

Les Echos

A la Défense, nouvelles tours à l'horizon

Après une année 2019 relativement calme, 2020 s'ouvrira sur de nouvelles livraisons de tours et un regain d'activité sur le marché locatif de la Défense.



Par Elodie Deloire

Publié le 11 déc. 2019 à 7h02

Si l'année 2019 a été calme sur le marché des tours de bureaux, il n'en sera pas de même en 2020. Le quartier d'affaires de La Défense attend, en effet, une série de livraisons qui devraient faire baisser la pression locative.

Dès l'an prochain, un important stock de mètres carrés sera livré : plus de 240.000 m² répartis entre les tours Alto (51.000 m²), Trinity (49.000 m²), M2-Saint Gobain (49.000 m²) et Landscape (70.000 m²), sans compter la prise à bail de Total des 130.000 m² de bureaux du projet The Link qui s'achèvera en 2021. Suivront, entre autres, les livraisons d'Hekla (82.000 m²). D'ici à 2022, 450.000 m² arriveront sur le marché, et très peu de ces grands immeubles sont déjà loués. De quoi faire remonter le taux de vacance aujourd'hui inférieur à 5 %.

Un marché cyclique

« Le marché de La Défense a connu une période de creux après le premier flux de livraison de tour des tours Majunga, Carpe Diem et D2 qui avait poussé le taux de vacance à 13 % et généré un surcroît d'activité sur le marché locatif », explique Virginie Houzé, directrice études et recherche du conseil JLL.

Le développement de ce quartier est cyclique et lié à la livraison ou la mise en chantier de ces très grands immeubles qui alimentent ou privent le marché de plusieurs dizaines de milliers de mètres carrés à la fois.

En l'absence de ces livraisons, le marché fonctionne, depuis trois ans, grâce aux petites et moyennes surfaces, et forcément moins bien. « Le tissu économique de La Défense ne repose plus uniquement sur les grands comptes mais aussi sur les moyennes entreprises », indique Olivier Schoentjes, codirecteur de l'Aménagement, de l'Etablissement Public Paris La Défense qui se réjouit, d'ailleurs, de voir arriver de nouveaux secteurs d'activité tels que les services informatiques (Hewlett Pacard), le transport (Gefco) ou encore le tout-venant dans les espaces de co-working.

Opérations de restructuration

Au pied des tours, l'émergence du secteur péri-Défense s'inscrit dans le plan de redynamisation du quartier d'affaires et de renouvellement de ses immeubles obsolètes. « *Les grands projets qui sortent de terre créent un environnement urbain dans le secteur de Nanterre, attractif pour les entreprises quitte à concurrencer les quartiers de l'ouest parisien* », ajoute Olivier Schoentjes.

TechnipFMC va ainsi s'établir à proximité de la future gare de Nanterre-La Folie dans le programme Origine développé par Icade : un îlot urbain de 69.000 m² situé dans le prolongement de Paris-La-Défense et des jardins de l'Arche. Vinci en fait de même en positionnant son siège social au cœur du futur quartier des Groupes qui fait la jonction entre la ville et le quartier d'affaires.

Ces projets mixtes intègrent les problématiques de construction de structures plus écologiques, flexibles et ouvertes sur l'extérieur (avec balcons, terrasses, jardins).

Les tours, aussi, se mettent au diapason de la nouvelle donne architecturale : parmi les projets à venir, plusieurs sont des opérations de restructuration qui réutilisent les structures existantes plutôt que de les démolir. C'est le cas des chantiers Aurore, Carré Michelet, Balzac ou Berkeley. « *Ces travaux de rénovation ont vocation à répondre aux nouveaux modes de travail et aux attentes des utilisateurs en matière de confort et de bien-être. Ils témoignent aussi de la confiance des investisseurs dans le marché de La Défense* », souligne Nicolas Verdillon, directeur du département investissement du conseil CBRE France. Ces immeubles modernisés, proposés à des niveaux de loyer bien en deçà de ceux du centre de la capitale et qui seront reliés, dès 2022, par Eole à la gare Saint-Lazare, pourraient, à terme, faire de l'ombre au marché parisien.