

# Immobilier : à la Défense, la peur du vide 🏢

Bousculé par le double choc sanitaire et économique et le développement accéléré du télétravail, le quartier d'affaires de l'Ouest parisien fait moins recette. Les gratte-ciel de bureaux sont-ils en perte de vitesse ?



L'investissement dans les bureaux franciliens - en particulier dans le quartier d'affaires de la Défense - est à la peine. (Xavier FRANCOLON/SIPA)

Par **Anne-Sophie Vion**

Publié le 28 févr. 2023 à 7:00 | Mis à jour le 28 févr. 2023 à 17:21

Plus personne ne rêve d'aller travailler dans le fleuron des quartiers d'affaires de l'Ouest parisien. L'emplacement pourtant stratégique élu par de grands groupes internationaux devient « old school ». « Depuis le Covid, c'est déprimant de venir travailler à la Défense, déplore Valentin, cadre de haut niveau dans un groupe

implanté depuis plus de dix ans dans un gratte-ciel sur le parvis [coeur du quartier, entre le CNIT, la Grande Arche et le centre commercial Westfield Les 4 Temps, NDLR]. Il n'y a quasiment plus personne dans les bureaux le lundi et le vendredi, et le reste de la semaine, c'est à peine plus convivial. » Quant aux « afterworks », qui y étaient très agréables aux beaux jours, « c'est de moins en moins le cas. En plus le quartier subit des travaux interminables ».

En post-pandémie, les bureaux se vident et de grandes entreprises se délestent de mètres carrés encombrants. Un vent mauvais serait-il en train de souffler sur la Défense, déstabilisant un marché de bureaux qui a déjà traversé des crises importantes par le passé ? Sans parler d'effondrement de ce puissant quartier d'affaires, quatrième dans le monde en termes d'attractivité\*, les étages d'open space qui s'empilent à la verticale sont sous pression... et de plus en plus désertés.

#### LIRE AUSSI :

- **Immobilier : la Défense, une pierre dans le jardin des SCPI de bureaux**
- **Comment La Défense veut casser son image de « quartier de dalle »**

En témoigne l'indicateur du taux de vacance, qui mesure le pourcentage de bureaux vides à louer. Dans le quartier, il a bondi à 20,5 %, « niveau pour ce secteur historiquement le plus élevé », s'émeut Stéphanie Galiègue, directrice générale déléguée en charge de la recherche et des études à l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF). Alors qu'il n'est que de 2,5 % pour Paris QCA, le très coté quartier central des affaires intra-muros, et s'établit à 7,2 % à l'échelle de toute l'Ile-de-France.

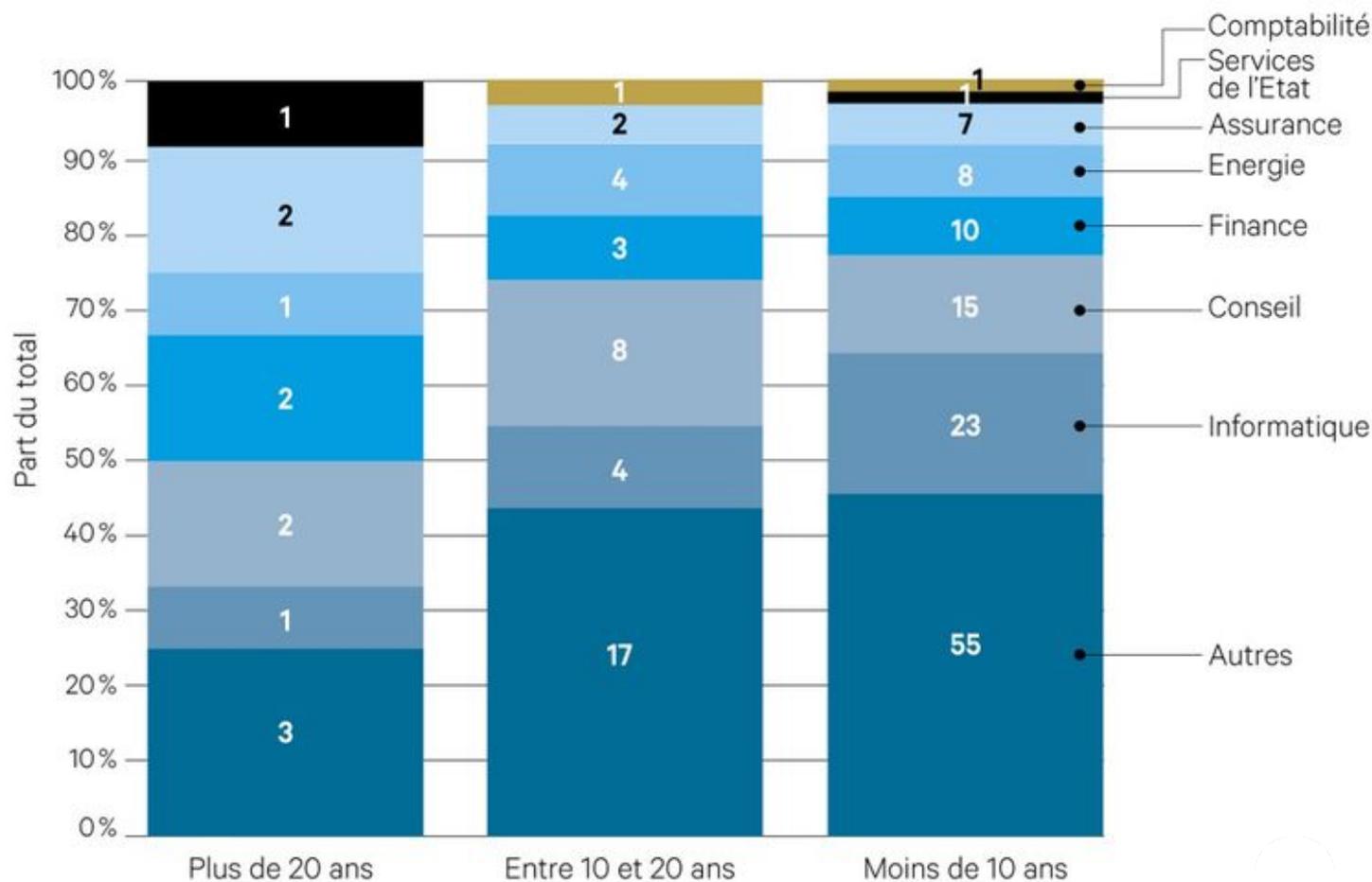
## Suroffre dans le neuf

Il faut toutefois regarder de plus près la réalité de ces bureaux vides. Il n'y a pas qu'une vacance subie, qui tient à des espaces inoccupés car trop vieux et plus au goût du jour, mais aussi celle qui résulte **d'une suroffre d'immeubles neufs**, initiés avant le Covid-19. « Ces chiffres sont liés à la livraison sur le marché de grandes tours de bureaux neuves ou rénovées à un moment où la demande s'est rétablie à un niveau honorable », estime Dominique Paulhac, président du directoire d'HSBC REIM

(France). Haute de 220 mètres, sur 48 étages, la [tour Hekla, signée Jean Nouvel](#), a été livrée en décembre dernier, de même que le gratte-ciel Aurore, dans le paysage de la Défense depuis les années 1970 et [qui a été rénové](#). Et ce n'est pas fini. Des projets comme The Link et Lightwell doivent éclore en 2024-2025.

## La sociologie des nouveaux arrivants à la Défense se diversifie

Nombre d'entreprises, par dates d'installation des grands utilisateurs (plus de 150 salariés) par activité



« LES ÉCHOS » / LA SOURCE : LA PLACE DE L'IMMOBILIER

(DR)

La désaffection du quartier se lit aussi dans le comportement des investisseurs. Selon l'IEIF, l'argent consacré aux bureaux en Ile-de-France, marché qui reste dominant en France, a baissé l'an dernier par rapport à la moyenne décennale, sauf à Paris QCA. Ce recul est plus important à la Défense, dans le croissant ouest et en première couronne. A l'inverse, les investisseurs ont consacré davantage d'argent aux régions, principalement à Lyon, Aix-Marseille et à Lille.

## Départs emblématiques

« Paris QCA fait face à la pénurie d'offres de bureaux. Pour d'autres marchés franciliens, c'est l'inverse. La Défense est un cas particulier. Ce quartier est très pénalisé par la conjoncture économique », note Stéphanie Galiègue. Même si le phénomène reste difficile à quantifier, sous l'effet conjugué de la crise sanitaire, du développement du télétravail et du flex office, des entreprises présentes de longue date dans le quartier se désengagent progressivement. Un grand groupe industriel est en train de rendre petit à petit des étages de son siège social situé dans une tour emblématique au coeur de ce pôle d'immobilier tertiaire, chacun représentant 1 million d'euros de loyers, au profit d'une implantation en région.

Autre figure du quartier, [EDF, le locataire historique de la tour éponyme](#), rebaptisée depuis sa rénovation « tour Légende », a considérablement réduit sa surface d'occupation depuis la pandémie. Le groupe d'énergie a déjà cédé 12 étages et devrait en rétrocéder encore une dizaine. Dans le secteur du conseil, après EY, Mazars s'apprêterait à quitter la Défense, selon une information de Business Immo du 9 février. Il y a aussi ces sociétés qui ne veulent plus occuper les étages élevés des tours, encore dans le mauvais souvenir de l'usage des ascenseurs pendant la pandémie.

### LIRE AUSSI :

- **Immobilier francilien : combien de mètres carrés sacrifiés pour passer de la location à la propriété ?**
- **Crédit immobilier : qui pourra emprunter en 2023 ?**

« Il y a incontestablement trop de bureaux en Ile-de-France par rapport à la réalité du marché aujourd'hui. Et plus de deux ans d'offre immédiatement disponible à la location à la Défense, c'est beaucoup », reconnaît Pierre-Yves Guice, directeur général de l'établissement public Paris La Défense. Pour autant, la partie est loin d'être jouée. « La Défense reste attrayante, nuance-t-il. En montants, les prises à bail sont toujours élevées, à 218.577 m<sup>2</sup> d'espaces de travail loués l'an dernier, après 205.000 m<sup>2</sup> en 2021. » Ce qui traduit une activité sur ce marché supérieure de 17 % l'an dernier à

la moyenne de la dernière décennie.

La prise de conscience de la nécessité de lutter contre l'obsolescence des bureaux est réelle. « Notre priorité est de mettre un coup de projecteur sur les tours anciennes du quartier, parfois hors marché, car impossibles à relouer dans leur état actuel », explique Pierre-Yves Guice. Pour y parvenir, Paris La Défense prône d'alléger les contraintes réglementaires et de concentrer les moyens publics et privés à leur rénovation en favorisant la mixité d'usage grâce à l'apport de commerces, salles de sport, services de santé mais aussi d'hôtels ou de résidences de tourisme.

## **Diversification sectorielle**

Autre point fort du quartier, la sociologie des nouveaux arrivants se diversifie. Aux côtés des secteurs historiques et dominants de l'industrie, de la banque et du conseil, « depuis la fin de la crise sanitaire, on voit arriver tous types d'entreprises, se félicite-t-il, notamment dans le retail, le luxe et l'électronique ». Parmi les derniers arrivés, Paris La Défense cite l'opticien Alain Afflelou, le fabricant danois de bijoux fantaisie Pandora, la compagnie italienne de croisières Costa, ou encore les Français Santarelli, dans le conseil en propriété industrielle, le groupe de chimie Arkema, OGF, opérateur de services funéraires et le groupe de luxe Kering.

L'arrivée en fin d'année dernière du Groupe Omnes, acteur privé de l'enseignement supérieur avec ses 12 écoles et 30.000 étudiants, dans un campus « up to date » dans l'immeuble Coeur Défense 2 réanime le quartier. « C'est impressionnant de voir la dalle envahie d'étudiants. Les casquettes à l'envers remplacent les costumes cravates », se réjouit un cadre du quartier.

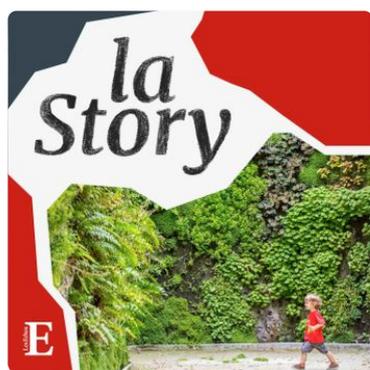
### **LIRE AUSSI :**

- **Immobilier : dans les coulisses de la location de luxe et de l'hyperluxe**
- **La Défense ne renonce pas à ses grands chantiers**

A l'image de la nouvelle « migration immobilière » visible dans le résidentiel, décuplée par le choc du Covid, les arrivées et les départs sont protéiformes. Les mouvements se produisent entre périphérie - on devrait plutôt parler « des » périphéries - et le centre

de Paris, entre région parisienne et grandes métropoles régionales. « Des entreprises prestigieuses dont les sièges sociaux étaient implantés dans des communes en périphérie de la région parisienne en partent pour s'installer à la Défense », explique Pierre-Yves Guice.

Ces groupes profitent de la fin de leurs baux pour déménager. Ils ont besoin de moins de mètres carrés grâce au télétravail. Par rapport à Paris centre, la Défense présente à leurs yeux de nombreux atouts. Les loyers y sont nettement moins élevés - sauf dans le cas des immeubles flambant neufs ou rénovés. Le quartier d'affaires bénéficie en son centre de l'absence des voitures - et de leurs nuisances - de sa proximité de la capitale et d'une très bonne desserte par les transports en commun : RER A, ligne 1 du métro, ligne L de la SNCF. Et bientôt, la zone profitera du prolongement du RER E et, à plus long terme, projet phare du Grand Paris Express, de la nouvelle ligne 15 du tramway.



La Story

[Partager](#)

[+ Suivre](#)

[Acast](#)

Urbanisme : ramener la forêt dans les villes



9 mai 2022 • 22 min • [Écouter plus tard](#)

[Conditions d'utilisation](#)

Des entreprises ont toujours besoin de surfaces importantes, difficilement accessibles à ces prix dans la capitale. Sachant que les nouveaux aménagements de bureaux en flex office nécessitent des espaces communs, avec des salles de réunion, des lieux de « convivialité », et sont donc gourmands en mètres carrés.

## Chasse aux meilleurs talents

A l'inverse, des sociétés choisissent de s'installer dans des quartiers d'affaires dernier cri dans des villes de province où l'on conjugue plus facilement qualité de vie et activité professionnelle, ou parfois optent pour une solution hybride avec multisites et lieux de coworking. D'autres encore, et c'est le cas du groupe EDF, ont rapatrié une

partie de leurs équipes situées à la Défense à Saint-Ouen, dans le très bel immeuble Smartside. Ce nouveau campus de 40.000 m<sup>2</sup> réunit cinq directions de l'énergéticien, soit près de 2.300 personnes dans des bureaux neufs, loués moins chers, avec des services appréciés des salariés comme une salle de sport.

En même temps, en post-Covid, des sociétés préfèrent réduire leur présence à la Défense pour installer leurs équipes dans le centre de Paris, jugé plus attrayant, notamment par les jeunes générations. Un besoin de centralité amplifié par les problématiques actuelles de recrutement et **de nécessité de conserver les meilleurs talents**. « Comme on le voit avec des cabinets de conseil, elles préfèrent des bureaux plus petits situés au coeur de Paris, dans des quartiers animés, commerçants, et qui correspondent au goût des collaborateurs qu'elles souhaitent attirer », confirme Blaise Heurteux, associé cofondateur de La Place de l'Immobilier.

Et pourtant s'installer dans la capitale intra-muros est de plus en plus cher et compliqué. « Paris est plein comme un oeuf, s'exclame un observateur du marché. Les entreprises qui recherchent de nouveaux mètres carrés doivent sortir de la capitale. »

#### **LIRE AUSSI :**

- **Immobilier : pourquoi les expats n'achètent pas plus en France**
- **FOCUS - A La Défense, les anciennes tours de bureaux risquent de perdre de leur attrait**

A Paris QCA, selon des données de Savills Research/Immostat, le loyer prime (catégorie de loyers les plus élevés qui correspondent aux plus beaux bureaux), a même franchi, fin 2022 - pour la première fois -, la barre symbolique des 1.000 euros, à 1.003 euros par mètre carré et par an. En comparaison, à la Défense, le loyer prime à la fin de l'année dernière s'établit à 552 euros par mètre carré et par an. En outre, les mesures d'accompagnement - gestes commerciaux accordés par le bailleur comme des baisses de loyers - restent élevées dans les secteurs suroffreurs, notamment à la Défense ; de l'ordre de 30 % de décote de loyer sur la durée du bail.

## **Verdissement de la dalle**

Pour autant, remarque Blaise Heurteux, pour les entreprises qui préfèrent s'installer dans Paris versus rester à la Défense, et satisfaire ainsi leurs collaborateurs, « la variable d'ajustement, ce sont les mètres carrés. Autrement dit, elles peuvent assumer des loyers plus chers en réduisant la superficie des bureaux loués et, ce, grâce au télétravail ».

De tout temps, il y a eu les allergiques à « aller travailler à la Défense » et ceux, pour qui, à l'inverse, « c'est un signe prestigieux de réussite professionnelle. » Il y a aussi un écart considérable entre ce que l'on imagine de la vie au travail dans ce quartier d'affaires et sa réalité. Selon un sondage 2022 Viavoice pour Paris La Défense 2022, 82 % des salariés de la Défense estiment que le quartier a une bonne image, contre 54 % des Franciliens de plus de 18 ans.

La vie professionnelle [devrait encore s'y améliorer](#). En perspective, le verdissement de la zone, grâce notamment, d'ici à trois ans, à la naissance d'un parc urbain de plus de 5 hectares avec des pièces d'eau. Un pari ambitieux pour casser l'image de grande dalle bétonnée, venteuse et impersonnelle dont souffre encore la Défense.

## La Défense en chiffres

Né dans les années 1960, étendu sur 564 hectares, ce quartier est majoritairement constitué d'immeubles de grande hauteur. Il regroupe 3,7 millions de mètres carrés de bureaux, dans plus de 125 immeubles, dont 35.000 m<sup>2</sup> d'espaces de coworking. A la Défense travaillent 180.000 salariés, 45.000 étudiants et vivent 42.000 habitants.

Source : Paris La Défense

> Immobilier, assurance-vie, impôts, retraites... pour retrouver toute l'actualité patrimoine, abonnez-vous à notre newsletter > [S'inscrire](#)

\* Paris La Défense (données EY-ULI 2020).

