

Challenge^s

Télétravail, bureaux vides: comment La Défense fait face à la crise

Par Virginie Grolleau le 01.03.2021 à 07h30

🕒 Lecture 4 min.

Dans le premier quartier d'affaires d'Europe, la désertion des bureaux a fait chuter le prix des loyers. De nouvelles tours cherchent des locataires.



ERIA. Signé par l'agence 2Portzamparc et construit par Altarea, 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.

📍 2PORTZAMPARC

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, PDG 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'Altarea Entreprise.

Challenge^s

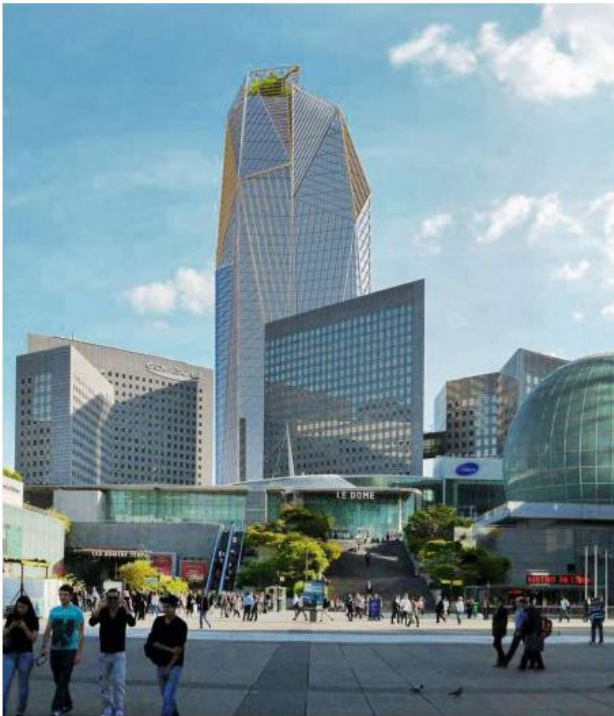
Et la liste n'est pas terminée, sans compter les bureaux déjà vacants. La tour Areva, ce grand parallélépipède noir de 184 m de hauteur, copropriété de Nuveen Capital, Amundi et HSBC est partiellement vide. "Pour l'instant nous nous questionnons sur la bonne stratégie à adopter avant de la proposer à la location, confie Christel Zordan, directrice générale chez Nuveen Real Estate. Très bien placée, elle offre des plateaux de 2.000 m² efficaces, articulés autour d'un noyau central avec de belles hauteurs sous plafond. Nous réfléchissons à engager des travaux plus ou moins importants pour positionner son loyer correctement par rapport au marché.

"Question de timing"

Va-t-il y avoir trop de bureaux vides à la Défense? Non, répondent les professionnels qui se veulent rassurants. "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." Des crises, La Défense en a connu beaucoup... "L'histoire montre que La Défense se remplit toujours, c'est une question de timing, rappelle Grégoire de la Ferté. Et puis il y a actuellement beaucoup de visites, il n'y a pas de désintérêt".

Mais surtout, passée la stupéfaction du premier confinement, le marché a réagi: démarrant aux alentours des 400 euros le m² par an, 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. Des valeurs nettement plus abordables que dans Paris QCA (Quartier Central des Affaires), où les loyers s'élèvent en moyenne à 600 euros le m² par an, tandis que les mesures d'accompagnement ne sont que de 11% en moyenne selon le GIE Immostat. 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. De quoi, une nouvelle fois, passer la crise.

Challenge^s



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.

(Ateliers Jean Nouvel)



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)

Challenge^s



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.

(L. Zylberman/Graphix-Images)

Challenge^s



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.

(Dominique Perrault Architecture)



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.

(A. Da Silva/Graphix-images)