

La Défense veut sortir de la crise par le haut

Dans le premier quartier d'affaires d'Europe, la désertion des bureaux a fait chuter le prix des loyers, mais n'a pas freiné la construction.

En pleine période de crise sanitaire et de télétravail, le chiffre a de quoi surprendre : +32% pour la location ou l'achat de bureaux à la Défense en 2020. Alors même qu'en Ile-de-France, « locations et achats ont chuté de 42% l'an dernier », rappelle Boris Cappelle, directeur général adjoint de Savills. L'explication ? « Un effet trompe-l'œil, qui tient à deux grandes transactions », analyse Grégoire de la Ferté, directeur général adjoint Bureaux Ile-de-France de CBRE. A savoir, l'annonce par Total de l'installation de son futur siège de 130 000 m² dans les tours The Link, et la location de l'immeuble Latitude par le groupe Sopra Steria sur 22 000 m². Mais

cette année, l'offre disponible devrait bondir, avec l'ouverture de nouvelles tours, comme les récentes Trinity et Alto. « Nous sommes en train de livrer Eria, un ensemble de 26 000 m² sur lequel nous sommes en négociation exclusive avec le Campus Cyber, et Landscape sur 70 000 m² », précise Adrien Blanc, président d'Alteara Entreprise. Va-t-il y avoir trop de bureaux vides à la Défense ? Non, répondent les professionnels. « Les fondamentaux du plus grand quartier d'affaires européen sont solides », souligne Vincent Bollaert, président de Knight Frank France. Et ils sont renforcés par la politique de dynamisation du quartier, plus vert, mieux doté en services, et bientôt relié aux

gares Saint-Lazare et du Nord avec la future ligne de RER Eole. » Mais surtout, passée la stupéfaction du premier confinement, le marché a réagi : les loyers sont passés sous la barre des 500 euros le m² par an et s'accompagnent de franchises, notamment, qui peuvent atteindre 30% du loyer facial. Un marché gris se développe également. « Selon leur bail, les locataires en place peuvent proposer une partie de leurs bureaux, généralement entre 10 et 25%, à la sous-location, afin d'alléger leurs charges, même s'ils ne peuvent sous-louer plus cher qu'ils ne louent », explique Christel Zordan, directrice générale de Nuveen Real Estate. De quoi, une nouvelle fois, passer la crise.

Virginie Grolleau



ERIA. Signé par l'agence 2Portzamparc et construit par Alteara Cogedim, cet immeuble développe 26 000 m² sur 13 étages, avec jardin en rooftop et commerces en pied d'immeuble, et accueillera le campus de la cybersécurité.



HEKLA. Imaginés par Jean Nouvel, ces 76 000 m² de bureaux et services devraient être livrés mi-2022. Développée par Hines et AG Real Estate, avec ses 220 mètres, ce sera la deuxième tour la plus haute de France.



THE LINK. Portée par Groupama, conçue par l'agence PCA-Stream et construite par Vinci Immobilier, cette tour deviendra en 2025 le siège de Total. Sur 130 000 m², elle se compose de deux ailes, Arche (228 mètres) et Seine (165 mètres), reliées entre elles sur 30 étages.

PCA-Stream

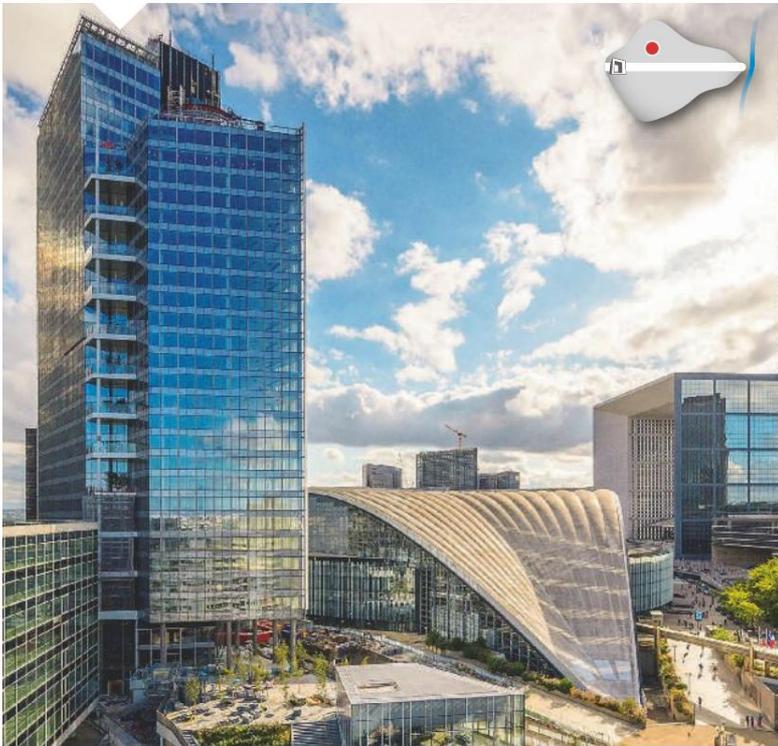


Dominique Perrault Architecture

LANDSCAPE. Le projet d'Altarea Cogedim et de Goldman Sachs est le résultat de la restructuration des tours Pascal. Signé par Dominique Perrault, le bâtiment compte 29 étages sur 70 000 m², avec un accès direct au centre Les 4 Temps.

ALTO. Signée par IF Architectes pour LaSalle IM, cette tour surprend : si elle se déploie sur 51 000 m² et culmine à 152 mètres, la surface des niveaux augmente avec les étages : 700 m² au pied de la tour, mais 1 700 m² au sommet.

TRINITY. Livrée en novembre dernier, elle a été imaginée par l'agence Cro&Co Architecture et s'élève à 140 mètres (33 étages) de hauteur. Le projet d'Unibail-Rodamco-Westfield, qui a renoncé à s'y installer, offre 49 000 m² de bureaux et 1 500 m² d'espaces extérieurs végétalisés.



A. Da Silva/Graphiximages

L. Zyberman/Graphiximages

