novembre 1973.

Scénarios pour les villes moyennes. Deux avenirs possibles. N° 48, août 1974.

Dynamique urbaine et projet régional. Un exemple : la région Alsace. N° 56, juin 1975.

Les petites villes en France. N° 64, juillet 1976.

• **Evolution de la société.**

Transformation du monde rural. N° 26, février 1972.

Questions à la société tertiaire. N° 45, novembre 1973.

Transformations du travail industriel. Eléments pour des scénarios de société. N° 52, novembre 1974.

Travail féminin : un point de vue. N° 54, février 1975.

Qualification du travail. Tendance et mise en question. N° 57, juillet 1975.

Décentralisation industrielle et relations de travail. N° 61, octobre 1975.

Restructuration de l'appareil productif français. Prospectives. N^{os} 65 et 66, juillet 1976.

■ Schéma d'aménagement.

La façade méditerranéenne. N° 1, novembre 1969, épuisé.

Schéma d'aménagement de l'aire métropolitaine marseillaise. N° 5 (1970).

Schéma d'aménagement de la Basse-Seine. N° 6, août 1970, épuisé.

Aménagement du Bassin parisien. N° 7, août 1970, épuisé.

Rapport du groupe de travail Paris-Nord. N° 8 (1971), épuisé.

Schéma d'aménagement de la métropole lorraine. N° 9, mai 1970.

Schéma d'aménagement de la métropole Lyon-Saint-Etienne-Grenoble. N° 10, mars 1971.

Schéma d'aménagement de l'aire métropolitaine Nantes-Saint-Nazaire. N° 11 (1971).

Aménagement d'une région urbaine, le Nord-Pas-de-Calais. Métropoles d'équilibre et aires métropolitaines. N° 19, juillet 1971.

Vers la métropole jardin. Livre blanc pour l'aménagement de la Loire-Moyenne. N° 23 (1971).

L'espace nord-champenois. Perspectives de développement. N° 24 (1972).

Schéma d'aménagement de la Corse. N° 32, octobre 1972.

L'avenir de la Basse-Normandie. Livre blanc. N° 36, juillet 1973.

Bordeaux : ville océane, métropole régionale. N° 40, juillet 1973.

Littoral bas-normand. Schéma d'aménagement. Rapport d'orientation. N° 60 (1976).

■ Schémas de communication.

Eléments pour un schéma directeur des télécommunications. N° 2, novembre 1969.

Eléments pour un schéma directeur de l'informatique. N° 13, janvier 1971, épuisé.

Eléments pour un schéma directeur de l'équipement aéronautique. N° 25 (1972).

Les grandes liaisons routières : histoire d'un schéma. N° 31, septembre 1972.

Schéma directeur de l'équipement aéronautique. N° 35, mars 1973.

Services nouveaux de télécommunications. Eléments pour un schéma directeur. N° 42, novembre 1973.

■ Problèmes de l'eau.

L'eau en Seine-Normandie. Projet de livre blanc. Document de travail. N° 15 (1971).

Les problèmes de l'eau en Artois-Normandie. Projet de livre blanc. Document de travail. N° 16 (1971).

Bassin Rhin-Meuse. Eau et aménagement. Projet de livre blanc. Document de travail. N° 18, juin 1971.

L'eau en Adour-Garonne. Projet de livre blanc. N° 21, août 1971.

Les problèmes de l'eau dans le bassin Rhône-Méditerranée-Corse. Projet de livre blanc. N° 22, septembre 1971.

L'eau dans le bassin Loire-Bretagne. Projet de livre blanc. N° 27, février 1972.

Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale
1, avenue Charles-Floquet — 75007 Paris
Fondateur de la collection : Gérard WEILL †

Directeur de la publication : Jacques DURAND
Administrateur : Hélène ROGER-VASSELIN - Couverture : Cl. CAUJOLLE et D. COHEN

Achevé d'imprimer le 15 septembre 1977.

L.-I. R., 7, rue Saint-Benoit, 75006-PARIS. — 260-24-75 - 260-72-03

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

LA DOCUMENTATION FRANÇAISE
29-31 QUAI VOLTAIRE 75340 PARIS CEDEX 07
TÉL. : 261.50.10 – TÉLEX : 204826 DOCFRAN PARIS

Imprimé en France
Prix : 45 F

AM. 1676
I.S.B.N. : 2-11-000036-8