

TRANSFORMATION // A deux ans des premières livraisons de ses nouvelles tours, la Défense finit l'année sur un marché de l'investissement record, mais risque une pénurie d'offre neuve.

La Défense, plus haute et plus belle

Eugénie Deloire

Elles seront sept. Les nouvelles tours de la Défense qui devraient voir le jour entre fin 2018 et 2022 promettent de redessiner le paysage du quartier d'affaires francilien. Ces sept projets, Alto, Sisters, Hekla, Trinity, M2, Air2 et le très hypothétique Hermitage, représentent 390.000 mètres carrés, soit presque 10 % du marché du secteur. Ils s'ajoutent aux programmes de restructuration des anciennes tours (Belvédère, Carré Michelet, Landscape, Window), accroissant encore de 225.000 mètres carrés l'offre future de surfaces neuves ou quasi après une lourde restructuration.

La Défense scintille à nouveau

« Le marché de la Défense connaît une très belle croissance depuis trois ans. Avec les projets de tours vendus en 2017, le volume d'investissements devrait approcher les 4 milliards d'euros d'ici à la fin de cette année, contre 2,3 milliards d'euros en 2016 », anticipe Stephan Van Barczy, directeur du département investissement du conseil JLL France. Les transactions ont atteint leur record cette année, gonflées par la vente de la tour Cœur Défense au trio d'investisseurs Amundi Immobilier, Crédit Agricole Assurances et Primonial REIM, pour un montant de 2 milliards d'euros.

Ces bons chiffres confirment le retour en grâce des tours à travers des projets d'immeubles qui renouvellent le genre. « Il y a quatre ou cinq ans, on se demandait s'il ne fallait pas brûler la Défense, mais les investisseurs sont bien là, et les tours regagnent du galon en s'inscrivant dans une logique de ville durable », observe Virginie Houzé, directrice études et recherche chez JLL. De moins en moins énergivores (mais on part de loin...), ces immeubles de dernière génération ont surtout vocation à rapprocher les entrepri-



Le paysage du quartier francilien devrait être redessiné avec la construction de 7 nouvelles tours. Photo Epadesa

ses des transports en commun (utilisés par 87 % des salariés de la Défense) et des services.

Tours glamour et connectées

En faisant appel à de grands noms de l'architecture (Christian de Portzamparc pour Sisters, Jean Nouvel pour Hekla, Philippe Chiamaretta pour The Link), les propriétaires des futures tours ont apporté un soin particulier à leur design : « On s'exonère des contraintes des immeubles de grande hauteur afin de retrouver une meilleure efficacité dans la manière d'utiliser l'espace », commente Bertrand Renaudeau d'Arc, directeur du département bureaux chez Savills. Chaque étage de la double tour baptisée « the Link », le futur siège de Total, sera ainsi relié à son voisin d'en face, offrant 6.000 mètres carrés d'espaces aménageables. Ces bâtiments apportent une plus grande flexibi-

lité des postes de travail, assortie d'une large palette de prestations (restauration, banque, coiffeur, etc.).

Ils sont surtout connectés. « Les normes autour des nouveaux labels de wellness et wireless sont primordiales à une époque où le travail est

550

EUROS

Le prix maximal par mètre carré par an atteint par les transactions sur les emplacements les plus prisés du quartier de la Défense, contre 800 euros pour un produit équivalent au cœur de la capitale.

mobile », ajoute Bertrand Renaudeau d'Arc. Argument de poids pour attirer et retenir les meilleurs collaborateurs au sein des sociétés, les tours bénéficieront, en outre, de la qualité de la desserte de la Défense qui va être renforcée dans le cadre du Grand Paris. Avec le doublement de la ligne A par la ligne Eole, il sera bientôt possible de rejoindre la Gare du Nord en moins de 13 minutes. De quoi faire de l'ombre aux campus franciliens, prisés par les grandes entreprises depuis 2008 ?

Manque d'offre dans le neuf

Une chose est sûre, après avoir vécu une année noire en 2014, le quartier des affaires présente aujourd'hui un avantage économique évident pour les entreprises qui veulent s'offrir l'image de Paris, alors que le marché intra muros se rétrécit et devient hors de prix. « On n'a jamais vu d'immeubles de telles tailles proposés à ces prix. Les taux de vacance importants entre 2015 et 2017 ont stabilisé les valeurs locatives », indique Marie-Laure Leclercq De Sousa, directrice du département agence chez JLL. De fait, les transactions les plus chères ne dépassent pas les 550 euros par mètre carré par an sur les emplacements les plus prisés (Cœur Défense), quand, pour un produit équivalent, elles grimpent jusqu'à 800 euros au cœur de la capitale.

Les tours se remplissent et le taux de vacance du quartier baisse, il est aujourd'hui de 8 %. Tombé de 230.000 mètres carrés en 2016 à 100.000 en 2017, le marché locatif subit le cycle habituel : « Nous sommes entrés dans une période de creux des livraisons, où le quartier est obligé de vivre sur son stock. Ce manque d'offre peut freiner le marché locatif », prévient Virginie Houzé. Les prochaines livraisons de grandes surfaces neuves n'arriveront pas avant 2019 avec Trinity, Alto et M2. Deux ans, donc, pendant lesquels il faudra prendre son mal en patience. ■



La tour Trinity, qui totalise plus de 50.000 mètres carrés de bureaux, devrait être livrée par Unibail-Rodamco en 2019.

Photo EPADESA