

Parc de bureaux
**Les enjeux
du renouvellement
du parc ancien**



SOMMAIRE

ÉDITO	5
PRÉAMBULE	6
CHAPITRE 1	
Retour sur l'histoire du parc tertiaire	9
1980 : une décennie marquée par la création des zones à vocation tertiaire	10
Les années 90 : un développement ralenti lié à la crise	12
Depuis 2000 : une relance de la production de bureaux	12
Les caractéristiques du parc tertiaire toulousain	13
CHAPITRE 2	
État des lieux	15
Les impacts réglementaires : ce que dit le Grenelle	16
L'analyse multicritère des facteurs de l'obsolescence	18
... des territoires d'enjeux	24
Réflexion sur des pistes d'actions	36
Exemples de rénovation et de changements d'usage	38
CHAPITRE 3	
Outil de connaissance à construire	41
L'observation du parc ancien	42
Un outil de pilotage en faveur d'une programmation durable	45
CHAPITRE 4	
Les grands pôles tertiaires : repères 2012	47
Le centre-ville	48
Balma-Gramont	50
Nord-Ouest	52
L'Ouest	54
Le Sud	56
Le Sud-Est	58



ÉDITO

Depuis 2002, au titre de ses missions permanentes, l'agence d'urbanisme a engagé un travail d'identification du parc de bureaux, c'est-à-dire des immeubles dédiés principalement à des activités de services.

Les premières phases de travail ont consisté à quantifier les bâtiments et les surfaces correspondantes par secteur géographique. A partir de cette approche quantitative, les analyses suivantes ont porté sur la structure de ce parc et son insertion dans le tissu urbain.

Aujourd'hui, le questionnement s'élargit sur l'analyse qualitative.

Les objectifs sont de qualifier l'état des immeubles et de mesurer les risques d'obsolescence qui pourraient affecter des pôles économiques.

La première partie de cette étude présente l'évolution de la construction du parc tertiaire sur l'agglomération, étape indispensable pour comprendre l'organisation spatiale des activités tertiaires et les évolutions en cours.

La seconde partie de l'analyse a pour objectif d'identifier les immeubles de seconde main obsolètes. A partir de cet état des lieux, la réflexion porte sur l'impact de l'état des bâtiments sur l'attractivité même des territoires. Ensuite, le travail consiste à proposer des pistes d'actions pour favoriser le renouvellement et la reconversion des bâtiments existants. La question des modes de faire est également posée.

Enfin en conclusion, des outils à développer sont présentés pour suivre ce phénomène et ses évolutions. L'agence d'urbanisme propose de continuer cette observation et d'animer le débat local en mettant en place des groupes techniques et/ou des Ateliers, pour réfléchir collectivement à la mise en place d'actions selon la spécificité des pôles...

Joseph CARLES



PRÉAMBULE

Différentes études en France montrent que le bâtiment représente en France 43 % de la consommation énergétique et 20 % des émissions de gaz à effet de serre. Si on inclut les transports urbains induits par la localisation de ces immeubles, la construction concentre environ les deux-tiers de la consommation énergétique et près de la moitié des émissions de gaz à effet de serre.

D'après une étude récente réalisée par le Bureau Veritas spécialisé dans l'évaluation de conformité aux normes HQE, la consommation énergétique des bâtiments de bureaux est en moyenne de 124 kWh/m²/an (en énergie finale) en France.

Ce chiffre équivaut à un usage optimisé des bâtiments, avec des températures de chauffage et de climatisation raisonnables. Cependant, cette étude sur la performance des bâtiments montre que cette consommation pourrait être améliorée et donc baisser de 15 % grâce à des actions de rénovation légère de l'enveloppe du bâtiment ou des équipements (type d'éclairage, isolation...).

À titre de comparaison, dans le reste de l'Europe, les consommations énergétiques des immeubles de bureaux sont de l'ordre de 99 kWh/m²/an pour l'Allemagne, 111 kWh/m²/an pour l'Espagne et enfin 168 kWh/m²/an pour le Royaume-Uni.

Depuis 2007, le Grenelle de l'Environnement fixe des objectifs de réduction de consommation énergétique pour l'immobilier. Les impacts en sont importants pour la construction comme pour la rénovation des parcs immobiliers. Les objectifs chiffrés retenus sont de réduire de 38 % la consommation énergétique du parc existant, exigences réaffirmées lors de la Conférence Environnementale de septembre 2012.

Cette obligation réglementaire amène les propriétaires à engager des travaux d'amélioration et de rénovation de leurs immeubles. Il s'agit d'un vrai défi pour toute la filière immobilière comme pour les collectivités locales qui s'interrogent sur les mesures à prendre et les impacts sur les territoires et sur leur attractivité :

- L'amélioration de la qualité environnementale va-t-elle entraîner une valorisation des actifs et inversement une décote des immeubles qui ne répondent pas à ces exigences énergétiques ? Dans ce cas, quel est l'avenir de ce parc ancien ? La déqualification ne va-t-elle pas entraîner le risque de friches tertiaires ? Pourquoi ne pas envisager des transformations d'usage en logements, en commerces, en hôtels ou en centres de formation, écoles... ?
- Quels seront les impacts pour les utilisateurs : changements de comportements et/ou de pratiques ? Vont-ils préférer s'installer dans des bureaux neufs ?
- Plus globalement, se pose la question des conditions nécessaires (en termes d'environnement, d'infrastructures, d'équipements...) pour favoriser la rénovation des bâtiments anciens ?

Les raisons de rénover le parc tertiaire ne manquent pas. Effectivement, cette problématique touche à la mise en conformité technique et énergétique des immeubles et à la qualité de l'offre économique sur le territoire. Mais, la restructuration du parc de bureaux interpelle également l'attractivité d'un pôle par rapport à un autre et plus globalement la compétitivité des métropoles entre elles.

Cette étude se fixe pour objectif de comprendre le risque d'obsolescence. Il s'agit d'une démarche innovante car même si ces questions montent en puissance aujourd'hui, peu d'observatoires se sont saisis de ces questions.

L'obsolescence : quelle(s) définition(s) ?

Appréhender l'évolution du parc et sa qualité implique d'analyser le risque d'obsolescence. Mais avant cela, il faut définir ce que représente l'obsolescence. De manière générale, la dépréciation des immeubles résulte du vieillissement du bâtiment. Mais au-delà de la qualité intrinsèque des immeubles, cette notion d'obsolescence prend également en compte l'inadéquation entre l'offre et la demande. C'est un concept qui évolue dans le temps, et les nouvelles technologies de construction ont accéléré le vieillissement des immeubles anciens. En outre, la dépréciation s'est accélérée ces dernières années avec l'évolution réglementaire et la mise en place du Grenelle II.

Les propriétaires sont donc aujourd'hui dans l'obligation de réaliser les travaux de rénovation pour améliorer la performance énergétique. L'affichage du DPE « Diagnostic de Performance Energétique » est aujourd'hui obligatoire pour toute vente ou location. C'est alors l'occasion de restructurer les bâtiments et ainsi prendre en compte les nouveaux besoins des utilisateurs : organisation de l'espace et des parties communes.

On peut identifier plusieurs cycles de travaux liés à la vétusté d'occupation des bâtiments qui nécessitent :

- des travaux de rafraîchissements réalisés en moyenne entre six et neuf ans d'occupation,
- des travaux de rénovation engagés tous les 15 à 20 ans,
- et des travaux de restructuration après 30 ans d'occupation.

Les progrès technologiques et les cycles naturels de travaux ont progressivement fait évoluer la performance énergétique des bâtiments. L'occupation d'un immeuble économe est suscitée à la fois par des soucis d'économie d'énergie mais pas seulement, les entreprises valorisent également leur projet immobilier dans leur plan de communication et de fonctionnement.

L'obsolescence est donc à analyser à l'aune des différents critères induits par les lois du Grenelle de l'Environnement. Mais cette question doit également prendre en compte l'impact de la crise économique sur l'industrie immobilière et la question des usages qui interrogent sur l'environnement urbain sur ces pôles économiques.

L'obsolescence est liée à deux phénomènes principaux :

Obsolescence normative : problèmes qui peuvent être ponctuels mais rendent l'immeuble impropre à l'usage tel que défini par les normes (code du travail, règles de sécurité, d'accès pour les handicapés...).

Obsolescence fonctionnelle : immeuble qui ne répond plus de par sa conception, sa localisation, ses usages, aux besoins des entreprises.

L'environnement urbain est un accélérateur d'obsolescence. Il faut prendre en compte la situation géographique et l'environnement urbain de l'immeuble, la qualité de la desserte, l'offre de services...



RETOUR SUR L'HISTOIRE DU PARC TERTIAIRE

Pour faire l'analyse de la qualité du parc de bureaux, il paraît indispensable de revenir sur les grandes étapes de sa construction. Ce chapitre est consacré à l'étude des différentes étapes du développement des pôles tertiaires de l'aire urbaine de Toulouse avec une dernière partie qui en donne ses principales caractéristiques.

Le développement des activités de services constitue une caractéristique majeure des changements structurels de l'économie de la deuxième moitié du XXème siècle, induisant des mutations dans l'organisation de l'espace. Toulouse connaît un développement de l'économie tertiaire ainsi qu'une croissance importante de la population qui propulse l'agglomération au rang des premières métropoles régionales françaises.

Ce développement extensif en quelques décennies a marqué le territoire avec la création de grandes zones d'activités et le développement rapide du marché immobilier de bureaux.

Promue « métropole d'équilibre » dans les années 60, Toulouse bénéficie alors de transferts d'activités dans les secteurs de pointe, en particulier l'aéronautique, le spatial ainsi que l'électronique. Des établissements d'enseignement et de recherche sont également déconcentrés. Ces nombreuses délocalisations, tout comme le développement rapide d'activités de conception, de recherche et d'exportation à haute valeur ajoutée ont induit la création de pôles d'activité spécialisés.

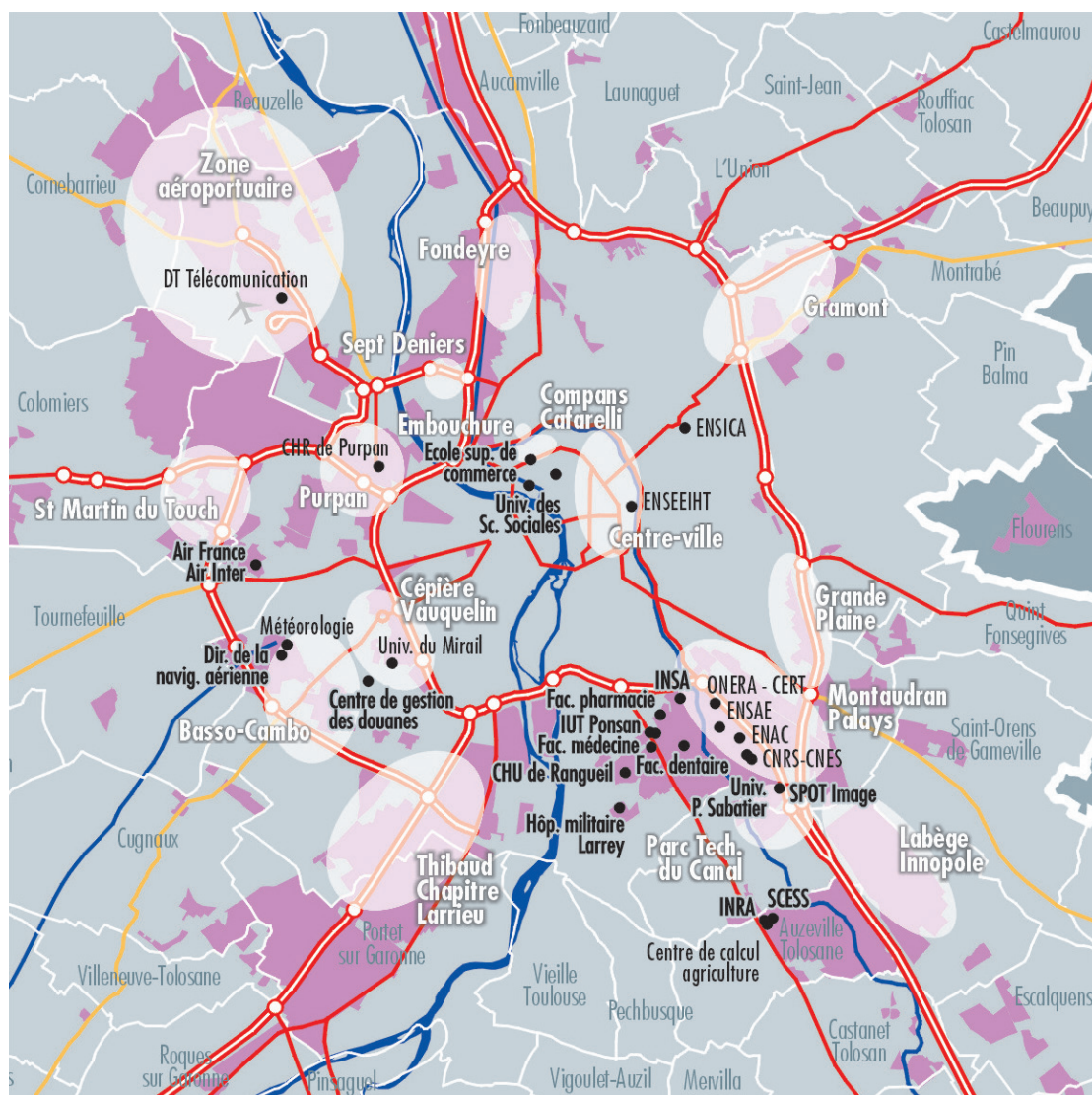
1980 : une décennie marquée par la création des zones à vocation tertiaire

Au début des années 1980, la géographie économique de l'agglomération toulousaine connaît des modifications majeures. Les élus décident de mettre en place un Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme pour promouvoir un véritable projet concerté de développement. Décideurs et acteurs économiques réalisent des choix stratégiques en privilégiant les produits « technopolitains », c'est-à-dire destinés à accueillir des entreprises innovantes sur des zones spécifiques favorisant le transfert de technologie et l'essaimage, créant ainsi de véritables pôles de compétences.

Au cours de cette période, le nombre de permis de construire autorisés augmente fortement pour répondre à la demande de bureaux. De moins de dix permis autorisés en 1980, le nombre d'autorisations passe à plus de 100 à la fin des années 80, pour une surface de moins de 20 000 m² en 1980 à plus de 300 000 m² pour la seule année 1989.

Au total, plus de 1,3 million de m² ont été accordés sur la décennie. Les permis de construire de locaux tertiaires sont principalement localisés sur les communes de Toulouse, Labège, Blagnac, Ramonville, Colomiers. Les autorisations délivrées au cours de cette période sont directement liées à l'implantation de grandes entreprises.

les pôles tertiaires majeurs de l'aire urbaine de toulouse



Parmi les permis, quelques exemples de programmes significatifs :

Année	Entreprise	Surface (en m ²)
1981	La Banque Populaire	14 300
1982	Gie Airbus	6 300
1982	Cnes	72 400
1984	Matra	5 400
1986	Motorola	4 700
1987	Gie Airbus	11 800
1989	Siemens	3 900

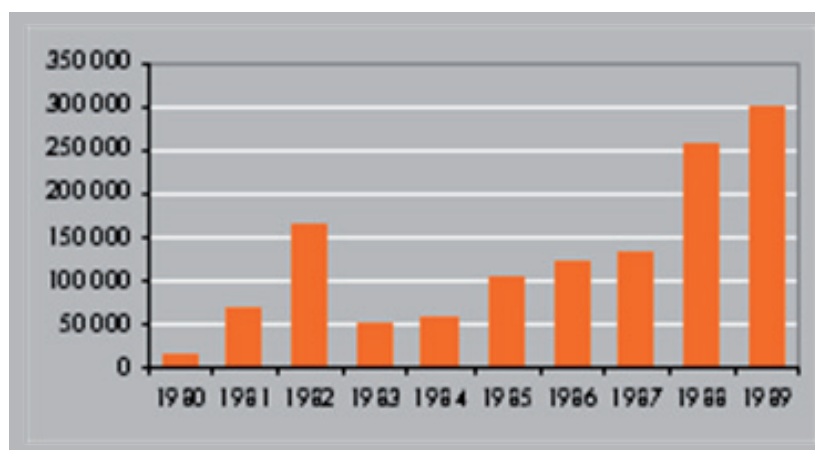
Ce phénomène n'est pas spécifique à l'aire urbaine de Toulouse. Les grandes métropoles régionales françaises connaissent alors le même développement lié aux changements structurels de l'économie nationale.

Quelques opérations emblématiques

Basso-Cambo : la politique foncière mise en place lors de l'aménagement du quartier du Mirail permet à la ville de Toulouse de disposer d'importantes réserves foncières (130 hectares, dont 50 pour le centre de Météorologie Nationale) pour l'implantation d'entreprises à proximité des établissements publics déconcentrés. Basso-Cambo deviendra le pôle électronique et informatique toulousain autour des grandes entreprises comme Motorola et Thalès (Thomson).

Labège-Innople : A partir de 1983, la construction de bureaux en blanc se développe sur Labège-Innople, à proximité du centre commercial de Carrefour-Labège. Début des années 1980, la première technopole de l'agglomération, est de loin le seul site d'accueil susceptible d'absorber une croissance rapide de la demande. Elle capte, en particulier, des utilisateurs attirés par le Complexe Scientifique de Rangueil et le Centre Spatial toulousain (CNES). Six programmes sont réalisés représentant plus de 35 000 m² de bureaux. A cette période débute la phase de commercialisation du Parc Technologique du Canal situé à cheval sur les communes de Toulouse et Ramonville Saint-Agne.

Évolution des autorisations de permis de construire d'immeubles de bureaux entre 1980 et 1989 (en m²)



Périmètre : aire urbaine de Toulouse
Source : Dreal

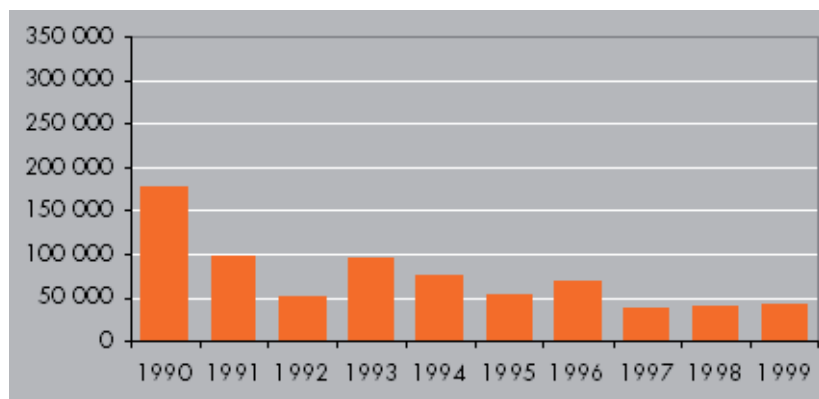
Compans Caffarelli : créée en 1983, la ZAC de Compans Caffarelli (260 ha) offre près de 100 000 m² dédiés à l'activité tertiaire. Située en continuité du centre historique et face à la Cité Administrative, elle accueille des établissements publics et parapublics comme la Chambre de Métiers, l'École de Commerce, Tisséo-SMTC, la DRTEFP, des banques, des assurances et constitue un pôle administratif de premier plan. L'arrivée du Conseil Général en 1999 renforcera sa vocation.

Le pôle aéronautique de Blagnac : 30 hectares sont dédiés à la réalisation de la zone de l'aéroport. Les programmes Centreda se développent au cours de cette période (18 000 m² de bureaux). Dans la continuité géographique seront programmées les zones de Saint-Martin-du-Touch à Toulouse et Gramont à Colomiers.

Une nouvelle organisation spatiale des activités s'esquisse : la proche périphérie devient un terrain privilégié d'implantation des pôles tertiaires spécialisés complémentaires à l'hypercentre, qui garde ses prérogatives administratives et décisionnelles.

Les années 90 : un développement ralenti lié à la crise

Evolution des autorisations de construire entre 1990 et 1999 (en m²)



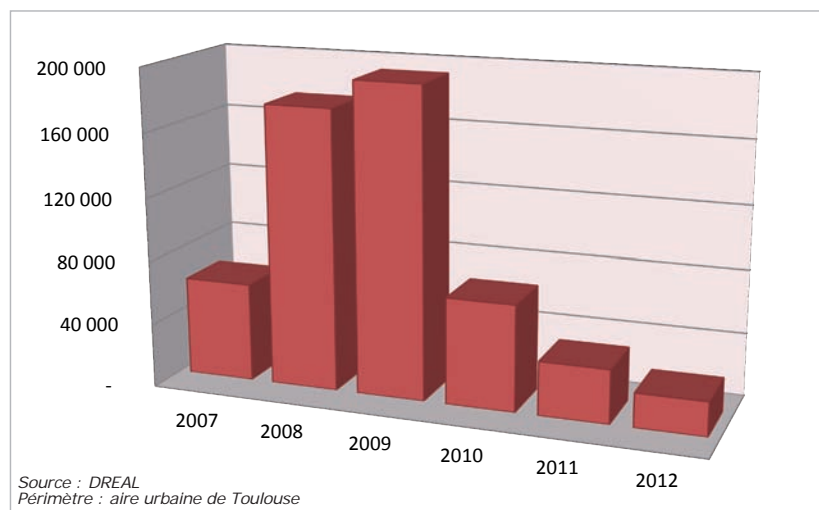
Source : DREAL
Périmètre : aire urbaine de Toulouse

Au début des années 1990, « la crise immobilière » est ressentie à Toulouse comme sur l'ensemble des métropoles françaises, les programmes tertiaires sont alors ralentis, voire arrêtés comme le projet Marengo (de 120 000 m²) prévu à proximité de la gare Matabiau.

Les programmes réalisés au cours de la première moitié des années 90 s'effectuent dans le prolongement des zones tertiaires déjà constituées. On note une forte diminution des permis de construire dès 1992. Toute l'activité, de la construction à la promotion jusqu'à la commercialisation, est frappée par la crise. En particulier, la construction de bureaux en blanc s'arrête brutalement.

Depuis 2000 : une relance de la production de bureaux

Evolution des constructions de bureaux depuis 2007 (en m²)



Source : DREAL
Périmètre : aire urbaine de Toulouse

Le développement du parc tertiaire sur l'aire urbaine de Toulouse s'accélère à partir de 2003. Cette croissance s'explique par le redémarrage de l'économie et les besoins des entreprises mais aussi par l'impact des décentralisations et des besoins de services générés par une croissance démographique locale sans précédent.

Plus de 550 000 m² sont construits entre 2007 et 2012 : cette production a été soutenue par le dynamisme du marché de l'investissement. Au cours de cette période, la financiarisation des marchés tertiaires régionaux a plus que doublé et a permis de relancer la production en blanc. Dans l'agglomération, plus d'une dizaine de nouveaux programmes ont été lancés sans utilisateurs connus, soit environ 120 000 m².

La croissance du parc tertiaire a bénéficié aux communes du cœur d'agglomération : Toulouse, Blagnac, Balma, Colomiers et Labège concentrent l'essentiel des constructions même si quelques opérations ont été réalisées à Castelnau d'Estrétefonds, Quint-Fonsegives ou encore à Muret...

La ville de Toulouse concentre 42 % de la production, les communes de Blagnac et Balma ont également été très dynamiques avec respectivement 24 % et 23 %. Ces nouveaux programmes se sont développés sur des zones tertiaires nouvellement créées ou permettent de densifier des zones déjà existantes.

Cette évolution n'est pas spécifique à Toulouse : tous les marchés régionaux connaissent une relance de la production au cours des années 2000 pour répondre à une demande croissante de l'emploi tertiaire. Les transactions sur l'ensemble des marchés régionaux français sont estimées à 800 000 m² chaque année au cours de la décennie (source Immostat).

Le niveau moyen annuel des transactions a dépassé les 100 000 m², ce qui place l'aire urbaine de Toulouse dans les cinq marchés les plus dynamiques et représente 16 % des surfaces commercialisées en France. Les leviers de la croissance sont multiples à Toulouse comme sur l'ensemble des métropoles françaises. Ils reposent à la fois sur :

- les marchés publics qui représentent entre 20 et 30 % de la demande locale annuelle,
- la croissance démographique qui a généré le développement de nouveaux services,
- et la consolidation des secteurs d'activités économiques traditionnels qui restent porteurs pour le marché tertiaire.

L'aire urbaine de Toulouse représente 7 % du parc de bureaux des métropoles régionales

D'après les estimations de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, les surfaces tertiaires existantes sur l'ensemble du territoire national sont estimées à 145 millions dont plus de 50 millions de mètres carrés sur les métropoles régionales.

L'agglomération lyonnaise arrive en première position avec 11 % du parc. Elle est longtemps restée le seul marché significatif de régions avec le Quartier d'affaires de La Part-Dieu. Mais l'écart se resserre avec Lille Métropole qui concentre environ 10 % du parc tertiaire et Marseille (avec 8 % des surfaces construites). Ces deux dernières agglomérations ont su tirer parti de l'implantation de nouvelles infrastructures de transport (le TGV en l'occurrence) pour lancer de grandes opérations tertiaires : EuraLille et EuroMéditerranée.

Toulouse s'est fortement développée sur la dernière décennie et se situe dorénavant comme la quatrième métropole française avec un parc de bureaux de 3 800 000 m².

Les caractéristiques du parc tertiaire toulousain

Décrire les caractéristiques du parc tertiaire est un exercice difficile car chaque pôle a ses propres spécificités, sa logique, son organisation et des aménagements particuliers. Malgré cette diversité, dresser un portrait des pôles tertiaires permet de présenter les formes produites, l'ancienneté du parc...

Les pôles économiques dédiés à l'activité tertiaire sur l'aire urbaine de Toulouse sont majoritairement implantés en périphérie. Ce sont des quartiers monofonctionnels composés d'immeubles de bureaux de faible hauteur et peu denses. La valorisation paysagère et architecturale sont fonctionnelles et cohérentes. Des services et des équipements comme la restauration, l'hôtellerie, le commerce et d'autres services à la personne sont implantés sur chaque pôle même si l'offre globale apparaît sous-dimensionnée sur certains pôles.

Le bâti peut être caractérisé ainsi :

- un bâtiment de plus de dix ans,
- d'une surface moyenne de 2 600 m²,
- des immeubles de faible hauteur : deux ou trois étages,
- des parkings extérieurs.

Les caractéristiques techniques des immeubles :

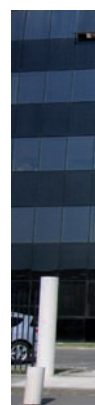
- structure acier ou béton,
- façades linéaires et vitrées,
- toit terrasse,
- cloisons intérieures légères.

Des façades en pierre de taille pour les immeubles du centre-ville aux préfabriqués, en passant par les constructions métalliques, les bureaux reflètent depuis plus d'un siècle l'évolution économique des territoires de l'économie. Ils sont le reflet des degrés de technicité des activités implantées, de l'organisation des modes de travail, mais aussi celui de la typologie des entreprises présentes sur le territoire. Sur plusieurs décennies, les concepteurs, architectes et promoteurs, ont cherché à standardiser ces constructions et ont produit une morphologie urbaine des pôles d'activité peu inventive et répétitive. Aujourd'hui, l'évolution des formes tertiaires va dans le sens d'une plus haute technicité (plus économe en énergie, en eau...) et d'une signature architecturale plus emblématique et évolutive.



Dès les années 2000 et surtout depuis 2005, les constructions tertiaires ont changé sur l'aire urbaine de Toulouse. Ces nouvelles formes produisent des bureaux plus compacts, plus denses, plus hauts, plus économes en énergie et plus innovants. La surface moyenne des bâtiments a progressé et atteint maintenant 3 600 m² avec des écarts importants, les immeubles nouvellement construits ont une surface allant de 950 m² à plus de 40 000 m². Les projets confirment cette tendance et proposent des formes nouvelles avec des signatures architecturales créatives et des innovations technologiques comme environnementales et le développement de programmes BBC et à énergie positive.

Au-delà de la question de la conception des immeubles, des évolutions sont constatées sur les aménagements des pôles eux-mêmes avec une meilleure visibilité, des dessertes internes plus aisées (cheminement piéton, pistes cyclables...). Une rationalisation et une densification de l'espace ainsi qu'une valorisation d'espaces paysagers... sont également réalisés.



Par exemple, la création d'espaces de « détente » pour les salariés est prévue autour du lac à Labège ou l'implantation de chaises longues en béton long de la trame verte sur Andromède. Les choix du nouveau mobilier urbain favorisent une appropriation de l'environnement par les salariés...





ÉTAT DES LIEUX

QUELS SONT LES RISQUES D'OBSOLESCENCE DES PÔLES ÉCONOMIQUES ?

A partir de cet état des lieux, l'étude s'est donné pour objectif de comprendre les évolutions en cours au regard des nouvelles réglementations et des logiques d'acteurs.

Les normes existantes entraînent une obsolescence programmée du parc ancien accentuée par les besoins des entreprises qui ont évolué. Les utilisateurs souhaitent une plus grande flexibilité des locaux, des immeubles répondant aux nouveaux critères techniques mais aussi environnementaux... Une enquête de l'IFOP et CBRE réalisée en 2011, auprès d'un panel de 1 000 entreprises (occupant 60 millions de m²), montre que plus de 25 % qualifient leur immobilier comme vétuste.

La remise en état du parc ancien doit prendre en compte l'hétérogénéité des qualités intrinsèques des bâtiments (âge, élément de la construction, qualité, technologie...) comme de leur environnement. Effectivement, l'opportunité de rénover va dépendre de la valeur de l'immeuble et par conséquent de l'attractivité économique de la zone sur laquelle il est implanté.



La notion d'obsolescence est large car elle tient compte des logiques divergentes d'acteurs :

- côté utilisateur : trouver la meilleure adéquation entre la qualité de l'immeuble, sa localisation et son prix de marché (accessibilité des salariés, prix de location ou de vente, charges, organisation de l'espace de travail...),

Pour établir une définition des immeubles obsolètes, plusieurs critères dépassant la seule question des qualités intrinsèques du bâtiment ont été analysés. Trois niveaux d'analyse sont pris en compte :

1/ **L'évolution technique et normative** (l'état général de la construction dont la réglementation thermique, l'acoustique...) est un des premiers facteurs d'obsolescence, accentué aujourd'hui par les changements réglementaires.

2/ Ce vieillissement de parc est également lié à la **fonctionnalité** du bâtiment lui-même, c'est-à-dire que sa configuration est devenue inadaptée aux besoins des entreprises, sans oublier la question de l'accessibilité aux personnes handicapées.

3/ **L'environnement** est également un critère accélérant l'obsolescence des immeubles : la situation géographique et économique de la zone sont des facteurs d'accélération de la vacance. La qualité de la desserte et l'offre de services sont également déterminants pour les entreprises.

La définition retenue est celle-ci : **un immeuble obsolète est donc un bâtiment qui ne correspond plus à la demande des utilisateurs de par sa conception, sa localisation et son environnement.**

- la vision des investisseurs : optimiser le rendement de son patrimoine (rentabilité qui s'exprime en termes de plus-values ou de meilleurs rendements),
- l'approche des collectivités locales : valoriser au mieux le foncier, rendre les pôles plus attractifs, faire évoluer la nature des immeubles en modifiant les règles d'urbanisme pour plus de mixité et de densité et ainsi prévenir l'obsolescence massive.

Au-delà de ces questions, les nouvelles contraintes réglementaires qui s'imposent vont accélérer ce phénomène de vieillissement des immeubles :

- celles relatives aux ERP (Etablissements Recevant du Public),
- celles concernant l'accessibilité aux personnes handicapées,
- la réglementation amiante (1996),
- ou encore celle relative au Code du travail, article R 235 (concernant l'éclairage des postes de travail, l'assainissement de l'air, l'aménagement intérieur...),
- et enfin les normes énergétiques et thermiques du Grenelle de l'Environnement.

Les impacts réglementaires : ce que dit le Grenelle

Une législation contraignante surtout pour les constructions neuves

Les certifications environnementales sont complétées par différents labels de performance énergétique : la haute performance énergétique ou HPE qualifie les bâtiments dont la consommation d'énergie est inférieure de 10% à la réglementation en cours. La très haute performance énergétique (THPE) franchit encore un palier (moins 20% par rapport à la RT2005) et le label BBC (bâtiment basse consommation) est encore plus ambitieux puisqu'il vise une consommation inférieure de 50% à la réglementation en vigueur.

Le Grenelle de l'Environnement impose que les bâtiments tertiaires soient BBC à partir du 1er janvier 2011 et dès 2020 ils devront atteindre l'énergie positive et ainsi produire plus d'énergie qu'ils n'en consommeront.

Les objectifs de la Réglementation Thermique «Grenelle Environnement 2012» sont une consommation d'énergie primaire limitée à 50 kWh/m²/an à partir de 2012, une priorité donnée à la qualité de la conception du bâti, un bouquet énergétique équilibré :

- une réglementation plus simple et plus lisible, offrant une grande liberté dans la conception des bâtiments,
- les avancées de la Réglementation Thermique « Grenelle Environnement 2012 » : une consommation globale d'énergie réduite d'un facteur 2 à 4, des besoins de chauffage divisés par deux ou trois grâce à une meilleure conception des bâtiments, une généralisation des techniques les plus performantes,
- une évolution du processus de construction grâce à la Réglementation Thermique «Grenelle Environnement 2012» : des bâtiments mieux pensés et moins standardisés, grâce à une véritable analyse « bioclimatique » dès les premiers stades de la conception,
- une contribution majeure à la «feuille de route énergétique et climatique» du Grenelle Environnement : 150 milliards de kWh économisés et jusqu'à 35 millions de tonnes de CO₂ en moins d'ici 2020.

Les réflexions sur la nécessité de construire des immeubles durables nous amènent à aborder la question plus large de l'organisation de l'activité éco-

nomique dans la ville dans le projet d'urbanisation. La mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération toulousaine répond à ces enjeux en proposant un urbanisme plus équitable et plus efficace. Le Document d'Orientations Générales se décline en trois axes majeurs afin de garantir un développement harmonieux et équilibré du territoire :

- maîtriser l'étalement urbain en préservant la trame naturelle et agricole existante,
- polariser le développement en organisant le territoire en bassins de vie dans une logique de mixité fonctionnelle et d'intensification urbaine visant à privilégier l'accueil de l'emploi et des habitants,
- et relier le territoire grâce à un système global de déplacement performant avec des transports en commun structurant le territoire de la Ville intense.

Ce que dit la loi du Grenelle II pour le parc existant

La loi est bien moins contraignante sur les locaux de seconde main, toutefois l'évolution de la demande pousse vers une amélioration de la performance énergétique des bâtiments et de leur restructuration. Tout bâtiment (y compris tertiaire) qui fait l'objet d'une rénovation doit respecter la réglementation thermique des bâtiments existants (arrêté du 3 mai 2007 « RT élément par élément » ou décret du 19 Mars 2007 « RT globale »). Cela s'applique uniquement aux bâtiments qui font l'objet d'une rénovation : cette rénovation n'est par ailleurs pas obligatoire aujourd'hui.

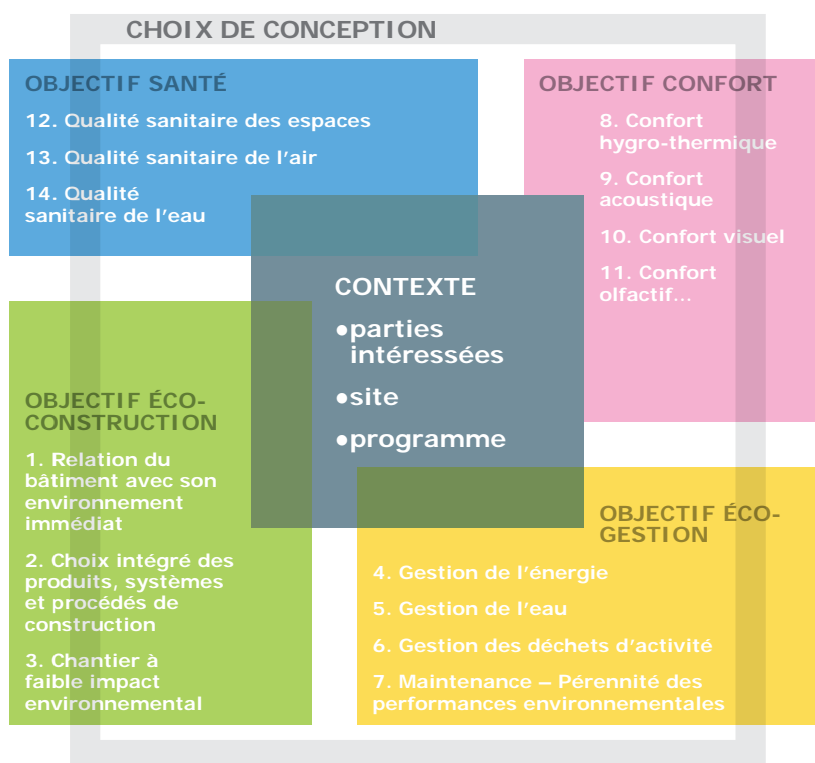
- Les propriétaires, notamment les sociétés foncières, pourront être assujetties au dispositif des certificats d'économie d'énergie.
- Des travaux d'amélioration de la performance énergétique doivent être réalisés dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public dans un délai de huit ans à compter du 1^{er} janvier 2012. Un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et les modalités de cette obligation de travaux, notamment les caractéristiques thermiques ou la performance énergétique à respecter, en tenant compte de l'état initial et de la destination du bâtiment, de contraintes techniques exceptionnelles, de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou de nécessités liées à la conservation du patrimoine historique. Il précise également les conditions et les modalités selon lesquelles le constat du respect de l'obligation de travaux est établi et publié en annexe aux contrats de vente et de location.

Cet article est sûrement celui qui sera le plus contraignant en matière de rénovation énergétique des bâtiments tertiaires mais pour l'instant, aucun décret n'est paru à ce sujet.

« - En cas de vente ou de location d'un bien immobilier, le classement du bien au regard de sa performance énergétique est mentionné dans les annonces relatives à la vente ou la location, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat ». Le DPE devra donc être affiché dans l'annonce immobilière. Cette mesure aura peut-être un impact car les locataires de bureaux pourront savoir dès la parution de l'annonce quelle sera la performance énergétique du bien. Deux biens pourront alors être comparés l'un à l'autre. Seul bémol : le projet de décret ne prévoit pour l'instant pas de sanction en cas d'absence de DPE dans l'annonce immobilière...

La norme « Haute Qualité Environnementale » est une démarche qui vise à favoriser une meilleure qualité de construction des bâtiments. Cette norme vise également à rendre l'environnement au travail plus harmonieux.

Les quatorze cibles de la norme HQE



L'analyse multicritère des facteurs de l'obsolescence

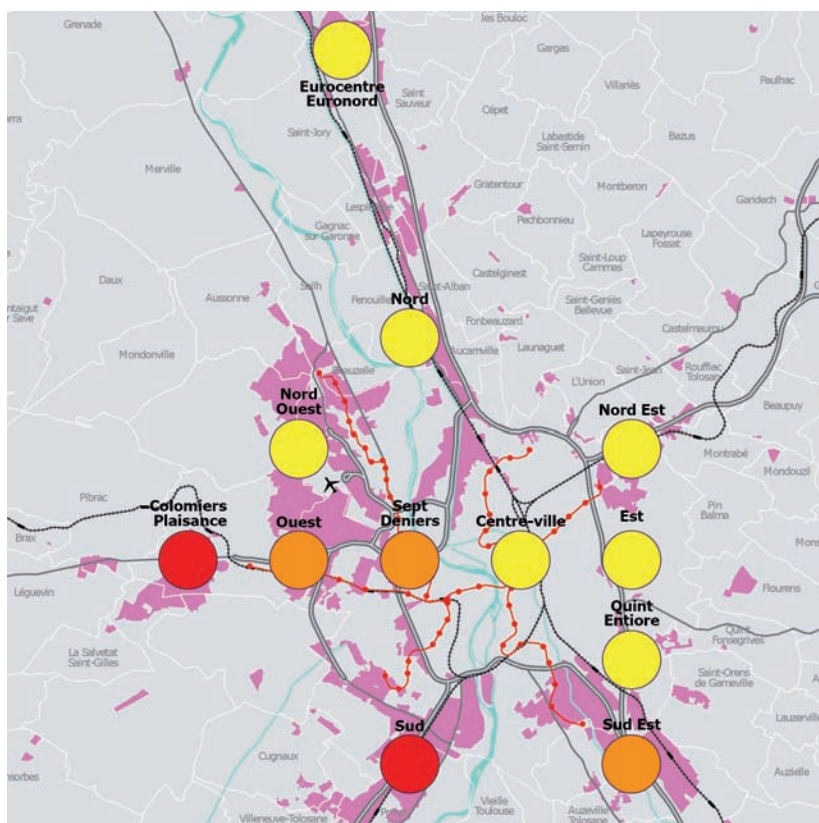
Pour établir une identification des risques d'obsolescence des pôles économiques, une grille de cotation a été mise en place. A partir du croisement de cinq critères, l'analyse permet de déterminer des niveaux de risques sur les territoires.

Cinq indicateurs sont retenus et une valeur est attribuée pour chacun allant de 1 à 3. Le « 1 » étant un risque faible et le « 3 » un risque élevé ou niveau de tension élevé. La notation globale des pôles économiques est donc graduée de 5 à 15.

Cette grille d'analyse a permis d'identifier des secteurs d'enjeux sur lesquels une réflexion est à mener pour identifier des pistes de traitement de ces immeubles anciens et de leur environnement immédiat :

- rénovation du parc existant : comment faire des bâtiments intelligents, réversibles, économes et mixtes et qui répondent mieux aux attentes des utilisateurs,
- reconversion d'usage: en logement, en commerce, en centre de formation ou bien en hôtel...
- aménagements des espaces environnants...

INDICATEUR 1 : Le taux de vacance, un indicateur clé d'attractivité



Source : Enquête Otie (décembre 2011)

Les niveaux de vacance sur les pôles d'activité de l'aire urbaine de Toulouse

Le taux de vacance correspond au rapport entre le stock immédiat et le parc existant à un instant T. Le stock immédiat est l'ensemble des surfaces libres de toute occupation. Cet indicateur montre les tensions sur les territoires et l'équilibre entre l'offre et la demande.

Selon les données de l'Observatoire Toulousain d'Immobilier d'Entreprise, le taux de vacance moyen des bureaux sur l'aire urbaine de Toulouse est estimé à 6,75 % du parc existant fin 2011. Derrière cette moyenne, les taux de vacance sont très contrastés selon les secteurs géographiques.

Normes de référence :

- les taux de vacance bas : inférieurs à 5 %,
- les taux de vacance : entre 5 et 10 %,
- ceux dépassant les 10 % : les plus élevés.

Les secteurs du sud et de l'ouest ont les taux de vacance les plus élevés. Le centre-ville a un taux inférieur à 5 % car la demande reste toujours forte et la production quasi-nulle.

INDICATEUR 2 : L'état des immeubles

Pour mesurer l'état des immeubles, plusieurs enquêtes ont été réalisées auprès des professionnels et des collectivités locales. Des enquêtes de terrain ont permis également d'identifier des immeubles à rénover. Ce travail, engagé depuis plusieurs années, a permis de qualifier une partie du parc existant.

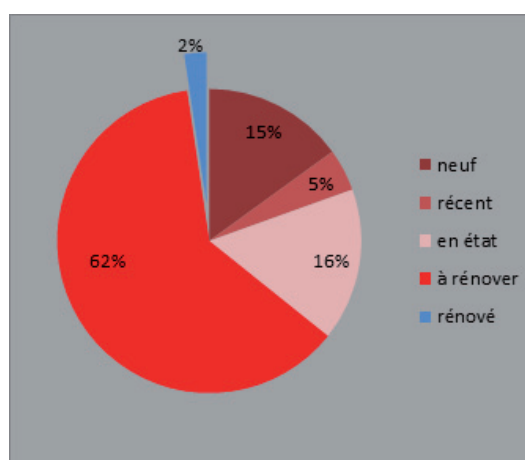
La classification des immeubles propose une répartition en cinq catégories :

- 1 - Immeuble neuf : immeuble construit depuis moins de cinq ans
- 2 - Immeuble récent : immeuble de moins de dix ans
- 3 - Immeuble en état : immeuble de plus de dix ans ayant fait l'objet d'une rénovation légère,
- 4 - Immeuble à rénover: immeuble dégradé voire obsolète occupé ou vacant
- 5 - Immeuble rénové.

Ce travail est engagé depuis 2010, toutefois ce recensement n'est pas exhaustif. Aujourd'hui, seuls les deux-tiers des immeubles ont pu être analysés. Ce recensement n'a pas valeur d'étude technique comme peuvent l'être les audits réalisés par les professionnels comme le Green Rating (analyse acoustique ou thermique...). C'est une appréciation générique et subjective de l'état général des immeubles. Elle est le reflet des appréciations des différents acteurs enquêtés.

La grande majorité du parc est jugé « en état » : c'est-à-dire que les bâtiments ont plus de dix ans et ont été entretenus régulièrement avec des travaux de rafraîchissement.

Les immeubles à rénover représentent environ 16 % du parc existant. Les évolutions réglementaires, les besoins et les choix des utilisateurs vont à court et moyen terme faire évoluer ce bilan. A partir de ces premiers résultats, un diagnostic par pôle a été réalisé.



Source : Enquêtes aua/T

Estimation de l'état qualitatif des immeubles (en m²)

Pour rappel : cette analyse n'est pas un bilan des réglementations thermiques mises en place.

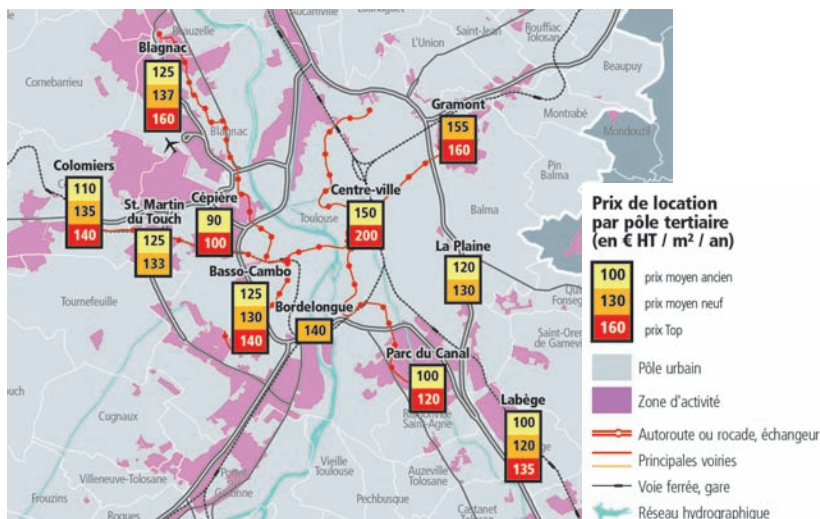
INDICATEUR 3 : Les valeurs locatives

La valeur locative montre la valeur du bien dans un contexte économique général mais dépendant de son environnement local.

A Toulouse, d'après le Réseau National des Observatoires d'Immobilier d'Entreprise, le niveau de loyer reste en deçà des prix observés sur les autres métropoles régionales françaises notamment Lyon, Aix-Marseille ou Lille qui affichent des loyers allant de 145 à 250 euros le m² par an (hors taxes). Ceci s'explique pour partie par l'absence à Toulouse d'opérations de centre-ville, donc un marché essentiellement axé sur des zones tertiaires de périphérie.

Les prix moyens sont de 125 euros HT/m²/an en périphérie sur des bureaux de seconde main et de 150 euros sur le centre (hors le centre de Compans Caffarelli). Les pôles de Labège, Parc du Canal, Montaudran-Palays comme La Célière enregistrent des niveaux de loyers inférieurs.

Cartographie des prix locatifs sur l'aire urbaine de Toulouse en 2011



Source : Otie, enquête 2011

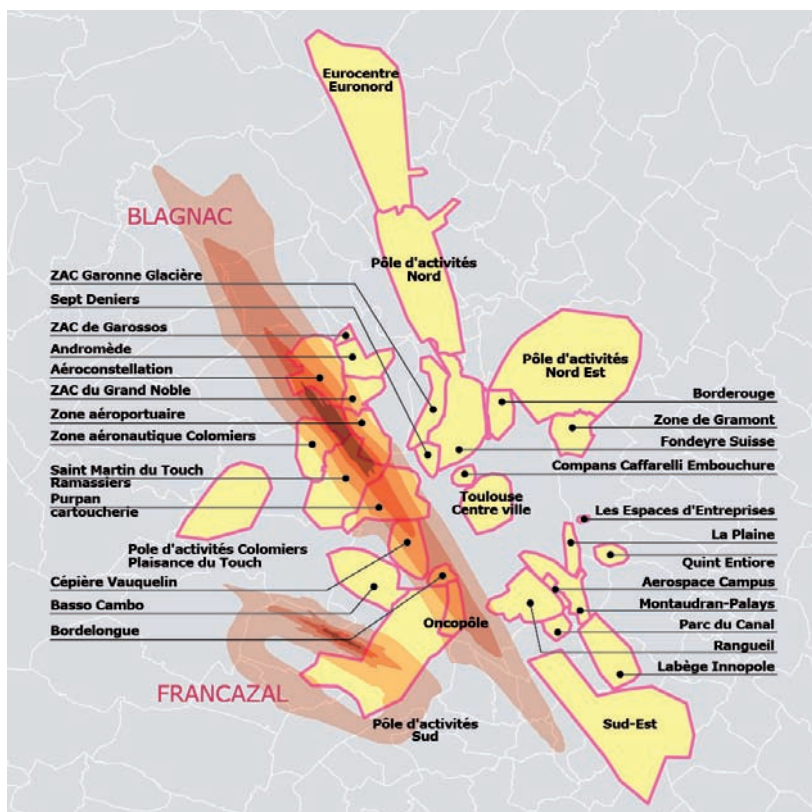
INDICATEUR 4 : Les risques environnementaux

Les risques environnementaux constituent une problématique forte aujourd'hui prise en compte par les entreprises. Quatre facteurs sont identifiés :

- risques d'inondation,
- risques industriels,
- nuisances sonores d'origine terrestre (route et voie ferrée),
- nuisances sonores d'origine aérienne.

Les deux premiers facteurs ne concernent que partiellement les pôles d'activité. Par contre, les nuisances sonores impactent tout ou partie des zones tertiaires de l'aire urbaine.

Courbe de bruits aériens



INDICATEUR 5 : L'accessibilité

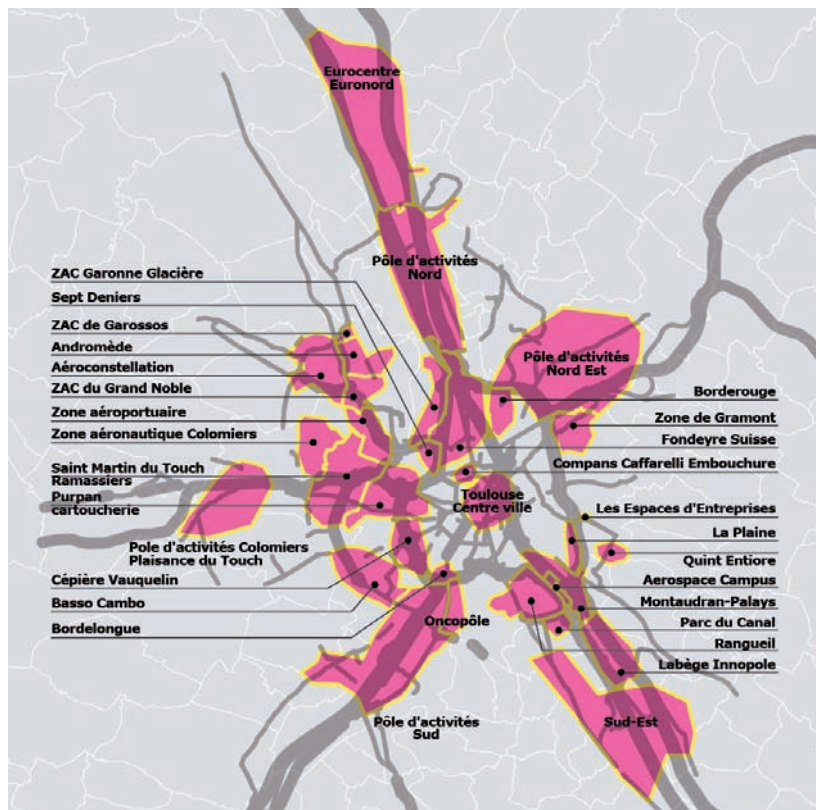
C'est un critère fondamental pour les entreprises. L'accessibilité se lit à plusieurs niveaux et prend en compte plusieurs niveaux.

- La première est le déplacement domicile-travail. Deux critères sont étudiés pour toute nouvelle implantation :
 - le temps de trajet,
 - et l'offre de transports.
- La deuxième est liée aux déplacements professionnels eux-mêmes, qu'ils soient au sein de l'agglomération ou sur un territoire élargi (régional, national voire international).

La question des modes de déplacements alternatifs à la voiture est de plus en plus prégnante : les transports en commun, les modes de déplacements doux, le covoiturage...

La qualité de l'offre de transports en commun est un facteur d'attractivité : bus et bus en site propre, métro, tramway, halte ferroviaire... Les déplacements des salariés dans la journée, et notamment sur les heures de temps libre, sont également pris en compte.

Courbe de bruits terrestres (routes et rail)



Quels sont les territoires les plus menacés ?

L'analyse multicritère réalisée à partir du croisement de ces cinq indicateurs a permis de mesurer les risques d'obsolescence des pôles économiques. Cette méthode d'estimation pallie le manque d'outils

statistiques et de cotation des immeubles. Elle permet d'identifier les secteurs à risques mais aussi les causes.

Analyse multicritère par pôle

Pôle immobilier	Taux de vacance	Etat des bâtiments	Valeurs locatives	Accessibilité	Risques environnementaux	Notation globale de risques
Balma Gramont	1	1	2	1	1	6
Andromède	2	1	1	1	1	6
Colomiers / Plaisance	1	2	2	2	1	8
Sept Deniers	1	2	2	2	1	8
Saint-Martin du Touch/Ramassiers	1	1	2	2	2	8
Zone aéroportuaire de Blagnac	1	2	1	3	2	9
Zone aéronautique de Colomiers	1	2	1	3	2	9
Parc du Canal	2	3	2	1	2	10
Labège-Innopole	3	2	2	2	1	10
Bordelongue	3	1	1	3	2	10
Le centre-ville	2*	3	2	2	1	10
Basso-Cambo	2	2	2	2	3	11
Montaudran Palays	2	3	3	2	1	11
Cépière Vauquelin	3	3	3	2	3	14

Une observation à suivre

En deçà du niveau 6, les risques sont faibles, donc pas de suivi spécifique prévu.

Entre 6 et 9 inclus, les risques sont à surveiller, une vigilance qui doit prendre en compte les évolutions à venir comme l'arrivée de projets significatifs ou le départ d'une grande entreprise qui peut déstabiliser l'équilibre existant.

A partir de 10, le risque est élevé avec un premier diagnostic à établir qui nécessitera un suivi et une évaluation des potentialités de renouvellement. Une exception est à noter, le pôle de Bordelongue ne se trouve pas aujourd'hui en situation d'obsolescence puisque les immeubles sont presque tous neufs Dans ce cas précis. Sans aller plus loin dans l'analyse des dysfonctionnements, ce secteur ne sera donc pas analysé.

Dans ce diagnostic, des indicateurs ne sont pas mobilisés mais pourraient l'être à terme, notamment l'analyse de l'impact potentiel des grands projets, les évolutions réglementaires...

Zoom sur les territoires d'enjeu

Pôle immobilier	Taux de Vacance fin 2011	immeubles à rénover sur parc total (en m ²)	Valeurs locatives seconde main (euros/m ² /HT/an)	TC desservants le pôle	Risques environnementaux
Parc du Canal	8 %	37%	100	Métro, pistes cyclable le long du canal du midi	Courbe de bruits
Labège-Innopole	12,3 %	43 %	100	Train, bus	Courbe de bruits
Le centre-ville	4,8 %	38%	120 à Compans 150 sur l'hyper centre	Métro, train, bus, pistes cyclables	
Basso-Cambo	7,2 %	30%	125	Métro, bus	Courbe de bruits
Montaudran-Palays	9,6%	46 %	95	Bus en site propre	Courbe de bruits
Cépière-Vauquelin	20 %	70 %	90		Courbe de bruits
Moyenne d'agglomération	7%	23 %	120		

Sources : Otie, enquête aua/t, Tisséo

L'offre de bureaux potentielle

Au total, plus de 2 000 000 m² de programmes tertiaires sont en projets sur le long terme. Une offre portée par de grands projets urbains, la ZAC Andromède, La Cartoucherie, Balma-Gramont, Montaudran Aerospace, ou encore Toulouse EuroSudOuest et Innométro. Le lancement de ces grands projets est à la fois une réelle opportunité pour certains secteurs et favorise la rénovation du parc existant. Mais, il peut générer également un vieillissement et une obsolescence accélérés des programmes anciens situés à proximité et fragiliser l'équilibre de certains pôles.

Pour ce faire, un phasage sera nécessaire pour éviter une trop forte concurrence entre les programmes neufs et les immeubles existants sur le pôle lui-même et sur l'ensemble de l'agglomération.

Ces nouvelles constructions peuvent provoquer des déséquilibres qui pourraient favoriser l'apparition de friches tertiaires avec un jeu de transferts au sein même de l'agglomération.

Localisation de l'offre potentielle sur l'aire urbaine de Toulouse



... des territoires d'enjeux...

Cépière-Vauquelin une requalification à engager pour éviter le développement de friches tertiaires

Les plus

accessibilité, visibilité, université et le pôle audiovisuel,

Les moins

nuisances, environnement, niveaux de transactions et stocks.

Les pistes d'actions

une revitalisation envisagée dans un projet de revalorisation économique et urbaine de ce site « Mirail Garonne » :

- des démolitions/reconstructions,
- de nouvelles activités : commerciales, hôtellerie,
- des mutations potentielles : centres de formation, hôtels, voire logements...

CHIFFRES CLÉS

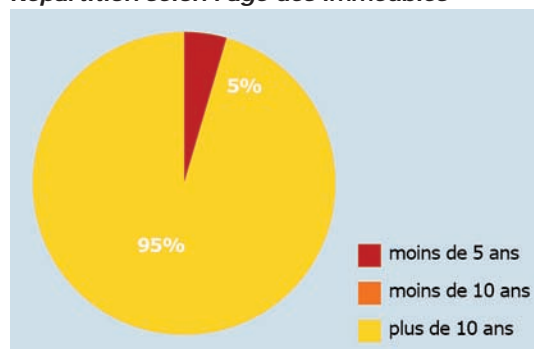
- nombre d'immeubles : 22
- surfaces construites : 89 400 m²

C'est le pôle tertiaire le plus ancien de l'agglomération, il concentre aujourd'hui 80 000 m² de surfaces construites. Un parc qui est aujourd'hui obsolète de par la conception technique des bâtiments et l'image de la zone (c'est la plus forte densité de bâtiments à restructurer).

Requalifier les immeubles existants et faire évoluer l'occupation et la destination pour rendre le secteur plus attractif.

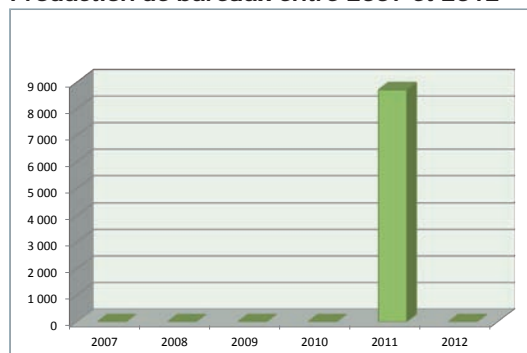
Une réflexion engagée dans le cadre du projet urbain Mirail Garonne sur l'évolution de la destination des immeubles tertiaires en : logements, centres de formation, hôtels, hébergements d'urgence... et sur la revalorisation de l'image de ce pôle économique.

Répartition selon l'âge des immeubles



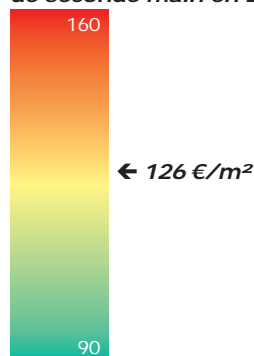
Source : Sitaldel

Production de bureaux entre 2007 et 2012



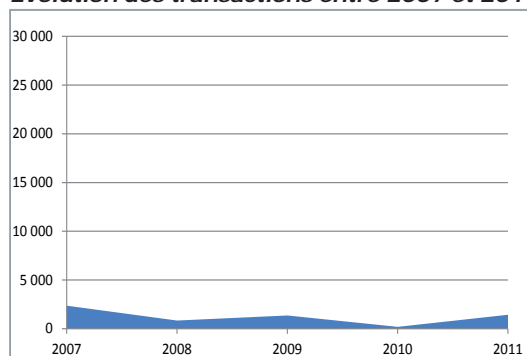
Source : Otie

Valeur locative moyenne pour les immeubles de seconde main en 2011



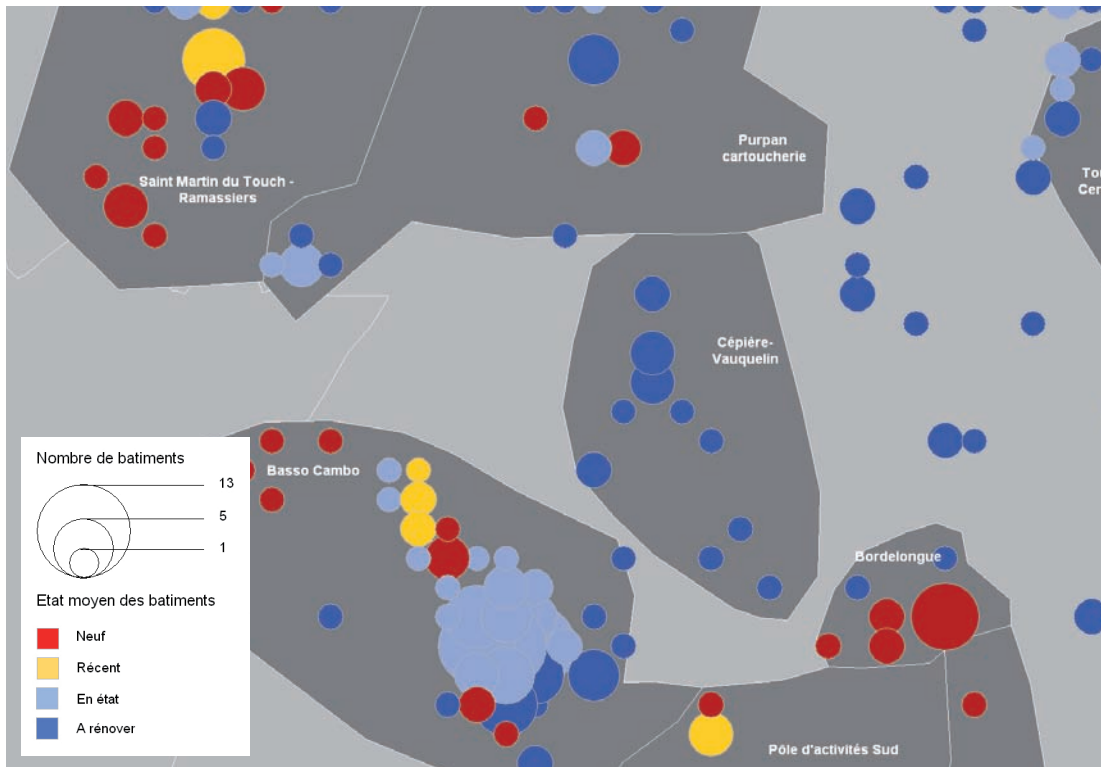
Source : Otie

Évolution des transactions entre 2007 et 2011



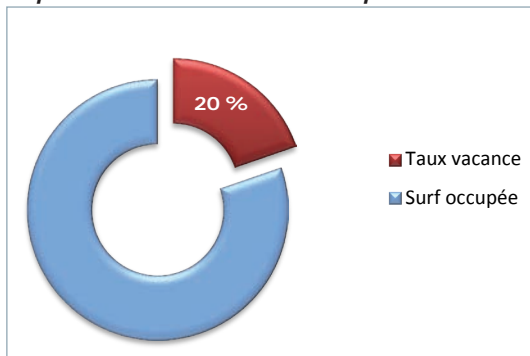
Source : Otie

Localisation du parc



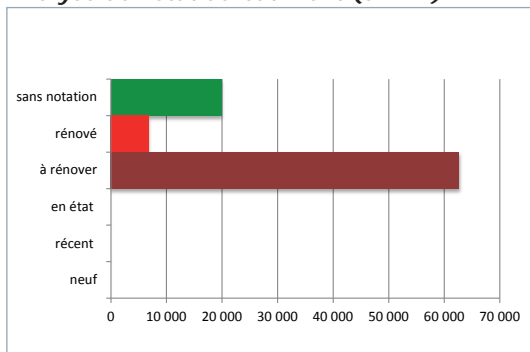
Un secteur peu dynamique qui souffre d'une image négative même s'il est bien situé avec une bonne accessibilité, à proximité du pôle de France 3 Régions et de l'Université Toulouse II

Répartition des surfaces sur le parc existant



Source : Otie

Analyse de l'état du bâtiment (en m²)



Source : Enquêtes aua/T

... des territoires d'enjeux...

Montaudran-Palays une réflexion plus globale s'engage avec le lancement de la ZAC Toulouse Montaudran Aerospace

Les plus

Astrium, école d'ingénieurs, pôle scientifique de Rangueil, visibilité.

Les moins

L'environnement, marché peu actif, un tiers des immeubles sont à rénover avec de nombreuses friches d'entrepôts.

Les pistes d'actions

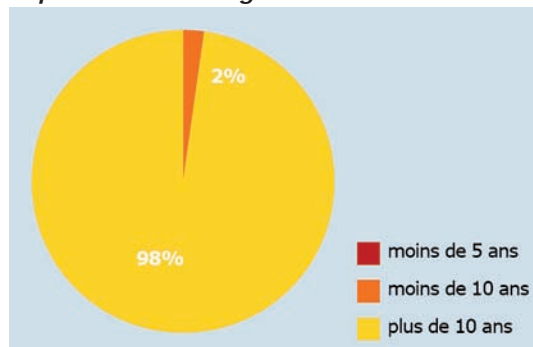
L'ensemble du secteur va bénéficier du développement de Montaudran Aerospace : services, accessibilité, commerces, avec la construction en cours de l'IRT, premier immeuble de 13 100 m² et un projet de plateforme d'innovation thermique.

CHIFFRES CLÉS

- nombre d'immeubles : 45
- surfaces construites : 107 300 m²
- grands utilisateurs : Astrium, Médecine du travail SRAS

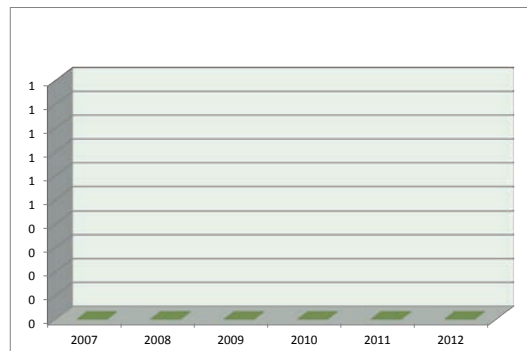
Un pôle structuré autour de l'implantation d'Astrium, 110 000 m² de bureaux et 150 000 m² de locaux d'activité et entrepôts dont une partie en friche. Le pôle est constitué d'immeubles de bureaux anciens pour certains rénovés mais peu qualitatifs. Un marché peu actif sur le secteur, 3 400 m² en moyenne depuis cinq ans, mais avec peu de nouvelles constructions : 5 000 m² sur le site d'Astrium en 2009 et l'IRT. Il s'agit de l'institut thématique interdisciplinaire rassemblant les compétences de l'industrie et de la recherche publique dans une logique de co-investissement public-privé et de collaboration étroite entre tous les acteurs, qui doivent permettre de « renforcer les écosystèmes constitués par les pôles de compétitivité ».

Répartition selon l'âge des immeubles



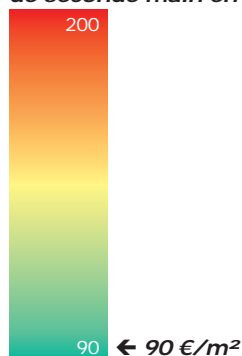
Source : Sitaldel

Production de bureaux entre 2007 et 2012



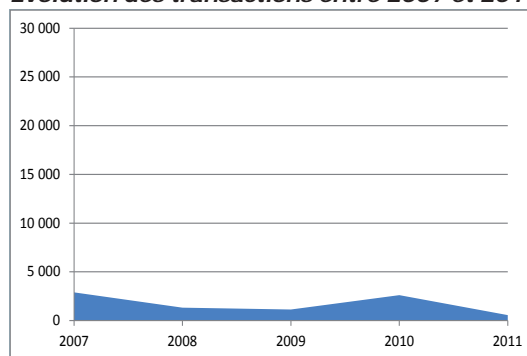
Source : Otie

Valeur locative moyenne pour les immeubles de seconde main en 2011



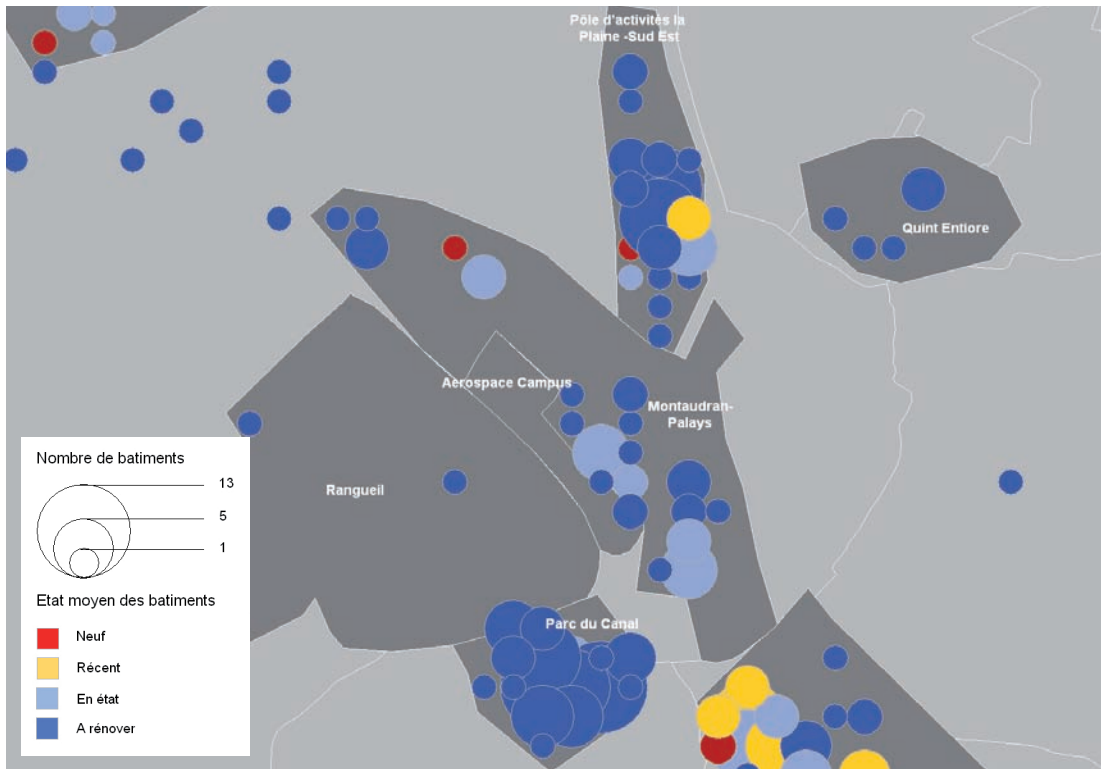
Source : Otie

Évolution des transactions entre 2007 et 2011



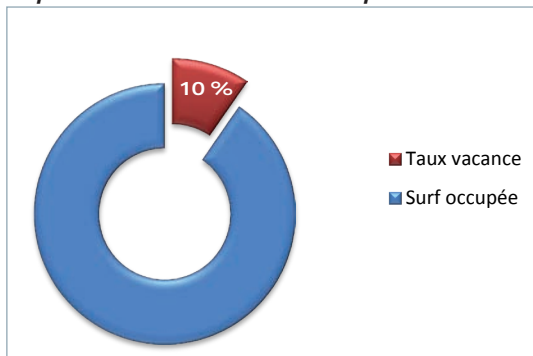
Source : Otie

Localisation du parc



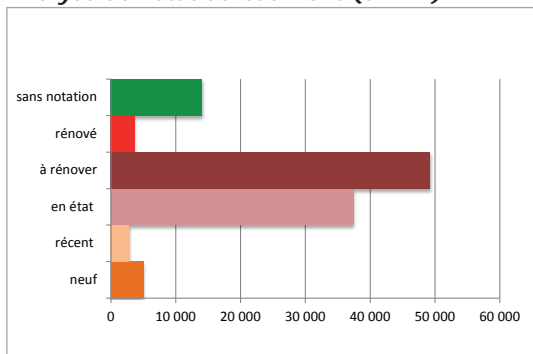
La ZAC TMA sera un moteur pour ce pôle. Un grand projet, qui mixe activité économique, recherche, logements sur le site historique de l'aéronautique. Le tout sera relié par les transports en commun pour en faire « un campus en ville ». Sur 40 hectares précédemment occupés par Air France Industries et ses ateliers de maintenance, la Communauté Urbaine de Toulouse Métropole a repris en direct l'aménagement de ce nouveau quartier, face au campus de Rangueil. Est également programmée la Maison de la formation aéronautique et spatiale, portée par le PRES dans le plan Toulouse Campus et dont la Communauté Urbaine est co-financier. L'implantation de l'immeuble Fahrenheit conçu comme un « démonstrateur thermique » sera un laboratoire pour la construction et la rénovation de demain.

Répartition des surfaces sur le parc existant



Source : Otie

Analyse de l'état du bâtiment (en m²)



Source : Enquêtes aua/T

... des territoires d'enjeux...

Basso-Cambo un pôle majeur et attractif

Les plus

accessibilité, le site de Météopole, la présence de grands donneurs d'ordre, une production dynamique et de nombreux projets, des premières rénovations réussies,

Les moins

des immeubles à restructurer, une réflexion sur le site de Freescale, cheminement piéton vers le métro, offre de services et commerces.

Les pistes d'actions

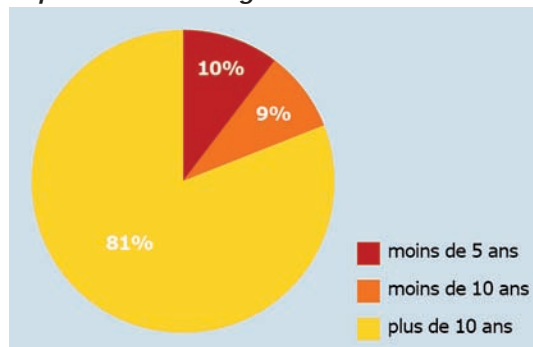
- démolitions/reconstructions des immeubles obsolètes,
- développer les services, des cheminements pour des modes de déplacements doux,
- valoriser l'environnement à proximité : la zone verte du Ramiers, le parc de la Mounède...

CHIFFRES CLÉS

- nombre d'immeubles : 107
- surfaces construites : 420 700 m²
- grands utilisateurs : Météopôle, Siemens, Thalès, Inéo, EDF, Motorola, T-System, Infomil...

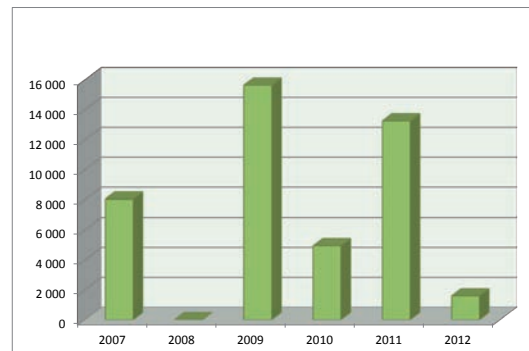
Plus de 40 000 m² construits sur la période récente avec des immeubles innovants dont certains programmes sont BBC. Au total, près de 80 000 m² de bureaux ont été construits depuis 2002. Toutefois, la part des immeubles anciens représente 80 % du parc total, dont une partie a déjà été rénovée, par exemple Anthillys, l'Atrium... Ces rénovations ou restructurations lourdes sont un succès en termes de commercialisation.

Répartition selon l'âge des immeubles



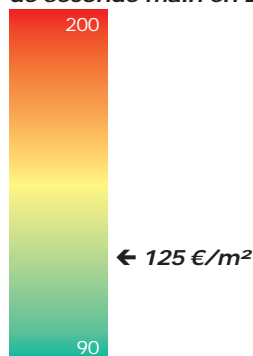
Source : Sitadel

Production de bureaux entre 2007 et 2012



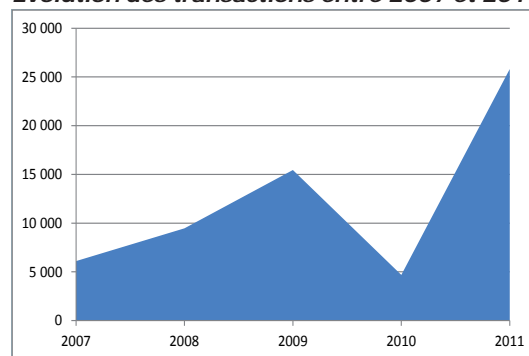
Source : Otie

Valeur locative moyenne pour les immeubles de seconde main en 2011



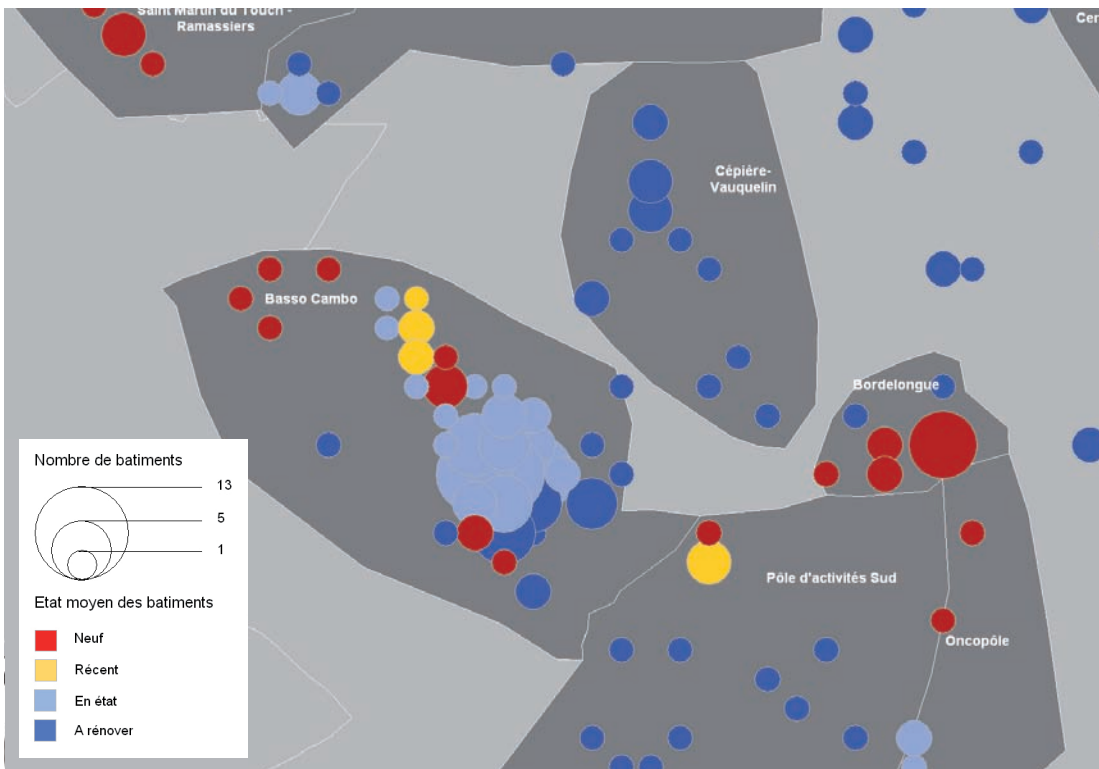
Source : Otie

Évolution des transactions entre 2007 et 2011



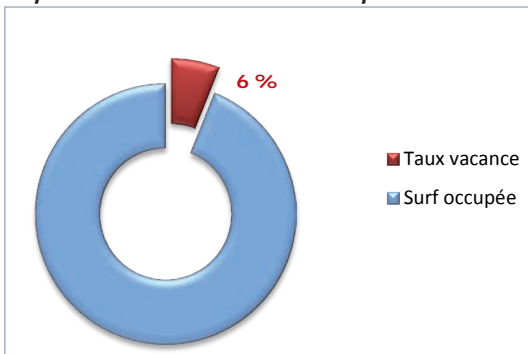
Source : Otie

Localisation du parc



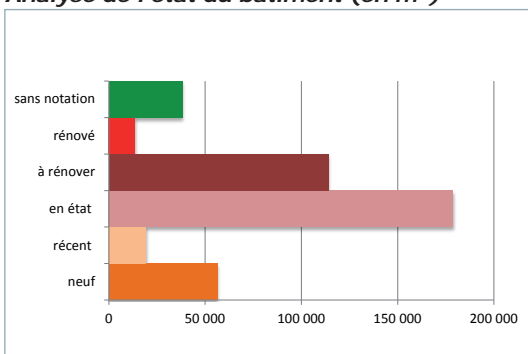
Un marché actif qui reste principalement axé sur des programmes neufs ou rénovés, comme par exemple, l'ancienne usine Storage Tech qui est devenue un programme mixte composé de bureaux et de locaux d'activité, Golf Park. L'offre de seconde main a progressé, notamment avec de nombreux immeubles à rénover, et certains à restructurer. La reconversion du site de « Freescale » est également en perspective.

Répartition des surfaces sur le parc existant



Source : Otie

Analyse de l'état du bâtiment (en m²)



Source : Enquêtes aua/T

... des territoires d'enjeux...

Centre-ville aujourd'hui, la rénovation est la seule réponse à la forte demande

Les plus

Forte attractivité et visibilité, niveau de services et équipements, accessibilité, forte concentration des activités administratives et décisionnelles.

Les moins

Un parc majoritairement ancien, peu de grandes surfaces disponibles

Les pistes d'actions

Des opérations de rénovation déjà réalisées et d'autres en cours dans des immeubles mixtes permettent de répondre à la demande puisque la production est faible sur le centre-ville. Le lancement du projet urbain Toulouse EuroSudOuest offrira au centre de Toulouse une capacité de 400 000 à 500 000 m².
Des restructurations lourdes sur le parc public, guidées par des impératifs réglementaires (ERP, amiante, accessibilité des personnes handicapées).

CHIFFRES CLÉS

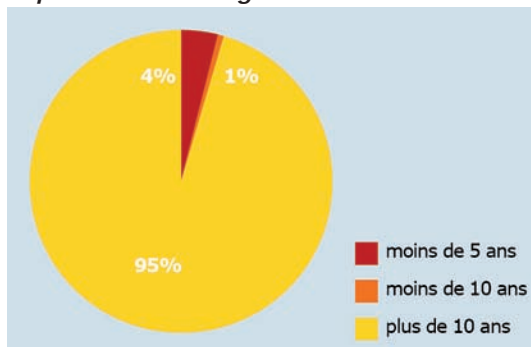
- nombre d'immeubles : 153
- surfaces construites : 610 000 m²
- grands utilisateurs : CPAM, CUTM, la Poste, Trésorerie Générale, Banque Postale, Banque de France, Conseil Général, Cité administrative...

Un parc majoritairement ancien : sur les 600 000 m² à usage de bureaux, 40 000 m² sont des bureaux neufs avec deux bâtiments récents (Conseil Général et l'immeuble de la Communauté Urbaine). Des rénovations sont en cours de restructuration lourde comme l'immeuble de la Caisse d'Epargne.

Des changements d'usage observés :

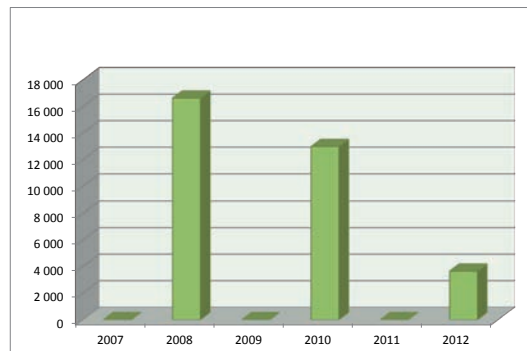
- des immeubles d'habitation ont fait l'objet d'une reconversion en bureaux au cours de la dernière décennie, comme par exemple le siège régional d'Icade, Cogedim ou encore celui de Lami Toulouse,
- A noter, la restructuration programmée de l'école Montalembert en immeuble tertiaire à Saint-Michel,

Répartition selon l'âge des immeubles



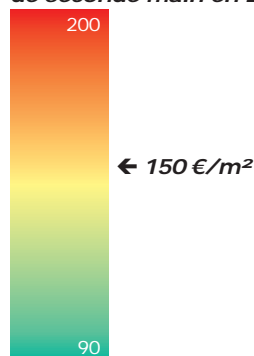
Source : Sitadel

Production de bureaux entre 2007 et 2012



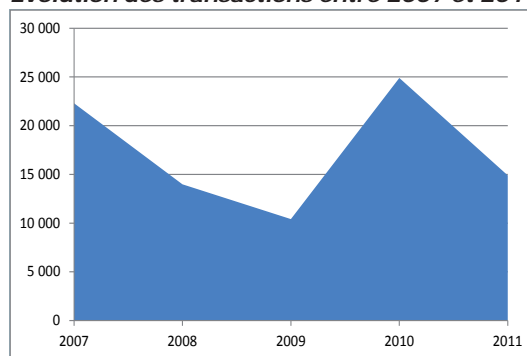
Source : Otie

Valeur locative moyenne pour les immeubles de seconde main en 2011



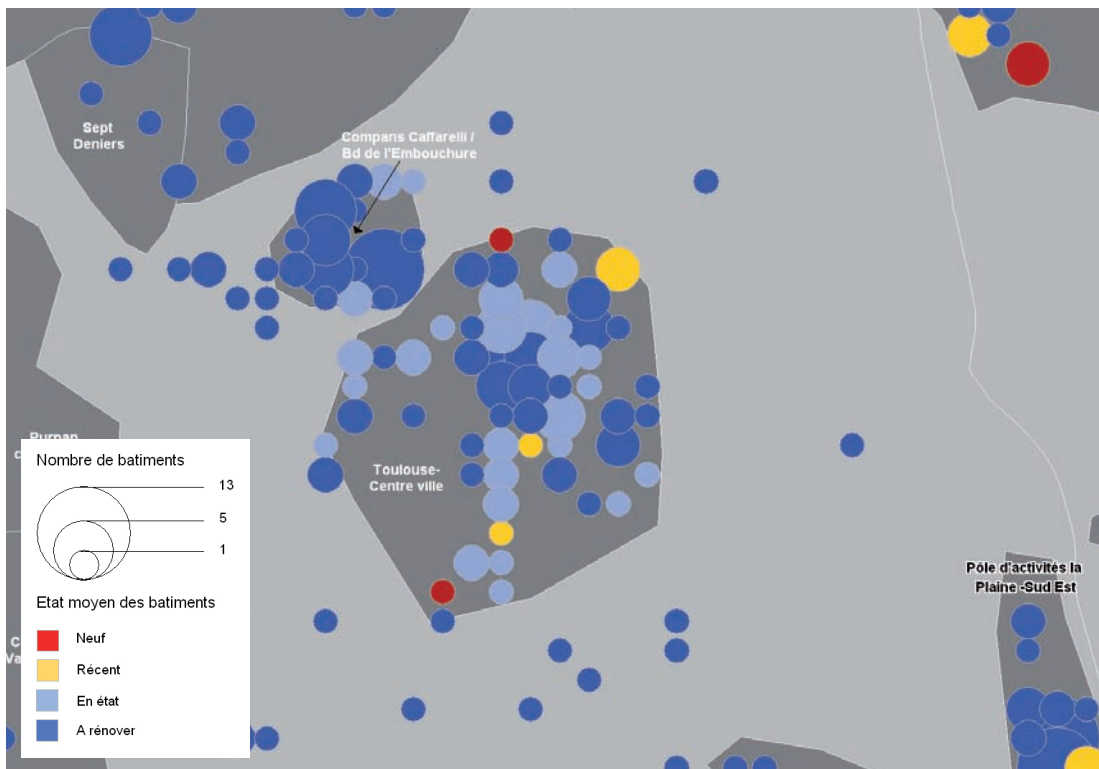
Source : Otie

Évolution des transactions entre 2007 et 2011



Source : Otie

Localisation du parc

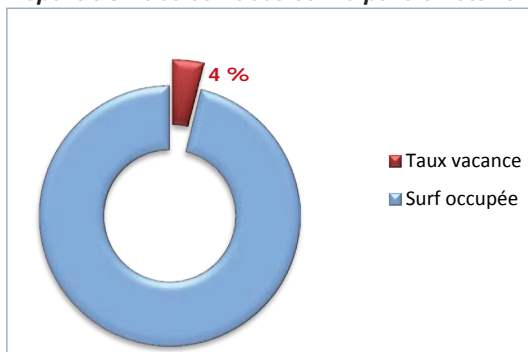


- des premières transformations de surfaces tertiaires en logements sont observées notamment sur le programme du Raisin aux Minimes ou encore l'immeuble du Dragon Rouge qui vient d'être vendu pour une opération de réhabilitation. La question pourrait se poser pour des immeubles tertiaires vacants depuis plusieurs mois comme celui qu'occupait Axa sur Compans-Caffarelli ou de Cégelec au bord du Canal (à proximité de la CPAM),
- en centre-ville, si peu de bureaux ont été restructurés à ce jour, d'anciens locaux d'activité ont déjà fait l'objet de rénovation pour d'autres activités notamment en logement, en crèche ou encore en résidence hôtelière...

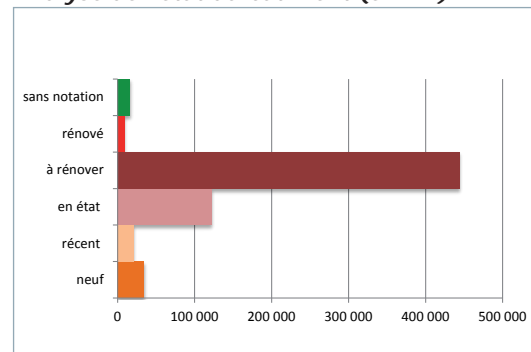
Les difficultés identifiées actuellement sont liées à une situation de sous-offre sur le centre-ville. De ce fait, depuis plusieurs années, des entreprises se sont installées sur des pôles de périphérie, notamment à Balma-Gramont situé à quatre stations de métro de la gare Matabiau. Aujourd'hui, du fait de foncier disponible, seules des opérations de rénovation lourde ou de restructuration peuvent permettre de répondre à la demande.

Aujourd'hui, le taux de vacance est faible, mais demain, la concurrence d'un pôle de grande envergure autour de la gare Matabiau engendrera des mouvements internes à la métropole qui pourraient fragiliser certains secteurs, notamment Compans Caffarelli et l'Embouchure, mais aussi d'autres pôles tertiaires de périphérie.

Répartition des surfaces sur le parc existant



Source : Otie

Analyse de l'état du bâtiment (en m²)

Source : Enquêtes aua/T

... des territoires d'enjeux...

Les plus

Marché attractif, un bon niveau d'offre de services et commerces, des équipements culturels, pépinière...

Les moins

Accessibilité, des difficultés de remise aux normes sur les bâtiments en copropriétés ou les immeubles appartenant à de grandes foncières

Les pistes d'actions

- densifier,
- démolitions/reconstructions des immeubles obsolètes,
- mixer les activités,
- développer les modes de déplacements doux internes au pôle.

Labège-Innopole un important programme de rénovation programmé

CHIFFRES CLÉS

- nombre d'immeubles : 142
- surfaces construites : 280 000
- grands utilisateurs : Magnus, KPMG, Hémodia, Tic Valley...

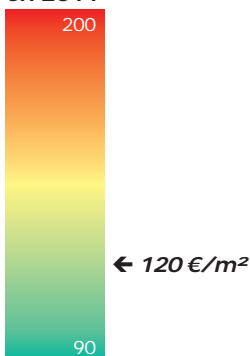
Un pôle de premier rang

Labège se distingue par la qualité des services implantés et de sa situation géographique. Actuellement, le marché est à deux vitesses avec une attractivité toujours forte sur des programmes neufs de qualité, mais une vacance qui se renforce sur les immeubles anciens et vieillissants sur lesquels des travaux importants sont à engager avec des démolitions pour certains bâtiments.

Exemples de rénovations réussies : Le Naurouze, @volution.. ; d'autres programmes ont fait l'objet de travaux comme les immeubles Miniparc, Actys, Arizona...

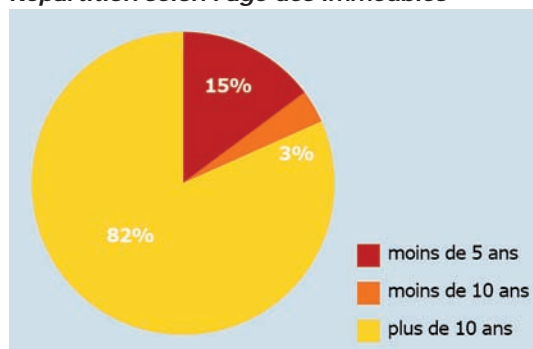
Certains immeubles ont fait l'objet d'une reconversion pour d'autre usages comme le programmes High Tech : salle de sport, centre médical, crèche...

Valeur locative moyenne pour les immeubles de seconde main en 2011



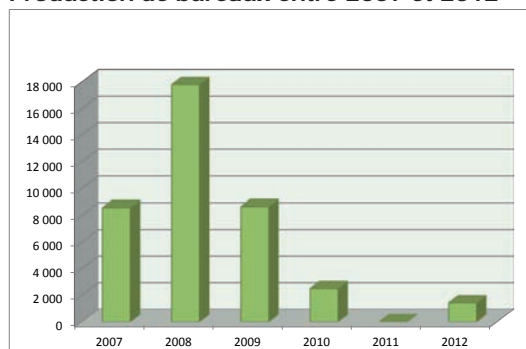
Source : Otie

Répartition selon l'âge des immeubles



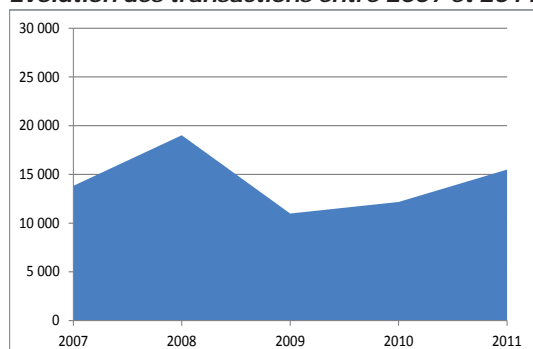
Source : Sitadel

Production de bureaux entre 2007 et 2012



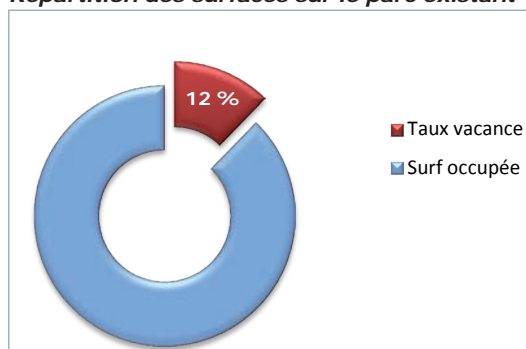
Source : Otie

Évolution des transactions entre 2007 et 2011



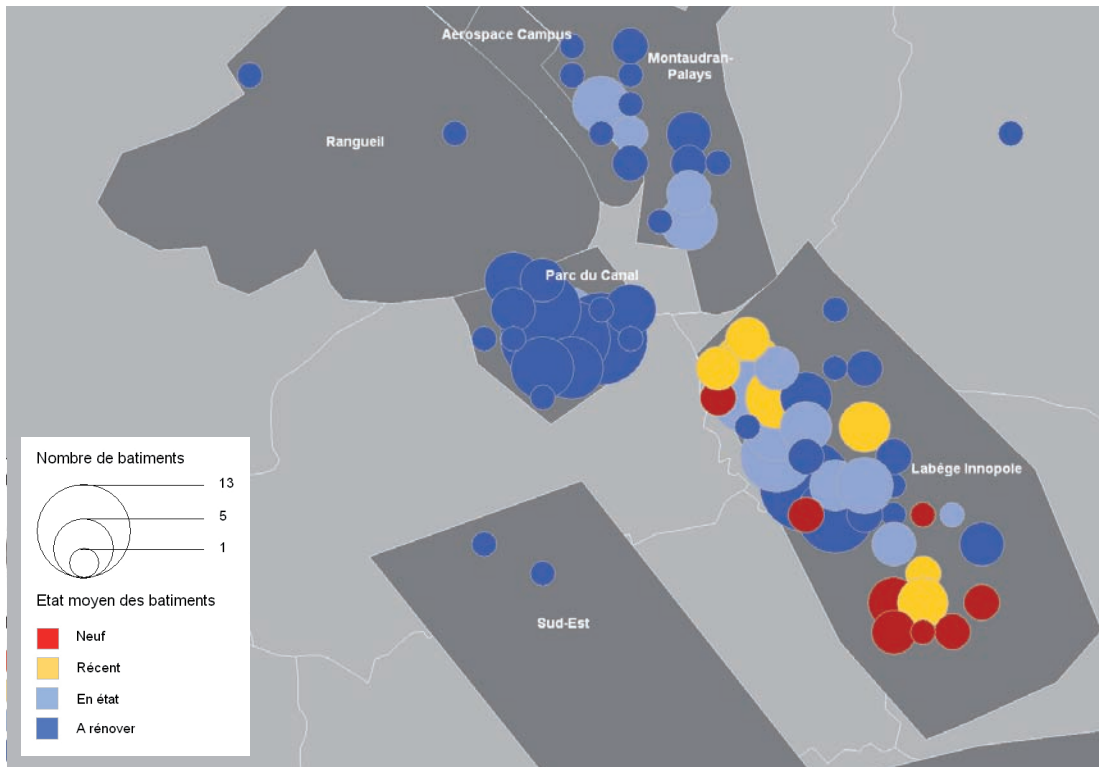
Source : Otie

Répartition des surfaces sur le parc existant



Source : Otie

Localisation du parc



... avant...



... après...



Une commercialisation annuelle dynamique qui en fait un des pôles les plus attractifs de l'agglomération. Les prix de location sont dans la fourchette basse des valeurs locatives de l'agglomération, ce qui peut retarder les projets de rénovation ou de restructuration.

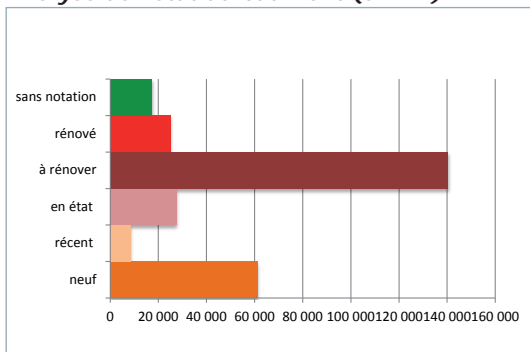
Les immeubles rénovés sont bien reloués : pour exemple Le Naurouze ou @volution, l'ancien immeuble occupé par Pierre Fabre aujourd'hui siège de la Tic Valley. La qualité de ces rénovations a permis un retour sur le marché réunssi. Des difficultés de rénovation existent sur des bâtiments en copropriétés ou pour des immeubles appartenant à de grandes foncières nationales pour qui l'équilibre financier est à trouver (les arbitrages se font au regard des rendements et des loyers attendus).

Une démarche volontariste contre l'obsolescence

Le Sicoval réfléchit sur les traitements possibles du parc ancien. Des rencontres avec les acteurs privés ont déjà permis de poser un diagnostic. La démarche engagée a pour objectif de favoriser la rénovation ou la restructuration des immeubles dégradés.

L'exemple de la rénovation de l'ancien immeuble occupé par Pierre Fabre : un projet complexe mais à forte valeur ajoutée.

Analyse de l'état du bâtiment (en m²)



Source : Enquêtes aua/T

... des territoires d'enjeux...

Parc du Canal un effet métro incontestable

Les plus

Accessibilité, situé à proximité de grands donneurs d'ordre, une nouvelle dynamique de marché, des premières rénovations réalisées, équipement culturel majeur, l'environnement,

Les moins

Un parc vieillissant, cheminement piéton au métro, offre de services et commerces.

Les pistes d'actions

- démolitions/reconstructions des immeubles obsolètes,
- développer les services,
- valoriser l'environnement immédiat et en particulier le Canal du Midi.

CHIFFRES CLÉS

- nombre d'immeubles : 78
- surfaces construites : 102 200 m²
- grands utilisateurs : Spot image, CLS, IGN, Cnes, l'Asei

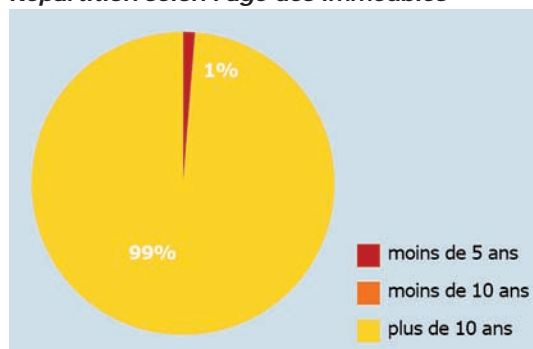
Un parc ancien essentiellement constitué d'immeubles de plus de dix ans. Seul un bâtiment a été construit en 2011 réalisé pour CLS. Depuis la mise en service du métro, quelques immeubles de bureaux ont été rénovés. Mais il reste un nombre important de programmes tertiaires à restructurer.

Une dynamique forte autour de grands donneurs. Un pôle attractif avec des niveaux de transactions qui sont stables depuis cinq ans.

Les prix de location se situent en moyenne basse, comparé au niveau moyen sur l'agglomération, qui s'explique par l'état général des immeubles.

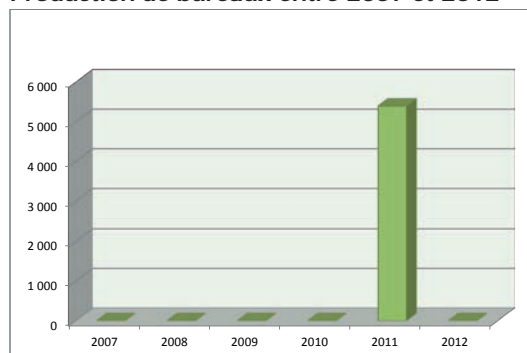
Peu de production sur ce pôle au cours des cinq dernières années, mais un permis de construire de 6 000 m² est déposé, à proximité de la station de métro sur l'éco-quartier de Ramonville.

Répartition selon l'âge des immeubles



Source : Sitaldel

Production de bureaux entre 2007 et 2012



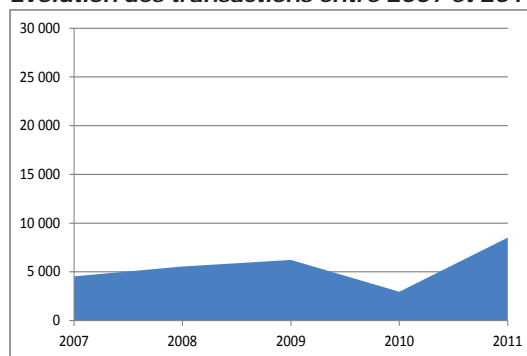
Source : Otie

Valeur locative moyenne pour les immeubles de seconde main en 2011



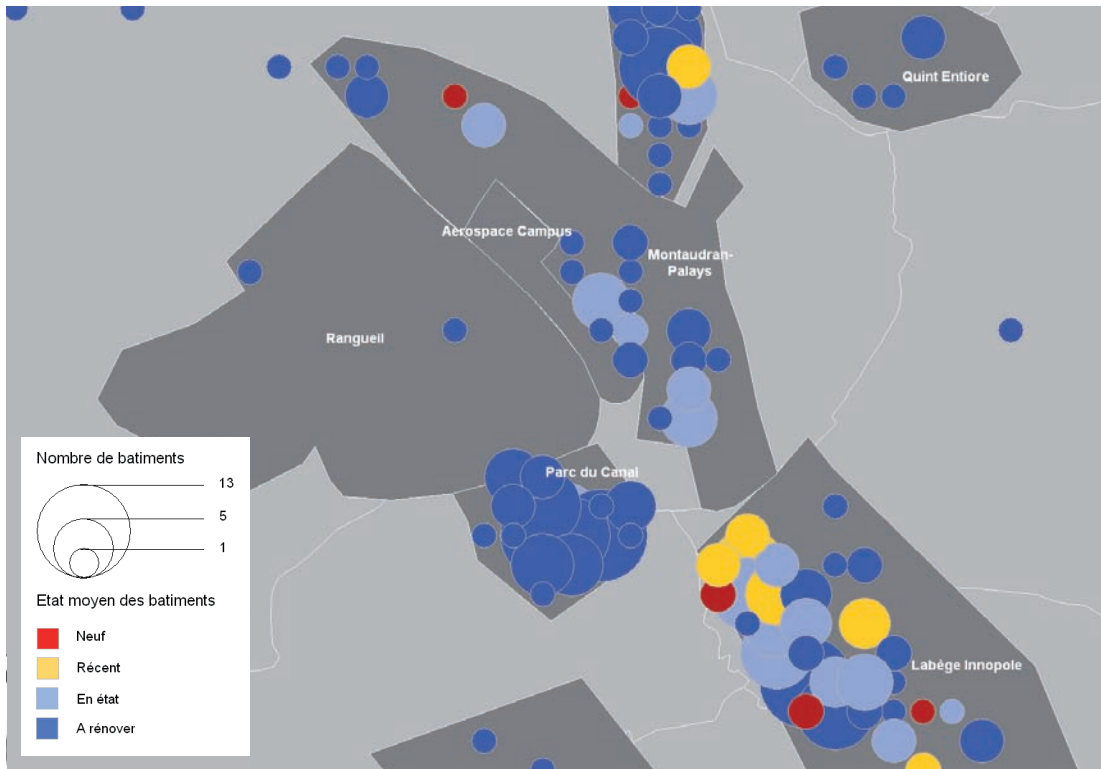
Source : Otie

Évolution des transactions entre 2007 et 2011

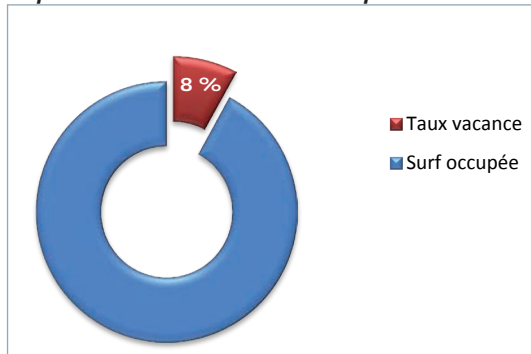


Source : Otie

Localisation du parc

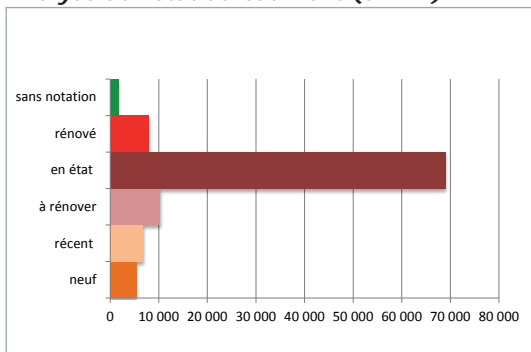


Répartition des surfaces sur le parc existant



Source : Otie

Analyse de l'état du bâtiment (en m²)



Source : Enquêtes aua/T

Réflexion sur des pistes d'actions

L'analyse qualitative du parc sur l'agglomération toulousaine est le reflet de la situation actuelle. Elle montre que la majorité des immeubles de bureaux a été construite avant 2000.

Les professionnels estiment d'ores et déjà que près de 10 % du parc locatif est à requalifier. La pression de la demande sur certains sites connus, comme sur le centre-ville de Toulouse, est tellement forte que les immeubles seront rénovés malgré les coûts. Par contre, sur les secteurs moins dynamiques, la réflexion doit porter sur le renouvellement de l'ensemble des pôles et même pour certains sur le changement de destination des locaux existants.

Des investissements pour redonner de la valeur au bâtiment

Les propriétaires doivent devancer la rénovation de leur patrimoine en anticipant les coûts des travaux en fonction de l'état des immeubles. Des bureaux d'études spécialisés réalisent des diagnostics de performance énergétique qui toutefois ne permettent pas de mesurer les consommations d'usage de chaque locataire. A partir de ces audits, les propriétaires font des choix :

- se désengager de certains immeubles jugés trop coûteux à la rénovation ou ceux dont la localisation n'est pas attractive
- ou réaliser des travaux de rénovation, de restructuration...

Dans ce dernier cas, des mesures sont mises en œuvre afin de rentabiliser les investissements qui dépassent largement la simple économie d'énergie :

- majoration des loyers,
- meilleure maîtrise des charges,
- augmentation du taux d'occupation des immeubles.

Les différents cycles de travaux des bâtiments sont des réponses à la vétusté du parc. Selon l'âge des immeubles, trois grandes phases sont programmées : le rafraîchissement tous les six à neuf ans, la rénovation entre quinze et vingt ans ou encore la restructuration au-delà de quarante ans.

- Les travaux de rafraîchissement sont programmés pour remettre en état les peintures, moquettes et petits travaux techniques dont l'investissement moyen est compris entre 300 et 500 euros HT/m²,
- les travaux de rénovation consistent à réaliser des améliorations sans toucher la structure : climatisation, chaudière, isolation... varient entre 800 et 1 200 euros HT/m²,
- les restructurations sont des travaux lourds qui touchent à la structure même des bureaux estimés entre 1 400 à 1 800 euros HT/m².

Les projets urbains comme vecteur de revalorisation des pôles économiques

Les collectivités locales engagent des réflexions pour favoriser la réhabilitation des pôles économiques existants. Effectivement, la puissance publique investit pour recréer de la valeur dans des secteurs dégradés pour :

- mieux desservir le quartier ou la zone d'activité,
- et réaliser des espaces publics de qualité...

L'investissement public a déjà permis de revaloriser certains parcs tertiaires sur l'agglomération. Les grands projets en cours et programmés vont permettre la revalorisation de secteurs comme Montaudran-Palays, le Secteur nord, Labège-Innopole... Les enjeux sont considérables sur ces deux secteurs, avec une volonté de revitaliser ces pôles et leur permettant ainsi d'impulser une nouvelle dynamique qui devrait bénéficier aux franges de ces quartiers.



Ces opérations de renouvellement urbain sont certes complexes mais sont souvent l'occasion d'inventer et d'expérimenter de nouveaux modes de faire innovants et durables. Les aménagements urbains en cours ou en programmation favorisent la densité, la mixité fonctionnelle, l'aménagement des espaces publics de grande qualité pour créer de nouveaux cœurs de quartier. Ces exigences vont dans le sens d'un développement urbain plus responsable et durable. Ces nouveaux modes opératoires guident les grands projets à venir comme La Cartoucherie ou à plus long terme Toulouse EuroSudOuest.

De nouveaux services à développer pour améliorer la qualité de vie des salariés sur leur lieu de travail

- Mutualisation d'espaces et de services : terrain de sports, restaurant d'entreprises, crèches...
- Développement de voitures mutualisées entre entreprises pour les déplacements professionnels
- Développer les transports en commun et les modes doux pour faciliter les déplacements au sein même du pôle économique et les liens avec l'environnement immédiat
- Ouvrir des passerelles avec des zones de loisirs ou des sites d'apaisement : par exemple, créer des liens entre le pôle de Basso-Cambo et la zone de loisirs de la Ramée, faire en sorte que le Canal du Midi soit plus accessible voire investi par les salariés du Parc du Canal...
- Penser à un mobilier urbain qui permette aux salariés de profiter des espaces aménagés lors de la journée comme sur Andromède, avec la construction de tables et de chaises longues.
- Développer de la restauration mobile les « food truck », un modèle qui peut se décliner sur d'autres services aux salariés
- Renforcer la signalétique interne et externe des pôles économiques.



Exemples de rénovation et de changements d'usage

À Paris

Exemple : un entrepôt devenu immeuble de bureaux

L'immeuble Le Beauvais a été restructuré ; cette opération a consisté en la démolition de l'ancienne structure (seules les façades historiques ont été conservées), la création de sept niveaux de superstructure sur deux niveaux de sous-sol et d'un atrium

central toute hauteur, ainsi que d'un local à vélos de 350 m² au premier sous-sol.

Au 19^{ème} siècle, l'immeuble « Le Beauvais » était relié au canal Saint-Denis et servait à entreposer les sacs de sucre qui étaient acheminés par péniche. Puis il fut transformé en locaux d'activités et aura servi d'écran au musée Yves Saint-Laurent, puis de vitrine aux Cristalleries d'Arques.

Aujourd'hui, l'immeuble de bureaux «Le Beauvais» est le premier immeuble parisien à avoir reçu mi-janvier 2012 le label parisien BBC Rénovation (Bâtiment Basse Consommation) pour une opération de rénovation.

Exemple de rénovation

La Tour Athéna dans le quartier d'affaires de la Défense

Les travaux de rénovation de cette tour de 100 mètres de haut (25 niveaux, 38 000 m² de surface) ont démarré. Ils mobiliseront 300 personnes en période de pointe et s'étaleront sur deux ans. A la livraison, prévue en juillet 2014, le bâtiment pourra accueillir près de 2 000 collaborateurs d'Allianz.

Une nouvelle façade sera réalisée, le hall d'entrée sera étendu, les espaces intérieurs seront remodelés, et



un auditorium de 275 places sera créé. Le bâtiment gardera sa forme d'origine, mais sera notamment équipé de panneaux photovoltaïques. La consommation d'énergie de l'immeuble sera réduite d'au moins 40% », souligne le communiqué du groupe.

À Lyon

Cet immeuble des années 50 a bénéficié d'une rénovation lourde.

Les travaux ont consisté en :

- mise à nu des niveaux
- isolation des murs par l'extérieur, de la toiture et des planchers
- installation de fenêtres performantes et de stores extérieurs automatiques
- installation d'une VMC, double flux à récupération de chaleur,
- chauffage/rafraîchissement par pompe à chaleur,
- pose de panneaux photovoltaïques (90 m²).



CC D. Becus

Résultats : Immeuble certifié BBC et NF HQE, à l'image d'un immeuble neuf. Le coût des travaux revient à 1 380 euros/m².

À Labège, @volution

Un ancien bâtiment de bureaux de 2 400 m² à Labège, a été rénové pour devenir E-volution, immeuble dédié à une association qui fédère et regroupe un ensemble de start-up dans le domaine des TIC (Techniques de l'Information et des Communications). Cet immeuble comprend six grands plateaux d'environ 600 m² utiles sur quatre étages. La rénovation prévoit des plateaux flexibles en fonction du nombre et de la taille des nouveaux locataires.

Le dernier étage, auparavant espace borgne, est aujourd'hui éclairé grâce à la création de larges baies vitrées donnant accès à quatre nouvelles terrasses. Le bâtiment construit en R+4 dans les années 90



présente une structure en « H » favorable à une flexibilité et à une souplesse d'utilisation conforme aux géométries variables des besoins des entreprises. L'optimisation de la divisibilité du bâtiment a donc été facilitée par la géographie même de l'immeuble. La mise en conformité avec la RT 2005 s'est donc imposée comme principal objectif et devrait permettre une amélioration de la performance énergétique de l'ordre de 30 %.

Ce qui a été fait

- un curetage total de l'immeuble (l'équivalent de trente piscines de déchets a été évacué),
- un complément d'isolation de la toiture et des sous-faces, le redimensionnement du traitement d'air pour accueillir jusqu'à 400 personnes,
- le redimensionnement des issues de secours et des accès aux locaux, notamment au bénéfice des personnes à mobilité réduite...
- recâblage de l'immeuble (7 km de câbles), pour l'équiper de façon sécurisée avec de la fibre optique et ainsi profiter du réseau très haut débit.

Transformer de bureaux en logements : exemple à Paris

L'idée de reconverter les bureaux n'est pourtant ni nouvelle, ni complètement utopique. Entre 1992 et 2000, 400 000 m² de bureaux ont été transformés en Ile-de-France.

Depuis 2004, 140 000 m² s'y sont ajoutés, dont plus de la moitié ces deux dernières années. L'initiative vient surtout des bailleurs publics qui profitent des bureaux vacants pour créer des logements sociaux ou intermédiaires. Même si le taux de vacance est faible dans la capitale, Christian SAUTTER, Adjoint au Maire en charge du Développement à la Mairie de Paris, évalue le potentiel actuel à « 200 000 à 300 000 m² ». Une dynamique qui va s'accroître avec la loi Duflot.

À Bruxelles

« Bureaux du passé, Habitants du Présent », Christian LASSERRE

Conversions : Bilan depuis 1997

Depuis 1997, Bruxelles totalise 480 196 m² de bureaux reconvertis en d'autres usages, avec une forte progression : de 18.000 m² en 2003 à 116.000 m² en 2009. Plusieurs secteurs de reconversion sont visés : les équipements (plus de 106 000 m²), les commerces (plus de 22 000 m²) et la plus grande part va vers les logements (plus de 283 000 m²).

Au niveau géographique, on peut voir que ces reconversions se sont le plus opérées autour de l'avenue Louise et dans le Pentagone. Il s'agit principalement d'anciens immeubles à appartements, transformés autrefois en bureaux, qui retrouvent leur affectation d'origine, mais il y a aussi des immeubles de bureaux « classiques ». Il y a eu quelques opérations de grande taille comme celle de l'avenue Hamoir à Uccle (logements de luxe), ou de l'avenue Ariane à Woluwé-Saint-Lambert (maison de repos).

Potentiel de reconversion en logements

Sur la base du recensement de la SDRB (INVENTIMMO) et de l'étude du BRAT sur la vacance cachée, et dans le cadre de l'étude sur le moratoire, une liste des immeubles de bureaux totalement ou partiellement vides depuis au moins un an a été effectuée, pour connaître le potentiel de reconversion de ces bâtiments en logements. 514 immeubles de bureaux se sont avérés être disponibles depuis plus d'un an, soit 971 500 m² de surface à potentiel de reconversion. Sur ces 514 immeubles, 74 sont totalement vides, bien situés et plus faciles à reconverter. Ils représentent 144 000 m² de surfaces reconvertisibles ou 1 450 logements.

Malgré ces résultats encourageants, une telle dynamique n'est pas évidente à mettre en place car il y a encore trop souvent des barrières entre les opérateurs de bureaux et ceux qui développent du logement. Cela retarde le processus de reconversion. Afin de stimuler le mouvement des reconversions, le Ministre Charles PICQUÉ a fait réaliser un « manuel de la reconversion ». Ce manuel contient une grille d'analyse qui permet d'identifier sur la base des contraintes techniques de l'immeuble (disposition des circulations, profondeur de plateau, type de façades, type de châssis...), le potentiel de reconversion et qui constitue un catalogue des bonnes pratiques avec des exemples de réalisations remarquables.

Pour diminuer le taux de vacance des bureaux à Bruxelles, la reconversion n'est pas la seule solution. D'autres outils peuvent être mis en place.

1. Construire de nouveaux immeubles de bureaux sur des critères qui satisfont des conditions de localisation en terme de mobilité (comme l'accès aux transports en commun). Il faut donc revoir certains Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS) de bureaux prévus à des endroits difficiles d'accès.
2. Définir des normes permettant une reconversion ultérieure et imposant la construction d'immeubles de bureaux durables. Ces normes prendraient forme dans un nouveau chapitre du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU). (vérifier si ces normes sont actuellement effectives en 2011)
3. Pousser la réflexion sur une taxe différenciée sur les bureaux, comme augmenter la taxe d'un immeuble inoccupé et détaxer progressivement jusqu'à un seuil déterminé si le bureau répond à certains critères.
4. Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) devra aussi évaluer les capacités et potentiels des zones du territoire, et éventuellement proposer des révisions du PRAS.

Bruxelles doit répondre à un challenge démographique : de 2000 à 2008, la population bruxelloise a augmenté de 9,3% et selon les prévisions démographiques de l'Institut Bruxellois de Statistiques et d'Analyses (IBSA), la barre de 1 200 000 habitants sera franchie en 2018.

La capitale a donc besoin de logements, mais aussi de crèches, de garderies, d'écoles, de maisons de retraite pour pallier à cette croissance démographique.

À Maçon

Changer des logements en bureaux

Pour certains territoires, plutôt que de démolir les tours et barres de quartiers dits en difficulté, où les gens ne souhaitent plus vivre, les bailleurs sociaux commencent à les reconvertir en bureaux. A Maçon en 2006, un immeuble de logements devenu le centre d'affaires Dionysos (profitant du classement du quartier en zone franche urbaine).





3 OUTIL DE CONNAISSANCE À CONSTRUIRE

L'observation du parc ancien

Depuis 2003, l'agence a engagé un travail de repérage des immeubles à vocation tertiaire, un recensement long, faute de données statistiques fiables. La méthode a privilégié de croiser plusieurs enquêtes et sources de données existantes.

L'identification du nombre d'immeubles et des surfaces construites réalisée à partir :

- des enquêtes auprès des commercialisateurs membres de l'Otie, sur le parc locatif privé,
- d'autres auprès des promoteurs, investisseurs, propriétaires ainsi que de France Domaine, pour évaluer le parc des utilisateurs privés
- des enquêtes de terrain ont permis d'identifier et de localiser les autres immeubles implantés sur le territoire de manière diffuse.

L'évaluation des surfaces a été réalisée à partir des permis de construire et d'enquêtes.

Les différentes enquêtes menées par l'aua/T, depuis 2003, ont permis d'évaluer le parc de bureaux sur l'agglomération toulousaine. Notre analyse a permis de recenser l'ensemble des immeubles destinés à l'activité tertiaire. Nous avons exclu de notre étude les surfaces de bureaux situés dans des immeubles mixtes, comme l'ont fait les autres observatoires régionaux d'immobilier d'entreprise (Bordeaux, Lille ou Rennes).

Validation des résultats

Cette méthode d'analyse a été partagée avec les différents observatoires régionaux d'immobilier d'entreprise membres du Réseau National des Observatoires d'Immobilier d'Entreprise. Au fil du temps, les échanges ont permis d'affiner les enquêtes et de partager les atouts et les limites du recensement du parc de bureaux, notamment sur la question des surfaces tertiaires localisées dans des immeubles mixtes. Les différentes sources existantes (taxe d'habitation ou bien taxe professionnelle) ne permettent pas aujourd'hui de réaliser un recensement satisfaisant. Aussi, comme dans les autres observatoires, nous avons écarté cette méthode. Un travail d'investigation d'autres sources, dont celle venant de la Direction Générale des Impôts est en cours d'expertise (Majic II : fichier répertoriant les données cadastrales).

Comment qualifier le parc ancien sans diagnostic énergétique et thermique ?

Pour rendre compte de la qualité du parc tertiaire ancien, la notion d'obsolescence est souvent utilisée. Ce terme tend à être employé dans une acceptation large, renvoyant tant aux caractéristiques techniques des bâtiments qu'à l'évolution des attentes et préférences des utilisateurs, qui disqualifie certaines offres et engendre une vacance prolongée.

L'Orie, l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise d'Ile-de-France de l'Ile de France, dans son rapport « Vers une politique de traitement de l'obsolescence des bureaux en Ile-de-France » a mis en doute la pertinence d'approcher uniquement par le seul critère de la vacance prolongée. Effectivement, prise dans son acceptation première, l'obsolescence signifie « une dépréciation d'une machine ou d'un équipement par le seul fait de l'évolution des techniques ».

« L'obsolescence est une notion complexe liée à une pluralité de facteurs dont :

- l'évolution dans la conception des bâtiments,
- les progrès techniques,
- les changements dans les modes de travailler,
- les contraintes réglementaires (thermique, acoustique, sécurité, accessibilité...) ».

La démarche retenue s'est fixée comme objectif d'identifier à l'échelle de l'aire urbaine l'obsolescence des immeubles à partir de données transmises par l'Etat, la base de données Majic qui permet d'identifier la vacance et l'âge du bâtiment et des enquêtes réalisées auprès des professionnels commercialisateurs, propriétaires – investisseurs...

Analyse qualitative des immeubles : essai de cotations

Des bureaux d'études ont réalisé des grilles d'analyses pour répondre aux besoins de certains investisseurs (le Green Rating par exemple). En outre, l'ORIE a réalisé plusieurs travaux sur le sujet.

Le travail mené pour analyser le parc toulousain s'est inspiré de ces différentes études et grilles d'analyse. Le croisement de plusieurs indicateurs permet d'évaluer, de mesurer le phénomène d'obsolescence sur les pôles tertiaires de l'aire urbaine de Toulouse.

Les indicateurs retenus sont :

- les dates de construction des immeubles,
- le taux de vacance,
- l'état général du bâtiment : caractéristiques intrinsèques de l'immeuble avec si possible la nature des travaux réalisés (enquêtes réalisées auprès des professionnels, des collectivités et des propriétaires),
- l'évolution des valeurs locatives et de vente,
- dynamique du pôle.

Une grille d'analyse statistique à mettre en place pour une meilleure connaissance du parc

L'estimation chiffrée du parc de bureaux obsolète est pour l'heure très complexe faute d'outils statistiques disponibles et mobilisables.

Une grille détaillée peut être constituée pour approcher et quantifier le phénomène d'obsolescence qui se rapproche sensiblement de celle de l'Orie. Cette grille pourra s'articuler autour de trois champs :

- les caractéristiques des immeubles,
- la qualité de l'accessibilité et de l'environnement,
- les niveaux de services sur le pôle tertiaire.

Une notation sera effectuée à une maille géographique à construire. L'Orie est descendu à l'immeuble, mais un travail à la zone d'activité peut répondre aux besoins des acteurs locaux. Ce travail sera réalisé en fonction des besoins des collectivités locales et des SEM. Une réflexion sera menée au niveau national dans les mois à venir, pour constituer une base qui permettra des comparaisons entre les différentes agglomérations.

L'Orie a développé cette méthode d'analyse croisée qui peut servir de base à une observation fine et stratégique.

Les différents indicateurs mobilisables permettant de qualifier le parc

Champs	Indicateurs retenus	Notes
Caractéristiques de l'immeuble	Superficie Age Types d'occupation	De 1 à 10 maximum
Accessibilité, environnement	Transport en commun Desserte routière Environnement, espace public	De 1 à 10 maximum
Services sur le pôle tertiaire	Hôtellerie Restauration Autres services	De 1 à 10 maximum

Les trois niveaux d'analyse détaillée

Caractéristiques des immeubles par pôle (1)

Note	Typologie du bâtiment
Superficie	Moins de 1 000 m ² 1 000 à 3 000 m ² 3 000 à 5 000 m ² Plus de 5 000 m ²
Age	Neuf Récent En état A rénover
Types d'occupation	Un occupant Multi-occupants

- **La superficie** : Si la taille de l'immeuble n'est pas le paramètre le plus discriminant lors des lancements de travaux. Il faut néanmoins noter que l'amortissement du coût des travaux varie selon la taille de l'immeuble. Il existe un effet seuil entre le coût des travaux et les investissements financiers nécessaires.
- **La période de construction des immeubles** : l'âge donne des indications sur l'état et sur la vétusté des équipements. En moyenne des travaux de rafraîchissements sont réalisés tous les sept à dix ans. Une rénovation est nécessaire tous les vingt ans et la restructuration tous les trente ans.
- **L'occupation** peut être un frein pour engager des travaux. Elle est encore plus importante pour des multi-copropriétés (indicateur aujourd'hui mal recensé sur l'agglomération).

Source : Orie

Accessibilité, environnement par pôle (2)

Note	Condition d'accès et environnement
Transport en commun	Métro Tram Gare Bus en site propre Piste cyclable
Desserte routière	Autouroute Périphérique Route nationale Route départementale
Environnement urbain, espaces publics	Parc public ou lieu de détente Traitements des espaces publics et stationnement Mobilier urbain et signalétique

- **La qualité de la desserte en transport en commun** fait partie des critères discriminants et un propriétaire engagera plus facilement des travaux dans un immeuble situé à proximité d'un TC.
- **La desserte routière** est également est également un facteur d'attractivité.
- **L'environnement et l'espace public** sont des éléments d'attractivité pour les utilisateurs et l'attente des salariés, de leurs clientèles.

Niveau d'équipements par pôle (3)

Note	Typologie du bâtiment
Restauration	Restaurants étoilés Restaurants Restauration rapide
Hôtellerie	1 à 2 2 à 3 3 et plus
Autres services	Salle de sport Conciergerie Crèche Autres (salle de congrès...)

- **La qualité des services** sur les pôles d'activité est un levier déterminant dans la stratégie des propriétaires et des investisseurs. Ces indicateurs et la qualité des niveaux de services sont pris en compte pour la valorisation des actifs immobiliers.

L'expertise de nouvelles données est à engager, par exemple la source **Majic II**.

Le diagnostic de performance énergétique du bâtiment

Dans chaque bail ou vente, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est un rapport qui présente la performance énergétique du bien par une estimation de la consommation énergétique et son taux d'émission de gaz à effet de serre.

Le DPE permet de faire un bilan énergétique qui étudie tous les postes de consommation et de production d'énergie d'un lieu. Le DPE évalue :

- les caractéristiques de l'immeuble ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de climatisation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie, l'émission de gaz à effet de serre.

Un indicateur à recenser à terme.

Un outil de pilotage en faveur d'une programmation durable

La mise en place d'un outil de programmation, au-delà de la gestion des cycles et d'organisation de la production, permettrait d'avoir une lisibilité des secteurs d'enjeux. Cette analyse de l'attractivité des pôles d'activité se ferait à partir de la vision croisée de la production, de la commercialisation, de l'évolution du nombre de salariés, de l'offre de services, de la qualité de l'environnement et des espaces publics... Cet exercice prospectif permettrait d'identifier à la fois les secteurs stratégiques de développement et les territoires à requalifier. L'enjeu est d'anticiper les cycles de production et les besoins de commercialisation pour éviter les périodes de pénurie que de sur-offre. Cette anticipation des cycles de l'aménagement et de la production d'immobilier peut permettre de trouver une organisation de la production et ainsi éviter les

tensions sur le marché, et même les concurrences potentielles entre les différentes offres immobilières existantes et à venir.

La démarche consisterait à mettre en place un schéma de programmation pour prévoir les besoins de seconde main et de produits neufs. Cet exercice prospectif permet d'identifier plusieurs hypothèses et favorise une bonne articulation entre les temps de l'aménagement et les besoins de marché : projets des collectivités, qualité urbaine, desserte en TC...

Cet outil, déjà opérationnel dans certaines métropoles, permet une double lisibilité : interne comme externe au territoire. Il assure un développement raisonné de l'offre économique existante et future.



LES GRANDS PÔLES TERTIAIRES

REPÈRES 2012

Le centre-ville un secteur attractif



**Localisation des programmes tertiaires
selon la surface en m²**

Le centre-ville de Toulouse, malgré l'absence de quartier d'affaires stricto-sensu, dispose d'une concentration forte d'activités tertiaires dont une présence significative de tertiaire supérieur.

Une concentration qui s'explique par la localisation des fonctions administratives et financières de rayonnement métropolitain. Le centre-ville est organisé en deux pôles majeurs représentant plus de 600 000 m² de surfaces tertiaires :

- l'hypercentre y compris le secteur de « Marengo »,
- le pôle tertiaire de Compans Caffarelli, avec les immeubles de la Cité Administrative, le Conseil Général et les bureaux de Central Parc.

CHIFFRES CLÉS

- Nombre d'immeubles 153
- Nombre de programmes de + de 5 000 m² 38
- Surfaces construites 610 500 m²
- Immeubles neufs (moins de cinq ans).....21 700 m²

Les immeubles destinés à de l'activité tertiaire sont diversifiés de par l'âge des bâtiments avec :

- des immeubles du XVIII^{ème} ou du XIX^{ème} siècle pour les plus anciens accueillant des fonctions administratives comme les palais consulaires, le Rectorat ou encore la Préfecture,
- des immeubles locatifs plus récents datant des années 80/90, comme le quartier d'affaires de Compans Caffarelli,
- des constructions récentes peu nombreuses, l'extension du Conseil Général et du Conseil Régional ou encore le bâtiment de la Communauté Urbaine à Marengo.

Malgré l'âge des bâtiments, de nombreux immeubles sont prestigieux et seront rénovés pour répondre aux nouvelles exigences énergétiques et d'accessibilité au public. Plusieurs rénovations lourdes sont engagées sur des immeubles du centre-ville comme par exemple, à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse, la Caisse d'Epargne depuis 2012...

Pour les autres, la remise aux normes s'effectuera dans le temps, faute de production de nouveaux immeubles sur le centre-ville à court terme.

Et pour répondre à une demande toujours très active,

certains immeubles changent d'affectation : des immeubles d'habitation, d'anciens locaux d'activité ou des groupes scolaires sont rénovés pour devenir des immeubles tertiaires. Quelques exemples :

- un immeuble d'habitations situé sur le boulevard de Strasbourg a été restructuré et est occupé aujourd'hui par une société de promotion immobilière,
- dans le programme du Grand Hôtel rue de Metz, des surfaces tertiaires ont été créées,
- l'ancien immeuble « de la Croix du Midi » a été rénové en immeuble de bureaux en 2011 pour un groupe immobilier,
- près du Tribunal d'Instance, un nouveau programme de bureaux neufs est prévu dans un ancien groupe scolaire (9 600 m² avec permis déposé).

A Toulouse, il existe de rares exemples de reconversion d'immeubles tertiaires en d'autres activités. Toutefois, on peut citer quelques exemples : des surfaces de bureaux devenus des logements dans le programme du Raisin situé aux Minimes, ou encore avenue de Muret... Un bâtiment est en cours d'acquisition pour être transformé en programme résidentiel, le Dragon Rouge...

Balma-Gramont naissance d'un pôle de premier rang



**Localisation des programmes tertiaires
selon la surface en m²**

Aujourd'hui, plus de 140 000 m² sont construits sur le pôle. Un développement rapide qui s'est organisé autour du site de la Banque Populaire avec la création de six programmes. En outre, le démarrage de la ZAC Gramont s'opère avec un premier programme construit de 13 000 m², Premium et de plusieurs permis de construire déposés (41 000 m²) avec des immeubles qui seront lancés en 2013.

La Zone d'Aménagement Concerté de Balma-Gramont s'inscrit dans une volonté de répondre au fort développement d'emplois sur le secteur et permet de rééquilibrer le territoire vers l'est. Un nouveau quartier émerge qui s'inscrit dans une démarche de projet urbain durable avec une forte densité, mixant les usages et les fonctions, intégrés dans un canevas végétal existant. Au total, 1 300 logements, 200 000 m² de bureaux, 40 000 m² de commerces et 20 000 m² d'équipements publics sont programmés.

CHIFFRES CLÉS

- Nombre d'immeubles 30
- Nombre de programmes de + de 5 000 m² 8
- Surfaces construites 141 900 m²
- Immeubles neufs (moins de cinq ans).....84 300 m²

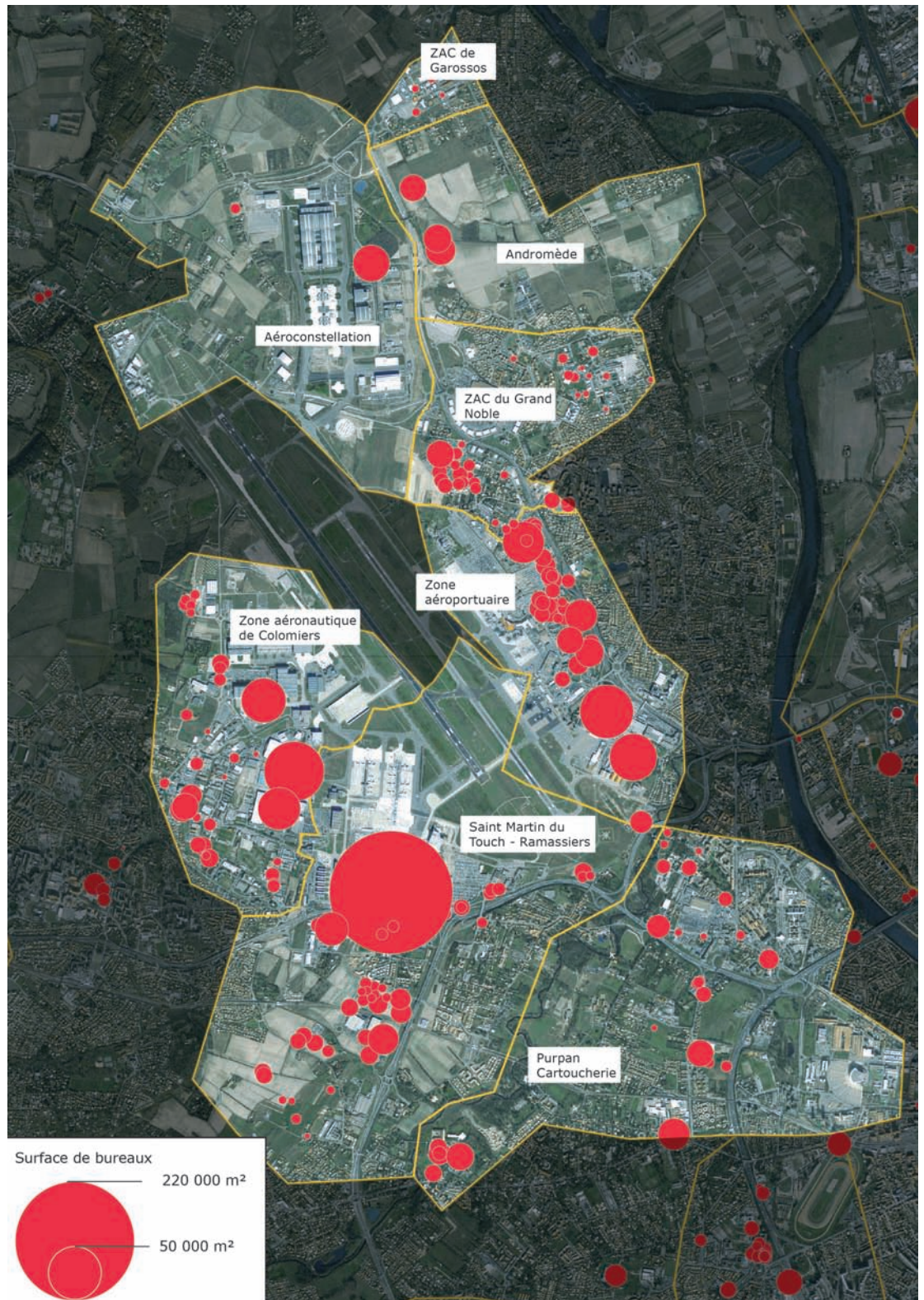
L'attrait pour ce pôle s'explique pour la qualité des immeubles répondant aux attentes des utilisateurs : bâtiments plus grands, plus économes, modulables et avec des formes architecturales innovantes. Une attractivité qui ne se limite pas à la qualité de l'offre urbaine car la ZAC apparaît comme une vraie alternative au centre-ville pour les utilisateurs. Elle est perçue comme le « quartier d'affaires » de Toulouse avec une bonne desserte routière et en transport en commun.

Peu d'immeubles tertiaires anciens, mais les locaux d'activité existants sur le secteur et plus particulièrement sur la zone de Vidhaillan qui pourraient être amenés à être restructurés à terme pour devenir des locaux tertiaires ou de l'offre de services (restauration, crèche...).

Nord-Ouest

l'industrie aéronautique, moteur du développement

Localisation des programmes tertiaires selon la surface en m²



CHIFFRES CLÉS

- Nombre d'immeubles 195
- Nombre de programmes de + de 5 000 m² 40
- Surfaces construites 1 350 000 m²
- Immeubles neufs (moins de cinq ans)..... 175 000 m²

Le secteur concentre aujourd'hui plus de 28 % du parc total avec près de 1 300 000 m² construits. La production a été très dynamique sur l'ensemble des pôles tertiaires, ce qui a permis une densification des zones existantes et le développement de nouveaux pôles comme la ZAC d'Andromède à Blagnac.

Le nord-ouest a généré un puissant levier d'investissement sur les dix dernières années avec la création de plus de 180 000 m² de bureaux dont 150 000 m² sur trois nouveaux pôles : Andromède, Saint-Martin-du-Touch et Ramassiers. Le taux d'absorption est de 86 % puisqu'il reste moins de 25 000 m² de surfaces encore disponibles.

Cette production a permis la croissance des activités aéronautiques avec l'implantation et le développement de bureaux d'études et de contrôles, de l'informatique et de l'électronique... Sur les cinq dernières années, plus de 175 000 m² ont été construits sur le nord-ouest.

L'attractivité de ce secteur résulte à la fois du développement de l'activité aéronautique, confortée aujourd'hui avec l'implantation des usines d'assemblage de l'A 380 et celle de l'A 350, mais également par la

politique industrielle du consortium européen qui a imposé le regroupement des sous-traitants à proximité de son site historique et l'externalisation d'une partie des sociétés travaillant dans son enceinte.

Au-delà des activités industrielles, le pôle a su attirer de nouvelles activités de services comme Téléperformance (centre d'appels), Ecofinance (financement à destination des collectivités), ou encore Thermosolar (énergie solaire)... Il bénéficie effectivement d'une forte attractivité de par son image et ses infrastructures (et en particulier l'aéroport). Cette lisibilité est encore plus forte avec le développement de programmes HOE innovants architecturalement.

Cette dynamique a permis les premières opérations de renouvellement sur la zone de l'aéroport dès les années 2005 avec la construction de programmes tertiaires sur d'anciennes friches industrielles ou d'entrepôts-logistiques, comme l'opération de GA pour le centre d'affaires Regus. Les grands projets et le développement programmé de l'activité aéronautique avec l'implantation du HUB logistique et du siège social d'EADS accentuent la pression foncière sur ce secteur.

L'Ouest toujours dynamique



**Localisation des programmes tertiaires
selon la surface en m²**

Le parc existant est situé à proximité de très grandes entreprises implantées depuis longtemps comme Siemens, Motorola, Thalès, le centre de Météo France... L'arrivée du métro a renforcé le développement de la ZAC de Basso Cambo avec la construction de nouveaux immeubles.

Le parc existant est partagé entre des immeubles en compte propre et ceux dédiés à la location. Au total, le pôle représente plus de 500 000 m² construits.

Le secteur est en progression de 18 % par rapport à 2008, avec notamment le premier programme BBC réalisé sur l'agglomération et la réhabilitation de l'usine « Storageteck » en programme mixte Golf Park : bureaux (20 000 m² au total) et activité. De nombreux services sont présents sur cette zone. Elle dispose d'une pépinière de 2 000 m², d'hôtels, de restaurants, d'un centre commercial... Une première crèche inter-entreprises est ouverte depuis 2006, une expérience pilote dans l'agglomération.

CHIFFRES CLÉS

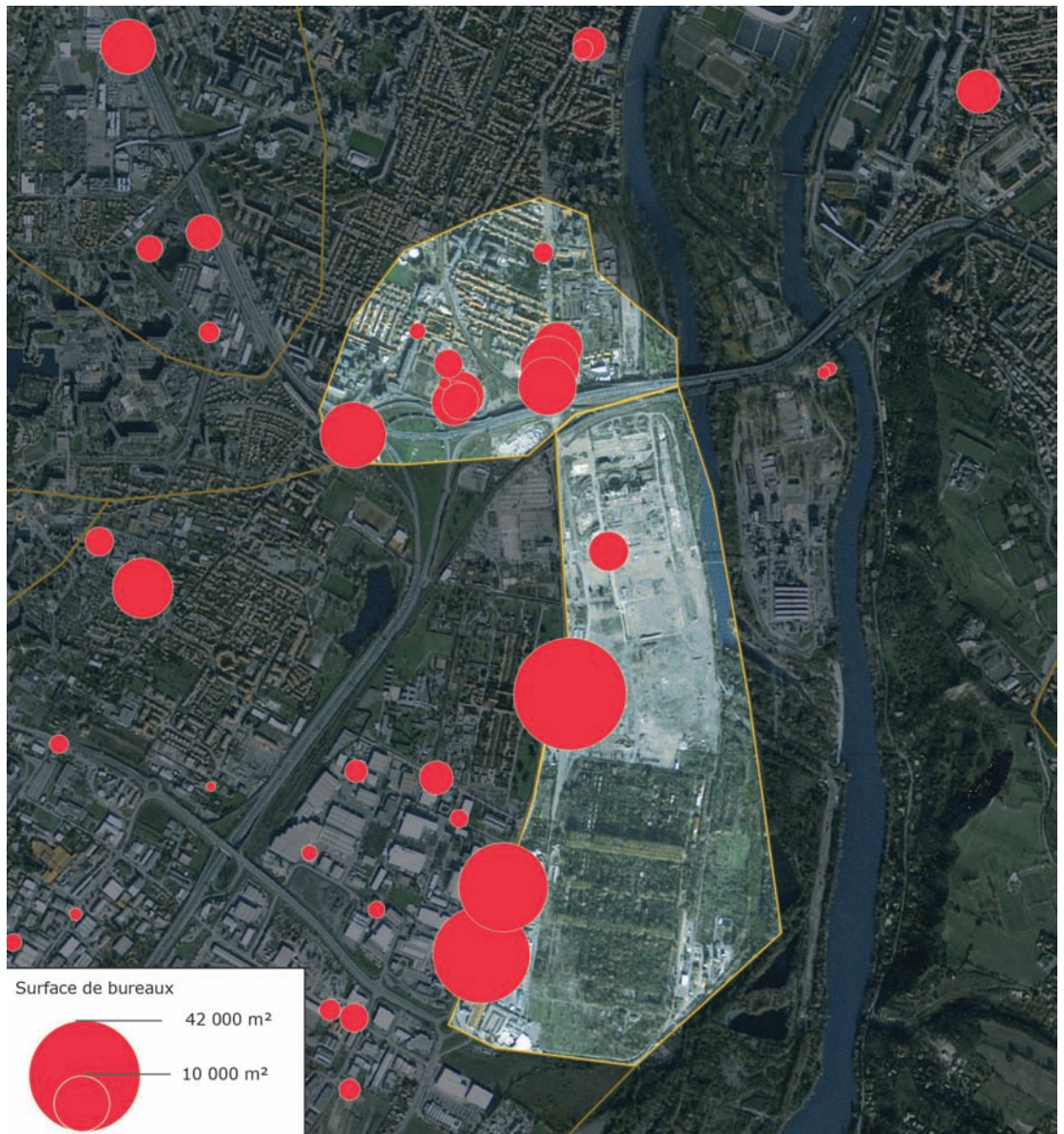
- Nombre d'immeubles 107
- Nombre de programmes
de + de 5 000 m² 25
- Surfaces construites 510 600 m²
- Immeubles neufs
(moins de cinq ans).....51 000 m²

Quelques opérations de rénovations ont été réalisées comme les immeubles « Atrium », « New Horizon », d'autres sont en cours. Même si l'attractivité et la notoriété de ce pôle ne sont pas remises en cause, plusieurs études en cours posent la question du développement de cette centralité tertiaire dans un contexte plus large. Quel sera l'impact du renouvellement des zones d'activité anciennes comme Thibaud ? Le projet autour de l'ancienne base aérienne de Franczal générera-t-il de nouveaux besoins ? ...

Au-delà des rénovations d'immeubles, l'aménagement du pôle lui-même mérite une réflexion globale avec le développement de services aux salariés, d'une meilleure signalétique au sein même de ce territoire, la création de transports en mode doux, et favoriser les liens avec l'environnement immédiat avec la zone verte de La Ramée par exemple...

Le Sud en pleine métamorphose

Localisation des programmes tertiaires selon la surface en m²



CHIFFRES CLÉS

- Nombre d'immeubles 19
- Nombre de programmes de + de 5 000 m² 9
- Surfaces construites 159 200 m²
- Immeubles neufs (moins de cinq ans)..... 114 000 m²

La création de l'Oncopole a profondément modifié l'aménagement urbain de ce secteur avec la convergence et la concentration sur un site unique des acteurs des mondes scientifique, académique, clinique et industriel. Un projet d'envergure qui à terme prévoit un campus de 220 ha avec :

- 65 ha dédiés au développement économique, clinique et scientifique
- 300 000 m² de nouveaux bâtiments, laboratoires et autres programmes immobiliers
- un ensemble mixte de 40 000 m² comprenant un centre d'affaires, un accueil et une conciergerie multiservices, des résidences services ainsi que des commerces. Le Centre Pierre Pottier, ITAV, a été inauguré en 2009, il accueille l'Institut des Technologies Avancées en sciences du Vivant (ITAV).

Bordelongue, située dans la continuité de l'Oncopole, développe aujourd'hui 75 000 m² de bureaux dont cinq programmes neufs (Helios, Heliopolis, Le Phenix, Portes sud et le 244). Actuellement, ce secteur souffre d'une offre conséquente résultant d'une construction importante de programmes en blanc. La commercialisation de ce nouveau quartier tertiaire reste difficile. Les questions d'accessibilité, de services et d'animation sont de réels freins à l'implantation de nouvelles entreprises. Des réflexions sont en cours pour aménager l'ensemble du secteur et le rendre plus attractif (cheminement piétonnier pour rejoindre la halte ferroviaire, aménagement des places de stationnement supplémentaires, réorganisation de l'accès à partir du périphérique...).

Le Sud-Est une croissance continue



**Localisation des programmes tertiaires
selon la surface en m²**

Depuis 2008, le secteur sud-est a été dynamique avec un marché porteur. Cette dynamique est liée à la qualité de l'offre de services, de commerces et d'équipements comme à l'animation économique menée par la Communauté d'Agglomération qui joue un rôle important pour la création d'entreprises et l'accompagnement des porteurs de projets. Le nouvel immeuble « E-volution » qui vient d'être inauguré illustre cette démarche de partage et de mutualisation avec un bâtiment dédié pour accueillir, regrouper, fédérer des start-up.

Au-delà des pôles historiques, ce secteur s'est étendu vers le sud avec la création de nouvelles polarités dédiées à de l'artisanat et du stockage sur lesquelles se développent de petits programmes tertiaires, le plus significatif étant la construction de l'Astel, regroupant les services techniques et administratifs du Sicoval sur la ZAC de la Balme à Belberaud. Malgré cette volonté affirmée de renforcer le développement économique sur le sud, les activités tertiaires devraient toutefois continuer de se développer autour de Labège-Innopole avec le projet InnoMétro qui

CHIFFRES CLÉS

- Nombre d'immeubles 331
- Nombre de programmes de + de 5 000 m² 23
- Surfaces construites 575 000 m²
- Immeubles neufs (moins de cinq ans)..... 47 100 m²

prévoit le développement de plusieurs milliers de mètres carrés supplémentaires autour de la gare.

La zone de Montaudran-Palays représente 100 000 m² de bureaux construits avec une locomotive Astrium. La vocation de l'ensemble de ce site va évoluer avec le développement de Montaudran Aerospace. Ce grand projet urbain est porté par la création d'un campus lié aux métiers de l'aéronautique, de l'espace et des systèmes embarqués (soutenu par la présence du pôle de compétitivité Aerospace Valley). Il sera organisé comme un campus universitaire avec une plateforme de recherche. C'est une zone thématifiée mais qui souhaite attirer d'autres activités de haute technologie à vocation tertiaire. La programmation prévoit 180 000 m² de bureaux. Un premier bâtiment, Clément Ader, est en cours de construction : 13 000 m² dont la livraison est programmée fin 2013. Ce nouveau pôle générera sans aucun doute une mutation des locaux obsolètes d'entrepôts et locaux d'activité sur le secteur de Montaudran et des coopérations, des liens avec le campus scientifique de Rangueil.



CONCLUSION

Pour conclure, le parc tertiaire devient un élément jugé stratégique par les collectivités territoriales dans ce monde où les métropoles se concurrencent pour accroître leur rayonnement économique. Il est un marqueur de la dynamique économique et de l'attractivité des territoires.

Dans ce contexte, la question du renouvellement du parc ancien constitue un enjeu majeur. Des actions de modernisation sont nécessaires et ces besoins iront croissants à l'avenir au regard des exigences énergétiques, environnementales et réglementaires.

La qualité des immeubles construits et plus largement la question de l'environnement proche et immédiat sont dorénavant des éléments essentiels pour les futurs utilisateurs et investisseurs. Renouveler l'offre existante est un défi immense qui devra répondre à de nouvelles exigences :

- plus de densité urbaine,
- plus de mixité comme gage de cohérence et d'équité du mode de développement urbain,
- plus de qualité pour répondre aux nouvelles exigences des entreprises et de leurs salariés,
- et une meilleure accessibilité en favorisant autant que possible l'ouverture « vers le monde » et au niveau local et le développement des modes de déplacement est un élément majeur.

Sur certains territoires, des reconversions de bureaux sont à envisager en logements mais pas seulement, les transformations en d'autres usages comme des hôtels, des centres de formation, des services à la personne... peuvent être plus opportuns selon la localisation, l'environnement, la desserte...

Quel est ce potentiel de transformation ? Quels sont les différents scénarii ? Les nouvelles incitations législatives avec la nouvelle loi Duflot vont accélérer ces transformations. Mais dans un contexte économique difficile, la faisabilité économique des opérations n'est pas toujours évidente sans oublier la complexité de la faisabilité technique (morphologie de l'immeuble, hauteur sous plafond, façades...).

Au-delà des enjeux concernant les normes techniques, environnementales et réglementaires, le renouvellement du parc ancien pose la question :

- de la prise en compte des évolutions de toute la filière de la construction: comment faire des bâtiments intelligents, flexibles, réversibles, plus économes, des immeubles évolutifs dans le temps : déconstruction/reconstruction et recyclage...
- de la réflexion sur les changements d'usages : faisabilités techniques, financières et préférence des usagers? Une interrogation qui porte indirectement sur l'évolution de la ville sur elle-même
- Et du rôle des collectivités locales dans ce processus...

POUR ALLER PLUS LOIN

Publications

- Da', Architecture tertiaire : Les logiques du bureau, octobre 2012
- Orie : Rapport Grenelle et obsolescence février 2012
- Business Immo, Green survey : Les investisseurs et l'immobilier durable, mai 2010
- AUDIAR : Les « anciennes » zones industrielles, schéma d'aménagement économique de Rennes Métropole, décembre 2009
- Orie : Vers une politique de traitement de l'obsolescence des bureaux en Ile-de-France, janvier 2008
- ODIME 94 : Le renouvellement et le développement de l'offre de bureaux en Val de Marne, 2004

Sites internet

ADEME
DTZ, services études
Green Rating

aua / T

Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire urbaine
Le Belvédère - 11 bd des Récollets - 31078 Toulouse cedex 4
Tel 05 62 26 86 26 - Fax 05 61 52 71 36 - www.aa-toulouse.org