



# ENJEUX

## Ile-de-France

L'économie francilienne en bref

### VERS UN REDÉMARRAGE DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX FRANCILIEN ?

*Depuis 2008, la morosité économique a pesé sur l'immobilier de bureaux et même remis en cause des projets pourtant essentiels au marché francilien. Dans ce contexte, comment l'offre francilienne a-t-elle évolué, notamment à La Défense, depuis la récession de 2008-2009 ? A l'heure où des signes positifs commencent à apparaître, quelles tendances se dessinent pour les investissements et le marché locatif en Ile-de-France ? Après six années difficiles, comment la région-capitale se situe-t-elle désormais face à la concurrence ?*

Avec quelque 53 millions de mètres carrés, l'Ile-de-France dispose du plus important parc de bureaux en Europe. Paris et sa région sont aussi, avec Londres, les marchés les plus attractifs sur le continent européen pour les acteurs internationaux, aussi bien entreprises qu'investisseurs. Cette attractivité est particulièrement concentrée vers les deux pôles d'affaires, La Défense et le Quartier Central des Affaires (QCA, cf. « définitions »), qui représentent une importante part de l'offre et dont la densité d'emplois très élevée.

**LA DÉFENSE, PARTIE LA PLUS VISIBLE DE L'ICEBERG** La Défense et ses quelque 3,3 millions de mètres carrés de bureaux constituent la partie la plus visible de l'iceberg immobilier francilien. Et, malgré la concurrence et la montée en puissance de Canary Wharf à Londres, La Défense reste le premier quartier d'affaires d'Europe en termes d'offre et l'un des plus importants au monde. Ainsi, bien que d'autres aient conservé une adresse dans le QCA, plusieurs grands groupes français (Total, Areva, GDF Suez, Saint-Gobain, etc.) ont leur siège social à La Défense et c'est également le cas des filiales françaises ou européennes de grandes entreprises internationales. Pour attirer ces acteurs, depuis 1955, La Défense n'a cessé de se développer et concentre notamment la majorité des immeubles de grande hauteur en France. Ainsi, 13 des plus hautes tours de bureaux françaises sont situées à La Défense.

**LE PLAN « LA DÉFENSE 2015 » :** En l'occurrence, l'Etat et **DES OBJECTIFS NON ATTEINTS DU** l'Epad (cf. « définitions ») **FAIT DE LA CRISE** ont décidé en 2006 d'un plan de renouveau du quartier d'affaires. Celui-ci définissait l'avenir de La Défense à l'horizon 2015 pour renforcer sa position de leader européen. Ses grandes lignes étaient basées sur la construction de nouvelles tours de bureaux et le remplacement de celles jugées obsolètes ainsi que sur le développement des logements et des transports pour y accéder.

Dix ans après, quel bilan pour le plan de renouveau en termes de construction de bureaux ? Les objectifs visaient à construire 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs et à démolir puis reconstruire 150 000 m<sup>2</sup> supplémentaires. On a cru un temps que ces quotas du plan « La Défense 2015 » seraient largement dépassés, notamment lorsque les candidats à l'appel à projets de l'Epad se sont dévoilés en 2007-2008 (tour Signal mais aussi tours Hermitage Plaza, tour Phare, etc.) ; mais la crise est passée par là. Ainsi, le projet de la tour Signal de 140 000 m<sup>2</sup> imaginé par Jean Nouvel a été reporté sine die en 2010, celui de la tour Generali a été abandonné par le groupe d'assurances italien un an plus tard, etc. Parallèlement, s'ils sont toujours programmés, les projets des deux tours Hermitage et de la tour Phare avancent quant à eux très difficilement du fait de nombreux recours des habitants du quartier.

Malgré ces difficultés, d'autres projets ont été menés à leur terme et le visage de La Défense a nettement évolué ces dernières années. Ainsi, la tour CB21 (ancienne tour Gan) et la tour Eqho (ex-tour Descartes) ont été entièrement restructurées et modernisées. Plus significativement encore, l'ex-tour UAP a été entièrement réhabilitée et a laissé place à la tour First ; cette dernière est devenue le plus haut gratte-ciel de France (231 m). Ces deux dernières années, les livraisons des tours Carpe Diem, Majunga et D2 notamment ont contribué à moderniser le quartier d'affaires. Et l'aboutissement de ces projets n'empêche pas que d'autres soient aussi en cours (rénovation de la tour Athena, par exemple) ou à l'étude (tours Hermitage Plaza et tour Phare mais aussi tour Trinity, tour M2 ou encore, projets AVA et Alto).

Désormais, dans la continuité de « La Défense 2015 », l'Epadesa (cf. « définitions ») est déjà passé à l'après-2015 en présentant mi-mars son projet stratégique et opérationnel pour les vingt prochaines années. Celui-ci est axé sur l'attractivité de La Défense et articulé autour de quatre objectifs : continuer à moderniser le quartier d'affaires et l'ouvrir sur le territoire environnant, mettre le logement au cœur des enjeux, engager la « révolution qualitative » de La Défense et contribuer au rayonnement de la métropole.

**LE QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES RESTE AUSSI ATTRACTIF** Si La Défense concentre les tours de bureaux, la visibilité à l'international et la demande restent fortes pour les bureaux situés à Paris intra-muros. Plus précisément, le QCA, fief du luxe mais aussi du secteur bancaire et financier, constitue le périmètre le plus demandé de Paris, notamment le Triangle d'Or et le quartier Saint-Lazare. En effet, même si le QCA est le quartier « historique » de l'immobilier de bureaux en Ile-de-France, beaucoup de ses immeubles ont été modernisés ces dernières années. Par ailleurs, certaines entreprises jugent qu'il est judicieux de louer moins de mètres carrés mais de bénéficier d'une situation plus centrale qui impose moins

de temps de déplacement à leurs salariés et qui favorise le contact avec leurs clients et leurs fournisseurs. Par rapport à la concurrence internationale, le QCA a également l'avantage d'être moins cher que d'autres quartiers de centre-ville en Europe, notamment le West End ou la City de Londres (en 2014, les loyers « primes » du West End étaient 2,7 fois plus élevés que dans le QCA à Paris selon Cushman & Wakefield). Preuve de cette envie de centralité, le taux de vacance dépasse à peine 5,0 %, soit un niveau très inférieur à la moyenne régionale (7,6 %).

**L'OFFRE EST AUSSI CONSÉQUENTE EN DEHORS DU QCA ET DE LA DÉFENSE** L'offre francilienne ne se résume pas à La Défense et au QCA.

En effet, ces deux quartiers ne peuvent évidemment pas absorber l'ensemble de la tertiarisation grandissante de l'Ile-de-France. La région-capitale dispose donc de nombreux autres pôles tertiaires, moins prestigieux peut-être mais aussi moins chers. Dans Paris, les quartiers autour de la Gare de Lyon, celui du Front de Seine ou encore Paris Rive Gauche contribuent notamment à diversifier l'offre. Le Front de Seine bénéficiera d'ailleurs dès 2015 de la livraison à Balard de deux des quatre immeubles du projet Qu4drans qui jouxtera le futur « Pentagone à la française », puis du « Pentagone » lui-même. A ces quartiers, il faudra également ajouter l'offre du projet Clichy-Batignolles qui devrait être achevé en 2019.

En dehors de Paris intra-muros, d'autres pôles ont développé (et continuent de le faire) des surfaces de bureaux. C'est le cas de Plaine Commune qui compte déjà une partie des effectifs de SFR, de Siemens ou encore de la SNCF et qui voit Véolia construire son futur siège à Aubervilliers. La densité de bureaux est également importante à Issy Val-de-Seine (Bouygues Telecom, Canal+, Microsoft, Systra, etc.), à Montreuil ou à Malakoff-Montrouge. Plus loin du centre de l'agglomération, Val-de-Fontenay (Axa, RATP, etc. mais surtout la Société Générale qui y est déjà

## DEFINITIONS :

**Epadesa** : Établissement Public d'Aménagement de la Défense Seine Arche. Né de la fusion de l'Établissement Public pour l'Aménagement de la Défense (**Epad**) et le l'Établissement Public d'Aménagement Seine-Arche (**Epasa**). Le territoire de l'Epadesa couvre une partie des communes de Courbevoie, La Garenne-Colombes, Nanterre et Puteaux.

**Loyer « prime »** : moyenne pondérée des 10 transactions les plus élevées en termes de loyer.

**Loyer « top »** : loyer facial le plus élevé d'un marché.

**Quartier Central des Affaires** : quartier composé du 8<sup>e</sup> arrondissement et d'une partie des 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements. Il est délimité par :

- la place du Maréchal Juin, le boulevard Pereire, la Porte Maillot, l'avenue de Malakoff, l'avenue Raymond Poincaré et la place du Trocadéro et du 11 novembre à l'ouest ;
- la Porte Champerret, l'avenue de Villiers, la gare Saint Lazare et la rue de Châteaudun au nord ;
- la rue du Faubourg Montmartre, la rue Montmartre et la rue du Louvre à l'est ;
- la Seine du Louvre jusqu'au Trocadéro au sud.

**Triangle d'Or** : quartier du 8<sup>e</sup> arrondissement à l'intérieur du QCA. Il est délimité par :

- l'avenue George V ;
- l'avenue Montaigne ;
- l'avenue des Champs-Élysées.

implantée et inaugurera mi-2016 son campus de 90 000 m<sup>2</sup>), Noisy-le-Grand - Mont d'Est ou encore les pôles aéroportuaires concentrent aussi des surfaces non négligeables. La montée en puissance du plateau de Saclay complète cette offre « extra-parisienne » : la dynamique des installations de centres de R&D mais aussi de quelques sièges (par exemple, Mercedes-Benz France à Montigny-le-Bretonneux) sur le plateau lui-même ou à l'intérieur de son territoire d'influence est porteuse.

Avant même que le projet de transports du Grand Paris ne redessine le visage du marché de l'immobilier de bureaux de demain, d'autres projets vont venir moderniser l'offre de bureaux en Ile-de-France. Parmi ceux qui seront livrés dès 2015, on peut citer Askia à Orly, le Lemnys à Issy-les-Moulineaux, etc. et d'autres développements sont prévus à plus ou moins long terme. C'est le cas :

- près de la gare d'Austerlitz (« opération A7A8a ») ;
- dans le 13<sup>e</sup> arrondissement (Porte d'Ivry) avec le projet de tours Duo de Jean Nouvel ;
- dans le quartier Ivry Confluences et, plus globalement, sur le territoire de Seine-Amont ;
- au Carré Sénart...

**DES INVESTISSEMENTS STIMULÉS À COURT TERME PAR LE QUANTITATIVE EASING DE LA BCE** Ces projets ne doivent pas masquer le fait que le nombre des chantiers en cours reste moins élevé

qu'avant la récession de 2008-2009. Toutefois, 2014 pourrait avoir marqué un retournement du marché. En effet, pour l'ensemble des investissements immobiliers, les montants se sont élevés à 17 milliards d'euros en 2014 (source Immostat), un montant plus proche des 20,4 milliards de 2007 que des 11,6 milliards de 2013 et des 5,3 milliards de 2009. Surtout, cette performance a été en grande partie due à une très bonne orientation au quatrième trimestre.

Qui plus est, la mise en place du quantitative easing (QE, politique de rachats massifs de dette souveraine) de la Banque Centrale Européenne (BCE) devrait, notamment, bénéficier aux financements de l'immobilier et prolonger cette tendance ; l'abondance des liquidités et les coûts modérés de financement devraient ainsi stimuler l'investissement et, indirectement, les projets des territoires.

**UNE PARTIE DU PARC EST VIDE ET LE RESTERA DU FAIT DE SON OBSOLESCENCE** Parallèlement, une partie du parc francilien est vide à l'heure actuelle (cf. graphique 1). En

effet, sur les 52,8 millions de mètres carrés de bureaux recensés actuellement, le GIE Immostat estime à 3,9 millions ceux qui ne sont pas occupés (donnée du troisième trimestre 2014 ; les premières informations pour le quatrième trimestre indiquent même que le seuil des 4,0 millions a été franchi). Conséquence de la crise, puis de la livraison de surfaces importantes ces deux dernières années, la vacance a crû de près de 1,5 million de mètres carrés depuis 2007 et même de 2,4 millions depuis 2001.

Néanmoins, il faut distinguer, dans ces surfaces vacantes, celles, neuves, qui ne sont pas encore commercialisées mais qui sont potentiellement attractives et celles, vieillissantes, qui ont du mal à trouver preneur. Parmi ces dernières, celles vacantes depuis plusieurs années sont même vraisemblablement devenues inadaptées à l'usage de bureaux. Cette tendance pourrait même s'amplifier : la crise a en effet conduit de nombreuses entreprises à rationaliser leur patrimoine immobilier et à regrouper leurs effectifs dans des locaux neufs, mieux optimisés et moins énergivores.

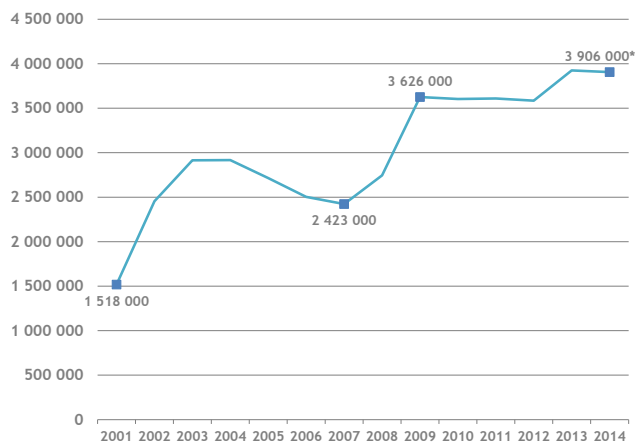
L'attrait des décideurs pour les bureaux neufs tend par conséquent à déséquilibrer le marché entre Paris et de La Défense d'un côté et le reste de l'Ile-de-France, notamment la Grande Couronne de l'autre (sur les 3,9 millions de mètres carrés vacants, plus de 1,1 million sont situés en deuxième couronne et quelque 1,5 million en première couronne hors La Défense). S'il semble plus difficile d'orchestrer la réhabilitation des bureaux obsolètes sur l'ensemble de la Grande Couronne qu'à La Défense, une modernisation de l'offre disponible, voire sa réaffectation, semblent s'imposer ; par conséquent, la question de la transformation des immeubles de bureaux en logements devient très prégnante. Néanmoins, malgré les incitations, les investisseurs restent frileux lorsqu'il s'agit de transformer des bureaux en logements par manque de rentabilité et du fait des contraintes fiscales et juridiques.

**DU MIEUX POUR LES COMMERCIALISATIONS EN 2014 MAIS IL FAUT ENCORE ATTENDRE AVANT D'ÉVOQUER UNE VÉRITABLE REPRISE** La dynamique des commercialisations a quant à elle été plus soutenue en 2014 qu'en

2013 (+ 13,4 %). Le seuil des 2 millions de mètres carrés placés a ainsi été franchi (2 118 400 m<sup>2</sup> selon les données provisoires), ce qui n'avait pas été le cas un an plus tôt (cf. graphique 2). Les plus importantes transactions ont concerné l'implantation des équipes Innovation et Recherche de Safran (44 300 m<sup>2</sup>) sur le plateau de Saclay (sur les communes de Châteaufort et de Magny-les-Hameaux), le lancement de la construction du siège de Veolia à Aubervilliers (45 000 m<sup>2</sup>), l'installation de KPMG sur 40 500 m<sup>2</sup> dans la tour Eqho à La Défense, la location par L'Oréal Luxe de 39 600 m<sup>2</sup> de bureaux dans la ZAC Front-de-Seine à Levallois-Perret ou encore celle de Solocal Group à Boulogne-Billancourt (31 700 m<sup>2</sup>).

Cela ne signifie pas pour autant que le marché locatif a été très dynamique. En effet, l'embellie de 2014 doit être relativisée, d'une part, parce que l'année 2013 (- 24,2 % en 2013 par rapport à 2012) s'était avérée très décevante en affichant un résultat inférieur à celui de 2009 ; d'autre part, parce que la demande placée en 2014 est restée inférieure à la moyenne sur la période 2000-2013 (2,2 millions) et s'est située bien loin des quelque 2,8 millions enregistrés en moyenne en 2006-2007. Une véritable reprise du marché francilien ne pourrait par conséquent être attendue que pour une demande placée annuelle avoisinant les 2,5 millions de mètres carrés, soit le niveau atteint en 2011 et en 2012.

**Graphique 1 : près de 4 millions de mètres carrés vacants**  
Evolution de l'offre de bureaux disponible en Ile-de-France  
(en m<sup>2</sup>, donnée du quatrième trimestre de chaque année)



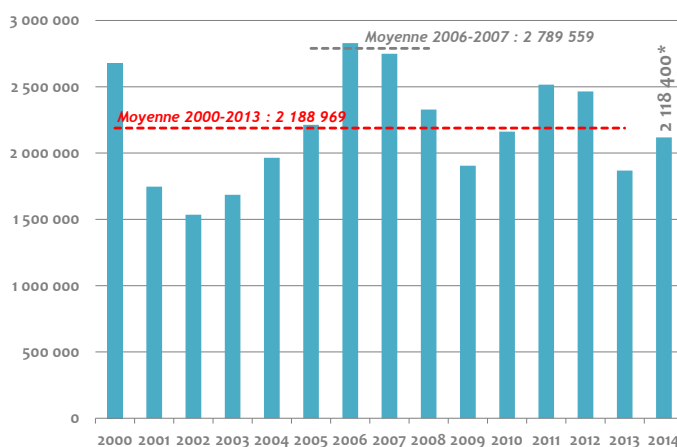
Source : Immostat  
\* : donnée du troisième trimestre pour 2014

Néanmoins, la bonne performance de La Défense en 2014 (plus de 230 000 m<sup>2</sup> placés) est à souligner ; en effet, même si le taux de vacance y a dépassé les 13,0 % fin 2014, le quartier d'affaires a renoué avec les grandes transactions l'an dernier (KPMG dans la tour Eqho, donc, mais aussi AXA Investment Managers qui a loué 27 000 m<sup>2</sup> dans la tour Majunga, Thalès qui s'installera sur 10 000 m<sup>2</sup> dans la tour Carpe Diem, etc.) et a enregistré son meilleur résultat depuis 2008. Même si l'augmentation de la demande placée a été aussi facilitée par des niveaux de loyers toujours bien inférieurs à ceux d'avant-crise (cf. graphique 3), la qualité et la modernité de l'offre fournie par les nouvelles tours semblent avoir produit leur effet.

La dynamique des commercialisations a quant à elle été plus soutenue en 2014 qu'en 2013 (+ 13,4 %). Le seuil des 2 millions de mètres carrés placés a ainsi été franchi (2 118 400 m<sup>2</sup> selon les données provisoires), ce qui n'avait pas été le cas un an plus tôt (cf. graphique 2). Les plus importantes transactions ont concerné l'implantation des équipes Innovation et Recherche de Safran (44 300 m<sup>2</sup>) sur le plateau de Saclay (sur les communes de Châteaufort et de Magny-les-Hameaux), le lancement de la construction du siège de Veolia à Aubervilliers (45 000 m<sup>2</sup>), l'installation de KPMG sur 40 500 m<sup>2</sup> dans la tour Eqho à La Défense, la location par L'Oréal Luxe de 39 600 m<sup>2</sup> de bureaux dans la ZAC Front-de-Seine à Levallois-Perret ou encore celle de Solocal Group à Boulogne-Billancourt (31 700 m<sup>2</sup>).

Cela ne signifie pas pour autant que le marché locatif a été très dynamique. En effet, l'embellie de 2014 doit être relativisée, d'une part, parce que l'année 2013 (- 24,2 % en 2013 par rapport à 2012) s'était avérée très décevante en affichant un résultat inférieur à celui de 2009 ; d'autre part, parce que la demande placée en 2014 est restée inférieure à la moyenne sur la période 2000-2013 (2,2 millions) et s'est située bien loin des quelque 2,8 millions enregistrés en

**Graphique 2 : un niveau de commercialisations en 2014 sous sa moyenne depuis 2000**  
Evolution de la demande placée de bureaux en Ile-de-France (en m<sup>2</sup>)



Source : Immostat  
\* : donnée provisoire pour 2014

moyenne en 2006-2007. Une véritable reprise du marché francilien ne pourrait par conséquent être attendue que pour une demande placée annuelle avoisinant les 2,5 millions de mètres carrés, soit le niveau atteint en 2011 et en 2012.

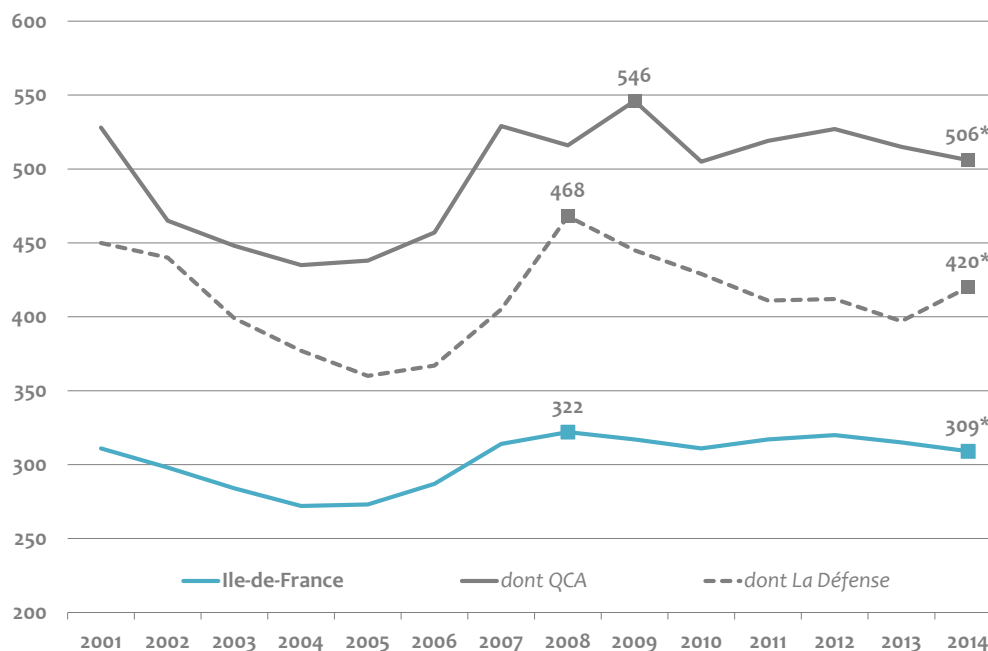
Néanmoins, la bonne performance de La Défense en 2014 (plus de 230 000 m<sup>2</sup> placés) est à souligner ; en effet, même si le taux de vacance y a dépassé les 13,0 % fin 2014, le quartier d'affaires a renoué avec les grandes transactions l'an dernier (KPMG dans la tour Eqho, donc, mais aussi AXA Investment Managers qui a loué 27 000 m<sup>2</sup> dans la tour Majunga, Thalès qui s'installera sur 10 000 m<sup>2</sup> dans la tour Carpe Diem, etc.) et a enregistré son meilleur résultat depuis 2008. Même si l'augmentation de la demande placée a été aussi facilitée par des niveaux de loyers toujours bien inférieurs à ceux d'avant-crise (cf. graphique 3), la qualité et la modernité de l'offre fournie par les nouvelles tours semblent avoir produit leur effet.

**LYON, MARSEILLE, LILLE... L'OFFRE SE DÉVELOPPE DANS LES AUTRES MÉTROPOLIS HEXAGONALES** Si Paris et l'Ile-de-France concentrent une large part des surfaces de bureaux en France, les autres métropoles ont également développé leur offre ces dernières années et tentent de concurrencer la région-capitale sur certains créneaux.

Ainsi, déjà positionné comme le marché le plus important de province, Lyon voit ses bureaux se moderniser et leur surface augmenter. C'est le cas principalement dans le quartier de la Part-Dieu ; la tour Oxygène y a notamment été inaugurée en 2010 et est aujourd'hui le deuxième plus haut gratte-ciel de la ville, derrière la tour Part-Dieu. Néanmoins, elle sera prochainement reléguée au troisième rang lorsque la tour Incity sera inaugurée (fin 2015) ; celle-ci atteindra 200 m et sera la tour la plus haute de province et la troisième au plan national derrière la tour First à la Défense et la tour



**Graphique 3 : les loyers revus à la baisse depuis 2008-2009**  
Evolution des prix des loyers de bureaux en Ile-de-France  
(en euros HT/HC/m<sup>2</sup>/an, donnée du quatrième trimestre de chaque année)



Source : Immostat

\* : donnée du troisième trimestre pour 2014

Montparnasse à Paris. D'autres projets sont sur les rails ou à l'étude pour enrichir la skyline de la Part-Dieu ; les plus importants à court et moyen terme sont l'ensemble Silex 1 et Silex 2, l'immeuble Sky 56, le projet Two Lyon (deux tours dont l'une de 170 m) et la Tour Eva (tour supposée atteindre 220 m, mais le programme est à ce jour reporté sine die).

Derrière Lyon, les autres métropoles de province ne sont pas en reste. Comme Lyon, elles tirent profit des développements des infrastructures de transport, notamment de lignes à grande vitesse. Ainsi, relié à Paris en moins d'une heure depuis 1993, Lille offre le troisième parc de bureaux en France. La métropole a notamment lancé Euralille au début des années 90 autour de la gare Lille-Europe et le pôle a été progressivement étendu ces 20 dernières années. En 2001, Marseille a également profité de l'inauguration de la LGV Méditerranée et la cité phocéenne s'impose comme le quatrième marché de bureaux en France. En l'occurrence, cette position est largement due au pôle Euroméditerranée. Cette importante opération de rénovation urbaine redessine le quartier situé entre le port de commerce, le Vieux-Port et la gare. A terme, il est prévu que l'offre de bureaux y atteigne 1 000 000 m<sup>2</sup> avec l'objectif d'attirer des entreprises de commerce international mais aussi des banques, des compagnies d'assurances, etc. Bordeaux qui sera reliée à Paris en 2h05 en 2017 et dont le projet Euratlantique viendra ajouter 500 000 m<sup>2</sup> de bureaux à l'offre actuelle, Nantes (Euronantes est le septième pôle d'affaires de France) et Strasbourg qui bénéficie de son statut de « capitale européenne » sont aussi très dynamiques.

Toutes ces villes sont certes moins attractives que Paris et sa région au niveau mondial mais elles disposent d'un atout important sur le marché français : des prix moins élevés ; les loyers « top » y restent ainsi sous les 300 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an (280 € à Lyon, 265 € à Marseille, 230 € à Bordeaux, etc. en 2014 selon BNP Paribas Real Estate). Cependant, les principaux acteurs y restent, pour l'heure, des opérateurs publics ou parapublics alors que les métropoles régionales tentent d'attirer les fonctions supports ou encore les centres de R&D des grands groupes.

#### LONDRES, PRINCIPALE RIVALE DE PARIS

Néanmoins, la concurrence pour Paris et sa région ne se situe pas en France, pas même à Lyon. En termes d'attractivité, de parc disponible, de montants investis ou de sièges sociaux de grands groupes internationaux accueillis, l'Ile-de-France fait partie des leaders mondiaux avec New-York, Tokyo et Londres. En l'occurrence, c'est avec Londres que la concurrence est la plus directe : la City et Canary Wharf se retrouvent ainsi face au QCA parisien et à La Défense. Si La Défense conserve sa place de premier quartier d'affaires européen devant Canary Wharf, plus globalement, Londres, plus associée à la finance que Paris, semble avoir aujourd'hui une longueur d'avance, malgré des prix plus élevés.

Une des différences les plus marquantes entre Londres et Paris se mesure sur les aspects architecturaux : en Ile-de-France, les immeubles de grande hauteur sont cantonnés à La Défense ; à Londres, au contraire, l'existence de Canary

Wharf n'a pas empêché la construction de gratte-ciel dans le centre de la ville. Rares avant 2000 (Center Point, Tower 42, etc.), les tours se développent depuis aussi à la City et autour de la City. Inauguré en 2004, le 30 Saint Mary Axe (le « Gherkin ») a constitué le point de départ de ce développement. Plus récemment, le Salesforce tower (230 m) et, surtout, le « Shard » (310 m, soit plus que les tours de Canary Wharf) sont venus compléter l'offre londonienne. A ces tours devrait s'ajouter en 2018 le projet « 22 Bishopsgate » (262 m de hauteur et 93 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux) qui sera développé à la place du « Pinnacle », interrompu du fait de la crise. Ces constructions dans le centre de Londres viennent poser la question des grands projets à Paris intra-muros. Ville plus moderne mais moins esthétique ? Ou ville moins novatrice mais plus harmonieuse ? Le débat actuel autour de la tour Triangle est révélateur de la difficulté à répondre. Pourtant, ce projet représente un atout important pour l'image de marque de Paris et l'activité économique de l'Ile-de-France ; il constituerait un signal fort envoyé aux investisseurs étrangers.

**FRANCFORT, MILAN, MOSCOU, ETC.** Ce débat autour du modernisme et de l'attractivité est d'autant plus important que d'autres villes deviennent de plus en plus attractives. Ainsi, Francfort et son Bankenviertel qui abritent la Bourse de Francfort, la Banque Centrale Européenne et le siège de nombreuses banques se posent en concurrent de La Défense et Canary Wharf. Une enquête de la Communauté d'Agglomération Seine Défense en 2013 a même montré

que le quartier de Francfort est le deuxième choix des principaux décideurs européens pour l'implantation d'un siège social derrière la City et devant La Défense, reléguée à la troisième place. De même, Moscou a développé sa propre City (la Moskva City) ; dans ce quartier d'affaires, se trouvent aujourd'hui six des dix plus hautes tours d'Europe (dont la plus élevée, la Mercury City Tower et ses 339 m) ; cependant, là encore, les loyers sont plus élevés qu'à Paris. La ville de Milan a quant à elle profité de la préparation de l'exposition universelle 2015 pour se développer ; lancé en 2005 et récemment devenu propriété à 100 % du fonds souverain du Qatar, le quartier d'affaires Porta Nuova est ainsi un des plus importants projets d'Europe. Madrid et Barcelone ne sont pas exclues de cette course à l'attractivité même s'il leur faudra quelques années encore pour effacer les conséquences de la crise.

### COWORKING ET NOUVELLES TECHNOLOGIES INVITENT À REPENSER L'IMMOBILIER DE BUREAUX

Par ailleurs, dans cette compétition internationale, il est également essentiel que le développement de l'offre de bureaux francilienne ne se fasse pas sans prendre en compte les nouvelles tendances : coworking, travail à distance, mobilité et nouvelles technologies réinventent actuellement le travail et, par conséquent, le marché de bureaux. Une adaptation des acteurs du secteur à ces évolutions sera donc nécessaire.

Mickaël LE PRIOL

#### Pour en savoir plus :

- « Ile-de-France grandes transactions 2014 : du changement ! », **DTZ**, Property Times, janvier 2015
- **Epadesa** (Établissement Public d'Aménagement de la Défense Seine Arche) : [www.epadesa.fr](http://www.epadesa.fr)
- « Bureaux en Ile-de-France : construire plus ou produire mieux ? », **IAU Ile-de-France**, Note Rapide n°645, mars 2014
- « Baromètre Livraisons Futures – 4<sup>e</sup> trimestre-2014 », **JLL**, février 2015
- **ORIE** (Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise) : [www.orie.asso.fr](http://www.orie.asso.fr)
- « La transformation et la mutation des immeubles de bureaux », **ORIE**, Note n°29, février 2013



A paraître prochainement : le paysage commercial du Grand Paris

CROCIS de la CCI Paris Ile-de-France - 27 avenue de Friedland - 75382 PARIS cedex 08  
tél. : +33 (0) 1 55 65 82 00 - fax : +33 (0) 1 55 65 82 62 - e-mail : [crocis@cci-paris-idf.fr](mailto:crocis@cci-paris-idf.fr)  
Retrouvez toutes nos publications sur [www.crocis.cci-paris-idf.fr](http://www.crocis.cci-paris-idf.fr)  
Suivez nous sur twitter @CROCIS\_CCI\_IDF

- Président : Alain BUAT
- Responsable : Isabelle SAVELLI-THIAULT
- Industrie - Démographie d'entreprises : Yves BURFIN
- Commerce - Enquêtes - Développement durable : Julien TUILLIER
- Conjoncture - Benchmark européen : Mickaël LE PRIOL
- Services : Bénédicte GUALBERT
- Veille économique : Marielle GUERARD, Catherine PICQ-MARTINEZ, Clément SAVELON
- PAO - Multimédia : Nathalie PAGNOUX
- Administration - Secrétariat : Isabelle BURGOT-LAMBERT

Directeur de la publication : Etienne GUYOT  
Directeur de la rédaction : France MOROT-VIDELAINE  
Rédacteur en chef : Isabelle SAVELLI-THIAULT  
Maquette et mise en page : Nathalie PAGNOUX  
Reproduction autorisée à la condition expresse de mentionner la source  
Dépot légal : avril 2015  
ISSN : 1266-3255



un observatoire de la

