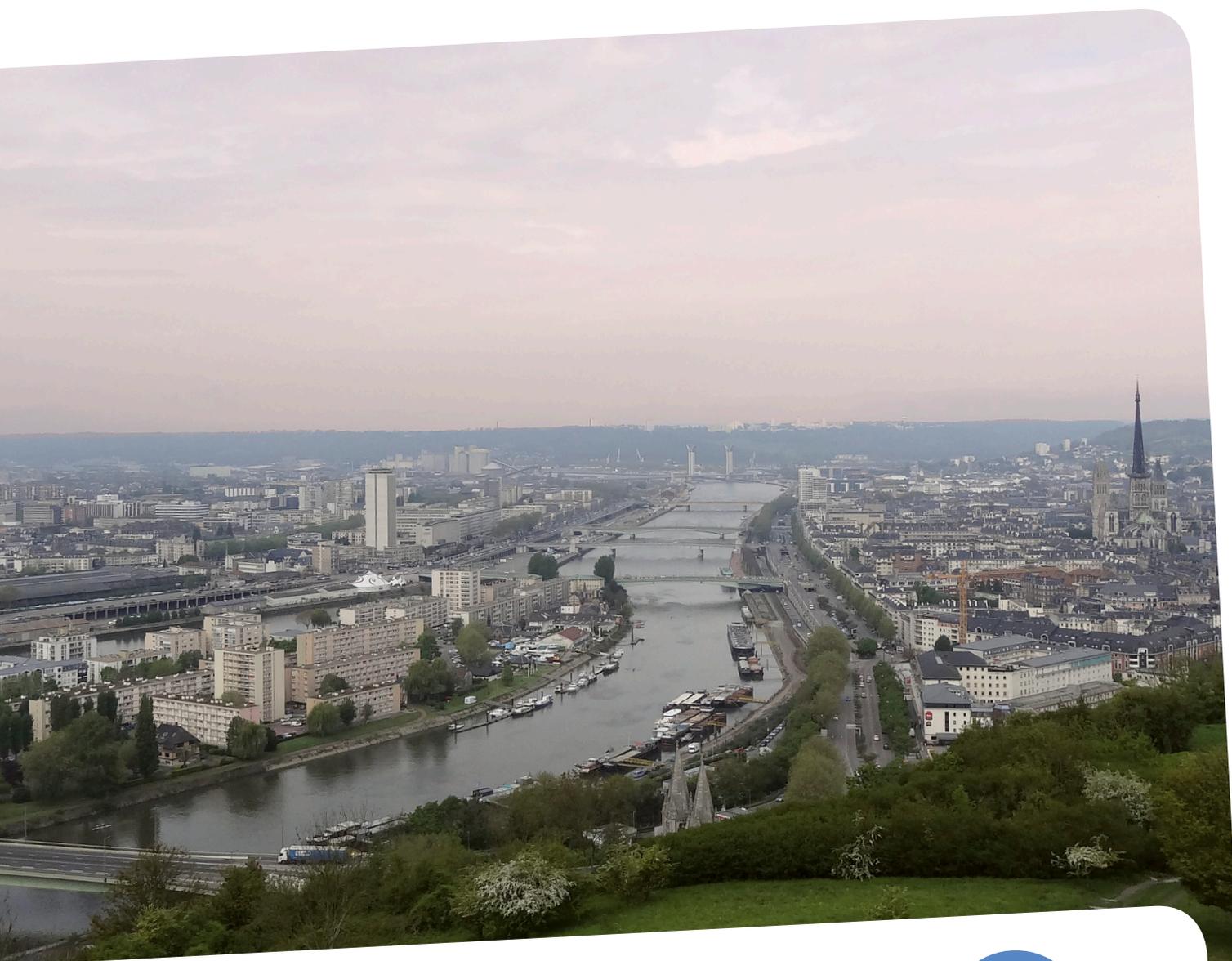


Quel potentiel pour l'immobilier de bureaux à Rouen ?

Indicateurs de positionnement et perspectives



Le présent travail s'inscrit dans le cadre du groupe technique consacré à l'immobilier de bureaux mis en place à l'initiative de La CREA. « Fondé sur une information partagée », ce groupe a pour objectif de « créer une culture immobilière, une stratégie et un discours commun, d'être une source de propositions et d'apporter cette expérience commune aux élus »¹. Ce document a pour objet d'apporter la contribution de l'agence d'urbanisme de Rouen et des boucles de Seine et Eure.

Rouen a l'envergure d'une agglomération de premier plan sur la scène nationale. Son poids démographique de 650 000 habitants en fait la 11^e aire urbaine la plus importante après Paris, loin devant Montpellier et à un niveau proche de Rennes ou de Grenoble. Sur le plan économique, avec plus de 265 000 emplois, l'aire urbaine de Rouen occupe le même rang.

En revanche, au regard des fonctions tertiaires², des emplois « métropolitains », ainsi que de la structure et du volume du marché des bureaux dont elle dispose, l'agglomération rouennaise se situe à un niveau inférieur auquel sa taille lui permettrait de prétendre. Pour l'heure, en effet, peu d'activités tertiaires y sont surreprésentées, ce qui tend à « banaliser » l'image de l'agglomération. Son marché des bureaux reste à un niveau fixe depuis plus d'une décennie, sans connaître de véritable expansion, avec pour conséquence la stagnation à un niveau structurellement bas des valeurs de marché, à la vente comme à la location. Tandis que de nombreuses agglomérations poursuivent le développement de leur marché immobilier de bureaux, il s'agit prioritairement de ne pas se laisser distancer davantage.

Dans le cadre de sa stratégie affichée de développement économique, La CREA s'appuie notamment sur la dynamique liée au projet « Seine Cité » afin de porter et de concrétiser son ambition tertiaire. En 2011, l'« étude d'analyse comparée des sites d'implantation de la nouvelle gare d'agglomération », réalisée sous l'angle du potentiel de développement tertiaire à la demande de La CREA par DTZ Consulting, en confirmant le site de Saint-Sever et en insistant sur l'importance d'un projet tertiaire d'envergure et emblématique, conforte les précédents travaux. Le quartier d'affaires projeté en lien avec la nouvelle gare d'agglomération de Saint-Sever apparaît comme une occasion à ne pas manquer pour insuffler une dynamique tertiaire à Rouen. Ce projet, qui devra se concrétiser aussi bien dans le cadre de la ligne nouvelle Paris-Normandie qu'indépendamment de celle-ci, ne pourra toutefois jouer ce rôle d'accélérateur que si la dynamique est préparée, par une véritable stratégie d'accompagnement et de valorisation, mais aussi enclenchée, par des réalisations qui confèrent à la place rouennaise une réelle crédibilité.

¹ Extrait du compte-rendu de la réunion de lancement du groupe technique immobilier du 14 février 2012, à la laquelle participaient La CREA, la Ville de Rouen, l'ADEAR, la CCI de Rouen, le CEDRE, Rouen Seine Aménagement et l'Aurbse.

² De façon générale, le secteur tertiaire comprend des activités aussi diverses que l'administration, le commerce, les transports, les services aux entreprises et aux particuliers, l'éducation, la santé, l'action sociale, etc. Le périmètre du secteur tertiaire est de fait défini par complémentarité avec les activités agricoles et industrielles.

Ce document vise par conséquent à fournir des points de repère permettant de faire évoluer l'offre de bureaux de façon à la fois ambitieuse et réaliste dans l'agglomération de Rouen. Il se propose d'analyser la situation rouennaise au regard des agglomérations qui peuvent être considérées comme équivalentes ou concurrentes, en les comparant d'après deux types de critères :

- des critères économiques et sociaux, afin de caractériser leur tissu socio-économique ;
- des critères immobiliers, afin de caractériser leur marché de bureaux.

Trois « familles » d'agglomérations, auxquelles Rouen appartient ou est susceptible d'appartenir, seront successivement étudiées :

- les quinze aires urbaines les plus importantes de France du point de vue de leur nombre d'habitants, au sein desquelles Rouen se situe en 11^e position (hors Paris) ;
- les principales agglomérations du « Bassin parisien »², qui connaissent au même titre que Rouen l'influence ambivalente de la proximité de Paris ;
- une série de sites franciliens qui s'inscrivent dans une dynamique de développement tertiaire, en raison de leur statut de ville nouvelle ou d'opération d'intérêt national, et dont l'accessibilité à Paris peut les placer en situation de concurrence avec Rouen.

Les points de repère qui seront retenus parmi ces agglomérations, ainsi que les points de comparaison qui seront identifiés dans leur tissu socio-économique et leur marché immobilier, permettront alors de définir des perspectives d'évolution pour Rouen sur ces différents aspects. De telles perspectives seront pleinement compatibles avec celle d'une réindustrialisation du territoire, en ce qu'elles contribueront à l'émergence d'un socle tertiaire en lien avec l'activité industrielle nouvelle, et ainsi au développement économique et à la diversification des activités.

² Au sens de l'étude réalisée par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Île-de-France : « Le Bassin parisien, une mégarégion », Cahiers de l'IAU-IDF n° 153, février 2010. Cet ensemble comprend les 8 régions qui se sont réunies au sein de la conférence baptisée « C8 ».

Sommaire



Les 15 premières aires urbaines de France

page 5

- > Comparaison des aspects socio-économiques
- > Comparaison des aspects immobiliers tertiaires
- > Bilan intermédiaire

Les principales agglomérations du « Bassin parisien »

page 17

- > Comparaison des aspects socio-économiques
- > Comparaison des aspects immobiliers tertiaires
- > Bilan intermédiaire

Les sites franciliens inscrits dans une dynamique tertiaire

page 27

- > Comparaison des aspects socio-économiques
- > Comparaison des aspects immobiliers tertiaires
- > Bilan intermédiaire

Bilan et perspectives d'évolution

page 37

- > Bilan des comparaisons et choix de points de repère parmi les agglomérations
- > Perspectives d'évolution

Conclusion

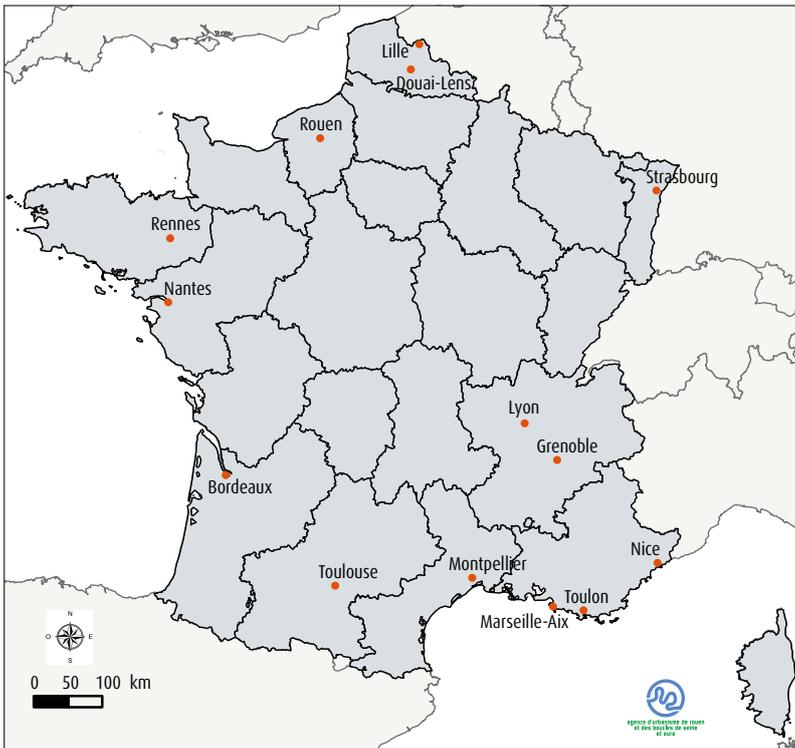
page 45



1

Les 15 premières aires urbaines de France

La première catégorie d'agglomérations parmi lesquelles il convient de rechercher des points de comparaison avec Rouen est celle des principales aires urbaines de France. Cette catégorie est formée par les 15 aires urbaines qui comptent la population la plus nombreuse, dont l'aire urbaine de Paris sera cependant exclue ici, se démarquant nettement des autres sur l'ensemble des critères qui seront étudiés. Avec une population de près de 650 000 habitants, Rouen fait partie intégrante de ce groupe restreint à 14 aires urbaines, où elle se situe au 11^e rang.

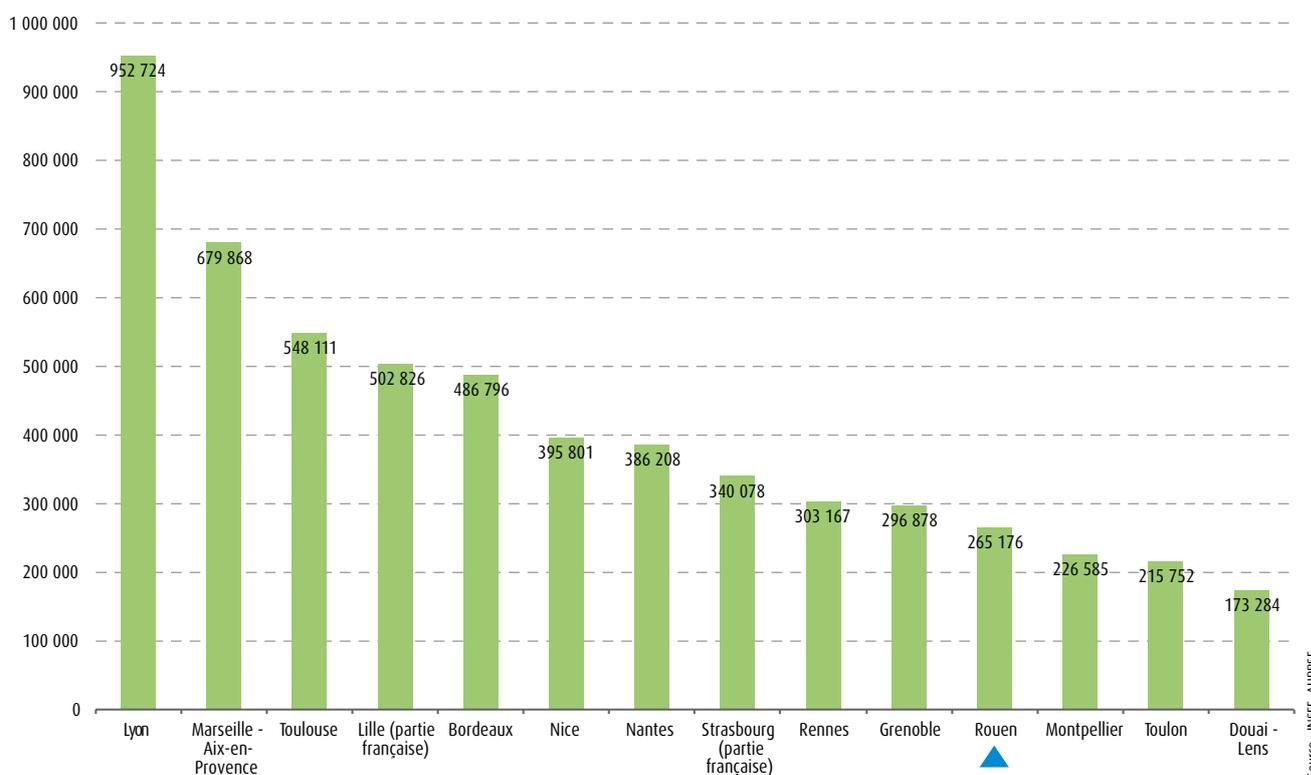


Comparaison des aspects socio-économiques

À l'articulation des questions sociodémographiques, économiques, mais aussi immobilières, le nombre total d'emplois est un critère de comparaison primordial à étudier. L'aire urbaine de Rouen en compte 265 176 selon le recensement de 2008, se classant ainsi au 11^e rang de l'échantillon. De ce point de vue, les aires urbaines qui peuvent être considérées comme lui étant plus particulièrement comparables

sont celles qui comptent environ 200 000 à 300 000 emplois. Il s'agit donc de Toulon, Montpellier, Grenoble et Rennes¹.

Nombre total d'emplois par aire urbaine en 2008



Source : INSEE, AURBSE

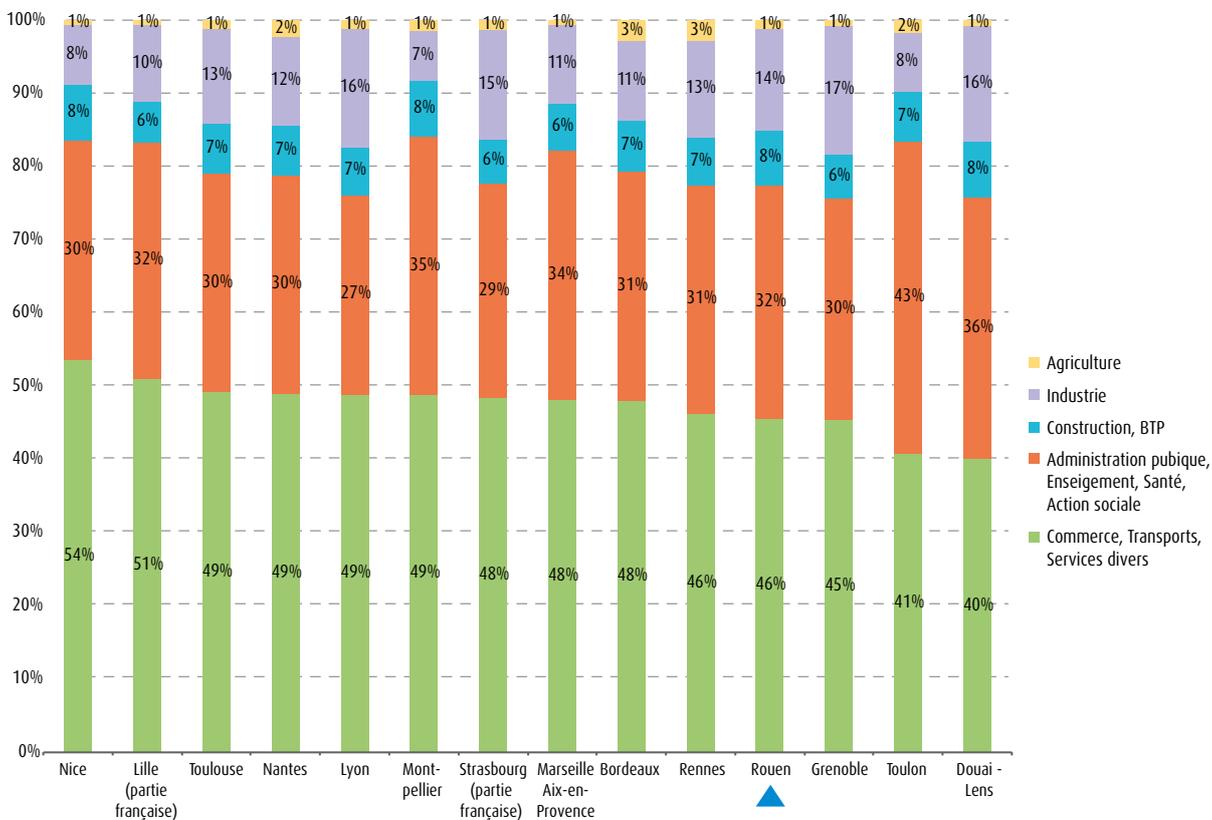
Le critère du volume total d'emplois peut être complété par celui de l'évolution de l'emploi au cours de la période récente, afin d'apprécier la dynamique économique dans laquelle chaque agglomération est inscrite. Au regard du nombre d'emplois gagnés entre 1999 et 2008, les aires urbaines qui s'apparentent à celle de Rouen sont alors Douai-Lens, Strasbourg et Toulon. Celles-ci ont respectivement gagné environ 20 000 à 35 000 emplois, quand Rouen en gagnait 24 287, se plaçant en 13^e position de l'échantillon. Au regard du taux d'évolution de l'emploi sur la même période, cette fois, Rouen occupe la 14^e et dernière position, avec une progression de l'emploi de 10 %. Elle est précédée de Lille, Strasbourg et Douai-Lens (12 % chacune)².

¹ Source : INSEE, RGP 2008. Zonage des aires urbaines 2010.

² Source : INSEE, RGP 1999 et 2008. Zonage des aires urbaines 2010.

La répartition des emplois par secteur économique place l'aire urbaine rouennaise parmi celles où l'industrie est la plus présente, avec 14 % des emplois en 2008. Rouen se caractérise en outre par une proportion d'emplois dans le commerce, les transports et les services divers légèrement inférieure à la moyenne de l'échantillon (46 % contre 47 %), et conforme à la moyenne dans l'administration, l'enseignement, la santé et l'action sociale (32 %). Seul le tissu économique de Rennes présente une répartition comparable des différents secteurs³.

Part de chaque secteur économique dans le nombre total d'emplois par aire urbaine en 2008



Source : INSEE, AURBSE

Une analyse spécifique du nombre d'emplois tertiaires confirme la proximité de Rouen avec Montpellier, Grenoble et Rennes. Ces aires urbaines se situent autour des 200 000 emplois tertiaires en 2008, celle de Rouen en comptant 205 501, ce qui la place au 11^e rang de

³ Source : INSEE, RGP 2008. Zonage des aires urbaines 2010.

l'échantillon. Les emplois tertiaires de l'aire urbaine rouennaise se divisent en 120 882 emplois dans le commerce, les transports et les services divers, d'une part, et de l'autre 84 620 emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale⁴.

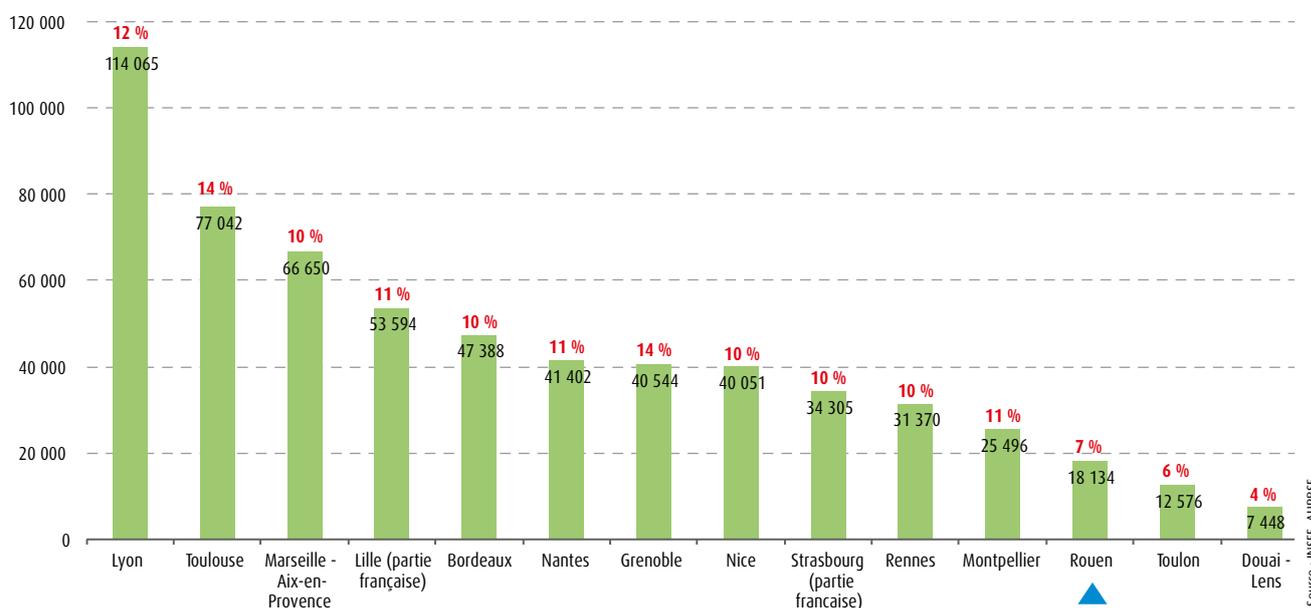
Cette analyse peut encore être affinée en étudiant le nombre d'emplois de cadres des fonctions métropolitaines. La notion de cadres des fonctions métropolitaines est proposée par l'INSEE pour identifier les emplois stratégiques présents sur un territoire. Elle remplace celle d'emplois métropolitains supérieurs. Elle rassemble les emplois⁵ de cadres et de chefs d'entreprises appartenant aux fonctions de commerce interentreprises, de conception et recherche, de culture et loisirs, de gestion et de prestations intellectuelles. À cet égard, Rouen compte 18 134 emplois stratégiques et se situe au 12^e rang de l'échantillon. Elle est ainsi très proche d'une catégorie d'aires urbaines comptant entre 20 000 et 35 000 emplois de ce type, qui comprend également Montpellier, Rennes et Strasbourg. Elle est toutefois l'une de celles où la part de ces emplois est la plus faible (7 %)⁶.

⁴ Source : INSEE, RGP 2008. Zonage des aires urbaines 2010.

⁵ Ces emplois sont recensés au lieu de travail.

⁶ Source : INSEE, RGP 2008. Zonage des aires urbaines 2010.

Nombre d'emplois de cadres des fonctions métropolitaines (et part dans le nombre total d'emplois) par aire urbaine en 2008



Le nombre d'établissements potentiellement utilisateurs de bureaux⁷ est un autre critère de comparaison intéressant à examiner. Accueillant 11 269 de ces établissements, l'aire urbaine de Rouen apparaît ici plus particulièrement comparable à celles de Rennes, Toulon et Grenoble, avec lesquelles elle forme un groupe d'aires urbaines comprenant de 10 000 à 15 000 établissements potentiellement utilisateurs de bureaux. Elle figure à la 13^e place de l'échantillon⁸.

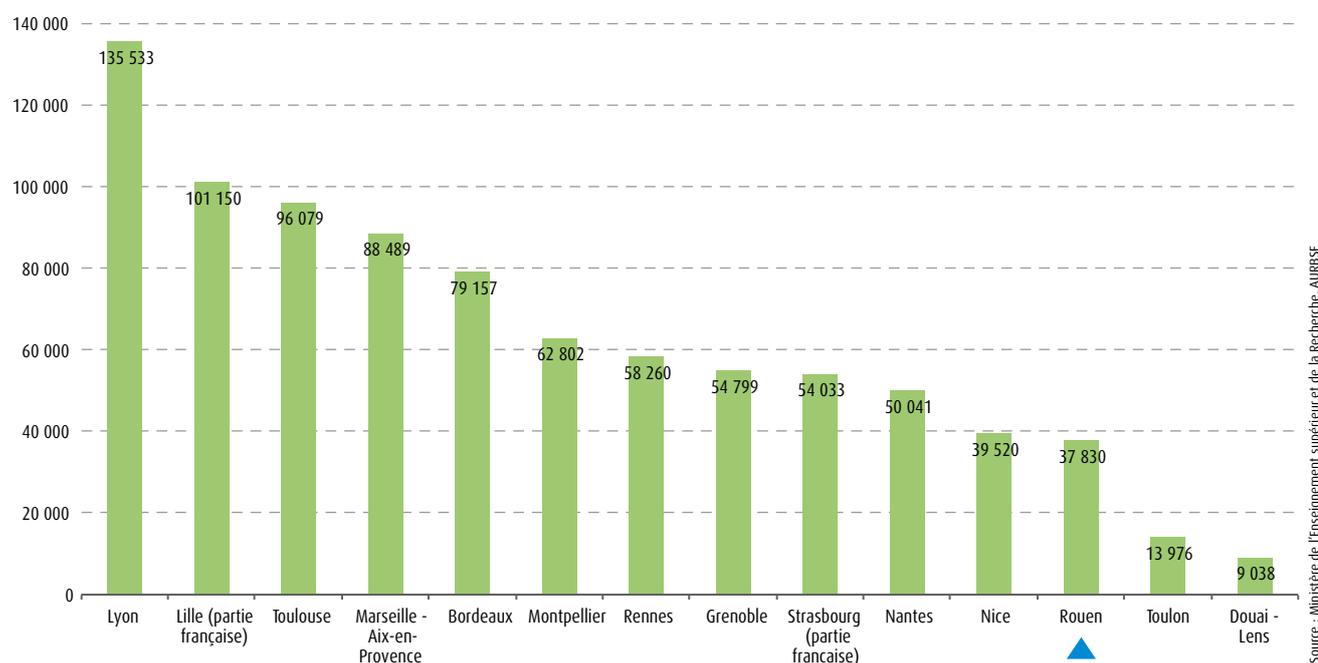
Il est en outre souhaitable de tenir compte de la taille de ces établissements, car celle-ci peut influencer sur la structure du parc de bureaux présent dans chaque agglomération. La répartition par taille des établissements potentiellement utilisateurs de bureaux à Rouen fait alors apparaître 79 % d'établissements de moins de 10 salariés (hors établissements sans salarié), 16 % d'établissements de 10 à 49 salariés, 4 % d'établissements de 50 à 249 salariés et 1 % d'établissements de 250 à 4 999 salariés. Elle est ainsi l'une des aires urbaines de l'échantillon où la part des établissements de plus de 10 salariés est la plus importante. Les aires urbaines qui présentent des proportions analogues pour chaque catégorie de taille sont Lyon, Grenoble, Douai-Lens, Nantes et Lille⁹.

⁷ Ont été considérés comme tels les établissements dont l'activité principale appartient à l'une des catégories suivantes de la nomenclature INSEE (NAF 2008) : information et communication ; activités financières et d'assurance ; activités immobilières ; activités spécialisées, scientifiques et techniques ; activités de services administratifs et de soutien ; administration publique ; autres activités de services ; activités extraterritoriales.

⁸ Source : INSEE, fichier SIRENE. Données au 1^{er} janvier 2010 (champ total). Zonage des aires urbaines 2010.

⁹ Source : INSEE, fichier SIRENE. Données au 1^{er} janvier 2010 (champ total). Zonage des aires urbaines 2010.

Effectifs d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur par aire urbaine au cours de l'année 2009-2010



Sur le plan sociodémographique, le nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur constitue un critère essentiel pour effectuer la comparaison des principales aires urbaines françaises. Avec 37 830 étudiants au cours de l'année 2009-2010, Rouen figure à la 12^e place de l'échantillon, juste après l'aire urbaine de Nice, qui en accueille aussi entre 35 000 et 40 000¹⁰.

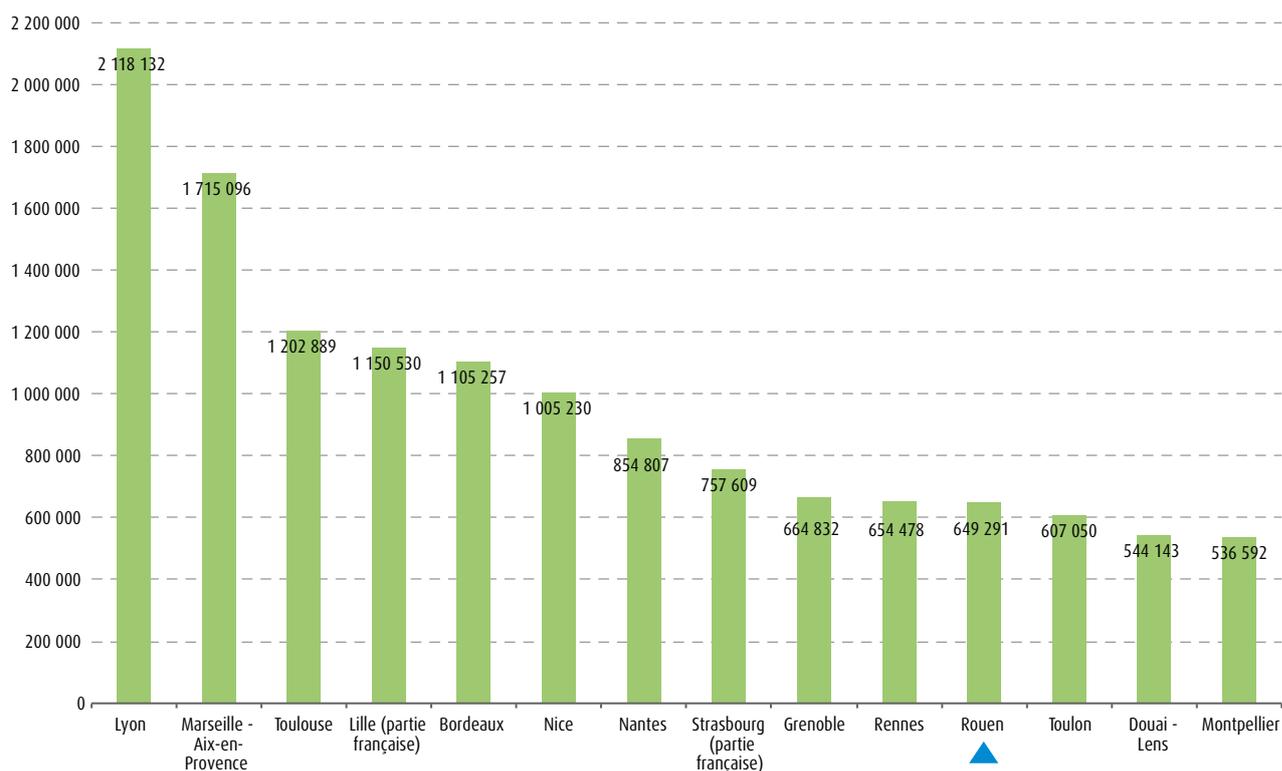
Ces analyses doivent enfin être mises en perspective avec une comparaison des aires urbaines d'après leur nombre d'habitants. Celle de Rouen en compte 649 291 et figure, à ce titre, au sein d'une catégorie d'aires urbaines comptant entre 600 000 et 700 000 habitants et comprenant par ailleurs Toulon, Rennes et Grenoble¹¹.

Au regard des différents aspects socio-économiques étudiés, il apparaît donc à ce stade que 4 aires urbaines sont plus particulièrement comparables à celle de Rouen : Grenoble, Rennes, ainsi que, dans une moindre mesure, Montpellier et Toulon.

¹⁰ Source : Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, atlas régionaux 2011 (données 2009-2010). Zonage des aires urbaines 2010.

¹¹ Source : INSEE, RGP 2008. Zonage des aires urbaines 2010

Nombre d'habitants par aire urbaine en 2008



Comparaison des aspects immobiliers tertiaires

Il s'agit à présent de déterminer si la ressemblance de Rouen avec ces agglomérations se confirme au regard de leur marché de bureaux ou, dans le cas contraire, si d'autres agglomérations lui sont comparables de ce point de vue.

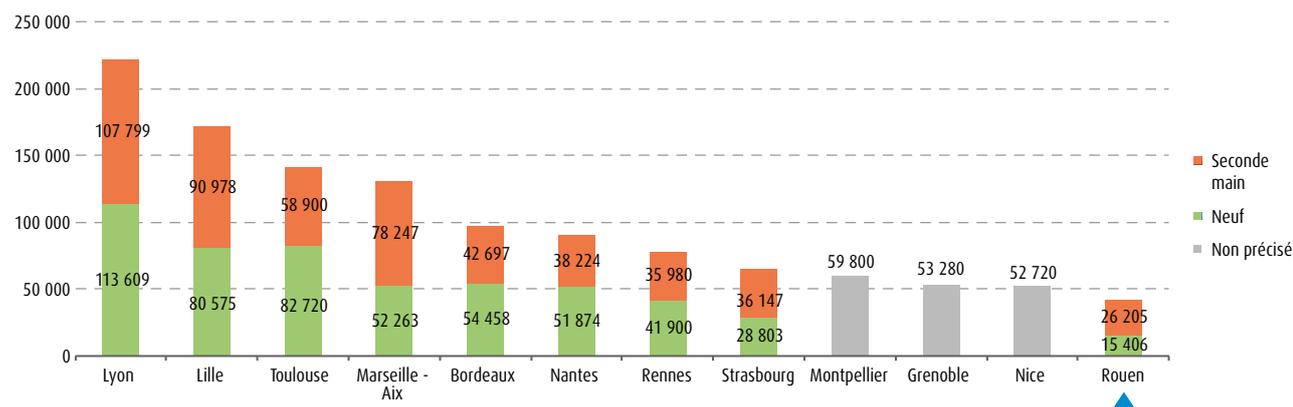
En premier lieu, les marchés peuvent être comparés d'après leur ampleur. Celle-ci est mesurée par la demande placée annuellement, qui correspond au volume des transactions, à la location ou à l'achat, effectuées par les utilisateurs, y compris sous forme d'opérations en compte propre, de clés en main ou de précommercialisations, mais hors renégociations de bail et acquisitions de bureaux par des utilisateurs qui en étaient déjà locataires. Afin de neutraliser les variations liées à la conjoncture et au calendrier des programmes, une moyenne de la demande placée sur la période 2006-2010 sera analysée ici. À cet égard, le marché rouennais se caractérise par sa faible ampleur, en 12^e position de l'échantillon. Il a enregistré 41 611 m² placés en moyenne par an, soit 26 205 m² placés en bureaux de seconde main et 15 406 m² placés en bureaux neufs¹². Il n'a pas d'équivalent parmi les autres marchés, dépassant largement les volumes globaux de Toulon et Douai-Lens¹³, mais n'atteignant pas le seuil des 50 000 m² franchi par toutes les autres agglomérations, et présentant un très faible volume de transactions dans le neuf. Les agglomérations qui apparaissent comparables à Rouen au regard de leur tissu socio-économique s'en démarquent donc sur cet aspect, et même assez nettement en ce qui concerne Rennes¹⁴.

12 Les opérations en compte propre, les clés en main locatifs et les pré-commercialisations sont intégrés aux volumes neufs.

13 Ces marchés étant peu significatifs, peu de données sont disponibles pour les analyser. À titre indicatif, 8 900 m² ont été placés à Toulon en 2009.

14 Sources : Réseau national des observatoires de l'immobilier d'entreprise (RNOIE), CBRE (« Market View Régions », bilans 2010).

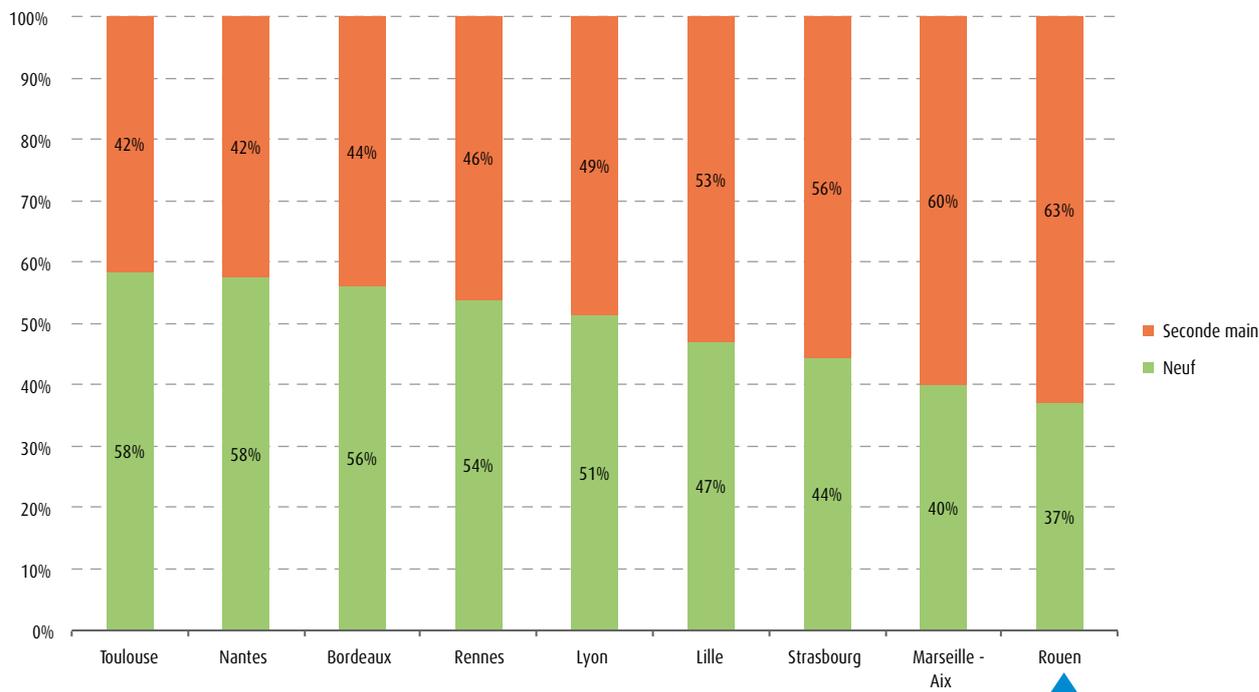
Demande placée en moyenne par an entre 2006 et 2010



Source : Réseau national des observatoires de l'immobilier d'entreprise (RNOIE), CBRE (« Market View Régions », bilans 2010), AURBSE

La faiblesse du marché des bureaux neufs se retrouve dans la répartition de la demande placée entre les bureaux neufs¹⁵ et de seconde main, en moyenne sur la même période. Parmi les agglomérations de l'échantillon¹⁶, Rouen est en effet celle où la part des transactions portant sur des bureaux neufs est la plus basse (37 %), ce qui suggère une faiblesse de ce type d'offre au cours de la période. Là encore, elle ne s'apparente à aucune autre agglomération et Rennes s'en distingue avec une part de marché des bureaux neufs supérieure de 17 points (54 %) ¹⁷.

Répartition de la demande placée en moyenne par an entre 2006 et 2010



Source : Réseau national des observatoires de l'immobilier d'entreprise (RNOIE), CBRE (« Market View Régions », bilans 2010), AURBSE

La même analyse peut être effectuée sur la demande placée en moyenne au cours de la période 2001-2005, afin d'examiner la situation récente à la lumière de la situation antérieure. Cette confrontation révèle que la plupart des agglomérations occupaient dès 2001-2005 un rang analogue à celui de 2006-2010, Rouen n'échappant pas à la règle avec un marché déjà en retrait au sein de l'échantillon. En revanche, si la plupart des agglomérations ont connu un certain accroissement de

¹⁵ Les opérations en compte propre, les clés en main locatifs et les pré-commercialisations sont intégrés aux volumes neufs.

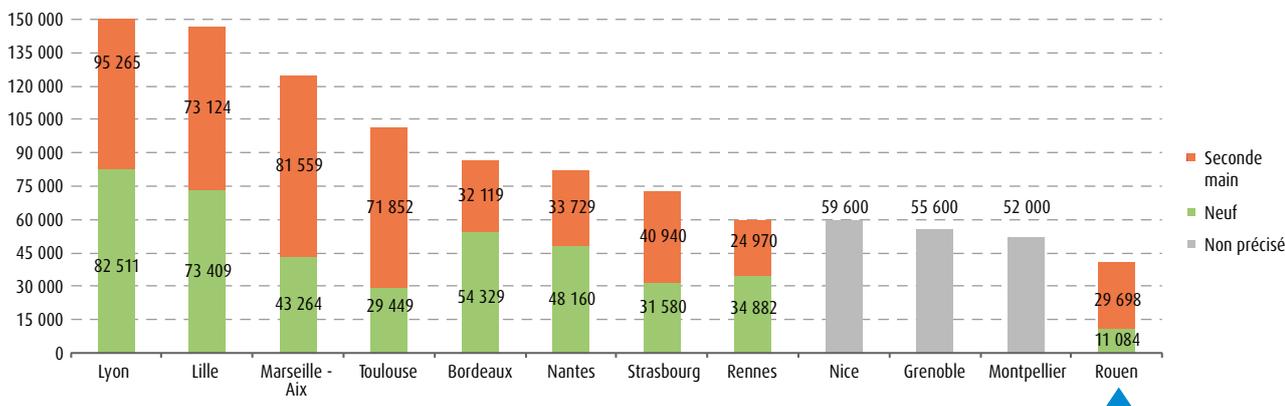
¹⁶ Données non disponibles pour les agglomérations de Douai-Lens, Grenoble, Montpellier, Nice et Toulon.

¹⁷ Sources : Réseau national des observatoires de l'immobilier d'entreprise (RNOIE), CBRE (« Market View Régions », bilans 2010).

leur marché, celui de Rouen a plutôt été marqué par une stagnation, avec 40 781 m² placés en moyenne entre 2001 et 2005 et un volume de transactions de bureaux neufs déjà très faible. Rennes, pour sa part, fait partie des agglomérations dont le marché s'est le plus développé d'une période à l'autre, ce qui lui a permis de dépasser Strasbourg¹⁸.

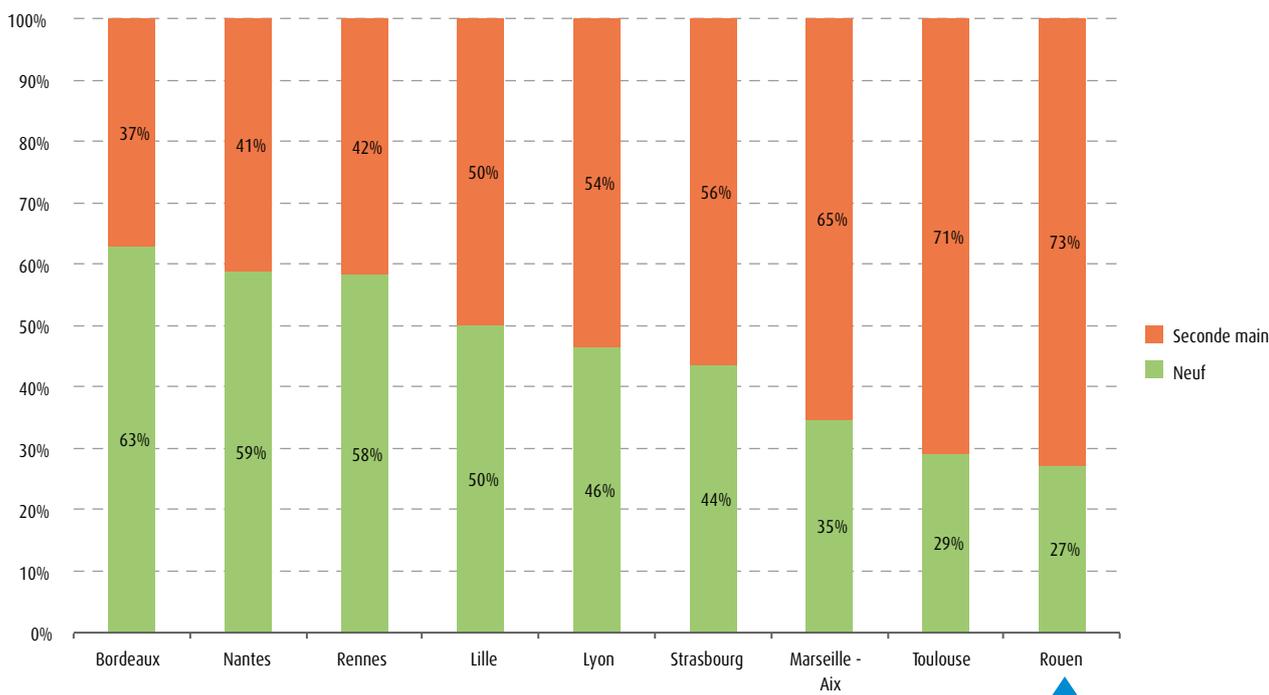
¹⁸ Sources : Réseau national des observatoires de l'immobilier d'entreprise (RNOIE), CBRE (« Market View Régions », bilans 2010).

Demande placée en moyenne par an entre 2001 et 2005



Source : Réseau national des observatoires de l'immobilier d'entreprise (RNOIE), CBRE (« Market View Régions », bilans 2010), AURBSE

Répartition de la demande placée en moyenne par an entre 2001 et 2005



Source : Réseau national des observatoires de l'immobilier d'entreprise (RNOIE), CBRE (« Market View Régions », bilans 2010), AURBSE

La répartition de la demande placée entre les bureaux neufs et de seconde main au cours de la période 2001-2005 renforce encore l'hypothèse d'une faiblesse chronique de l'offre neuve à Rouen, où la part des transactions de bureaux neufs (27 %) était déjà la plus basse de l'échantillon¹⁹, inférieure de plus de 20 points à celle de Rennes et de 10 points à sa propre valeur de 2006-2010²⁰.

Ce constat semble rester en partie valable aujourd'hui, puisque l'étude de l'offre immédiatement disponible à la fin de l'année 2010 montre que Rouen possédait en stock un volume de bureaux neufs (10 892 m²) uniquement supérieur à ceux de Douai-Lens et Toulon²¹, se plaçant ainsi en 12^e position de l'échantillon. Élargie au stock de bureaux de seconde main (66 908 m²), l'offre disponible dans l'agglomération rouennaise s'apparentait néanmoins, en volume, à celles de Montpellier, Rennes et Bordeaux, comprises entre 70 000 et 85 000 m² au total²².

L'analyse de l'offre future certaine à la fin de l'année 2011 témoigne d'un début de redressement à Rouen. Avec un volume total de 35 600 m² à livrer, Rouen se positionne en effet au 9^e rang. Elle appartient ainsi à une catégorie d'agglomérations comptant 20 000 à 30 000 m² de bureaux programmés, qui comprend également Montpellier et Grenoble. Rennes, en revanche, s'est nettement détachée avec plus de 95 000 m² programmés²³.

¹⁹ Données non disponibles pour les agglomérations de Douai-Lens, Grenoble, Montpellier, Nice et Toulon.

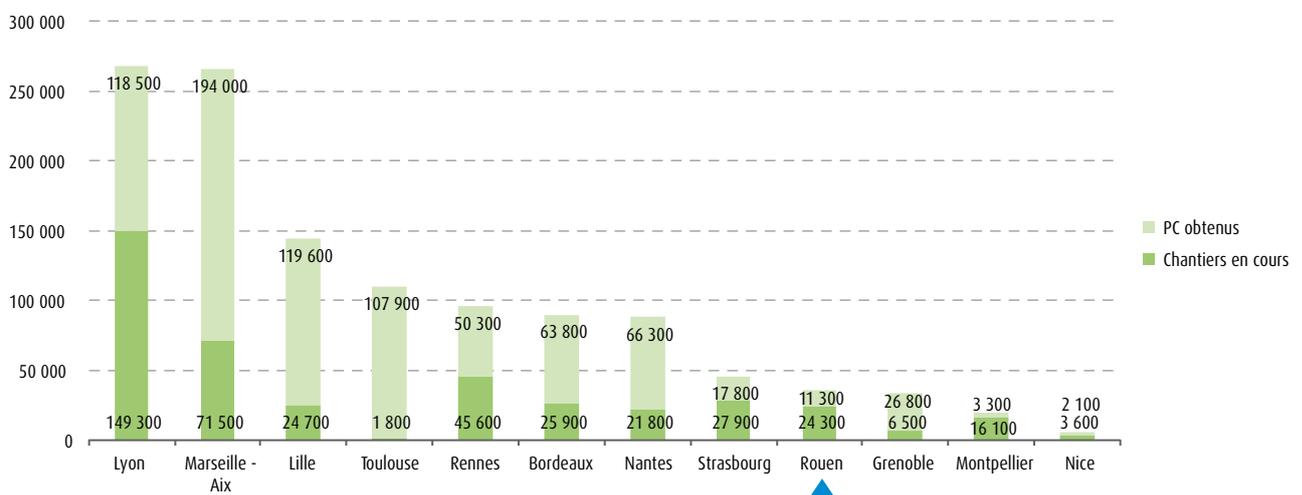
²⁰ Source : Réseau national des observatoires de l'immobilier d'entreprise (RNOIE), CBRE (« Market View Régions », bilans 2010).

²¹ Ces marchés sont peu significatifs.

²² Sources : CBRE (« Market View Regions », bilans 2010), Gemofis (étude de marché de Grenoble, 2010).

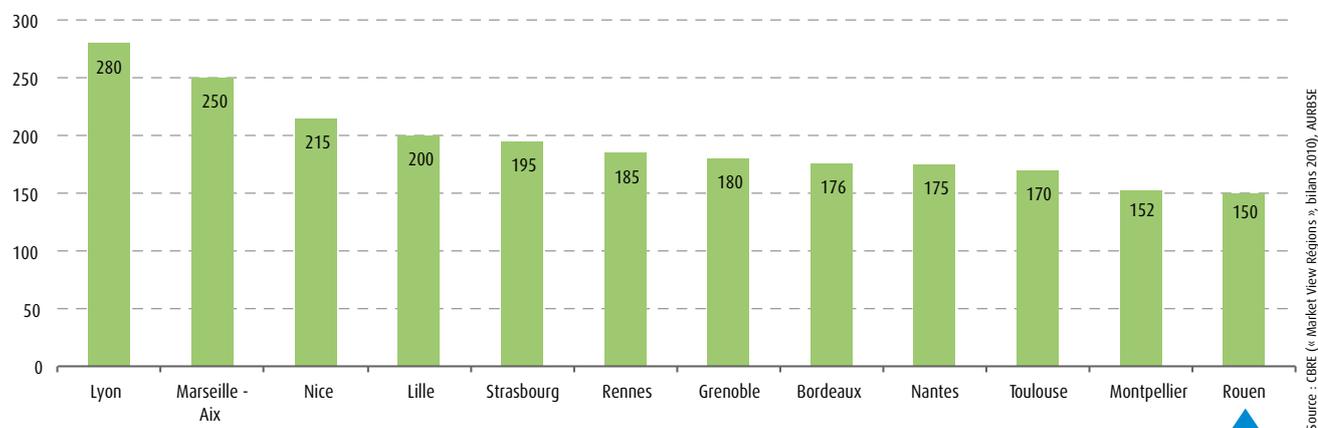
²³ Source : BNP Paribas Real Estate, « Les bureaux en régions », mars 2012.

Offre future certaine à fin 2011



Les différentes agglomérations peuvent enfin être comparées d'après le loyer *prime* observé sur leur marché de bureaux respectif. Le loyer *prime* est le loyer facial (c'est-à-dire inscrit dans le bail) le plus élevé d'un marché pour un produit de taille standard, offrant des prestations optimales et bénéficiant de la meilleure localisation²⁴. À ce titre, il représente un indicateur du niveau de valorisation d'un quartier d'affaires. Cet aspect s'avère plutôt dévalorisé à Rouen, qui se situe en dernière position des agglomérations étudiées²⁵. Seul le loyer *prime* de Montpellier reste proche des 150 € observés dans l'agglomération rouennaise, un écart significatif existant avec les autres marchés. Rouen ne dispose donc pas pour l'heure d'un quartier d'affaires véritablement attractif par rapport aux principales agglomérations françaises.

Loyer *prime* en 2010 (en € HT.HC / m² / an)



Bilan intermédiaire

À l'issue de l'analyse des principales aires urbaines de France, sous l'angle de leur tissu socio-économique puis de leur marché de bureaux, trois villes soutiennent la comparaison avec Rouen et sont susceptibles de lui servir de points de repère.

Sur le plan socio-économique, les aires urbaines de Grenoble et de Rennes comptent le plus de similitudes avec Rouen. Toutefois, du

²⁴ Il est exprimé en euros hors taxes et hors charges par m² et par an.

²⁵ Les données sont indisponibles pour les agglomérations de Douai-Lens et Toulon.

point de vue immobilier, le marché des bureaux est plus développé dans ces aires urbaines que dans celle de Rouen, tant par son volume que par sa structure accordant davantage de place au neuf.

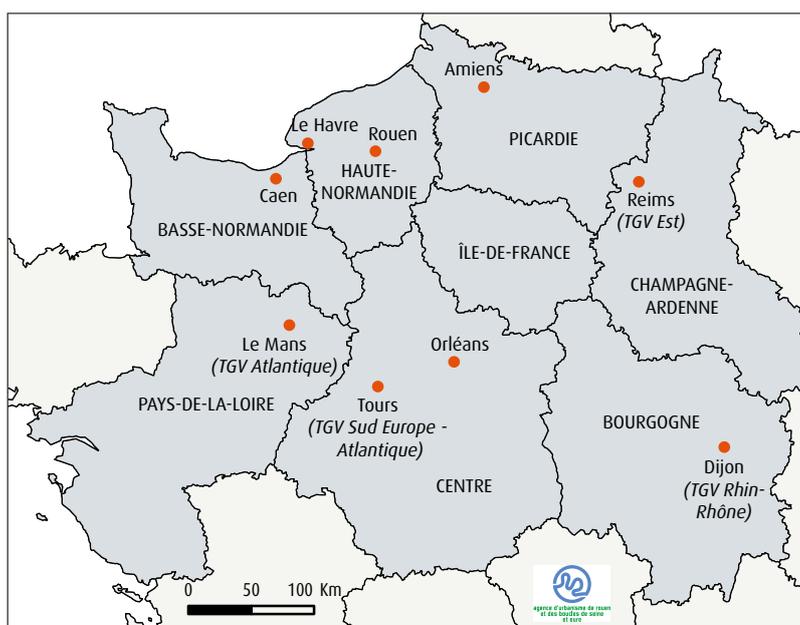
Sur le plan du marché des bureaux, Montpellier est l'aire urbaine qui compte le plus grand nombre de points communs avec celle de Rouen, bien que leurs tissus socio-économiques respectifs s'avèrent moins comparables.

	Critères économiques et sociaux								Critères immobiliers				TOTAL
	Emplois (2008)	Emplois créés (1999-2008)	Emplois tertiaires (2008)	Cadres des fonctions métropolitaines (2008)	Ets tertiaires (2010)	Taille des ets tertiaires (2010)	Étudiants (2009-2010)	Pop. (2008)	Demande placée (2006-2010)	Offre disponible (2010)	Offre future (2011)	Loyer « prime » (2010)	
Lyon						•							1
Marseille - Aix-en-Provence													0
Toulouse													0
Lille						•							1
Bordeaux										•			1
Nice - Sophia							•						1
Nantes						•							1
Strasbourg		•		•							•		2
Grenoble	•		•		•	•		•			•		6
Rennes	•		•	•	•			•		•			6
Toulon	•	•			•			•					4
Douai - Lens		•				•							2
Montpellier	•		•	•						•	•	•	6

2

Les principales agglomérations du « Bassin parisien »

La deuxième catégorie d'agglomérations à laquelle appartient Rouen et dans laquelle il est souhaitable de rechercher des points de repère est celle des principales agglomérations du Bassin parisien. Élargi au périmètre d'une étude de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme Île-de-France¹, cet ensemble comprend les 8 régions qui se sont réunies au sein de la conférence baptisée « C8 ». Les 9 agglomérations retenues sont marquées, au même titre que Rouen, par l'influence ambivalente de la proximité de Paris. L'analyse de leur tissu économique et de leur marché immobilier doit permettre de déterminer dans quelle mesure chacune en tire parti.



Comparaison des aspects socio-économiques

Au regard du nombre d'emplois en 2008, Rouen se place au 1^{er} rang des aires urbaines de ce Bassin parisien élargi. Seule Tours, qui dépasse elle aussi le seuil des 200 000 emplois, s'en approche².

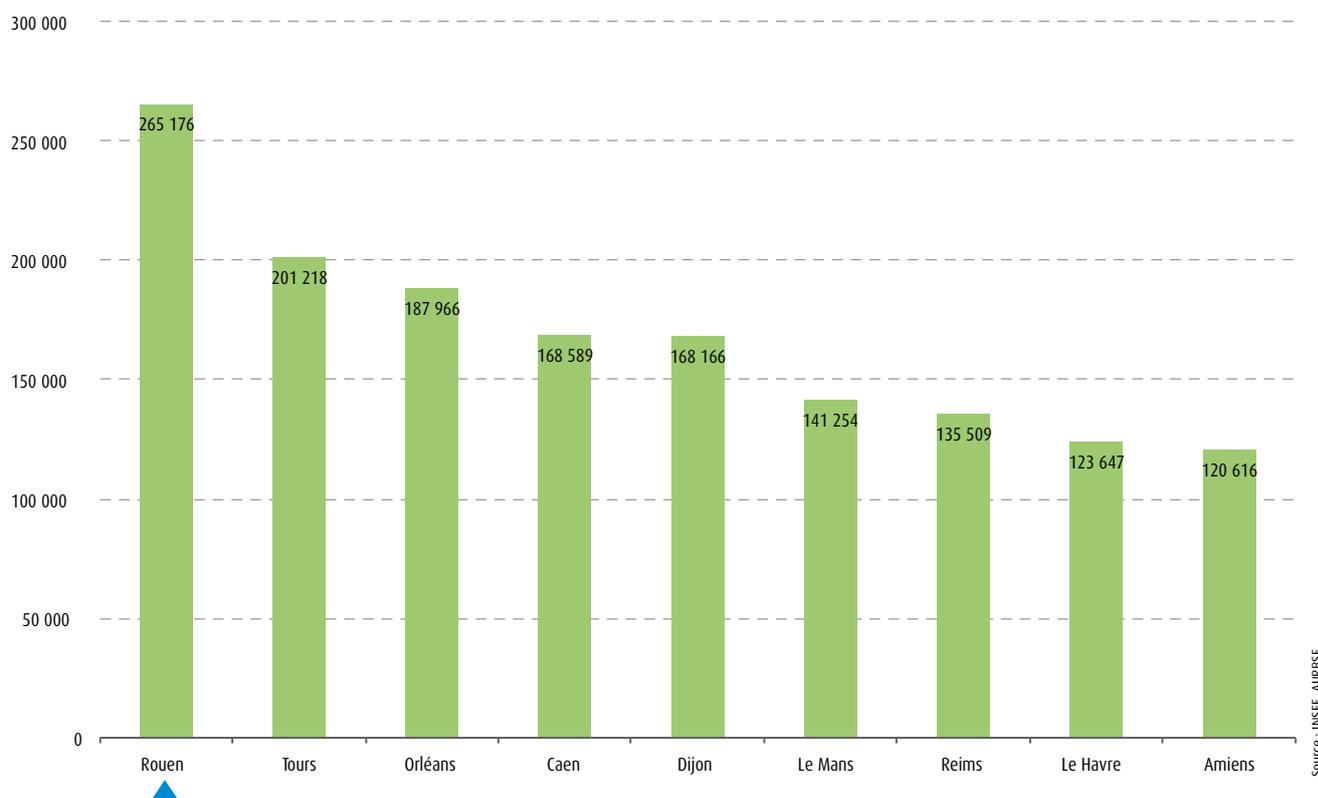
L'évolution de l'emploi entre 1999 et 2008 fait apparaître une autre distribution des aires urbaines. Avec un volume de 25 991 emplois gagnés, c'est en effet Tours qui devance Rouen, dont la progression est de 24 287 emplois au cours de la période. L'aire urbaine rouennaise est suivie de près par Caen, puis Dijon et Orléans, qui se situent autour des 20 000 emplois gagnés. Le taux d'évolution de l'emploi, qui se limite à 10 % à Rouen, place quant à lui l'aire urbaine

¹ « Le Bassin parisien, une mégarégion », Cahiers de l'IAU-IDF n° 153, février 2010.

² Source : INSEE, RGP 2008. Zonage des aires urbaines 2010.

en 8^e position de l'échantillon. Le Havre (9 %), Le Mans (10 %), ainsi que Reims et Orléans (11 %) lui sont alors plus particulièrement comparables³.

Nombre total d'emplois par aire urbaine en 2008



Du point de vue de la répartition du nombre d'emplois par secteur économique en 2008, Rouen apparaît comme une aire urbaine où la part de l'industrie (14 %) et celle de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale (32 %) sont conformes à la moyenne de l'échantillon, tandis que la part du commerce, des transports et des services divers y est supérieure à la moyenne (46 % contre 44 %). L'aire urbaine de Tours présente les proportions les plus proches⁴.

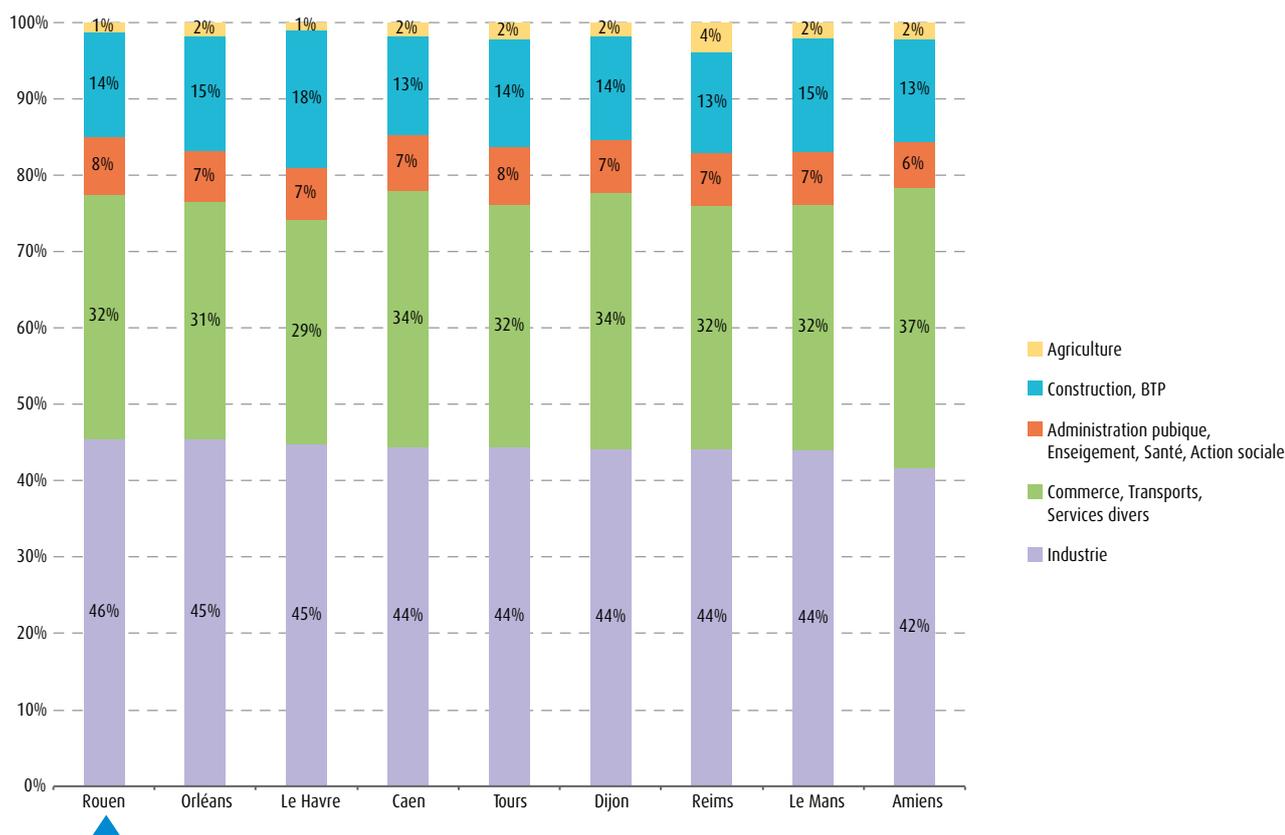
Le nombre d'emplois tertiaires est de nouveau à l'avantage de Rouen, qui occupe la 1^{re} place de l'échantillon avec 205 501 emplois en 2008 (120 882 dans le commerce, les transports et les services

³ Source : INSEE, RGP 1999 et 2008. Zonage des aires urbaines 2010.

⁴ Source : INSEE, RGP 2008. Zonage des aires urbaines 2010.

divers, et 84 620 dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale). Une seule autre aire urbaine figure dans l'intervalle des 150 000 à 200 000 emplois tertiaires : il s'agit encore de Tours, avec 153 530 emplois⁵.

Part de chaque secteur économique dans le nombre total d'emplois par aire urbaine en 2008



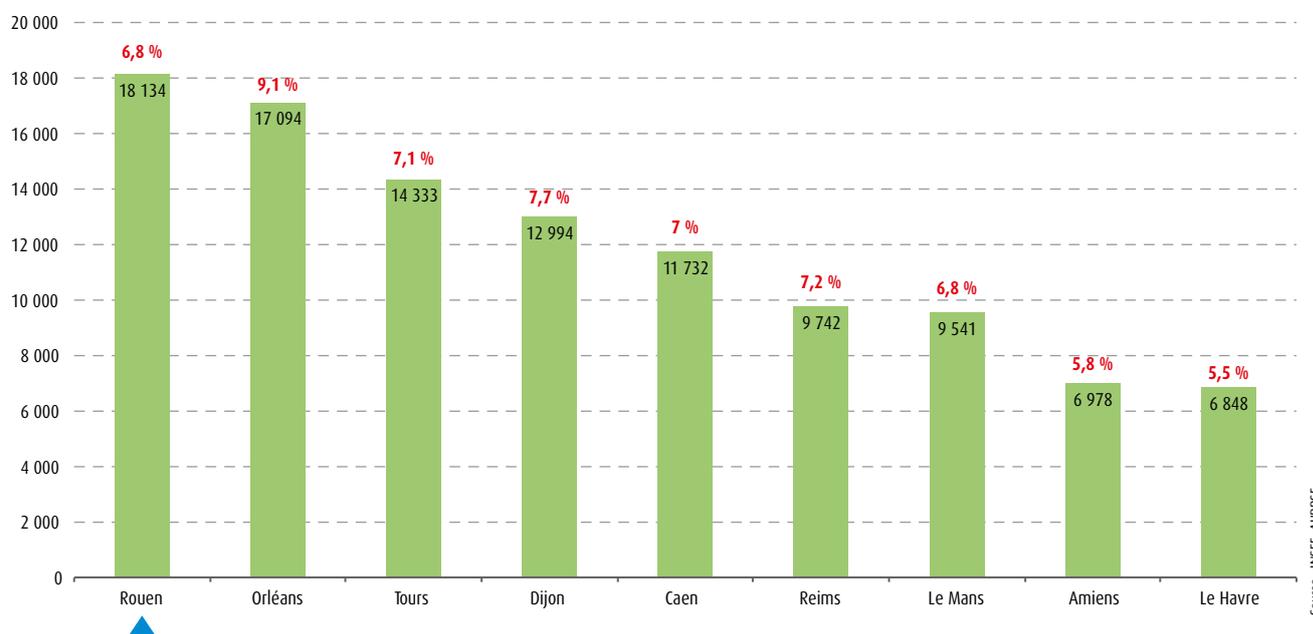
Source : INSEE, AURBSE

Dans le prolongement de ce constat, les emplois de cadres des fonctions métropolitaines sont également les plus nombreux à Rouen. L'aire urbaine en compte 18 134 selon le recensement de 2008 ; elle s'apparente en cela à Tours et surtout à Orléans, elles aussi proches des 15 000 emplois de ce type. En valeur relative, cependant, le poids de ces emplois dans l'aire urbaine rouennaise est inférieur à la moyenne de l'échantillon⁶.

⁵ Source : INSEE, RGP 2008. Zonage des aires urbaines 2010.

⁶ Source : INSEE, RGP 2008. Zonage des aires urbaines 2010.

Nombre d'emplois de cadres des fonctions métropolitaines (et part dans le nombre total d'emplois) par aire urbaine en 2008



Source : INSEE, AURBSE

Au sein de l'échantillon, l'aire urbaine rouennaise est également celle qui possède le plus grand nombre d'établissements potentiellement utilisateurs de bureaux⁷, soit 11 268 établissements. Elle est à nouveau suivie par l'aire urbaine de Tours, légèrement en dessous du chiffre de 10 000 (8 784 établissements)⁸.

La taille des établissements potentiellement utilisateurs de bureaux, en revanche, ne permet pas d'effectuer de distinction significative entre les aires urbaines étudiées. Avec 79 % d'établissements de moins de 10 salariés (hors établissements sans salarié), 16 % d'établissements de 10 à 49 salariés, 4 % d'établissements de 50 à 249 salariés et 0,8 % d'établissements de 250 à 4 999 salariés, Rouen présente en effet des proportions qui ne diffèrent jamais de plus de 2 points des proportions affichées par les autres aires urbaines⁹.

Du point de vue du nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur au cours de l'année 2009-2010, cette fois, Rouen retrouve le 1^{er} rang de l'échantillon. Elle en compte ainsi 37 830 et devance de peu Dijon, qui accueille pour sa part 32 086 étudiants¹⁰.

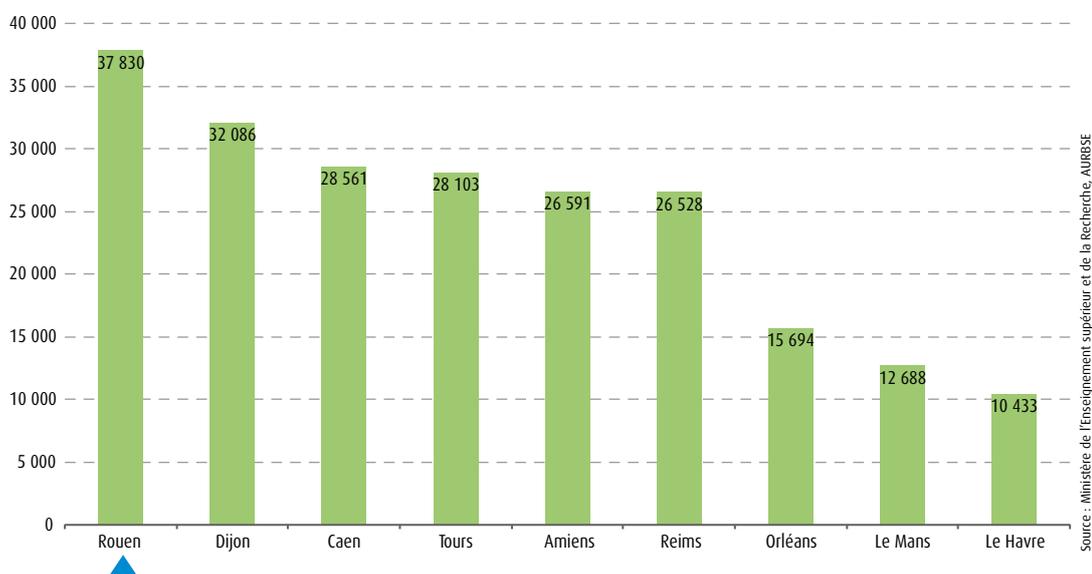
⁷ Ont été considérés comme tels les établissements dont l'activité principale appartient à l'une des catégories suivantes de la nomenclature INSEE (NAF 2008) : information et communication; activités financières et d'assurance; activités immobilières; activités spécialisées, scientifiques et techniques; activités de services administratifs et de soutien; administration publique; autres activités de services; activités extra-territoriales.

⁸ Source : INSEE, fichier SIRENE. Données au 1er janvier 2010 (champ total). Zonage des aires urbaines 2010.

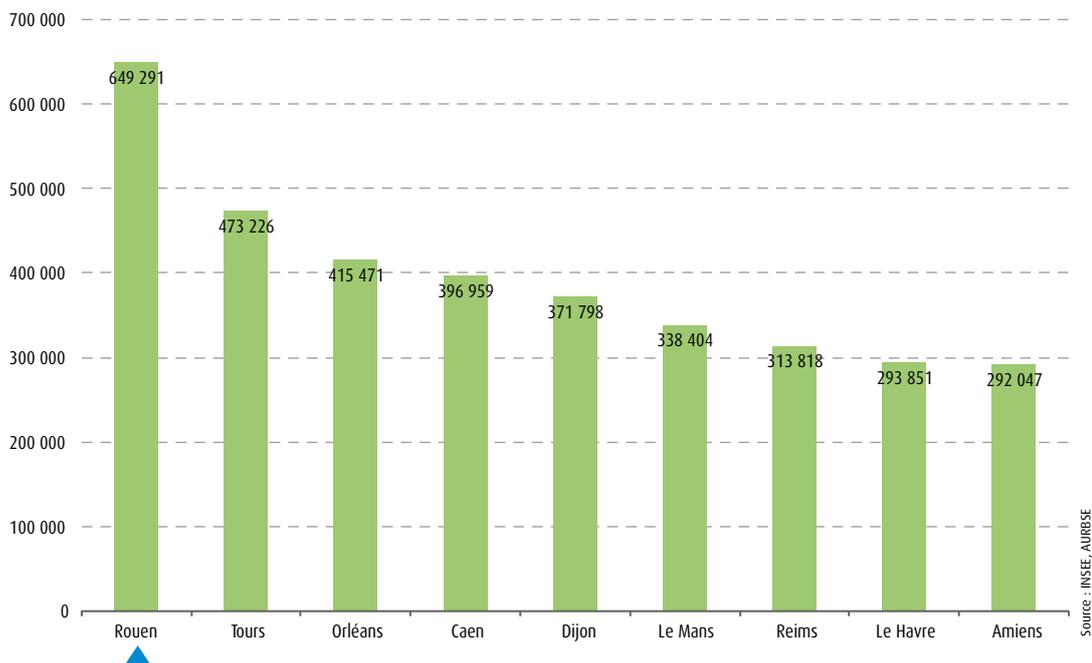
⁹ Source : INSEE, fichier SIRENE. Données au 1er janvier 2010 (champ total). Zonage des aires urbaines 2010.

¹⁰ Source : Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, atlas régionaux 2011 (données 2009-2010). Zonage des aires urbaines 2010.

Effectifs d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur par aire urbaine au cours de l'année 2009-2010



Nombre d'habitants par aire urbaine en 2008



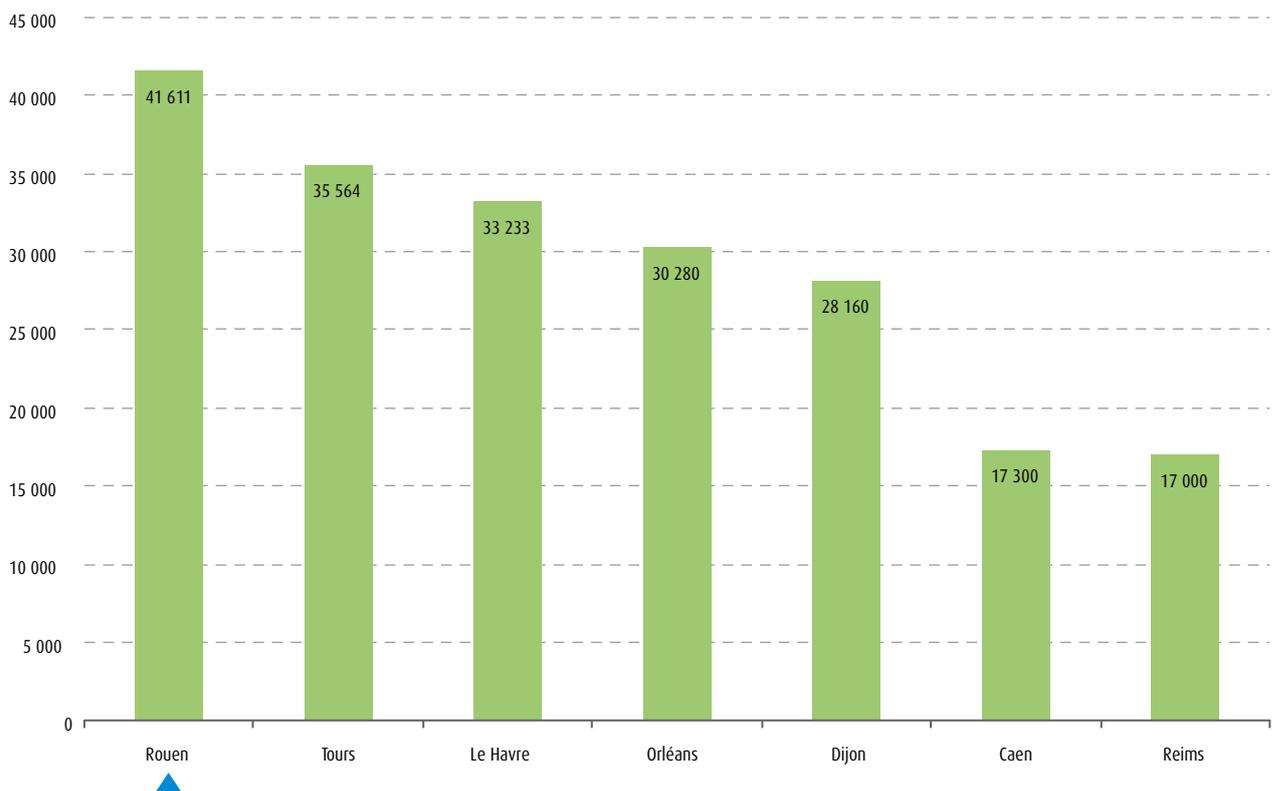
Enfin, la comparaison des aires urbaines d'après leur nombre d'habitants en 2008 souligne de façon plus nette la prépondérance de Rouen. Celle-ci compte en effet 649 291 habitants, soit près de 200 000 de plus que Tours, et n'a donc pas d'équivalent au sein de l'échantillon¹¹.

L'analyse du tissu socio-économique des aires urbaines du « Bassin parisien » démontre donc que Tours, qui figure souvent à la suite de Rouen, se révèle plus particulièrement comparable à celle-ci au sein de l'échantillon.

¹¹ Source : INSEE, RGP 2008. Zonage des aires urbaines 2010.

Comparaison des aspects immobiliers tertiaires

Demande placée en moyenne par an entre 2006 et 2010

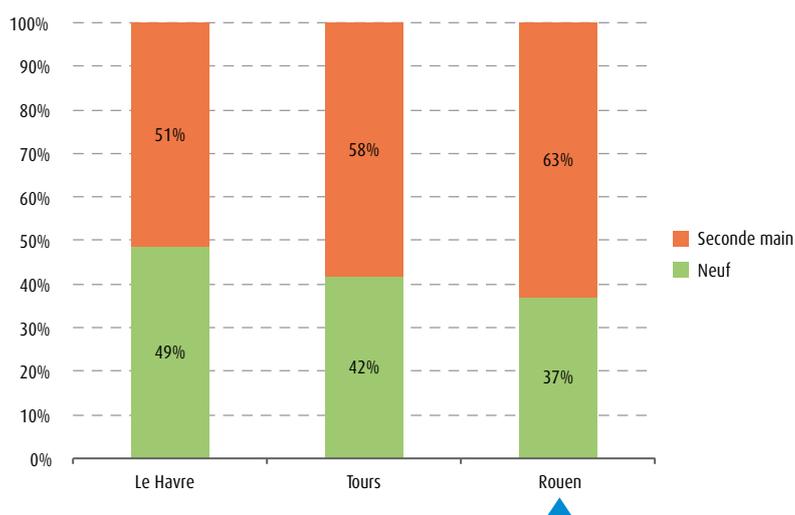


Source : Réseau national des observatoires de l'immobilier d'entreprise (RNOIE), CBRE (« Market View Régions », bilans 2010), Gemofis (études de marchés 2010), AURBSE

Ces résultats doivent être confrontés à une analyse du marché des bureaux des différentes agglomérations et, en premier lieu, à celle de leur demande placée en moyenne entre 2006 et 2010. Ce critère place de nouveau Rouen en première position de l'échantillon¹², avec 41 611 m² placés en moyenne au cours de la période. Tours, dont le marché est de 35 564 m² placés en moyenne, est la seule agglomération à s'en approcher¹³.

Pour autant, Rouen ne conserve pas cette position à l'égard de la part du marché des bureaux neufs dans l'ensemble de la demande placée. La faiblesse relative de cette part, déjà manifeste au regard des principales agglomérations françaises, apparaît également au regard des agglomérations du « Bassin parisien ». Ainsi, avec en moyenne 37 % de transactions portant sur des bureaux neufs chaque année entre 2006 et 2010, Rouen se place en retrait de Tours et du Havre, où le marché est plus équilibré¹⁴.

Répartition de la demande placée en moyenne par an entre 2006 et 2010



Source : Réseau national des observatoires de l'immobilier d'entreprise (RNOIE), CBRE (« Market View Régions », bilans 2010), Gemofis (études de marchés 2010), AURBSE

L'analyse de cette répartition sur la période antérieure, allant de 2001 à 2005, révèle que le déséquilibre était encore plus accentué à Rouen, mais aussi à Tours, la part du marché des bureaux neufs y étant respectivement de 27 et 26 %. L'agglomération de Tours semble donc avoir davantage réussi à rééquilibrer son marché global que celle de Rouen¹⁵.

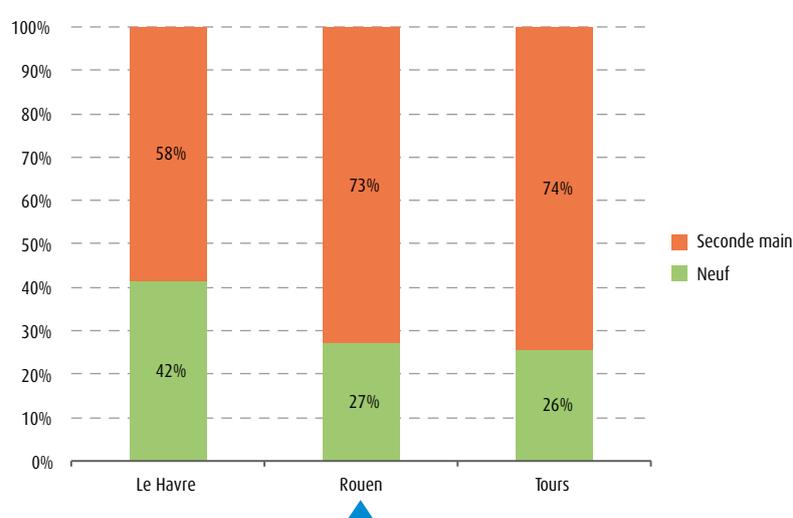
¹² Données non disponibles pour les agglomérations d'Amiens et le Mans.

¹³ Sources : Réseau national des observatoires de l'immobilier d'entreprise (RNOIE), CBRE (« Market View Régions », bilans 2010), Gemofis (études de marchés 2010).

¹⁴ Sources : Réseau national des observatoires de l'immobilier d'entreprise (RNOIE), CBRE (« Market View Régions », bilans 2010), Gemofis (études de marché 2010).

¹⁵ Sources : Réseau national des observatoires de l'immobilier d'entreprise (RNOIE), CBRE (« Market View Régions », bilans 2010), Gemofis (études de marché 2010).

Répartition de la demande placée en moyenne par an entre 2001 et 2005



Source : Réseau national des observatoires de l'immobilier d'entreprise (RNOIE), CBRE (« Market View Régions », bilans 2010), Gemofis (études de marché 2010), AURBSE

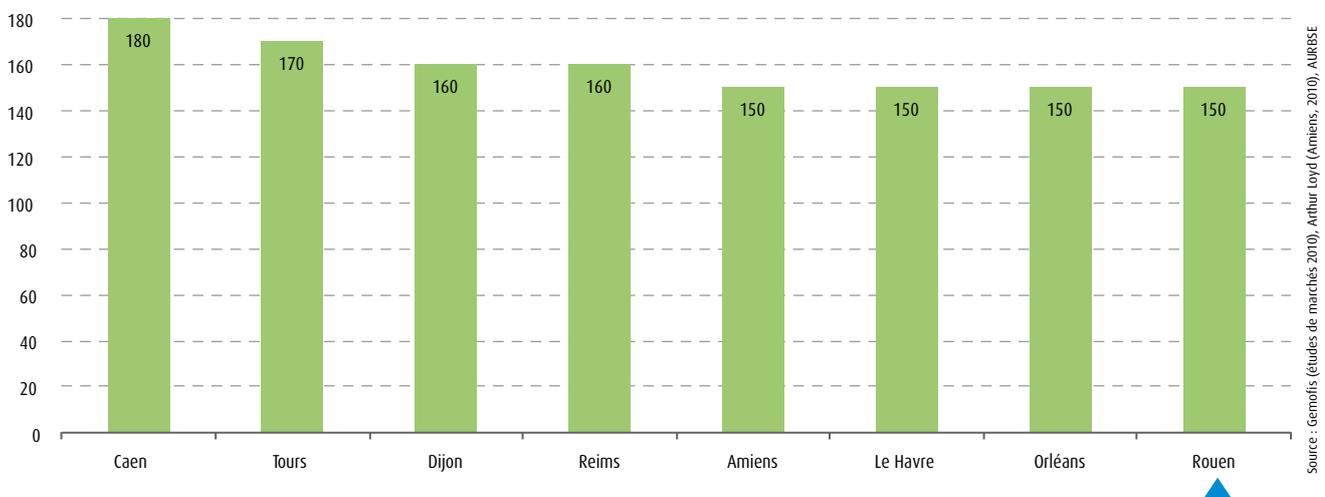
La comparaison de l'offre immédiatement disponible à la fin de l'année 2010 dans les agglomérations appuie ce diagnostic. En effet, si Rouen se place au 1^{er} rang de l'échantillon¹⁶ avec un stock total de 76 173 m², suivie par Tours et Orléans avec 65 000 m² disponibles, son offre de 8 378 m² neufs est en revanche dépassée par celle de nombreuses agglomérations : Tours (9 104 m²), Orléans (10 400 m²), Caen (12 900 m²) et Dijon (18 486 m²). Seules les agglomérations du Havre (4 624 m²) et de Reims (5 500 m²) lui restent inférieures de ce point de vue¹⁷.

Enfin, le loyer *prime* observé sur les différents marchés témoigne de la faiblesse des valeurs dans l'agglomération rouennaise, y compris par rapport à l'échantillon du « Bassin parisien ». Rouen figure ainsi parmi les agglomérations où ce loyer est le plus bas, stagnant à 150 €. Elle se trouve de ce fait moins valorisée que Tours, dont le loyer *prime* s'élève à 170 €¹⁸.

¹⁶ Données non disponibles pour les agglomérations d'Amiens et le Mans.

¹⁷ Source : Gemofis, études de marché 2010.

¹⁸ Source : Gemofis, études de marchés 2010 ; sauf Amiens : Arthur Loyd, 2010.

Loyer *prime* en 2010 (en € HT.HC / m² / an)

Bilan intermédiaire

Il ressort de la comparaison des principales agglomérations du « Bassin parisien » que Rouen se démarque de celles-ci sur la plupart des critères étudiés, aussi bien d'ordre socio-économique que du marché des bureaux. Cependant, cette situation ne doit pas occulter certaines de ses faiblesses, telles que la rareté chronique de l'offre neuve et le niveau assez bas de valorisation du marché.

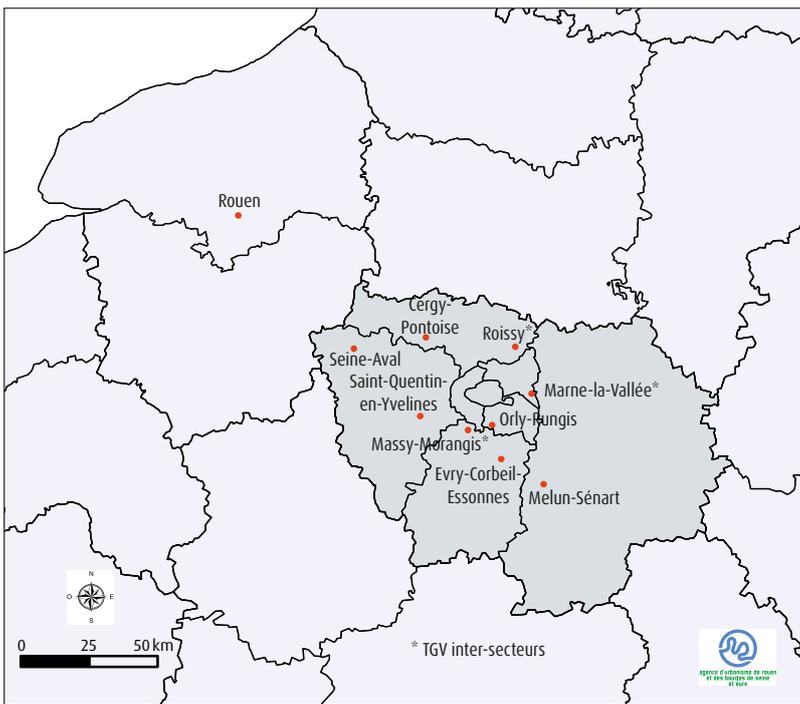
L'agglomération qui s'avère le plus fréquemment comparable à Rouen est celle de Tours. Elle se place en effet à la suite de Rouen sur un nombre significatif de critères observés.

	Critères économiques et sociaux								Critères immobiliers			TOTAL
	Emplois (2008)	Emplois créés (1999-2008)	Emplois tertiaires (2008)	Cadres des fonctions métropolitaines (2008)	Ets tertiaires (2010)	Taille des ets tertiaires (2010)	Étudiants (2009-2010)	Pop. (2008)	Demande placée (2006-2010)	Offre disponible (2010)	Loyer « prime » (2010)	
Amiens						•					•	2
Caen		•				•						2
Dijon		•				•	•					3
Le Havre						•					•	2
Le Mans						•						1
Orléans		•		•		•				•	•	5
Reims						•						1
Tours	•	•	•	•	•	•			•	•		8

3

Les sites franciliens inscrits dans une dynamique tertiaire

Une troisième catégorie d'espaces urbains est susceptible d'offrir des points de repère pour l'agglomération rouennaise. Elle rassemble un certain nombre de sites de la périphérie francilienne qui se sont engagés dans une dynamique de développement tertiaire, en s'appuyant sur leur statut ville nouvelle, d'opération d'intérêt national ou de pôle économique. Si Rouen n'appartient pas à cette catégorie à proprement parler, elle se trouve néanmoins dans une situation analogue, cherchant à tirer parti de la proximité parisienne sans bénéficier pour autant d'une accessibilité optimale à la capitale.



Comparaison des aspects socio-économiques

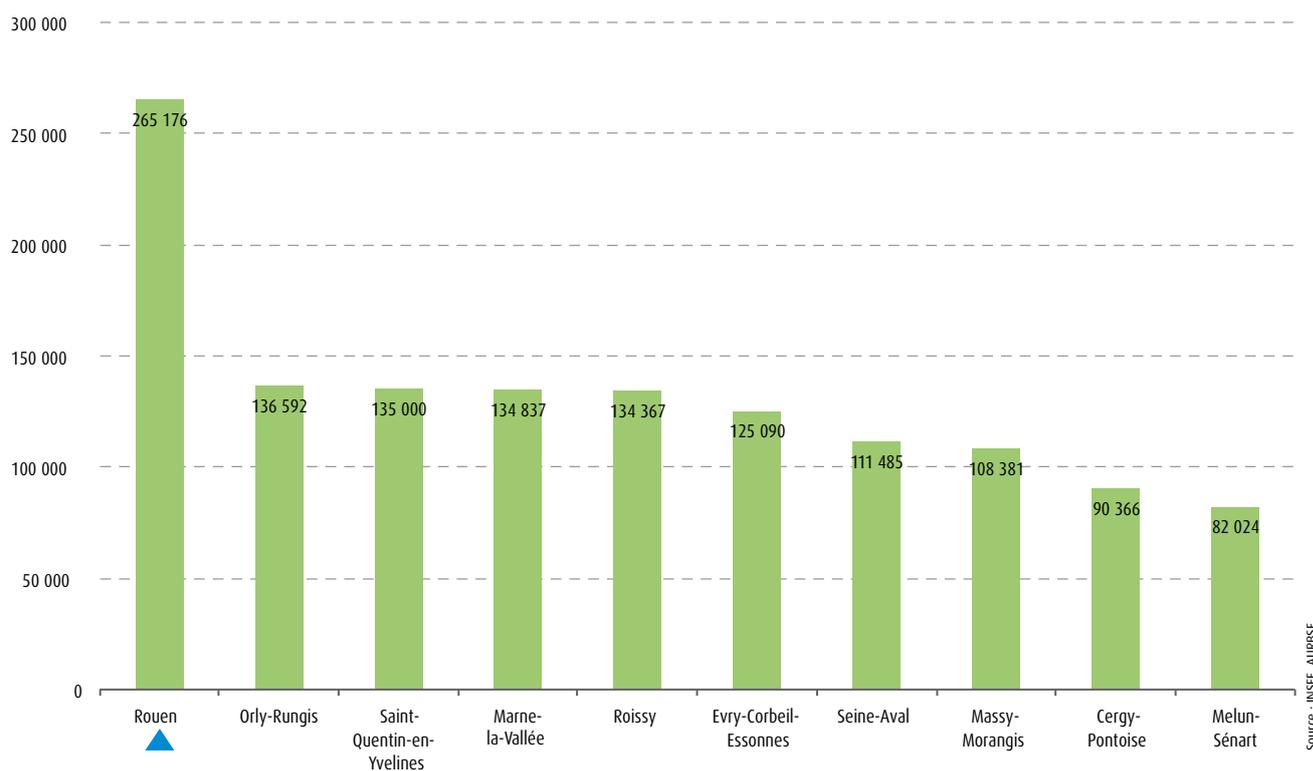
Sur le plan socio-économique, l'aire urbaine de Rouen se distingue tout d'abord par un nombre d'emplois nettement supérieur à celui des sites franciliens étudiés. Elle en compte au total 265 176, soit presque le double des chiffres observés dans les sites qui la suivent¹.

Les résultats de l'aire urbaine de Rouen sont cependant plus contrastés en matière d'évolution de l'emploi de 1999 à 2008. Elle a ainsi gagné 24 287

¹ Source : INSEE, RGP 2008. Périmètres d'études Gemofis (sauf Rouen : aire urbaine 2010).

emplois au cours de la période, ce qui la place au 3^e rang de l'échantillon, à un niveau légèrement inférieur aux 28 400 emplois gagnés par le site de Marne-la-Vallée. Le taux d'évolution de l'emploi qui en découle (10 %) la place quant à lui en 7^e position, aux côtés de Seine-Aval (9 %), Evry-Corbeil-Essonnes (10 %) et Massy-Morangis (11 %)².

Nombre total d'emplois en 2008

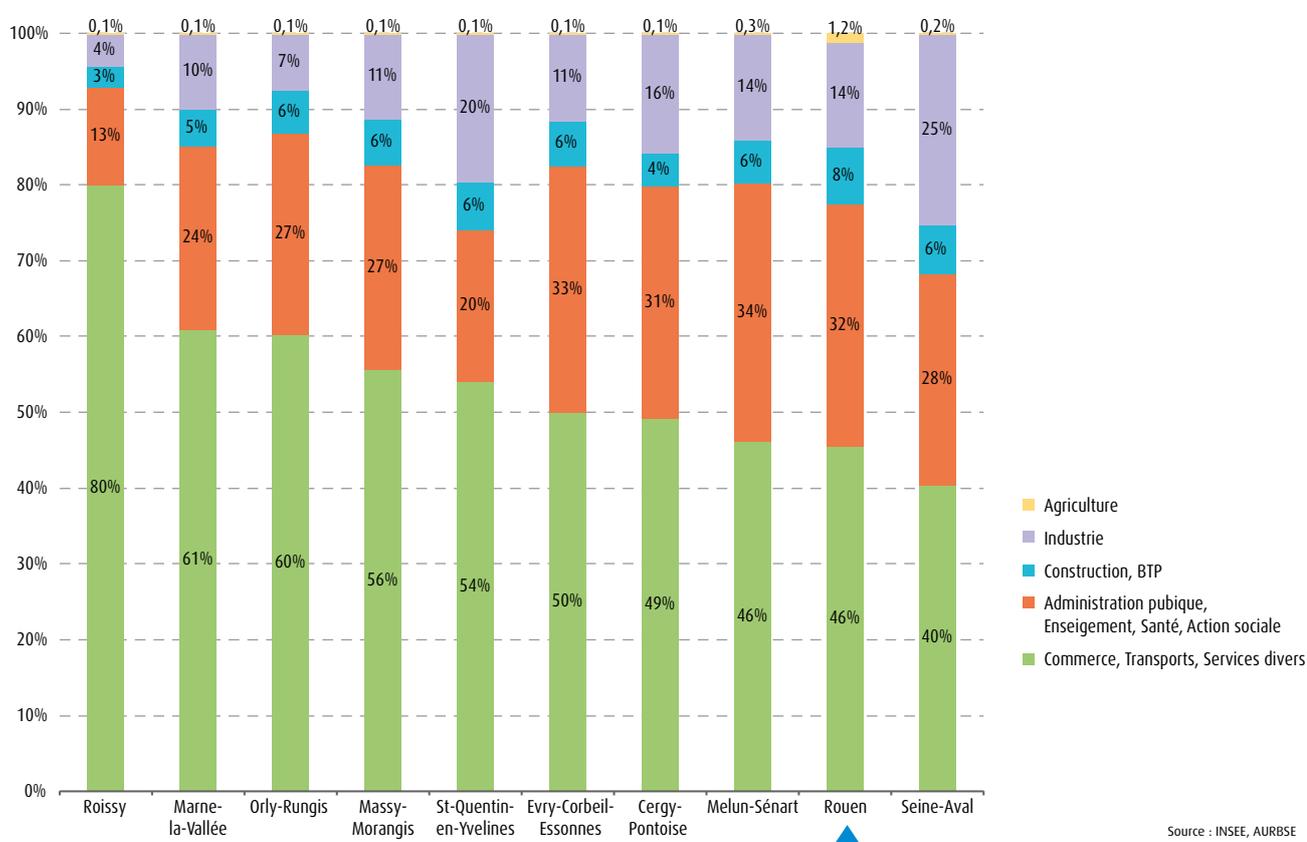


La répartition des emplois par secteur économique en 2008 fait apparaître des écarts significatifs au sein de l'échantillon. Si la part de l'industrie à Rouen n'est que légèrement supérieure à la moyenne observée dans les sites franciliens (14 % contre 13 %), celle de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale y est nettement supérieure à la moyenne (respectivement 32 % et 27 %) et celle du commerce, des transports et des services divers y est au contraire nettement inférieure à la moyenne (46 % contre 54 %). Ainsi, seul le tissu économique de Melun-Sénart s'approche de celui de Rouen³.

2 Source : INSEE, RGP 1999 et 2008. Périmètres d'études Gemofis (sauf Rouen : aire urbaine 2010).

3 Source : INSEE, RGP 2008. Périmètres d'études Gemofis (sauf Rouen : aire urbaine 2010).

Part de chaque secteur économique dans le nombre total d'emplois en 2008



Source : INSEE, AURBSE

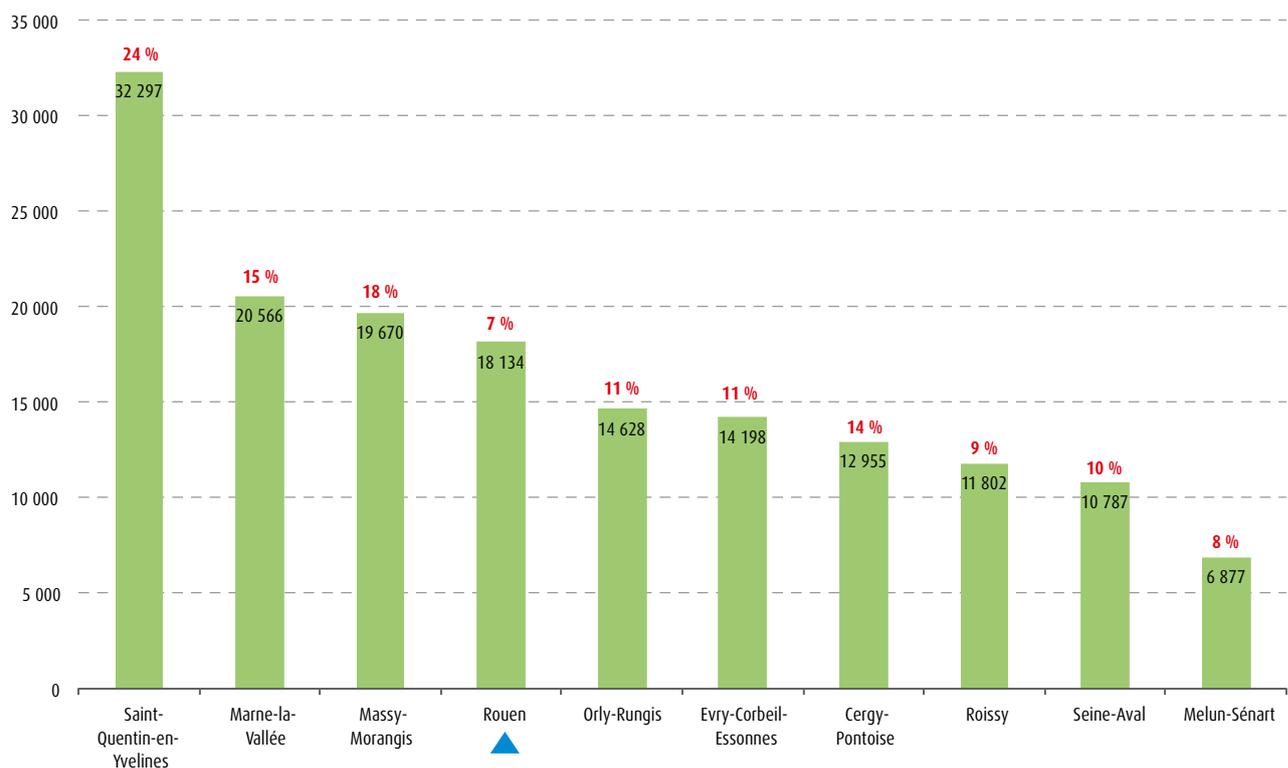
Comme pour le nombre d'emplois total, le nombre d'emplois tertiaires observé à Rouen en 2008 n'a pas d'équivalent parmi les différents sites franciliens. Avec un volume total de 205 501 emplois tertiaires (soit 120 882 emplois dans le commerce, les transports et les services divers, d'une part, et de l'autre 84 620 emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale), l'aire urbaine rouennaise devance en effet le site de Roissy de plus de 80 000 emplois⁴.

La comparaison du nombre d'emplois de cadres des fonctions métropolitaines en 2008 est moins significative, compte tenu de sites présents dans l'échantillon. En volume, avec 18 134 emplois de ce type, l'aire urbaine de Rouen se situe en 4^e position, immédiatement

⁴ Source : INSEE, RGP 2008. Périmètres d'études Gemofis (sauf Rouen : aire urbaine 2010).

après Massy-Morangis et Marne-la-Vallée. En part, avec 7 % d'emplois de cadres des fonctions métropolitaines, Rouen occupe la dernière place.

Nombre d'emplois de cadres des fonctions métropolitaines (et part dans le nombre total d'emplois) en 2008



Source : INSEE, AURBSE

L'étude du nombre d'établissements potentiellement utilisateurs de bureaux⁵ conduit à la même conclusion que celle du nombre total d'emplois et celle du nombre d'emplois tertiaires. Les 11 269 établissements de ce type recensés à Rouen représentent le double des établissements recensés dans les sites qui figurent aux rangs suivants. L'aire urbaine de Rouen n'a donc pas d'équivalent au sein de l'échantillon⁶.

⁵ Ont été considérés comme tels les établissements dont l'activité principale appartient à l'une des catégories suivantes de la nomenclature INSEE (NAF 2008) : information et communication; activités financières et d'assurance; activités immobilières; activités spécialisées, scientifiques et techniques; activités de services administratifs et de soutien; administration publique; autres activités de services; activités extraterritoriales.

⁶ Source : INSEE, fichier SIRENE. Données au 1er janvier 2010 (champ total). Zonage des aires urbaines 2010.

Du point de vue de la taille des établissements potentiellement utilisateurs de bureaux, Rouen se caractérise par une part relative

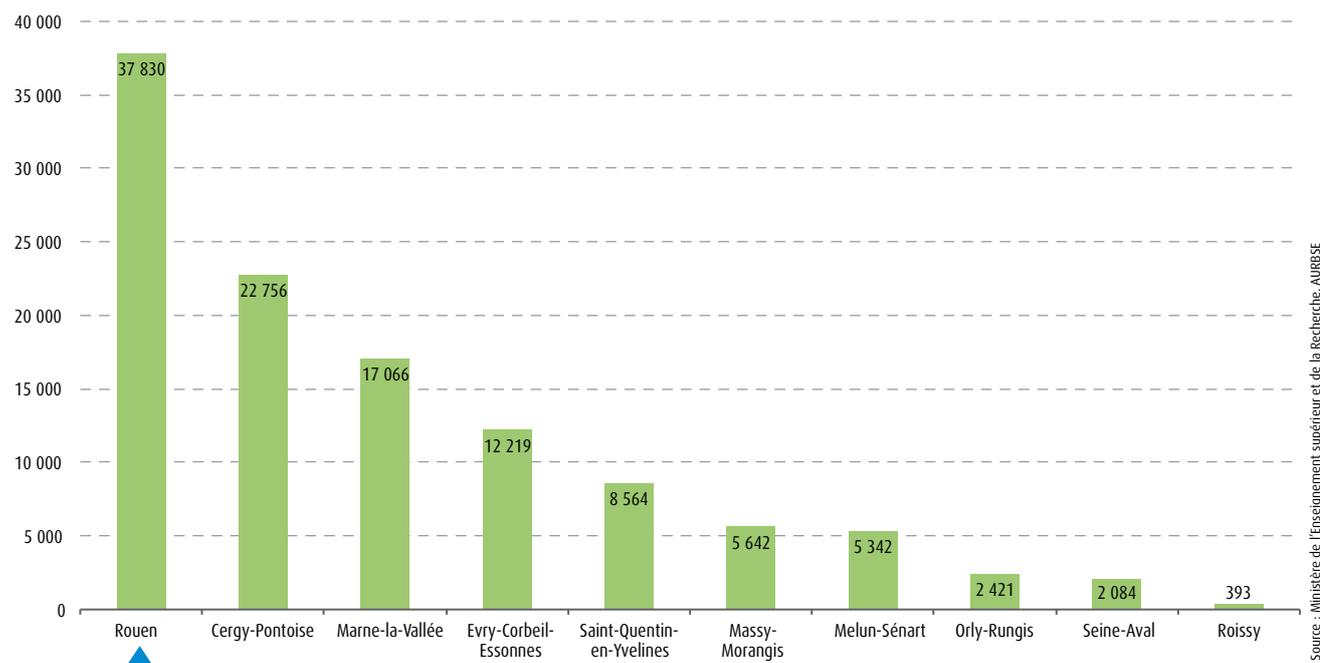
vement importante de « micro-établissements ». Les établissements de moins de 10 salariés (hors établissements sans salarié) y constituent en effet 79 % de ces établissements. Concernant les autres établissements, ceux de 10 à 49 salariés représentent 16 % du total, ceux de 50 à 249 salariés en représentent 4 % et ceux de 250 à 4 999 salariés en représentent 1 %. Les sites franciliens dont le tissu d'établissements présente des proportions comparables sont Orly-Rungis, Melun-Sénart, Marne-la-Vallée et Évry-Corbeil-Essonnes⁷.

Le critère du nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur apparaît favorable à l'aire urbaine rouennaise. Seule Rouen dépasse le seuil des 30 000 étudiants, avec 37 830 étudiants inscrits au cours de l'année 2009-2010. Elle n'a, à cet égard, pas d'équivalent parmi les sites franciliens de l'échantillon⁸.

⁷ Source : INSEE, fichier SIRENE. Données au 1^{er} janvier 2010 (champ total). Zonage des aires urbaines 2010.

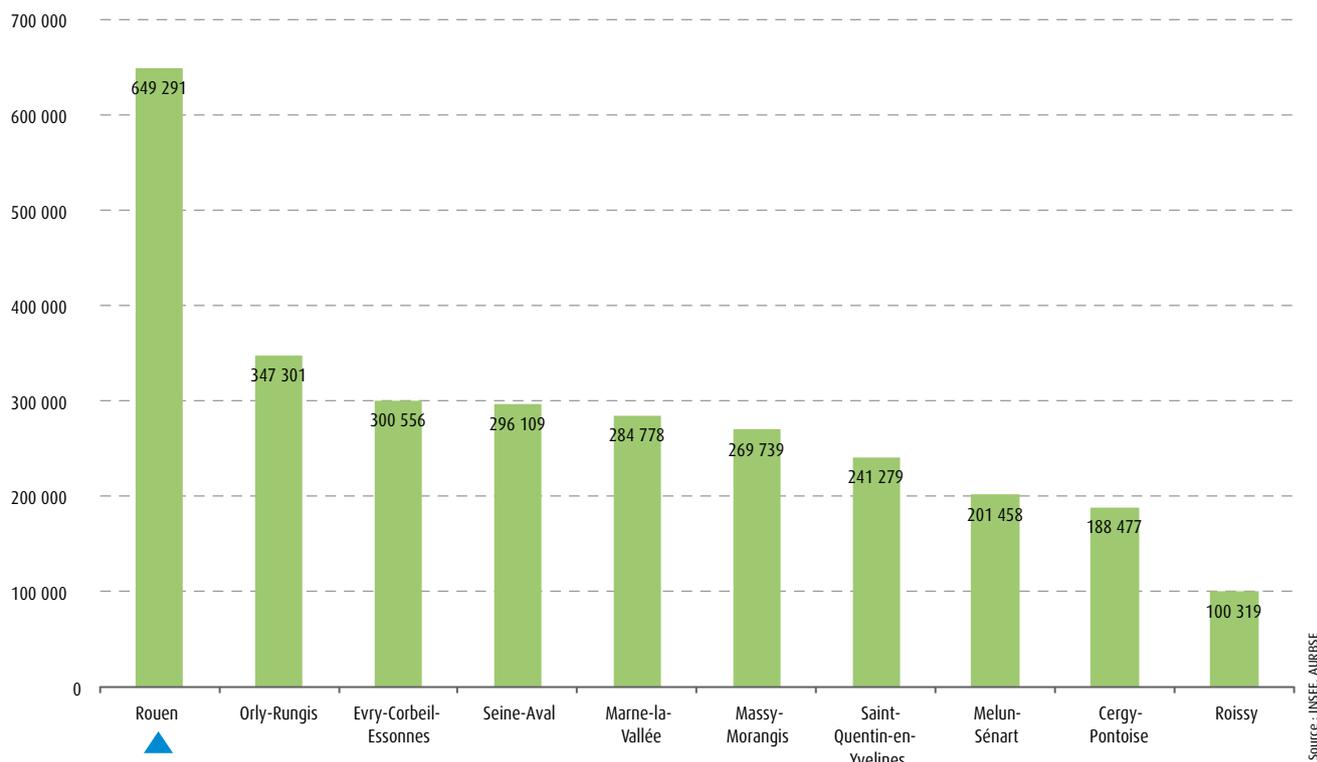
⁸ Source : Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, atlas régionaux 2011 (données 2009-2010). Zonage des aires urbaines 2010.

Effectifs d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur au cours de l'année 2009-2010



Enfin, le nombre d'habitants est un critère supplémentaire au regard duquel Rouen se situe dans un autre ordre de grandeur que les différents sites franciliens. Elle atteint en effet 649 291 habitants selon le recensement de 2008, ce qui correspond au moins à 300 000 habitants de plus que n'importe quel site de l'échantillon⁹.

Nombre d'habitants par aire urbaine en 2008



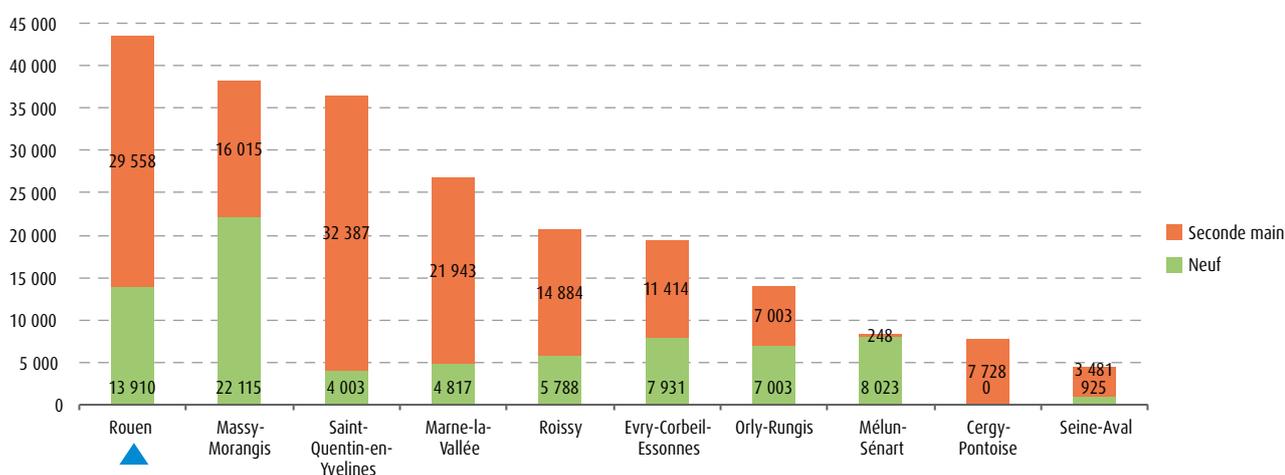
La comparaison du tissu socio-économique de Rouen à celui des sites franciliens tend donc à montrer que le site de Marne-la-Vallée est le plus proche de l'aire urbaine rouennaise. Cette ressemblance reste toutefois à considérer avec précaution, car au-delà de plusieurs similitudes, leurs différences peuvent être significatives, s'agissant d'une part d'une capitale régionale, et d'autre part d'un pôle d'habitat et d'activité inscrit dans la logique de développement de l'Île-de-France.

⁹ Source : INSEE, RGP 2008. Périmètres d'études Gemofis (sauf Rouen : aire urbaine 2010).

Comparaison des aspects immobiliers tertiaires

Une première analyse du marché des bureaux dans les différents sites, portant sur la demande placée en 2010, fait de nouveau figurer l'agglomération rouennaise au 1^{er} rang de l'échantillon. Cette fois, cependant, elle ne se démarque pas de l'ensemble des sites franciliens : avec 43 468 m² placés en 2010, elle est suivie par Massy-Morangis (38 130 m²) et Saint-Quentin-en-Yvelines (36 390 m²), qui s'approchent du seuil des 40 000 m² placés. Elle est en outre dépassée par Massy-Morangis du point de vue du marché des bureaux neufs (13 910 m² contre 22 115 m² placés)¹⁰.

Demande placée en 2010

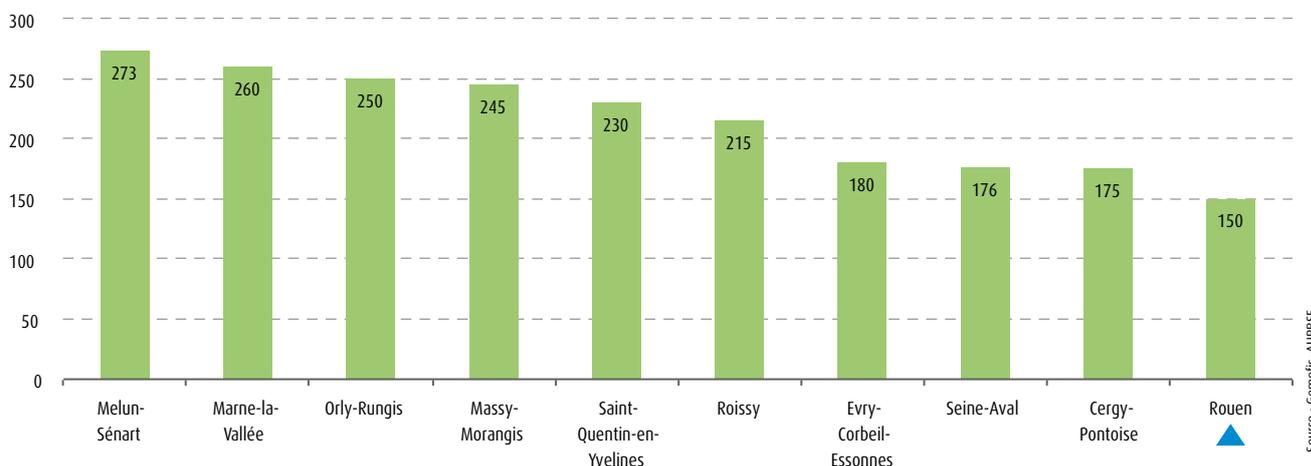


Ces chiffres peuvent être mis en perspective avec ceux de l'offre immédiatement disponible sur chacun des marchés à la fin de l'année 2010. Au regard de ce critère, Rouen occupe la 8^e place de l'échantillon, ce qui résulte de deux phénomènes distincts. En premier lieu, bon nombre de sites franciliens se caractérisent par une offre massive de bureaux de seconde main (jusqu'à 255 000 m² à Saint-Quentin-en-Yvelines), qui peut sembler difficile à écouler, notamment pour cause d'obsolescence. À cet égard, seuls les sites de Massy-Morangis, et surtout Seine-Aval et Melun-Sénart possèdent un stock de seconde main inférieur aux 67 794 m² de Rouen. En re-

vanche, l'offre de bureaux neufs est encore plus limitée à Rouen, avec 8 379 m² en stock. À cet égard, l'agglomération est devancée par Saint-Quentin-en-Yvelines, puis Orly-Rungis, Marne-la-Vallée et Massy-Morangis. Les sites franciliens qui se révèlent en fin de compte plus particulièrement comparables à Rouen sont Roissy, Orly-Rungis, Évry-Corbeil-Essonnes et Massy-Morangis¹¹.

Enfin, Rouen se situe nettement en retrait des différents sites franciliens du point de vue du loyer *prime* observé sur leur marché respectif. L'écart entre le loyer rouennais de 150 € et les loyers franciliens témoigne naturellement d'une valeur supplémentaire accordée à la localisation en Île-de-France, mais s'explique également par la faible attractivité du marché rouennais, déjà manifeste par rapport aux échantillons étudiés dans les rubriques précédentes¹².

Loyer *prime* en 2010 (en € HT.HC / m² / an)



Bilan intermédiaire

L'analyse de l'échantillon francilien révèle qu'aucun des sites étudiés n'est comparable à l'agglomération rouennaise au regard des critères socio-économiques et immobiliers à la fois.

¹¹ Source : Gemofis, études de marchés 2010.

¹² Source : Gemofis, études de marchés 2010.

Ainsi, Marne-la-Vallée est le site qui possède le plus grand nombre de similitudes avec Rouen sur le plan socio-économique. Pour autant, leurs marchés des bureaux présentent le plus souvent des différences significatives.

	Critères économiques et sociaux							Critères immobiliers			TOTAL	
	Emplois (2008)	Emplois créés (1999-2008)	Emplois tertiaires (2008)	Cadres des fonctions métropolitaines (2008)	Ets tertiaires (2010)	Taille des ets tertiaires (2010)	Étudiants (2009-2010)	Pop. (2008)	Demande placée (2010)	Offre disponible (2010)		Loyer « prime » (2010)
Cergy-Pontoise												0
Évry - Corbeil-Essonne						•				•		2
Marne-la-Vallée		•		•		•						3
Massy-Morangis				•					•	•		3
Melun-Sénart						•						1
Orly-Rungis						•				•		2
Roissy										•		1
Saint-Quentin-en-Yvelines									•			1
Seine-Aval												0

4 Bilan et perspectives d'évolution

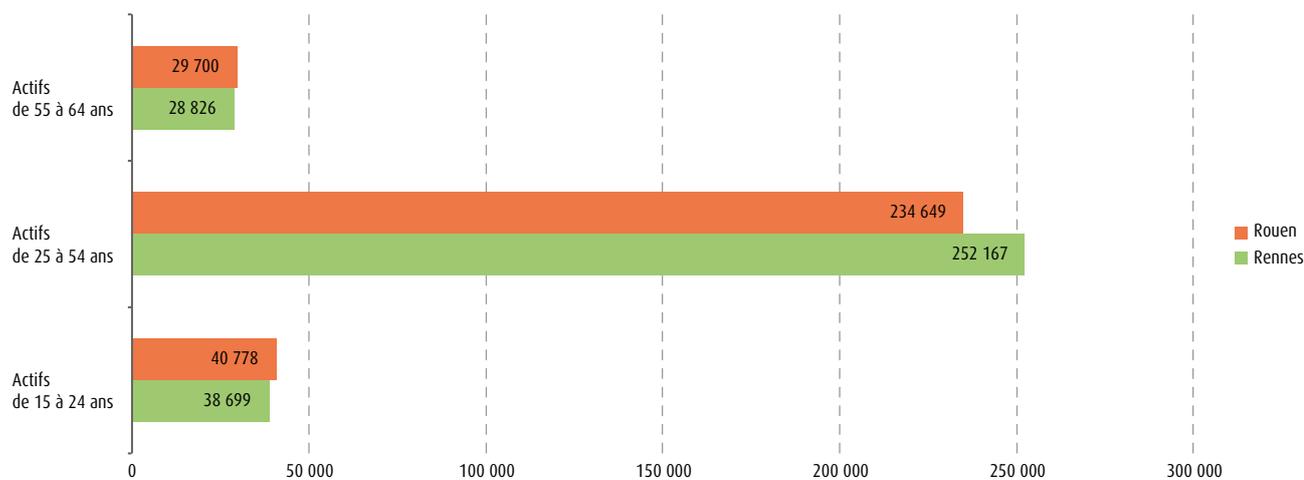
Bilan des comparaisons et choix de points de repère parmi les agglomérations

Catégorie des principales aires urbaines de France : choix de Rennes comme point de repère

L'analyse du tissu socio-économique et du marché immobilier des 15 premières aires urbaines de France a fait ressortir Grenoble, Rennes et Montpellier comme les plus comparables à Rouen. Grenoble et Rennes possèdent ainsi beaucoup de similitudes d'ordre socio-économique avec l'aire urbaine rouennaise, mais un marché des bureaux plus développé. Montpellier est quant à elle assez proche de Rouen, mais dans les deux cas sur un nombre insuffisant de critères.

Dès lors, l'aire urbaine de Rennes semble le point de repère le plus pertinent pour Rouen. Elle est d'abord celle dont la taille est la plus proche, avec une population seulement supérieure de 5 187 habitants à celle de Rouen en 2008¹.

Nombre d'actifs par classe d'âge à Rennes et à Rouen en 2008



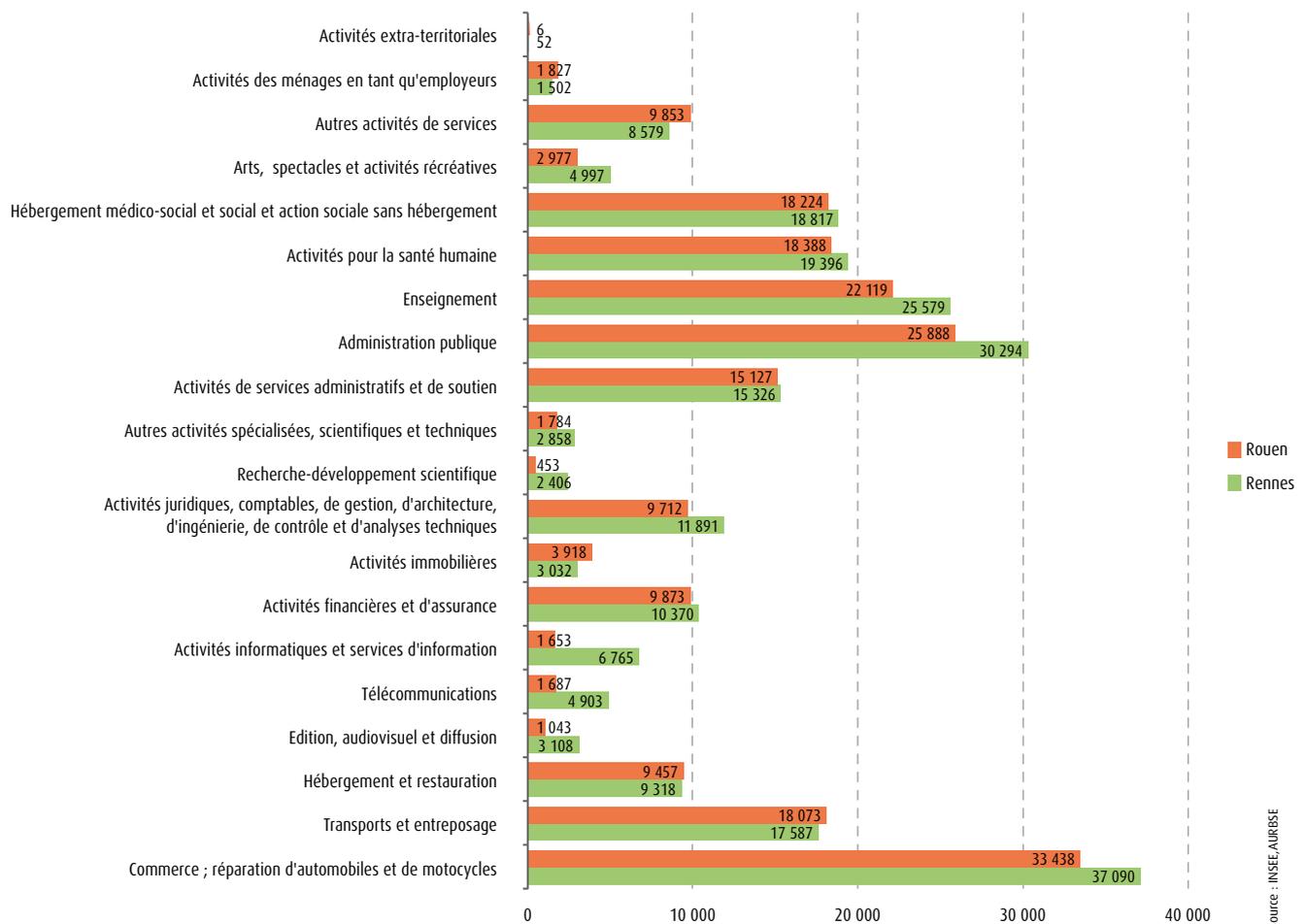
Les deux aires urbaines possèdent également une population active comparable. Au total, 319 692 actifs sont ainsi recensés à Rennes pour 305 127 à Rouen, soit un écart de 14 565 actifs. Cet

¹ Source : INSEE, RGP 2008. Zonage des aires urbaines 2010.

écart résulte principalement des 17 518 actifs supplémentaires de 25 à 54 ans présents à Rennes, tandis que Rouen compte respectivement 2 079 et 874 actifs de plus que Rennes dans les catégories 15-24 ans et 55-64 ans. Au regard des volumes observés dans les autres aires urbaines, il n’y a donc pas de différence majeure dans la structure de la population active².

² Source : INSEE, RGP 2008. Zonage des aires urbaines 2010.

Nombre d’emplois tertiaires par type d’activité à Rennes et à Rouen en 2008



Source : INSEE, AURBSE

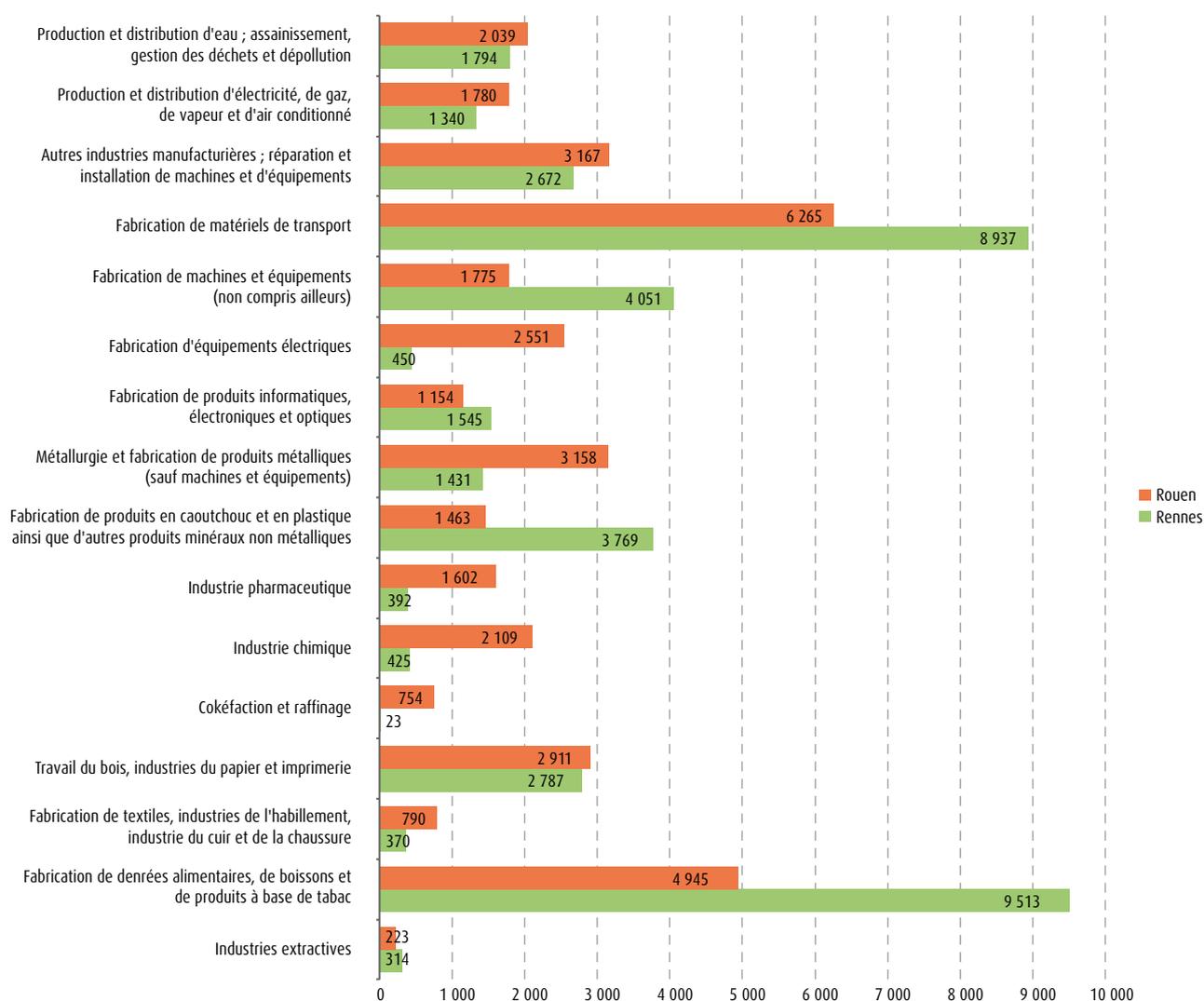
De même, la ressemblance entre les deux aires urbaines est forte du point de vue de l'emploi tertiaire en 2008. Seulement 28 368 emplois séparent Rouen de Rennes, qui comptent respectivement 205 501 et 233 870 emplois de ce type. Les activités à l'origine des écarts les plus importants ne sont pas nécessairement exercées par des organisations privées utilisatrices de bureaux : en témoignent l'administration publique (4 406 emplois de plus à Rennes), le commerce (3 653 emplois de plus à Rennes) et les activités récréatives (2 020 emplois de plus à Rennes). C'est le cas, en revanche, pour les activités informatiques et services d'information (5 112 emplois de plus à Rennes), les télécommunications (3 215 emplois de plus à Rennes), les activités juridiques, comptables, de gestion, d'architecture, d'ingénierie, de contrôle et d'analyses techniques (2 180 emplois de plus à Rennes), l'édition, l'audiovisuel et la diffusion (2 065 emplois de plus à Rennes), ainsi que la recherche-développement scientifique (1 953 emplois de plus à Rennes)³.

Rennes est enfin l'aire urbaine qui présente le plus faible écart avec celle de Rouen du point de vue du nombre d'emplois industriels en 2008 (seulement 3 127 emplois de plus à Rennes), alors que Grenoble s'en démarque nettement ici (15 261 emplois de plus qu'à Rouen). Or ce critère est essentiel, car les activités tertiaires (et, à ce titre, les activités utilisatrices de bureaux) sont en partie induites par les activités industrielles d'un territoire. Rouen possède 36 686 emplois industriels et compte ainsi seulement 3 127 emplois de moins que Rennes, qui atteint 39 813 emplois industriels. De plus, chaque aire urbaine possède des activités caractéristiques. À Rennes, il s'agit de la fabrication de denrées alimentaires et de boissons (4 568 emplois de plus qu'à Rouen), de la fabrication de matériels de transport (2 671 emplois de plus), de la fabrication de produits en caoutchouc, en plastique, ou d'autres produits minéraux non métalliques (2 306 emplois de plus), ainsi que de la fabrication de machines et équipements (2 276 emplois de plus). À Rouen, il s'agit de la fabrication d'équipements électriques (2 102 emplois de plus qu'à Rennes), de la métallurgie et fabrication de produits métalliques (1 727 emplois de plus), de l'industrie chimique (1 684 emplois de plus) et de l'industrie pharmaceutique (1 209 emplois de plus)⁴.

³ Source : INSEE, RGP 2008. Zonage des aires urbaines 2010.

⁴ Source : INSEE, RGP 2008. Zonage des aires urbaines 2010.

Nombre d'emplois industriels par type d'activité à Rennes et à Rouen en 2008



Source : INSEE, RGP 2008. Zonage des aires urbaines 2010

Rennes peut donc être retenue comme point de repère, parmi les principales aires urbaines de France, en vue de définir des perspectives d'évolution pour Rouen. Possédant un tissu socio-économique en bien des points comparable à celle-ci, mais un marché des bureaux plus développé, elle peut en effet lui servir « lièvre » en la matière.

Catégorie des principales aires urbaines du « Bassin parisien » : choix de Tours comme point de repère

Au sein des principales aires urbaines d'un « Bassin parisien » élargi, l'aire urbaine de Tours est apparue la plus proche de celle de Rouen, tant au regard de son tissu socio-économique que de son marché des bureaux.

La comparaison entre ces deux aires urbaines est d'autant plus intéressante que, sur le plan socio-économique comme sur le plan immobilier, Rouen se positionne souvent à la première place de l'échantillon, tout en étant immédiatement suivie par Tours. Il convient par ailleurs de noter que Rouen ne se démarque véritablement de Tours que sur quelques aspects d'ordre socio-économique, et en particulier le nombre d'habitants et d'emplois. Sur les autres aspects, l'écart entre les deux aires urbaines tend à se réduire.

Ainsi, le marché des bureaux est certes plus développé à Rouen qu'à Tours, mais l'écart qui sépare les deux agglomérations de ce point de vue est nettement plus faible que celui qui les sépare du point de vue démographique.

Catégorie des sites tertiaires d'Île-de-France : aucun point de repère retenu, mais une concurrence émergente

La combinaison des critères socio-économiques et d'immobilier tertiaire démontre qu'aucun site francilien ne s'apparente véritablement à l'agglomération rouennaise.

En effet, si Rouen possède certaines similitudes d'ordre socio-économique avec le site de Marne-la-Vallée, elle n'en conserve pas moins des différences majeures avec l'ensemble de l'échantillon sur ce plan.

L'échantillon francilien ne contient donc pas de site susceptible de servir de point de repère à Rouen, mais lui fournit des points de comparaison sur la plupart des aspects étudiés. Ces ressemblances ponctuelles suggèrent que les sites franciliens peuvent se positionner comme de véritables concurrents pour l'agglomération rouennaise, notamment grâce à leur offre de bureaux, et réciproquement que Rouen pourrait prétendre accueillir les projets immobiliers tertiaires envisagés dans de tels sites.

Perspectives d'évolution

Rennes et Tours, les deux points de repère retenus pour analyser la situation économique et réorienter la trajectoire de l'agglomération rouennaise, ont révélé que celle-ci possédait un « tissu tertiaire » à bien des égards sous-dimensionné par rapport à l'envergure qui est la sienne, en particulier du point de vue démographique. Un tel constat conduit ainsi à s'interroger sur l'écart que Rouen devrait combler pour atteindre, au regard de chacun des aspects étudiés, un niveau plus conforme au poids de sa population. Cet écart peut être mesuré à partir du rapport proportionnel qu'il existe entre le nombre d'habitants de Rouen, d'une part, et celui de Rennes ou de Tours, d'autre part.

Projection au regard de la situation de Rennes

Devançant Rouen sur la plupart des aspects étudiés, Rennes peut lui servir de « lièvre ». Son aire urbaine rassemble 654 478 habitants selon le recensement de 2008, tandis que celle de Rouen en compte 649 921, ce qui correspond à un rapport de 1 à 0,992 entre les deux aires urbaines, ou encore signifie que la population de Rouen représente 99,2 % de la population de Rennes.

En appliquant ce coefficient à d'autres valeurs observées à Rennes, il est possible d'obtenir une projection des valeurs qui devraient être observées à Rouen pour conserver le même rapport de proportions entre les deux agglomérations. La différence entre cette projection et la valeur effectivement observée dans l'agglomération rouennaise peut alors être considérée comme un objectif d'évolution pour celle-ci.

Afin de se situer dans le même rapport de 1 à 0,992 que du point de vue du nombre d'habitants vis-à-vis de Rennes, Rouen pourrait ainsi viser d'enregistrer :

- + 26 500 emplois tertiaires ;
- + 13 000 cadres des fonctions métropolitaines ;
- + 20 000 étudiants ;
- + 35 500 m² placés par an.

	Critères économiques et sociaux				Critères immobiliers
	Population	Emplois tertiaires	Cadres des fonctions métropolitaines	Étudiants	Demande placée (m ²)
Rennes (actuel)	654 478	233 870	31 370	58 260	77 880
Rouen (actuel)	649 291	205 501	18 134	37 830	41 611
Rouen (projection)	649 291	232 016	31 121	57 798	77 263
Rouen (objectif)	-	+ 26 515	+ 12 987	+ 19 968	+ 35 652

x 0,992

DIFFÉRENTIEL

Ces objectifs constituent une perspective d'évolution haute, un plafond vers lequel l'agglomération de Rouen peut se donner l'ambition de tendre pour combler les écarts qui la séparent de Rennes sur les autres aspects que le nombre d'habitants.

Projection au regard de la situation de Tours

Tours se place immédiatement à la suite de Rouen sur de nombreux aspects étudiés et, à cet égard, fait figure de « poursuivant ». Sur le plan démographique, son aire urbaine compte 473 226 habitants, contre 649 291 dans l'aire urbaine rouennaise. Le rapport entre les deux aires urbaines est donc de 1 à 1,372 de ce point de vue.

Pour atteindre le même écart avec Tours sur les autres critères de comparaison, Rouen pourrait alors viser d'enregistrer :

- + 5 000 emplois tertiaires ;
- + 1 500 cadres des fonctions métropolitaines ;
- + 750 étudiants ;
- + 7 000 m² placés par an.

	Critères économiques et sociaux				Critères immobiliers
	Population	Emplois tertiaires	Cadres des fonctions métropolitaines	Étudiants	Demande placée (m ²)
Tours (actuel)	473 226	153 530	14 333	28 103	35 564
Rouen (actuel)	649 291	205 501	18 134	37 830	41 611
Rouen (projection)	649 291	210 651	19 666	38 559	48 796
Rouen (objectif)	-	+ 5 150	+ 1 532	+ 729	+ 7 185

x 1,372

DIFFÉRENTIEL

Ces objectifs constituent une perspective d'évolution basse, un plancher en-dessous duquel l'agglomération de Rouen se situe encore et qu'elle doit se donner l'ambition de dépasser pour creuser avec Tours un écart conforme à celui qu'il existe sur le plan démographique.

Conclusion

L'analyse comparative des trois catégories d'agglomérations a permis d'identifier des points de repère, mais aussi de définir des perspectives d'évolution réalistes pour le tissu socio-économique et le marché des bureaux rouennais.

Dans la catégorie des principales aires urbaines de France, Rouen occupe le 11^e rang (hors Paris) du point de vue démographique, mais un rang légèrement inférieur au regard d'autres aspects socio-économiques, et nettement inférieur au regard du marché des bureaux. Confirmant ce décalage, Rennes est l'aire urbaine qui peut lui servir de point de repère, voire de « lièvre » : avec un tissu socio-économique particulièrement comparable, et notamment un nombre d'habitants presque identique, elle possède en effet un marché des bureaux bien plus dynamique. Ce dynamisme peut s'expliquer par la politique ambitieuse de constitution d'une offre neuve qu'elle a menée dès le début des années 2000 et qui lui permet aujourd'hui de disposer, non seulement d'un marché porté en majorité par des bureaux répondant à des standards élevés, mais aussi d'un quartier d'affaires attractif (avec un loyer prime atteignant 185 € / m² / an).

Afin de ramener l'écart qui la sépare de Rennes à un niveau conforme à son poids démographique, Rouen pourrait alors viser les objectifs ci-contre.

Ces objectifs doivent être placés dans la perspective du gain d'accessibilité dont bénéficiera Rennes dès 2016, avec la mise en service de la LGV Bretagne - Pays-de-la-Loire, réduisant à 1 h 27 le temps de parcours depuis Paris. Elle pourra exercer alors une concurrence accrue envers Rouen, dont l'accessibilité vis-à-vis de Paris (1 h 15) est actuellement un avantage. Il s'agit également d'objectifs réalistes, puisque Rouen bénéficiera à son tour d'une accessibilité renforcée avec la ligne nouvelle Paris-Normandie (50 minutes vis-à-vis de Paris à l'horizon 2023-2025), mais aussi parce que le potentiel de son quartier d'affaires (150 000 m² en lien avec la nouvelle gare d'agglomération de Saint-Sever)¹ est comparable à celui des programmes développés sur EuroRennes (160 000 m²)².

Dans la catégorie des principales aires urbaines du « Bassin parisien », Rouen tient la première place pour la plupart des critères étudiés, souvent suivie par Tours. Cependant, elle ne se distingue nettement des autres agglomérations qu'au regard de certains aspects socio-économiques, en particulier le nombre d'habitants, et

Objectifs au regard de Rennes :

- + 26 500 emplois tertiaires (+ 13 %),
- + 13 000 cadres des fonctions métropolitaines (+ 72 %),
- + 20 000 étudiants (+ 53 %),
- + 35 500 m² placés par an (+ 85 %).

¹ Source : La CREA / DTZ.

² Source : Rennes Métropole.

présente un marché des bureaux comparativement sous-dimensionné. Tours fait ainsi figure de « poursuivant » pour Rouen : marquée par la même faiblesse du marché des bureaux neufs au début des années 2000, elle a réussi à développer celui-ci dans la seconde partie de la décennie et à se doter de l'un des quartiers d'affaires les plus valorisés de l'échantillon (avec un loyer prime de 170 euros par m² et par an).

Rouen, bien que plus importante du point de vue démographique, devrait par conséquent suivre les perspectives ci-contre pour maintenir l'écart qui la sépare de Tours.

Enfin, aucun des sites franciliens connaissant une dynamique de développement tertiaire ne peut être retenu comme point de repère pour l'agglomération rouennaise. D'une part, aucun de ces sites ne se singularise clairement comme ayant un ensemble de caractéristiques proches de Rouen. D'autre part, Rouen se distingue nettement du point de vue des critères socio-économiques en tant que capitale régionale. Les ressemblances ponctuelles qui se manifestent avec certains sites révèlent que ceux-ci peuvent être de véritables concurrents pour Rouen, aussi bien dans la situation actuelle que dans la perspective d'une amélioration de son accessibilité à Paris.

Les perspectives d'évolution définies en fonction de Rennes et de Tours correspondent respectivement au seuil maximal et au seuil minimal entre lesquels il est souhaitable que l'agglomération rouennaise envisage de se positionner, un plafond vers lequel elle peut se donner l'ambition de tendre et un plancher en dessous duquel elle se situe encore malgré son envergure démographique. La progression de Rouen semble d'autant plus nécessaire que les points de repère ont été calculés sur la base de la situation actuelle des agglomérations et que celles-ci poursuivront leur évolution en parallèle.

Formant un véritable système, les indicateurs proposés ne sont pas à considérer comme une série de handicaps insurmontables, mais plutôt comme différents paramètres sur lesquels il est possible d'agir pour installer durablement une dynamique de développement tertiaire.

Objectifs au regard de Tours :

- + 5 000 emplois tertiaires (+ 2 %),
- + 1 500 cadres des fonctions métropolitaines (+ 8 %),
- + 750 étudiants (+ 2 %),
- + 7 000 m² placés par an (+ 17 %).

Ainsi, de tels paramètres sont susceptibles de varier avec la constitution d'une offre immobilière et urbaine attractive, c'est-à-dire répondant aux principaux critères de localisation des entreprises :

- **l'accessibilité :**
 - desserte en transports collectifs ;
 - insertion dans les échanges nationaux et internationaux ;
- **la centralité et les ressources qu'elle contient :**
 - services aux entreprises et aux salariés ;
 - centres de décision ;
- **le bénéfice d'image :**
 - image de la ville ;
 - image du quartier (quartier d'affaires...) ;
 - image de l'immeuble (normes environnementales...) ;
- **la qualité de vie :**
 - attractivité pour les cadres ;
- **les compétences :**
 - bassin d'emploi ;
 - universités, grandes écoles ;
 - centres de recherches ;
- **les économies possibles sur les coûts :**
 - loyers, charges ;
 - rationalisation des surfaces, regroupement des effectifs ;
- **l'ampleur du marché et les opportunités offertes :**
 - relations commerciales ;
 - alliances stratégiques (activités complémentaires, mutualisation des ressources...) ;
 - nouveaux débouchés ;
- **les disponibilités :**
 - immeubles neufs ;
 - plateaux modulables ;
 - surfaces importantes.

Glossaire

Cadres des fonctions métropolitaines : notion proposée par l'INSEE pour identifier les emplois stratégiques présents sur un territoire et remplaçant la notion d'emplois métropolitains supérieurs. Elle rassemble les emplois de cadres et de chefs d'entreprises appartenant aux fonctions de commerce inter-entreprises, de conception et recherche, de culture et loisirs, de gestion et de prestations intellectuelles. Ces emplois sont recensés au lieu de travail.

Bureaux « en blanc » : bureaux dont la construction est lancée sans vente ou location préalable à un utilisateur.

Bureaux « en gris » : bureaux dont la construction n'est lancée qu'une fois la vente ou la location de l'ensemble ou d'une partie à un utilisateur.

Bureaux neufs : bureaux ayant moins de 5 ans d'ancienneté ou ayant fait l'objet de travaux de restructuration/réhabilitation lourds.

Bureaux de seconde main : bureaux ayant plus de 5 ans d'ancienneté.

Clé-en-main (ou clé-en-main locatif) : opération réalisée pour les besoins propres d'un utilisateur qui en est locataire.

Compte propre : opération réalisée pour les besoins propres d'un utilisateur qui en est propriétaire. Ce type d'opérations a ici été intégré au marché des bureaux neufs.

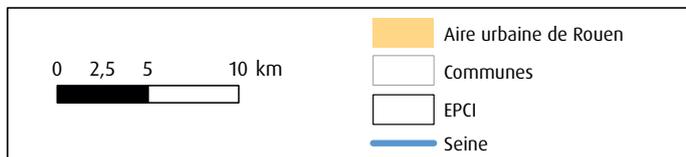
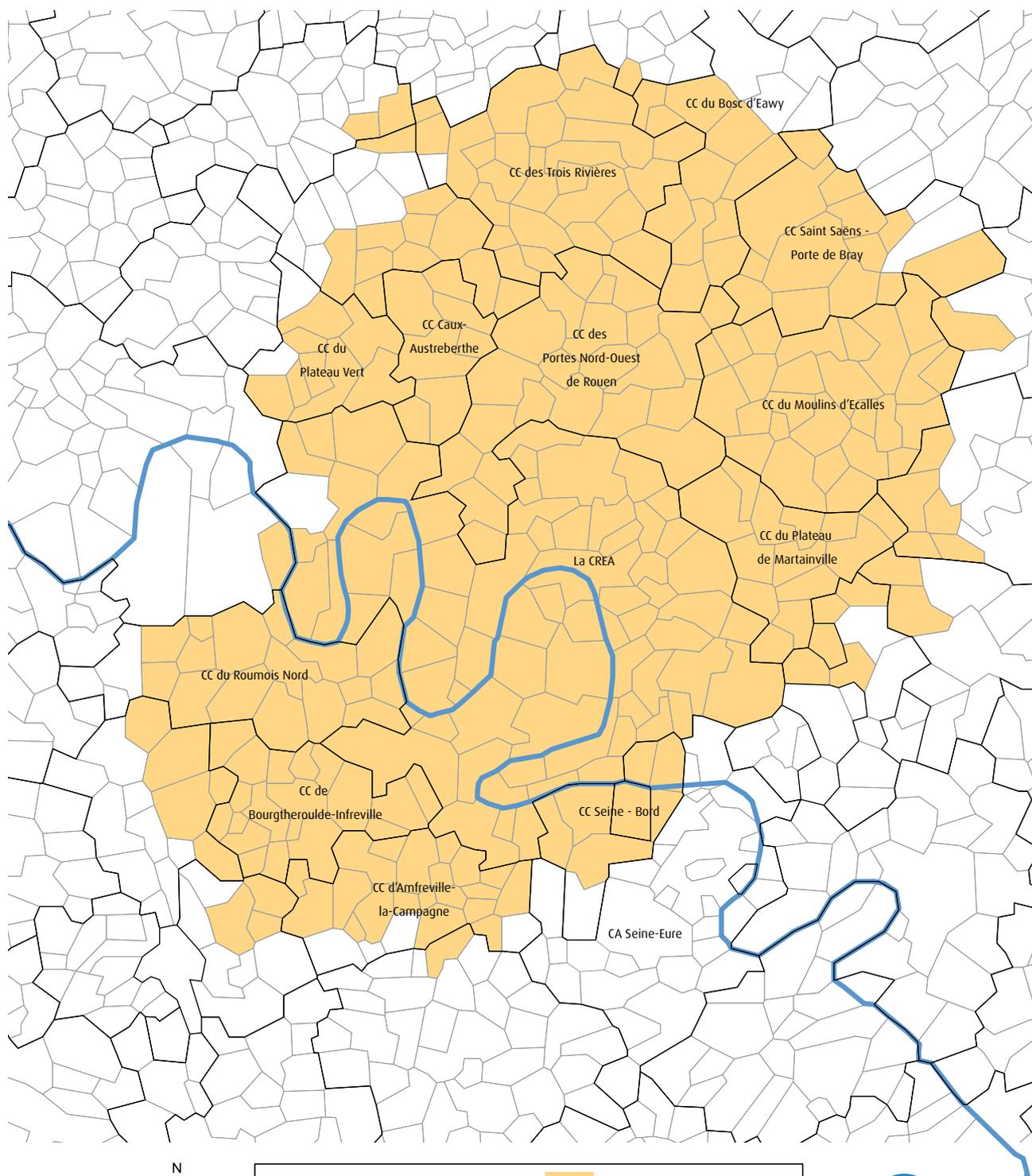
Demande placée : volume annuel des transactions, à la location ou à l'achat, effectuées par les utilisateurs sur un marché, y compris sous forme d'opérations en compte propre, de clés-en-mains ou de pré-commercialisations, mais hors renégociations de bail et acquisitions de bureaux par des utilisateurs qui en étaient déjà locataires. La demande placée est exprimée en m² de bureaux et mesure l'ampleur d'un marché immobilier.

Loyer prime : loyer facial (c'est-à-dire inscrit dans le bail) le plus élevé d'un marché pour un produit de taille standard, offrant des prestations optimales et bénéficiant de la meilleure localisation. À ce titre, il représente un indicateur du niveau de valorisation d'un quartier d'affaires. Il est exprimé en euros hors taxes et hors charges par m² et par an.

Offre (ou stock) immédiatement disponible : ensemble des bureaux vacants proposés sur le marché. Ce stock est exprimé en m².

Pré-commercialisation : transaction passée avec un utilisateur, ayant eu lieu plus de 6 mois avant la livraison d'un bâtiment.

Aire urbaine de Rouen





agence d'urbanisme de rouen et des boucles de seine et eure
101, boulevard de l'Europe - CS 30220
76004 Rouen Cedex 1
Tél : 02 35 07 04 96 - Fax : 02 35 36 82 98
Courriel : contact@urbse.org