

PARIS | Ces quartiers — principalement près de Montparnasse et Austerlitz — se transforment pour accueillir les salariés et les entreprises en quête d'un site près des « nœuds de transports ». De nombreuses livraisons sont attendues.

Le boom des bureaux autour des gares

Paul Abran

À LA SORTIE de leurs futurs bureaux, les collaborateurs de la Caisse des dépôts et consignations, prochains locataires (d'ici à 2027) du 50, avenue Pierre-Mendès-France (Paris XIII^e), n'auront qu'à longer l'artère à pied pendant quatre minutes pour rejoindre la gare d'Austerlitz ou marcher neuf minutes pour se rendre à la gare de Lyon (XII^e). Cette opération immobilière s'inscrit parmi les transactions significatives recensées dans les quartiers des sept gares SNCF parisiennes depuis 2021. Dans le contexte post-Covid, ces secteurs « occupent une place centrale sur le marché parisien des bureaux », résume le cabinet Newmark dans une étude exclusive que nous avons pu consulter.

Les chiffres sont éloquents : 2,9 millions de mètres carrés de bureaux sont situés à moins de dix minutes à pied des gares du Nord, de l'Est, d'Austerlitz, de Lyon, de Bercy, Montparnasse ou Saint-Lazare, soit 17 % du parc tertiaire de la capitale. Entre 2015 et juin 2025, ce sont 400 000 m² de bureaux de grande taille qui ont été créés ou restructurés dans ces zones, comme le bâtiment nommé Intown, près de Saint-Lazare. Sur la même période, 300 mouvements supérieurs à 1 000 m² ont été recensés à proximité immédiate des gares.

« Le télétravail change la donne » « Nous observons une redynamisation de ces quartiers. Les gares sont les portes d'entrée de Paris avec un potentiel fabuleux », atteste Franklin Azzi, architecte à l'origine du bâti-

ment en construction Messenger (XII^e) — 10 000 m² de bureaux réversibles en logements — à deux pas de la gare de Lyon. « Le télétravail change la donne. Les gens viennent deux à trois jours à Paris pour le travail et cherchent des commodités », poursuit l'architecte. Le coworking s'est fait une place avec 120 000 m² et 33 centres, principalement à Saint-Lazare. Franklin Azzi voit en ces nouvelles habitudes « une révolution sociale ». Et met tout de même en garde contre « la congestion de ces quartiers ». Car la dynamique va se poursuivre. D'ici à 2028, 400 000 m² supplémentaires sont programmés, décompte Newmark, essentiellement à Austerlitz et Montparnasse, où « des projets majeurs sont en cours », remarque Charles Ribak, expert immobilier.

À commencer par « la rénovation d'Austerlitz, l'intérieur et l'extérieur de la gare », avec un hôtel 4 étoiles des logements, 50 000 m² de bureaux et 130 magasins. « J'ai visité le chantier vendredi, c'est le point final de l'évolution du quartier », reprend Charles Ribak. Kaufman & Broad, promoteur engagé sur le projet, assure que le « chef-d'œuvre de l'ar-

chitecture industrielle du XIX^e siècle sera totalement réinventé pour proposer un véritable pôle de transport multimodal adapté aux évolutions de la ville de demain ».

Vers une hausse des loyers

À Montparnasse aussi, l'avenir s'écrit avec des milliers de salariés. D'importantes opérations sont en cours ou sur le point de l'être. « J'ai lu qu'Anne Hidalgo validait le projet de rénovation de la tour » qui devrait être discuté lors du Conseil de Paris cette semaine, confie Charles Ribak. Un serpent de mer dont l'aboutissement ne verra pas le jour avant les années 2030. Alors, l'immeuble Upper, ancien siège de CNP Assurances construit dans les années 1960 au-dessus de la gare, aura été métamorphosé. Le quartier attire les investisseurs. En témoigne l'achat fin 2024 des espaces de bureaux des Ateliers Gaité par Swiss Life AM et Norges Bank IM.

« Les gares de Lyon et Montparnasse disposent d'une connectivité avec des métropoles du Grand Ouest où nous investissons aussi, commente Fabrice Lombardo, directeur des activités immobilières de Swiss

Life AM France. Un salarié peut vivre en province, en Bretagne, du côté de Bordeaux, et se rendre à son bureau deux ou trois fois par semaine ».

Depuis la crise sanitaire, la demande des entreprises pour des bureaux centraux (neufs ou restructurés) et reliés aux transports est croissante. Des atouts qui se renforcent. « Les gares du Nord et de l'Est bénéficieront du CDG Express à partir de 2027 », souligne Newmark. « Les nœuds de transports sont primordiaux, appuie un investisseur. Des nouvelles lignes, des bureaux rénovés et très qualitatifs, une mixité des usages. Voilà ce que recherchent les boîtes aujourd'hui. » Sans oublier les abords qui tendent à s'améliorer. L'étude de Newmark cite le projet « Gare de Lyon côté Seine », avec la requalification de la rue



Des nouvelles lignes, des bureaux rénovés et très qualitatifs, une mixité des usages... Voilà ce que recherchent les boîtes.

Un investisseur

Le Grand Parisien
Mardi 1^{er} juillet 2025

Le Grand Parisien
Mardi 1^{er} juillet 2025



Paris (XV^e), vendredi. Le quartier de Montparnasse fait l'objet de plusieurs opérations d'envergure, dont la reconstruction de l'immeuble de bureaux Upper, au-dessus de la gare.

de Bercy. Cette dernière « vise à la réappropriation d'un lieu aujourd'hui délaissé », indique SNCF Gares et Connexions. « De nouveaux services tel qu'un parking à vélos ou un café seront installés et de nouvelle offre de restauration et de commerce sera adaptée aux besoins du quartier ».

« À la gare de l'Est, il y a une tendance récente côté X^e, un quartier qui monte en gamme et qui séduit les entreprises de la tech, par exemple », constate aussi Fabrice Lombardo.

Les flux pourraient alors aisément croître aux abords et dans les sept gares, qui ont comptabilisé 694 millions de voyageurs et non-voyageurs en 2023, d'après la SNCF. De quoi faire grimper la valeur locative des bureaux ? Dans les offres à venir, les loyers du secteur gare de Lyon-gare de Bercy pourraient atteindre entre 600 et 800 € par mètre carré et par an. Bien loin, donc, des 570 € record signés en 2018.

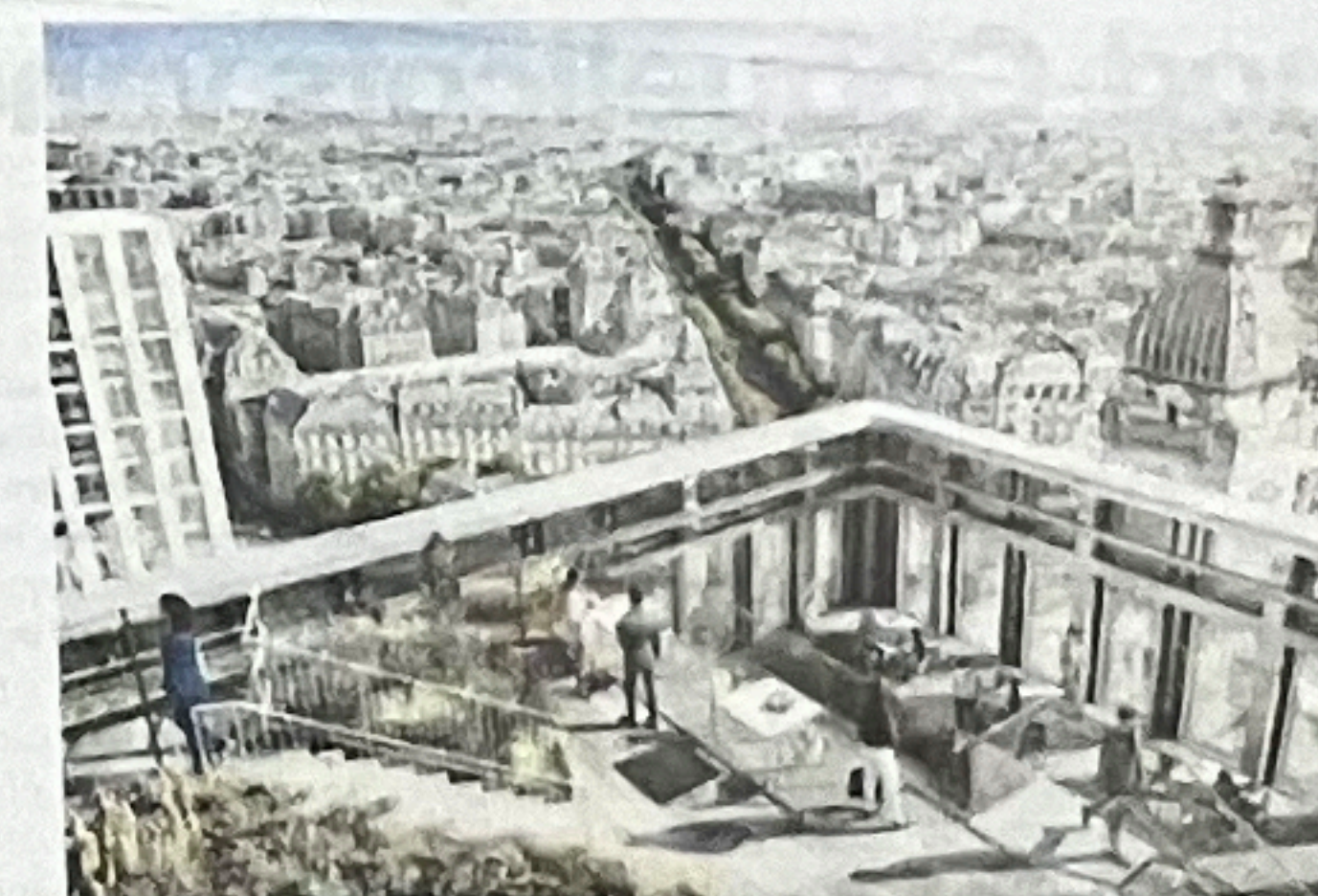
Des immeubles « non générés » convertibles en logements

Quid de l'offre ? « Les disponibilités à la fin du premier trimestre 2025 sont de 100 000 m² », en majorité des surfaces de seconde main. Du fait de la rareté du neuf, « les démarches de précommercialisation se font bien en amont », remarque Newmark, comme l'installation de la Caisse des dépôts et consignations, signée en 2022 et effective seulement dans

deux ans. Ainsi, sur les surfaces attendues à horizon 2028, « seuls 58 % sont encore disponibles ».

Plus éloignés des gares parisiennes, « beaucoup d'autres bureaux sont vides », nuance Franklin Azzi. Quel est leur avenir ? « Sachant que la demande de logements est forte et le foncier peu disponible, un bâtiment, aujourd'hui, ne doit plus être conçu (il doit pouvoir accueillir aussi bien des bureaux que des logements) », insiste l'architecte, dont l'agence réfléchit à des « modèles hybrides » de réhabilitation pour permettre à un bâtiment de « facilement se transformer ».

Les gares « doivent participer à la ville du quart d'heure et rester des lieux de vie », commente Lamia El Aaraj, adjointe (PS) d'Anne Hidalgo chargée de l'urbanisme, qui se réjouit qu'elles « ne soient pas que des espaces de transit ». C'est dans cette approche que la maîtrise de Paris a construit le plan local d'urbanisme bioclimatique, adopté par la Ville fin 2024. « La mixité fonctionnelle (bureaux et logements, lieux de culture, commerces) s'applique partout où c'est possible », insiste Lamia El Aaraj. Et de conclure : « Nous travaillons également à rendre ces lieux compatibles avec les défis climatiques d'aujourd'hui, qui n'étaient évidemment pas les mêmes quand Jacques Hittorff a réalisé la gare du Nord, par exemple ».



Paris (XII^e), rue de Bercy, l'immeuble de bureaux Quarter, propriété de la foncière Gecina qui jouxte la gare de Lyon, est en cours de rénovation. La livraison est prévue pour 2027.

Gecina s'est positionné sur le Solélys, à côté de la gare Saint-Lazare.

R.V. Cet acclimaté composé de deux immeubles est emblématique et rare, à la fois par sa taille — plus de 30 000 m² — et par sa localisation stratégique dans le QCA. Il inclut un hôtel particulier, rue de Vienne, déjà loué, qui permet de sécuriser des revenus immédiats. L'immeuble Rocher nécessite d'être modernisé. Il présente un fort potentiel. Il offre également des perspectives de synergies en vue de la création d'un centre d'affaires serviciel en créant une porosité entre ces deux immeubles et l'immeuble adjacent 7 Madrid, déjà détenu par Gecina.

Propos recueillis par P.A.

STRATÉGIE | « Une arme pour attirer les collaborateurs »

Valérie Britay, directrice générale adjointe chargée du pôle bureaux de la foncière Gecina

ELLE EST L'UNE des foncières historiques de la capitale. La société Gecina détient plus de 1,2 million de mètres carrés de bureaux, essentiellement à Paris. Comme l'icône, joyau architectural tout juste inauguré rue Marbeuf (VIII^e). Fin 2024, son patrimoine s'élevait à 17,4 milliards d'euros. Parmi leurs adresses, certaines occupent des emplacements stratégiques à proximité des gares SNCF.

Des secteurs « qui bénéficient d'un avantage évident » dans un contexte où « l'accessibilité, la centralité et la qualité de vie et du travail sont des critères majeurs », souligne Valérie Britay, directrice générale adjointe chargée du pôle bureaux, et Romain Veber, directeur exécutif investissements de développements chez Gecina.

Quel regard portez-vous sur ces quartiers de gare ?

VALÉRIE BRITAY. Saint-Lazare constitue un point d'ancrage clé pour notre portefeuille tertiaire. Nous y détenons deux immeubles emblématiques, le 55 Amsterdam et le 7 Madrid, qui nous donnent une position solide dans ce hub ultra-connecté du quartier central des affaires (QCA) et qui bénéficie d'une excellente accessibilité, renforcée par les récentes extensions de lignes de métro et de RER. Le quartier de la gare de Lyon tire aussi son épingle du jeu grâce à de multiples atouts : une forte connectivité (lignes 1 et 14, RER A et D) et un cadre de vie très agréable mêlant densité commerciale et qualité environnementale. Nous y menons actuellement un projet de rénovation de l'immeuble Quarter (ex-tours Gamma), visant à lui donner une seconde jeunesse.

C'est-à-dire ?

ROMAIN VEBER. Cet ensemble situé au 133, rue de Bercy, devant le beffroi de la gare et conçu à l'origine par Jean Dubousson, est aujourd'hui repensé par son petit-fils, l'architecte Thomas Dubousson. Quarter in-

carne pleinement notre vision du bureau de demain : durable, inspirant, flexible et en phase avec les nouveaux usages. Il proposera 19 000 m² d'espaces de travail de grande qualité, un « meeting hub », des rooftops végétalisés ainsi qu'une offre de bureaux clé en main. La livraison est prévue pour le premier trimestre 2027.

La demande des entreprises dans ces quartiers de gare

« Elle évolue ?

V.B. Autour de Saint-Lazare, out, et plus largement dans le quartier de l'Europe. Autrefois dominé par des acteurs traditionnels du tertiaire (banques, assurances, sociétés de conseil), le secteur a vu émerger une nouvelle génération d'utilisateurs : entreprises du numérique, de la tech et plates-formes digitales. Et des groupes internationaux comme Google. Le XII^e, autour de la gare de Lyon, peut offrir une alternative au QCA, grâce à son excellente connectivité, ses quartiers vivants, ses loyers plus modérés et une offre de grands gabarits, rare dans Paris intra-muros.

Le fait d'être situé à proximité immédiate d'une grande gare, que cela implique-t-il ?

V.B. Dans un contexte de guerre des talents et de travail hybride, le bureau est devenu une arme stratégique et différenciante pour attirer et fidéliser les collaborateurs. Les critères de sélection des immeubles restent donc inchangés : le bureau doit être bien situé, facilement accessible et offrir une expérience qui on ne peut pas retrouver chez soi : restauration conviviale, salle de sport, rooftop.

Gecina s'est positionné sur le Solélys, à côté de la gare Saint-Lazare.

R.V. Cet acclimaté composé de deux immeubles est emblématique et rare, à la fois par sa taille — plus de 30 000 m² — et par sa localisation stratégique dans le QCA. Il inclut un hôtel particulier, rue de Vienne, déjà loué, qui permet de sécuriser des revenus immédiats. L'immeuble Rocher nécessite d'être modernisé. Il présente un fort potentiel. Il offre également des perspectives de synergies en vue de la création d'un centre d'affaires serviciel en créant une porosité entre ces deux immeubles et l'immeuble adjacent 7 Madrid, déjà détenu par Gecina.

Propos recueillis par P.A.

Paris (XII^e), rue de Bercy, l'immeuble de bureaux Quarter, propriété de la foncière Gecina qui jouxte la gare de Lyon, est en cours de rénovation. La livraison est prévue pour 2027.