

**Zeitschrift:** Revue économique franco-suisse  
**Herausgeber:** Chambre de commerce suisse en France  
**Band:** 53 (1973)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Paris, ville de bureaux  
**Autor:** Paricaud, Henri  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-887446>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.04.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Paris, ville de bureaux

Il y a dix ans à peine, le parc de bureaux était, en région parisienne, surtout composé d'immeubles anciens (c'est-à-dire construits avant la dernière guerre).

Pour une part importante, il s'agissait de locaux à l'origine destinés à l'habitation, et qui étaient, au fil des ans, transformés en bureaux.

Quelques entreprises importantes avaient bien construit des immeubles pour satisfaire à la croissance de leurs services mais, dans l'ensemble, le parc existant (12,5 millions de m<sup>2</sup>) était insuffisant en volume et mal adapté aux besoins.

On redoutait à l'époque que, faute de disposer de bureaux en quantité suffisante, modernes et bien équipés, Paris ne prenne du retard sur d'autres métropoles européennes.

Certaines d'entre elles encourageaient en effet l'installation de grandes sociétés internationales, par un effort de construction et de renouvellement de leur parc immobilier.

La situation a bien changé en quelques années. Le phénomène de croissance du secteur tertiaire, phénomène général, a eu des effets particulièrement importants en région parisienne et, plus encore, dans Paris même.

De 1962 à 1968, le nombre total des emplois a augmenté de 7,3 % en région parisienne, mais, dans le même temps, la croissance du secteur tertiaire, auquel est due la quasi-

totalité de l'accroissement général des emplois, a été de 13,4 %.

Les transformations de locaux à usage d'habitation en bureaux, que les pouvoirs publics s'efforçaient d'ailleurs de limiter, ne pouvaient suffire. Sous l'effet de cette croissance quantitative, une demande de bureaux s'est révélée qui a incité à la réalisation d'immeubles destinés à la vente. L'offre a répondu rapidement, trop massivement même aux yeux de certains, à l'ouverture de ce marché nouveau.

Elle s'est rapidement adaptée aux nouveaux besoins des entreprises nées de la mise en œuvre de technologies nouvelles (informatique), des contraintes d'organisation, et des exigences de confort (services annexes, restaurants d'entreprises, locaux sociaux, etc.).

Avant de décrire les contraintes particulières auxquelles la production de bureaux est désormais soumise, un bilan succinct des dix dernières années doit être présenté.

Entre 1962 (année qui sert de point de départ aux études faites sur ce sujet) et 1973, le parc des bureaux de la région parisienne s'est accru d'environ 5 millions de m<sup>2</sup>.

Cette croissance, qui concerne les constructions nouvelles et les transformations, importantes dans Paris surtout, s'est répartie de façon inégale selon les secteurs géographiques.





**COGEDIM**

**vient de mettre en chantier  
le Manhattan**

**1<sup>er</sup> immeuble miroir de Paris-La Défense  
60000 m<sup>2</sup> de bureaux**



RENSEIGNEMENTS :  
COGEDIM  
M. MEYNOT TEL. 266.34.56  
AUGUSTE THOUARD  
TEL. 265.05.30  
SARI  
TEL. 734.32.80



**COGEDIM**

S.A. AU CAPITAL DE 10 000 000 F



Paris a connu la croissance la plus forte en valeur absolue à raison du poids spécifique que représente la masse des bureaux parisiens.

Ce facteur général recouvre une réalité que l'on retrouve à des degrés divers dans toutes les grandes villes : proximité du pouvoir central, des administrations et des grands centres de décisions économiques, facilités du réseau de transports et de télécommunications, main-d'œuvre abondante et qualifiée.

Mais, en valeur relative, la croissance du parc de bureaux a été plus faible à Paris que dans l'ensemble de la région parisienne. Aussi, la part relative de Paris par rapport à l'ensemble du parc de bureaux de la région parisienne tend-elle à diminuer, passant de 75 % en 1962 à 68,2 % en 1970.

Après Paris, ce sont les banlieues ouest et sud qui ont connu le plus fort accroissement de leur parc de bureaux. Dans le nord et l'est, les surfaces de bureaux disponibles restent faibles en dépit d'un accroissement sensible des constructions nouvelles.

Sur ce plan de la répartition géographique de l'offre, il faut noter le développement récent de la construction en banlieue lointaine qui se traduit par un accroissement de la quantité de bureaux offerts dans la gamme de prix la moins chère (2 500 - 3 000 F le m<sup>2</sup>).

Cette catégorie de bureaux représente à l'heure actuelle près de 20 % des surfaces en cours de construction, ce qui est loin d'être négligeable.

Outre la croissance rapide du marché, la diversité accrue des catégories de locaux offertes, il faut souligner que de nouvelles formules de financement ont été mises au point. Elles permettent maintenant, dans la plupart des cas, aux utilisateurs d'acheter ou de louer selon leurs possibilités et leurs préférences. Or, les besoins à satisfaire restent importants (600 000 m<sup>2</sup> par an pour les cinq prochaines années). Mais encore faut-il que les entreprises soient autorisées à s'implanter ou à se développer en région parisienne.

Le marché des bureaux n'est pas, en effet, un marché libre sur lequel l'offre et la demande peuvent s'ajuster

par le jeu des facteurs économiques. La politique d'aménagement du territoire, pour mettre obstacle à une concentration, jugée excessive, des activités tertiaires en région parisienne et plus particulièrement dans l'ouest de cette région, exerce un contrôle de plus en plus strict de ce marché au travers de ses deux composantes.

En ce qui concerne l'offre, les moyens de régulation sont variés et de plus en plus contraignants : limitation rigoureuse des transformations de locaux à usage d'habitation, limitation des possibilités de construction par le biais de nouvelles règles d'urbanisme, imposition d'une redevance au taux modulé selon les secteurs géographiques, mais d'un montant de plus en plus élevé et, enfin, régime de l'autorisation administrative préalable sous la forme d'un agrément distinct de l'autorisation de construire. On s'attend à un renforcement prochain de ce dispositif, qui aura sans doute un effet tout à fait dissuasif.

Quant à la demande, elle est, elle aussi, étroitement encadrée.

En fonction des caractéristiques de leur activité, les entreprises désireuses d'étendre leurs installations sont invitées à quitter Paris, soit pour la province, soit pour la banlieue, de préférence vers l'est ou encore dans les villes nouvelles de la région parisienne. Elles peuvent bénéficier, ce faisant, de divers avantages financiers qui les encouragent à renoncer aux facilités liées à leur implantation dans la capitale. Pour celles qui peuvent envisager un desserrement sur place, la charge financière en résultant, alourdie par le montant de la redevance, risque de constituer un obstacle sérieux.

Le marché des bureaux ne peut plus désormais trouver son équilibre par l'effet d'un ajustement spontané. Pour une bonne part, ses mécanismes ont, en effet, laissé place à des décisions administratives dont l'objet n'est pas de faire coïncider le volume de construction autorisé avec une demande de même importance.

On ne saurait perdre de vue les risques que comporte toute intervention de caractère dirigiste, pénurie générale ou locale, dérapage des prix des immeubles existants, dérogations de toutes sortes qui finissent par nuire aux mécanismes incitateurs que l'on s'efforce par ailleurs de promouvoir.