

## Pour éviter de dépérir, la Défense veut être un quartier où l'on vit

**P**aris, 1 oct 2024 (AFP) - Face à une vacance croissante des bureaux, les tours du quartier d'affaires de la Défense doivent se réinventer: campus universitaire, logements sociaux, restaurants et hôtels font partie des pistes pour les rendre plus attractives et vivantes.

Si rien n'est fait, le taux d'espaces non occupés parmi les tours de la Défense, premier quartier d'affaires d'Europe, pourrait atteindre près de 40% dans dix ans, selon une étude du cabinet de conseil Deloitte.

Diligenté par l'association des utilisateurs de la Défense (Aude) pour évaluer l'attractivité actuelle de la Défense et dresser des scénarios sur son devenir, le cabinet de conseil dresse un constat morose: 19% des bureaux sont inoccupés à la Défense actuellement, contre 4% dans Paris intra-muros.

L'avènement du télétravail a évidemment freiné la fréquentation des tours mais l'obsolescence de certains des bureaux provoque aussi leur désertion: Géraud Colcombet, associé chez Deloitte, cite "des immeubles qui ne sont plus conformes aux différentes réglementations incendie ou énergétique, des bureaux qui ne correspondent pas aux modes de travail actuels, qui sont inconfortables pour les usagers", avec par exemple des salles sans ouverture sur l'extérieur ou des étages sans espace collaboratif.

Dans son scénario "action", Deloitte recommande de rénover et de convertir les tours obsolètes vers des activités toujours majoritairement tertiaires mais plus mixtes et pas centrées uniquement autour de la vie de bureau.

Le principal axe serait le développement d'un campus, avec un incubateur d'entreprises, 5.000 logements étudiants supplémentaires, des centres de formations et de conférences, une bibliothèque universitaire.

"Si on n'a pas cette mixité là, on n'a pas un quartier qui vit", estime Raphaël Adam, le maire divers gauche de Nanterre.

Quant au maire LR de Courbevoie, Jacques Kossowski, il estime que transformer des tours en logements ne sera pas suffisant: "Le projet de la Défense sera réussi quand les grands patrons auront envie de venir" et investiront dans le quartier.

Les idées présentées mardi pour transformer le quartier d'affaires reprennent largement les dix propositions nées des "Etats généraux de La Défense", détaillées en juin 2023.

Restructurer les bâtiments existants, accueillir plus de commerces et de restaurants aux rez-de-chaussée et toits, créer un campus, végétaliser des espaces extérieurs et créer des voies cyclables font partie des grands axes de transformation.



## Grand Paris : La Défense se démène pour survivre

D'ici à 15 ans, près de la moitié des bureaux du premier quartier d'affaires européen ne pourra plus être relouée. L'association des utilisateurs de La Défense (AUDE) a alerté, ce mardi, sur l'urgence de changer de modèle, témoins à l'appui.

Entre l'explosion du télétravail en Île-de-France et la crise de l'immobilier, le modèle du premier quartier d'affaires européen est à bout de souffle. L'association des utilisateurs de La Défense, qui rassemble 70 entreprises et établissements d'enseignement supérieur, a donc mandaté le cabinet de consultants Deloitte pour dessiner son avenir.

Et pour cause: depuis le premier confinement, l'ensemble de tours a du mal à faire le plein. Selon les calculs de Deloitte, la vacance des bureaux s'élève à 19% contre 4,6% avant la crise sanitaire. C'est quasiment 5 fois plus qu'à Paris où ce taux est de 4%. Néanmoins, si son concurrent Wavestone a déjà annoncé son départ de La Défense, Icade, la filiale immobilière de la Caisse des Dépôts, a, lui confirmé, ce matin, son arrivée en fin d'année. EuronextParis vient, lui, de signer un nouveau bail de neuf ans.

Lire aussi Bureaux: La Défense reste en quête d'un nouveau modèle

### 1,5 million de m<sup>2</sup> ne pourra plus être reloué d'ici à 15 ans

Il n'empêche : sur les 3,7 millions de mètres carrés théoriquement disponibles, 1,5 million arrive à obsolescence d'ici à 15 ans. De l'avis des consultants, il s'agit d'espaces de travail qui ne sont conformes ni en matière d'environnement, ni en termes de sécurité. Surtout, ils ne correspondent plus aux nouveaux modes de travail. « Ils ne pourront pas être reloués en l'Etat », a tranché, ce matin en conférence, un porte-parole de Deloitte.

L'équation économique n'arrange pas non plus les choses. Avant la crise sanitaire, une tour vide ne coûtait quasiment rien à réhabiliter. Désormais, entre l'envolée des coûts de construction, au regard des contraintes écologiques toujours plus fortes et l'explosion des coûts de financement du fait des taux d'intérêt, les propriétaires des bureaux risquent de suspendre leurs projets de réhabilitation ou de reconversion. « Le pire serait qu'ils démolissent leur tour », a alerté ledit consultant.

Cela devient un « cercle vicieux » a enchaîné ce représentant de Deloitte. La hausse de la vacance entraîne une réduction des loyers qui, elle-même, engendre une baisse de la valeur des immeubles et,

mécaniquement, une chute des investissements. Tant est si bien que l'obsolescence des immeubles progresse, au détriment de l'attractivité et donc du remplissage des espaces de travail.

## « C'est le cœur battant de notre économie »

À la suite de cette présentation, son commanditaire, l'association des utilisateurs de La Défense, par la voix de son administrateur Cédric de Lestrangé, a martelé que « ce n'est plus seulement un quartier d'affaires, c'est le cœur battant de notre économie ».

« Nous avons investi en euros et en béton. C'est notre responsabilité d'utiliser les mètres carrés existants », a justifié le président d'Axe Immobilier.

Cela tombe bien: le cabinet de conseil a également prévu un plan pour faciliter le redéveloppement des tours en voie d'obsolescence et muter les actifs dépassés. Il s'agirait de faire évoluer la réglementation et la fiscalité, mais aussi de mettre en place de nouveaux leviers de financement et d'investissement. Sauf que depuis au moins l'été 2023, l'établissement public Paris La Défense, qui a déjà poussé dix propositions en ce sens aux législateurs, peine à se faire entendre.

Lire aussi Paris La Défense pousse 10 propositions pour transformer et décarboner ses tours

Le maire (LR) de Courbevoie, qui a été député des Hauts-de-Seine, s'est d'ailleurs ému que le sujet n'intéresse ni l'Assemblée nationale ni la présidence de la République. Il en oublierait presque qu'Emmanuel Macron est venu, le 19 septembre, inaugurer le nouveau campus Arboretum de 125.000 mètres carrés, où sont déjà présents Stora, fournisseurs de bois pour les immeubles, Arkose, leader de l'escalade, et Comet Meetings, champion des salles de réunion en ville. Spie Batignolles Energies rejoindra l'espace de travail en février 2025.

## Un cluster de l'IA

Le cas échéant, Deloitte pousse à un projet de territoire engagé baptisé le Campus de l'Innovation et de la Connaissance. Sous une marque internationale « Campus La Défense », il s'agirait d'adopter une stratégie d'attraction unique des 52 établissements d'enseignement supérieur et de créer des cluster thématiques de l'IA, la transition énergétique et la ville de demain.

Dans cet esprit, le maire (PCF) de Nanterre, qui a rappelé la présence de Vinci, a, ainsi, jugé que La Défense pourrait être la nouvelle vitrine de la construction décarbonée. Le président de la Société des Grands Projets, qui pilote le métro du Grand Paris Express, a, lui, souligné l'innovation que constitue la ligne 15 prévue fin 2025-début 2026. Cette dernière constituera une boucle de 75

kilomètres interconnectée au réseau de transports publics existants.

*par César Armand*



**La Défense** Le quartier d'affaires forcé de se réinventer ➔ P. VI-VII

**Malakoff** Ils veulent produire de l'huile grâce aux oliviers de la ville ➔ P. I

92

Hauts-de-Seine • Mercredi 2 octobre 2024 • N° 24915 • 2,10 €

# Le Parisien



**Arsenal - PSG (2-0)**  
**Paris sécoué et impuissant**

➔ Sports - P. 14 et 15

EPH/MAXPPP/DANIEL HAMBURY



REUTERS/MARIO ANZUONI

**Joaquin Phoenix** Le « Joker » raconte son nouveau rôle

➔ Loisirs - P. 26 et 27



**Proche-Orient**  
**L'Iran lâche une pluie de missiles sur Israël**

➔ International - P. 9

REUTERS/AMIR COHEN



**Michel Barnier**

**« Faire bien avec peu »**

Lors de son discours de politique générale, hier devant les députés, le Premier ministre a présenté sa méthode et ses remèdes pour redresser la France.

➔ Fait du jour - P. 2 à 8

LP/ARNAUD JOURNIGIS

Le Parisien

R 20174 - 1002 - 2,10 €



**HAUTS-DE-SEINE** | Hausse du taux de vacance des tours, loyers en baisse, obsolescence croissante des immeubles... Selon une étude dévoilée ce mardi, le quartier d'affaires est dans une « situation critique ». Comment y remédier ?

# La Défense se cherche une nouvelle jeunesse

Hendrik Delaie

**VACANCE** des immeubles de bureaux en hausse, projets de construction abandonnés, obsolescence croissante des locaux... La Défense (Hauts-de-Seine) est à la croisée des chemins et va devoir changer de modèle pour éviter de voir ses tours se vider progressivement. C'est le constat, rude mais lucide, posé ce mardi par l'ensemble des acteurs publics et privés du quartier d'affaires, présents lors de la présentation de l'étude réalisée par Deloitte pour le compte l'Association des utilisateurs de La Défense (Aude), qui regroupe 70 entreprises et établissements d'enseignement supérieur. « C'est un moment clé, qui marque la fin d'un modèle pour les investisseurs privés. C'est un joyau que nous devons polir », a martelé en préambule son administrateur, Cédric de Lestrang. Propriétaires, promoteurs, locataires, élus... Tous ont réaffirmé la nécessité de sortir du « tout bureau » et de développer la « mixité du quartier ».

Un constat d'abord, donc. Si La Défense a mieux résisté en sortie du Covid, elle a fini par être rattrapée par la crise de l'immobilier de bureau, qui la frappe désormais de plein fouet. « Le taux de vacance est passé de 5 % avant la crise sanitaire à 14,5 % à la fin 2023, et même à 19 % si on intègre les surfaces de bureaux libérées mais pas encore en phase de commercialisation. Soit un taux cinq fois supérieur à celui de Paris intra-muros (4 %) et qui semble désormais structurel, tant il se consolide depuis quatre ans à un niveau élevé », souligne l'étude.

## « Nous ne sommes pas à l'article de la mort »

Autre signe qui ne trompe pas : le recul des projets immobiliers de La Défense, qui ne représentent plus que 8 % des surfaces de bureaux en chantier dans la Métropole du Grand Paris en 2024. Une désaffection qui s'explique par le développement du télétravail, passé de 0,7 à 1,5 jour en moyenne pour les salariés de bureau franciliens, selon une étude l'Ifop citée par Deloitte.

Mais la conjoncture ne fait qu'exacerber une tendance structurelle déjà à l'œuvre avant le Covid dans

ce secteur des Hauts-de-Seine. « La vague massive de livraisons de tours neuves, portée par les taux bas, a augmenté rapidement la capacité du parc et accéléré l'obsolescence des autres tours. »

Ainsi, c'est environ 37 % du parc immobilier qui a été construit avant 2000 sans faire l'objet de rénovation depuis. Dans le même temps, le prix de vente d'une tour vide à réhabiliter est passée de 6 400 €/m<sup>2</sup> en moyenne en 2019 à une valeur proche de zéro cette année.

« Cette situation est critique. Sans action forte pour encourager le redéveloppement des tours, il existe un risque (déjà avéré) que des propriétaires de tours obsolètes renoncent à tout projet en attendant des jours meilleurs, transformant de fait leurs actifs en friche tertiaire – ou pire qu'ils les démolissent (...) », prévient l'étude.

Ce cocktail détonant pourrait faire grimper le taux de vacance à 40 % à l'horizon 2034 et fait planer le spectre d'un cercle vicieux dégradant l'attractivité du quartier et menaçant les marges de manœuvre de Paris La Défense (PLD), établissement public chargé de l'aménagement. Car ce dernier voit ses revenus provenant de la vente des charges foncières chuter avec le ralentissement des nouveaux projets immobiliers, et ses coûts de gestion augmenter.



Afin d'éviter à tout prix ce scénario, l'Aude propose une série de leviers réglementaires et fiscaux, afin d'inciter les propriétaires et les investisseurs à réhabiliter et reconverter les tours et immeubles en logements, hôtels ou lieux de loisirs.

Déjà impulsé lors des états généraux des transformations des tours de La Défense, ce virage peine à se concrétiser, selon le directeur général de PLD, Pierre-Yves Guice.

« Les choses n'ont pas bougé tant que ça en un an. Nous ne sommes pas à l'article de la mort, il y a plein de grues qui s'affairent. Certains propriétaires et investisseurs n'ont pas attendu pour mener à bien ces actions, mais il faut amplifier ce phénomène de transformation et aller au-delà des bonnes volontés des pionniers », déplore celui qui plaide pour la création d'une foncière publique afin de permettre de rentrer au capital de certaines opérations. « C'est un moyen pour nous de ne pas rester à la remorque des acteurs privés et d'intervenir sur la destination des projets. »

## Le préfet évoque la possibilité de taxer les bureaux vides

« Il faut que les propriétaires acceptent une perte de valeur de leurs biens obsolètes, quitte à utiliser le bâton si nécessaire, si le reste ne fonctionne pas », insiste Xavier Lépine, président de Paris-Île-de-France Capitale économique. Une contrainte que les acteurs publics n'hésitent pas à mettre sur la table. « Maintenant il faut se mettre au travail, quitte à contraindre à l'aide de moyens réglementaires. » Le préfet des Hauts-de-Seine, Laurent Hottiaux, n'hésite pas à évoquer la possibilité de la taxation des bureaux vacants.

Mais la stratégie proposée par l'Aude ne repose pas que sur la rénovation d'actifs vieillissants. L'étude



À l'avenir, La Défense devrait enrichir son offre d'équipements sportifs et de restauration, afin de séduire étudiants et jeunes actifs.

LP/PHILIPPE LABROSSE

# 19%

Le taux de vacance des bureaux en 2023. Selon les auteurs de l'étude, il pourrait atteindre 39 % en 2034 si rien n'est fait.

# 1,5 million

Surface (en mètres carrés) de bureaux qui seront obsolètes dans les quinze ans à venir, en l'absence de rénovation.

# 5 000

logements étudiants de plus en dix ans : c'est la préconisation de l'étude. De quoi permettre la reconversion de 150 000 m<sup>2</sup>.



L.PHILIPPE LABROSSE

préconise aussi la création d'un « Campus de l'innovation et de la connaissance » afin de renforcer l'attractivité. Ce dernier prévoit la création de clusters thématiques sur le modèle du « Campus Cyber » inauguré en 2022, et d'équipements fondamentaux de la vie d'un campus : incubateur, bibliothèque universitaire, équipements sportifs, foyer étudiant partagé, équipements culturels dans des bâtiments, ou encore la production de 5 000 logements pour étudiants et jeunes actifs, en reconvertissant 150 000 m<sup>2</sup> de bâtiments existants.

Objectif : juguler la hausse du taux de vacance et la ramener à 12 % dans les dix prochaines années. Feuille de route qui a tendance à rassurer certains utilisateurs, comme Delphine d'Amarzit, PDG d'Euronext, dont le groupe occupe 10 000 m<sup>2</sup> sur la place des Reflets. « Nous sommes arrivés du palais Brogniart en 2015 et nous avons beaucoup hésité à rester ici au moment de renouveler notre bail pour une période de neuf ans. La bonne accessibilité du quartier par les transports, son prestige, ainsi que le développement de l'offre de restauration ou la végétalisation des environs nous ont convaincus de rester », confie la dirigeante. Qui prévient : « C'est bien d'avoir mis les pieds dans le plat mais il va falloir convaincre des gens comme nous de rester ici. »

**La Défense (Hauts-de-Seine), ce mardi. Les acteurs publics et privés du secteur réaffirment la nécessité de sortir du « tout bureau » et de développer la « mixité du quartier ».**



L.PHILIPPE LABROSSE

Courbevoie, ce mardi. À la sortie de Cœur Défense, on peut croiser les élèves d'écoles de commerce ou de management.

## CAMPUS | Ici, étudiants et salariés cohabitent déjà

Marjorie Lenhardt et H.D.

**CHEMISE OU COSTUME** d'un côté, look beaucoup plus décontracté de l'autre. Il est midi à Cœur Défense, salariés et étudiants s'agglutinent au pied du plus gros complexe de bureaux d'Europe. Depuis l'arrivée d'Omnes Éducation en 2022, les deux publics s'y croisent à la pause déjeuner mais leurs univers demeurent parallèles.

Le groupe a fait le choix de réunir trois de ses 16 écoles sur huit étages du bâtiment. Environ 5 000 étudiants des écoles de commerce international ESCE, l'INSEEC/MSC et BBA et de management IFG Executive s'ajoutent aux 45 000 déjà scolarisés dans le périmètre. Cette arrivée, mais aussi celles de l'ICN Business School ou de l'IESEG aux Collines de l'Arche, donnent un avant-goût du visage que pourrait revêtir à plus grande échelle le premier quartier d'affaires européen.

Alors qu'un appel a été lancé ce mardi afin de développer la mixité avec le logement étudiant, certains n'ont pas attendu pour s'y implanter. Comme Omnes. « C'est le centre des affaires. Même si elles ont réduit leur surface de bureaux, les grandes entreprises sont encore là et la proximité avec elles est essentielle pour y faire par exemple des stages », explique Christophe Boisseau, le directeur général de l'ESCE et membre du comité exécutif du groupe.

Une proximité essentielle mais encore assez invisible d'après certains étudiants. « Il y a très peu de contacts entre les étudiants et les salariés, ce sont deux mondes différents, on fait la queue à la boulangerie ensemble, ça s'arrête là », constate Baptiste, 21 ans, étudiant à l'ESCE. Ce voisinage peut même

s'avérer angoissant. « Pour les étudiants, La Défense c'est très anxiogène, parce que voir des gens en costume aller travailler dans leur tour, ça nous renvoie à notre futur alors qu'on ne sait pas encore tous exactement ce que l'on veut faire ou même si on va trouver une place », ajoute Victor, 24 ans.

### « Nous n'aurions jamais trouvé un tel bâtiment à Paris »

« Au premier abord, les étudiants sont dubitatifs mais une fois qu'ils voient nos locaux et nos équipements, ils sont convaincus, tempère Christophe Boisseau. Nous n'aurions jamais trouvé un tel bâtiment à Paris, et certainement pas à ce prix », souligne-t-il.

Si unanimement, ce nouveau campus est effectivement « plus grand », « plus neuf », « plus sympa », « plus facile d'accès » que l'ancien situé dans le XV<sup>e</sup> arrondissement, il lui manque le sel qui donne le goût à la vie étudiante. « On va dans nos salles et on repart alors qu'à Paris, les gens sortent dans les bars à côté, c'est plus convivial. Ici, c'est plus froid », considère Maryline, étudiante en e-commerce.

L'étude Aude-Deloitte rendue publique ce mardi le reconnaît : « Bien

que La Défense constitue un pôle académique de premier plan européen, elle ne possède aucun des équipements partagés qui caractérisent une véritable vie de campus (hébergement, restauration, culture, sport, vie nocturne). »

Les salariés de Cœur Défense n'ont d'ailleurs noté aucun changement à l'arrivée de cette nouvelle population. « On voit plus de jeunes, c'est tout, mais ils sont dans leur coin, note Laetitia, chargée de clientèle chez Tevasant. Une fois, on les a entendus chanter mais c'est parce que nous étions descendu fumer. »

### « Plus on sera d'écoles, plus on pourra faire levier »

« Pour l'instant, j'ai du mal à considérer cet endroit autrement que comme un lieu de travail », estime Florian, consultant informatique chez Hardis Groupe. La société de services et conseils a inauguré ses nouveaux locaux à Cœur Défense il y a un an après avoir quitté la tour W, devenue « vétuste ». « C'est une fourmilière, un lieu de travail, et c'est mort le soir. Mais s'ils prévoient des aménagements pour inciter à rester après le boulot, ça pourrait devenir plus sympa. »

Mais pour Christophe Boisseau, « l'offre de services et de loisirs s'est déjà améliorée ces dernières années avec la restauration sur le parvis et de l'animation jusqu'à 22 heures ». Ce dernier voit d'ailleurs d'un bon œil l'arrivée potentielle de nouvelles écoles pour contribuer à développer une vie étudiante. « Nous ne sommes pas concurrents. Plus on sera d'écoles, plus on pourra faire levier pour obtenir des équipements collectifs. Il y a par exemple une forte demande des étudiants pour un restaurant universitaire commun, afin qu'ils puissent manger à moindre coût. »



**C'est une fourmilière, un lieu de travail, et c'est mort le soir. Mais s'ils prévoient des aménagements, ça pourrait devenir plus sympa.**

Florian, consultant informatique

## «C'est la fin d'un modèle»: le quartier de La Défense rêve d'un big bang pour sortir d'une crise historique

**DÉCRYPTAGE** - Le quartier d'affaires est touché par une crise structurelle. Les investisseurs et les entreprises réclament des mesures rapides.

«*Nous sommes à un moment clé pour la Défense: celui de la fin d'un modèle.*» Cédric de Lestrang, administrateur de l'Association des utilisateurs de La Défense (Aude), qui regroupe investisseurs et entreprises utilisatrices des immeubles, frappe fort. Le quartier d'affaires de la Défense, le plus grand d'Europe, a traversé bien des crises depuis sa création, dans les années 1960. Mais s'il s'est adapté, le modèle central n'a pas été modifié. Les difficultés semblent aujourd'hui être beaucoup plus sérieuses. L'association a donc réuni 250 élus, décideurs et représentants de l'État mardi 1er octobre pour dresser le constat de la crise actuelle, et proposer des solutions.

L'Aude a demandé une étude au cabinet de consultant Deloitte, dont les résultats sont édifiants. Le taux de vacance calculé par Immostat, le groupement qui regroupe les acteurs de l'immobilier, est déjà très élevé : autour de 15 % depuis deux ans, contre moins de 5 % en 2018 et 2019. «*En réalité, intégrant les surfaces de bureaux libérées, mais qui ne sont pas encore en phase de commercialisation, il grimpe à 19%*», s'alarme Armel Ract-Madoux, associé chez Deloitte. De même, les «*mesures d'accompagnement*», c'est-à-dire les remises accordées sur les loyers au moment de la signature et qui permettent de ne pas baisser le loyer facial, ont «*augmenté de moitié pendant la même période pour atteindre jusqu'à 45% sur certaines tours*», poursuit le consultant.

» **LIRE AUSSI** - Touchées par la crise, les tours de la Défense explorent de nouvelles voies

«*Les loyers "réels" de ces actifs ont donc baissé de façon significative, sans pour autant que cela suffise à réduire la vacance.*» Dernier point, les investissements dans les constructions neuves et le développement ont très nettement ralenti. En 2019, le quartier d'affaires représentait 21 % du volume total de surface de bureaux en travaux dans le Grand Paris. Un niveau qui a dégringolé à 8 % cette année.

### Le problème des tours obsolètes

La majorité des parties prenantes du quartier - investisseurs, utilisateurs mais également représentants des collectivités locales ou des autorités centrales - s'accordent sur le constat d'une crise de grande ampleur. «*La Défense doit évoluer en profondeur*», estime Georges Siffredi, président de l'établissement public de Paris la Défense mais également du département des Hauts-de-Seine. Pierre-

Yves Guice, le directeur général de Paris la Défense, souligne que s'il y a *«des grues en action aujourd'hui à la Défense»*, preuve que tout n'est pas arrêté, *«il y en a moins que par le passé et moins que ce qu'il faudrait pour régler le problème de l'obsolescence»*.

Les causes de cette crise sont connues. *«L'explosion du télétravail post-Covid a bouleversé les modes de vie et de travail»*, analyse Géraud Colcombet, manager chez Deloitte. Selon une étude de McKinsey, le nombre de jours de télétravail en Île-de-France a connu un pic en 2021, à 2,3 jours par semaine, avant de retomber à 1,5 jour cette année. Ce qui reste bien supérieur au niveau d'avant la crise sanitaire. Conséquences : *«Comme les entreprises repensent leur empreinte immobilière, la demande de bureau sera structurellement inférieure à ce qui était observé avant la pandémie»*, estime Géraud Colcombet.

Cette baisse des besoins va affecter plus particulièrement les bureaux anciens. *«Depuis l'an 2000, 37% des surfaces de bureaux n'ont pas été rénovées à la Défense. C'est 1,5million de mètres carrés qui sont ou vont être rapidement obsolètes, c'est-à-dire non conformes aux réglementations et inadaptés aux nouveaux modes de travail »*, poursuit le consultant. Régler le problème de cette obsolescence est le plus important défi de la Défense. Or, à cause de la crise et la hausse des taux d'intérêt, l'équation économique devient insoluble.

## De plus en plus d'étudiants

Pourtant, la direction vers laquelle aller semble claire à tous les acteurs. *«Il faut aller vers plus de mixité, avec plus de logements mais aussi avec plus d'activités liées à l'enseignement»*, pointe Georges Siffredi. *«Faire de la Défense un campus de l'innovation et de la connaissance représente un positionnement stratégique clair»*, confirme Arnel Ract-Madoux. Le mouvement est déjà amorcé, le quartier accueillant 70.000 étudiants. Mais il est possible d'aller plus loin, avec des services adaptés à ce type d'utilisateurs comme des équipements sportifs, culturels, de la restauration ou une bibliothèque universitaire. Il faudrait également construire 5 000 logements étudiants dans les dix prochaines années.

Problème : il est impossible aujourd'hui de construire une tour de grande hauteur alliant bureaux et logements, ou d'en rénover une en ce sens, à cause des normes en matière d'incendie, d'accessibilité et d'urbanisme. *«Il faut assouplir les contraintes réglementaires liées aux immeubles de grande hauteur»*, reconnaît Géraud Colcombet. Autre écueil : le financement des reconversions de bureaux. Deloitte plaide pour une exonération de taxe foncière pendant la durée des travaux, soit trois ans en moyenne, un accès à des financements publics à des taux d'intérêt plus avantageux mais également la transformation de Paris la Défense en une foncière publique, ce qui lui permettrait d'entrer au capital des opérateurs. Les leviers d'action sont nombreux. Il ne va pas falloir tarder à agir. Car Deloitte a également évalué les conséquences de l'inaction. Elles sont terribles. *«Un scénario de statu quo, sans action et avec des taux toujours élevés, amènerait le taux de vacance de la Défense à 39% d'ici 2034»*, avertit Géraud Colcombet. Une hypothèse apocalyptique que personne ne souhaite voir se concrétiser.

*par 1070 Egloff Emmanuel eegloff@lefigaro.fr Emmanuel Egloff*



## La Défense : agir pour éviter la catastrophe

**Engagée dans une démarche de réflexion collective autour du devenir du quartier d'affaires, l'association des utilisateurs de La Défense (Aude) s'est réunie à la tour Egho mardi 1er octobre en présence des acteurs politiques et économique locaux afin de présenter les résultats d'une étude sur le sujet confiée à Deloitte. Celle-ci révèle notamment que, sans action significative permettant le redeveloppement des tours obsolètes, la vacance du quartier pourrait atteindre près de 40% en 2034.**

« Il nous faut réagir comme Chicago, afin de ne pas finir comme Détroit ! » Mardi 1er octobre, l'Association des utilisateurs de La Défense (Aude) a rompu sa discrétion habituelle et réuni l'ensemble des acteurs du quartier d'affaires dans l'auditorium de la tour Egho pour leur présenter les résultats d'une étude dessinant les pistes d'avenir du territoire. Confiée au réseau Deloitte, celle-ci visait notamment à analyser la situation actuelle de La Défense, tester les scénarii possibles selon les décisions des acteurs et, enfin, d'identifier les possibles leviers d'action pour transformer collectivement (et positivement) le quartier.

« Nous sommes dans un moment de rupture, a déclaré Cédric de Lestrangé, président de la commission urbanisme de l'Aude. La Défense est un joyau national dans lequel nous avons tous beaucoup investi. Il est de notre responsabilité de rentabiliser cet investissement ! »

Georges Siffredi, président du conseil départemental des Hauts-de-Seine, a quant à lui estimé : « Il nous faut renouer avec l'élan visionnaire qui a donné naissance à notre quartier avec cet esprit d'innovation qui fait son âme ! »

Vacance, loyers en baisse et obsolescence

Frappée de plein fouet par la crise sanitaire, La Défense fait face à un taux de vacance croissant : de 5 % avant le Covid à 14,5 % fin 2023 (voire même 19% si l'on intègre les surfaces de bureaux libérées mais pas encore en phase de commercialisation). Un taux qui semble désormais structurel tant il se consolide à un niveau élevé. Dans le même temps, l'étude indique que les remises accordées sur les loyers au moment de la signature du bail ont augmenté de moitié entre 2019 et 2023 pour atteindre jusqu'à 45 % sur certains immeubles : les loyers « réels » de ces actifs ont donc baissé de façon significative, sans pour autant que cela suffise à réduire la vacance. Parallèlement, les projets immobiliers ont nettement ralenti dans le quartier d'affaires qui représente aujourd'hui 8 % des surfaces de

bureaux en chantier à l'échelle du Grand Paris (contre 21 % en 2019).

Une situation qui ne saurait être uniquement liée à la démocratisation du télétravail puisque 37 % des surfaces tertiaires de La Défense n'ont pas été rénovées depuis 2000. 1,5 millions de m<sup>2</sup> devraient ainsi devenir obsolètes dans les 15 ans à venir. Or, ont prévenu Armel Ract-Madaux et Géraud Colcombet, respectivement associé et manager chez Deloitte, il est certain que les tours obsolètes ne pourront être relouées en l'état pour des raisons d'inconformité réglementaire d'une part et à cause de défauts structurels incompatibles avec les nouvelles attentes des utilisateurs d'autre part. Mais les actifs concernés se heurtent à un obstacle de taille : la viabilisation économique des restructurations. L'étude menée par Deloitte indique en effet qu'entre les années 2010 et aujourd'hui, la valeur d'une tour vide s'est effondrée, passant de 6400 euros le m<sup>2</sup>... à 233 euros pour une restructuration et à 88 euros dans le cas d'une conversion en logement.

La situation est donc critique et le risque avéré, celui que les propriétaires de tours renoncent à tout projet en attendant des jours meilleurs, transformant de fait leurs actifs en friches tertiaires. « Le redeveloppement des tours obsolètes devient un enjeu existentiel pour préserver le leadership international de La Défense », a résumé l'Aude. Pour Pierre-Yves Guice, directeur général de Paris La Défense, « les blocages sont connus et ne disparaîtront pas par magie, mais il nous faut créer les conditions d'une accélération. »

#### Redévelopper les actifs anciens

Afin que chacun prenne la mesure de l'effet d'une inaction des acteurs publics et privés, les représentants de Deloitte ont enfoncé le clou : si aucune action n'est menée en vue de faciliter le redeveloppement des tours obsolètes, la vacance dans le quartier d'affaires pourrait atteindre 40 % dans 10 ans. Une perspective qui mettrait sérieusement à mal les recettes fiscales perçues par les différents échelons de collectivités présents sur le territoire (communes de l'OIN de La Défense, Établissement Public Territorial, Métropole du Grand Paris, Société des Grands Projets, Région Île-de-France, etc.)

L'ambiance quelque peu glaciale de l'auditorium a cependant été réchauffée par les conclusions de l'étude, qui rejoignent les pistes émises lors des états généraux de la transformation des tours : « Demain, La Défense restera un territoire à dominante tertiaire, mais elle gagnera fortement en mixité. Il s'agit donc d'établir un projet de territoire qui permettra de s'aligner collectivement sur la nature des investissements et des programmes à favoriser. » Une vision partagée par le maire de Nanterre, Raphaël Adam, selon qui il apparaît fondamental de penser La Défense comme un lieu mixte. « Sans mixité, un quartier ne vit pas. La Défense inhabité constitue un non-sens pour l'avenir. D'autant que le quartier d'affaires offre des possibilités de logements magnifiques avec de belles skylines. Tout le monde ne rêve pas de la vie pavillonnaire ! »

La priorité, face à l'obsolescence croissante du parc immobilier de La Défense, consiste donc à enclencher un plan pour encourager les redeveloppements et les conversions d'actifs anciens. « Ce plan doit s'appuyer sur une conjugaison de quatre leviers, et sa réussite dépend de la mobilisation de toutes les catégories d'acteurs : investisseurs, utilisateurs, établissement public Paris La Défense, collectivités, État. » Un levier réglementaire tout d'abord, avec l'assouplissement des contraintes (sécurité incendie, accessibilité, urbanisme, etc...) lors de la reconversion des tours et la facilitation de la transformation de bureaux en logements, en aménageant le quota minimal de logements sociaux.

Un levier financier est également à actionner : « La création d'une foncière publique permettrait à PLD d'entrer au capital des opérations », ont indiqué Armel Ract-Madaux et Géraud Colcombet, en préconisant par ailleurs l'accès à des taux d'intérêt plus avantageux via des fonds publics ou des Green funds. Côté investissement, l'étude mise sur une augmentation de la contribution des collectivités et sur un reversement à PLD d'une partie de la péréquation payée par les communes. Enfin, l'exonération de la taxe bureaux et de la taxe foncière en Île-de-France lors des travaux de réhabilitation/reconversion d'un actif encouragerait davantage la conduite de ce type d'opération.

#### Un campus d'innovation et de connaissance

Parallèlement à la facilitation des redeveloppements, l'Aude a appelé à la création d'un projet de territoire partagé, « avec un positionnement stratégique clair » : le campus de l'innovation et de la connaissance. L'objectif : donner une visibilité aux utilisateurs et investisseurs (actuels et futurs) du territoire. « La Défense doit s'affirmer comme un district central d'innovation avec la formation supérieure et continue, des incubateurs, des clusters thématiques, des centres de recherche, des écoles d'entreprise, un centre de formation des administrations ou encore des centres de conférences. Ce projet de territoire se matérialisera par la création de lieux partagés favorisant la vie de campus et les synergies entre les acteurs, avec pour corollaire un regain d'attractivité pour le quartier. » Il s'agira aussi de produire 5000 logements pour étudiants et jeunes actifs, grâce à la réhabilitation d'actifs existants.

Le quartier pourra compter sur ses atouts, parmi lesquels son socle académique existant, ainsi que son excellente accessibilité avec 2,2 millions de personnes à moins de 30min en transports en commun. « Arrive bientôt la ligne 15 du Grand Paris express, a rappelé Jean-François Monteils, président du directoire de la Société des grands projets. Cette ligne représente un modèle nouveau de compréhension des transports et une réponse absolument innovante : le GPE repose sur une philosophie circulaire en reliant des endroits qui ne l'étaient pas auparavant. La qualité du système de transport va nous faire changer de dimension ! »

L'impact de ce scénario de campus de l'innovation et de la connaissance permettrait, selon l'Aude et l'étude menée par de stopper la croissance de la vacance avant une baisse de 2 points d'ici 2034. D'où l'importance d'une action rapide, commune et concrète.



[https://www.lejournaldugrandparis.fr/wp-content/uploads/2024/10/IMG\\_5369-Copie.jpg](https://www.lejournaldugrandparis.fr/wp-content/uploads/2024/10/IMG_5369-Copie.jpg)

Cédric de Lestrage ©Jgp Georges Siffredi © Jgp



[https://www.lejournaldugrandparis.fr/wp-content/uploads/2024/10/IMG\\_5357-Copie.jpg](https://www.lejournaldugrandparis.fr/wp-content/uploads/2024/10/IMG_5357-Copie.jpg)

Cédric de Lestrage ©Jgp Georges Siffredi © Jgp

[https://www.lejournaldugrandparis.fr/wp-content/uploads/2024/10/IMG\\_5362-Copie.jpg](https://www.lejournaldugrandparis.fr/wp-content/uploads/2024/10/IMG_5362-Copie.jpg)



[https://www.lejournaldugrandparis.fr/wp-content/uploads/2024/10/IMG\\_5362-Copie.jpg](https://www.lejournaldugrandparis.fr/wp-content/uploads/2024/10/IMG_5362-Copie.jpg)

Cédric de Lestrage ©Jgp Georges Siffredi © Jgp



<https://www.lejournaldugrandparis.fr/wp-content/uploads/2024/09/Defense-3.jpg>

Cédric de Lestrage ©Jgp Georges Siffredi © Jgp

[https://www.lejournaldugrandparis.fr/wp-content/uploads/2024/10/IMG\\_5379-Copie.jpg](https://www.lejournaldugrandparis.fr/wp-content/uploads/2024/10/IMG_5379-Copie.jpg)



[https://www.lejournaldugrandparis.fr/wp-content/uploads/2024/10/IMG\\_5379-Copie.jpg](https://www.lejournaldugrandparis.fr/wp-content/uploads/2024/10/IMG_5379-Copie.jpg)

*par Elena Jeudy-Ballini*



# Le plan de sauvetage imaginé pour le quartier de la Défense

## IMMOBILIER

L'association des utilisateurs de la Défense admet que le quartier d'affaires francilien est arrivé au bout de son modèle.

Elle se mobilise pour conserver l'attractivité du quartier.

Elsa Dicharry

« Nous sommes à un moment clé de l'histoire de la Défense, celui de la fin d'un modèle » : c'est le constat tiré par Cédric de Lestrage, administrateur de l'AUDE. L'association des utilisateurs de la Défense, qui regroupe 66 membres – de grands groupes comme Allianz, Saint-Gobain, Suez ou TotalEnergies, à des PME en passant par des écoles d'enseignement supérieur –, veut participer à la transformation du quartier d'affaires francilien, afin d'éviter qu'il ne périclite.

Elle a commandé, pour ce faire, une étude au cabinet Deloitte, présentée mardi, qui dresse un constat sombre : le taux de vacance des bureaux atteint désormais 14,7 % à la Défense (Hauts-de-Seine), et même 19 % en intégrant les surfaces non encore commercialisées. Ceci à comparer à 4,6 % en 2019. Si rien n'est fait, Deloitte calcule qu'en 2034, le taux de vacance des bureaux pourrait grimper à 39 % dans le quartier des Hauts-de-Seine.

« Le risque est aussi que les propriétaires de tours obsolètes suspendent leurs projets de redéveloppement dans l'attente de jours meilleurs », indique Géraud Colcombet, manager au sein du cabinet de conseil.

Le développement accéléré du télétravail et la chasse aux mètres carrés inutilisés au sein des immeubles de bureaux ont déjà fait des dégâts. La hausse du taux de vacance tire les loyers à la baisse, réduit la valeur des immeubles et rend économiquement plus complexes les opérations de réhabilitation des tours obsolètes. Avant l'épidémie de Covid-19, souligne Deloitte, la valeur d'une tour vide à réhabiliter s'établissait en moyenne à 6.400 euros du mètre carré. C'est désormais 233 euros.

« Le statu quo serait dangereux »,



Si rien n'est fait, le taux de vacance des bureaux à la Défense pourrait grimper à 39 % en 2034.

insiste Cédric de Lestrage. « Nous avons tous collectivement investi beaucoup dans la Défense. C'est bien davantage que 40 milliards d'euros de valeur immobilière. C'est un élément de notre attractivité », poursuit-il.

### Créer du logement

Avec une vacance croissante des bureaux, les recettes de l'établissement public Paris-La Défense se trouveraient fortement réduites, avec pour conséquence « une dégradation du cadre de vie » tant pour les 180.000 salariés de la Défense que pour ses 70.000 étudiants et ses 50.000 habitants.

Pour éviter un tel scénario et limiter le taux de vacance à 12 % en 2034, la Défense doit mettre fin au tout bureau et devenir un quartier plus mixte, avec des commerces, des restaurants, des salles de sport ou des équipements culturels, mais aussi du logement, estime l'AUDE. Un travail déjà engagé par l'établissement public – au travers, notamment, de son appel à projets Empreintes – qui prévoit des résidences étudiantes ou

de coliving pour les actifs.

Il s'agit aussi de faire du quartier d'affaires un « campus de l'innovation et de la connaissance ». Là encore, la Défense a déjà commencé à attirer des écoles d'enseignement supérieur, des centres de formation ou des incubateurs d'entreprises. « Le campus cyber [QG de la cybersécurité installé dans le quartier depuis 2022, NDLR] fait figure de pionnier de ce dispositif », note Armel Ract-Madoux, associé chez Deloitte. Il s'agirait d'aller plus loin.

### Exonérations de taxes

Pour faciliter la transformation des tours obsolètes et leur offrir une seconde vie, Deloitte suggère par ailleurs de réduire le quota de logements sociaux à réaliser obligatoirement lors de ces programmes. Et d'exonérer les propriétaires de tours de taxe foncière durant le temps des travaux – soit environ trois ans.

Le cabinet de conseil suggère aussi la création d'une foncière publique qui permettrait à l'établis-

sement public Paris-La Défense d'entrer au capital de ces opérations. Ou encore de permettre aux investisseurs d'accéder à des taux de financement plus avantageux, grâce à des fonds publics ou des fonds verts.

**Pour limiter le taux de vacance à 12 % en 2034, la Défense doit mettre fin au tout bureau et devenir un quartier plus mixte.**

L'idée de transférer certaines recettes fiscales des collectivités vers l'établissement public a déjà hérisé le maire de Courbevoie, Jacques Kossowski. « Entre Puteaux et Courbevoie, nous versons déjà 38 millions d'euros par an à l'Etat. S'il veut en reverser une partie à la Défense, il peut le faire, mais on ne va pas encore nous demander quelque chose », a-t-il alerté. ■

# La Marine française s'offre deux robots pour épier les grands fonds marins

## DÉFENSE

La DGA a confié à deux firmes françaises le développement d'un drone et d'un robot télépilote pour cartographier et réaliser des interventions jusqu'à 6.000 mètres de fond.

Matthieu Quiret

L'armée française diversifie son approche des drones sous-marins. La Direction générale de l'armement (DGA) a annoncé, jeudi, avoir notifié fin septembre le développement de deux nouveaux engins auprès des spécialistes industriels français Exail et Travocean.

Ces engins attendus à l'eau d'ici à 2026 seront chargés d'aider la Marine à mieux maîtriser les grands fonds marins grâce à des capacités d'action jusqu'à 6.000 m de profondeur. Objectif : cartographier le plancher océanique, surveiller ces espaces et les infrastructures qui y existent et réaliser discrètement des actions. C'est donc un nouveau segment des robots navals qu'investissent les marins, plus d'un an après le contrat passé à Naval Group pour l'étude d'un drone de combat sous-marins.

Exail, propriété notamment du groupe Gorgé, est né du rapprochement entre le toulonnais ECA et iXblue. Elle fournira le drone « A6K-M », redoutable machine capable de naviguer seule durant de longues périodes. La DGA précise qu'il sera projetable dans les navires d'appui et à bord des avions-cargos militaires A400M. Ses robots commerciaux conçus avec Naval Group font déjà fureur sur les marchés internationaux de la lutte anti-mines. Exail, cotée sur Euronext, a dégagé 323 millions d'euros de chiffre d'affaires l'an dernier.

Quant à la société Travocean, une filiale du groupe Louis Dreyfus Armateurs (LDA) basée

à La Ciotat, c'est un spécialiste de l'installation de câbles sous-marins. Elle développera donc un robot piloté à distance « ROV-DeepSea » pour des opérations plus complexes, sur le modèle de sa gamme de ROV compact qu'utilisent les opérateurs câblés. L'engin sera équipé d'optiques performantes et d'une grande palette d'outils, précise la DGA.

Le programme de développement est financé notamment dans le cadre de France 2030 mais représentera une goutte d'eau dans l'enveloppe de 54 milliards d'euros promise par les précédents exécutifs.

Les armées rappellent que les grands fonds marins sont très peu connus, avec moins de 3 % de la surface qui ont été explorés avec précision et plus de trois quarts des fonds marins qui se situent à des profondeurs supérieures à 3.000 mètres. Les marins ont besoin de cartographier davantage ces territoires pour mieux naviguer, notamment avec les sous-marins

**La maîtrise des risques sur les infrastructures militaires et civiles sous-marines est devenue clé.**

armés. S'ils sont limités à quelques centaines de mètres en plongée, ces gros engins gagnent à connaître précisément la topographie des mers, pour leurs écoutes par exemple.

Mais au-delà des opérations militaires, le travail des deux drones servira aussi à devancer les menaces hybrides de plus en plus intenses dans le contexte géopolitique tendu. Des infrastructures civiles se retrouvent prises pour cibles, comme l'a montré le sabotage présumé du gazoduc Nord Stream en mer du Nord par des plongeurs ukrainiens. Les attaques houthies en mer Rouge font peser des incertitudes autour de la grosse autoroute à données qui connecte au fond de l'eau l'Asie à l'Europe. ■

# Hydrogène vert : le chemin à parcourir reste colossal

## ÉNERGIE

L'Agence internationale de l'énergie souligne que si le nombre de projets augmente, les décisions finales d'investissement restent insuffisantes et les coûts élevés.

Nicolas Rauline

L'AIE met des mots sur les maux de l'hydrogène. L'Agence internationale de l'énergie a publié, mercredi, son état des lieux du marché mondial de l'hydrogène bas carbone. Avec un premier constat encourageant : le nombre de projets ayant reçu une décision finale d'investissement a été doublé, ces douze derniers mois, au niveau mondial. Ce qui devrait multiplier par cinq la production en 2030, pour atteindre 3,4 millions de tonnes par an.

Si l'on prend en compte tous les projets annoncés, mais qui n'ont pas forcément été concrétisés par une décision ferme, la production

pourrait même atteindre les 49 millions de tonnes par an, soit 30 % de plus que le total affiché l'an dernier.

C'est à peu près tout, comme note d'optimisme, pour le secteur. Car l'AIE souligne aussi que la production d'hydrogène bas carbone reste très marginale dans la consommation totale : moins de 1 %. Au niveau mondial, 97 millions de tonnes d'hydrogène ont été consommées l'an dernier, pour moins d'un million de tonnes d'hydrogène bas carbone. L'écrasante majorité est produite à partir d'hydrocarbures.

Une partie importante de cette production d'hydrogène bas carbone devrait se faire, en outre, avec du captage de carbone, et non avec des sources d'énergies renouvelables ou bas carbone. Sur les projets ayant reçu une décision finale d'investissement, représentant donc une production théorique de 3,4 millions de tonnes par an en 2030, 1,9 million de tonnes seront obtenues par de l'électrolyse (production d'une molécule d'hydrogène à partir d'eau grâce à un courant électrique) et 1,5 million sera obtenu à partir d'énergies fossiles, mais en récupérant le CO<sub>2</sub> dégagé (hydrogène dit « bleu »).

L'AIE souligne que de nombreux projets ont connu des retards à l'allumage, voire ont été suspendus. L'agence ne croit donc pas à la matérialisation de tous les projets engagés. Si c'était le cas, le secteur connaîtrait une croissance de plus de 90 % par an, bien au-dessus de celle des panneaux photovoltaïques à leur pic. Parmi les raisons invoquées par l'AIE : « des signaux de la

demande peu clairs, des barrières de financement, des retards dans le déploiement des incitations, des incertitudes réglementaires, des problèmes dans les licences et les permis et des défis opérationnels ».

### Des prix en baisse ?

En amont de la chaîne, les capacités d'électrolyse augmentent aussi. Ce qui devrait permettre une hausse sensible de la production d'hydrogène bas carbone dans les années à venir. Au total, les projets ayant reçu une décision finale d'investissement ont atteint les 20 GW dans le monde, dont 6,5 GW au cours des douze derniers mois. Mais l'AIE souligne que 40 % de cette croissance est concentrée en Chine. « La position de leader de la Chine est renforcée par sa puissance dans la fabrication en masse de technologies d'énergies propres : elle abrite 60 % de la capacité mondiale de production d'électrolyseurs », indique le rapport. Ainsi, en se positionnant sur la technologie clé du secteur, à des coûts de production plus bas, Pékin pourrait réitérer son coup de force dans les panneaux solaires et les batteries, même si l'Europe et l'Inde disposent aussi de capacités importantes.

Les coûts de production de l'hydrogène bas carbone restent, enfin, élevés. Le coût des électrolyseurs a été revu à la hausse par l'AIE, qui prévoit toutefois des baisses de prix à terme. Si le monde suit la trajectoire de neutralité carbone en 2050, les coûts de production de l'hydrogène produit à partir de renouvelables pourraient être divisés par deux à l'horizon 2030, à 2,9 dollars le kilo. Mais l'écart de prix avec la Chine devrait demeurer : si Pékin parvient à mettre en service tous ses projets d'électrolyseurs, le prix de l'hydrogène bas

carbone pourrait rapidement passer sous celui de l'hydrogène d'origine fossile.

Pour l'AIE, il faut donc renforcer le soutien public à la filière, avec un effort particulier pour stimuler la demande des industriels, par exemple avec des contrats pour différencier. L'agence préconise aussi de préciser le cadre réglementaire, de développer les infrastructures et d'appuyer le développement du secteur dans les pays en voie de développement, où le potentiel de production à bas coût est important. ■

**« La position de leader de la Chine est renforcée par sa puissance dans la fabrication en masse de technologies d'énergies propres : elle abrite 60 % de la capacité mondiale de production d'électrolyseurs. »**

L'AGENCE INTERNATIONALE DE L'ÉNERGIE

**Les Echos Le Parisien**  
ANNONCES

Découvrez notre marketplace BtoB, Les Echos Solutions

[annonces.lesechosleparisien.fr](https://annonces.lesechosleparisien.fr)  
01 87 39 70 08

## La Défense : opération réinvention !

**L'AUDE (Association des utilisateurs de La Défense), qui regroupe les grandes entreprises installées dans le quartier d'affaires, s'est retrouvée le mardi 1er octobre 2024 au sein de la tour Echo pour assister aux conclusions de l'étude exclusive, réalisée par le cabinet Deloitte, concernant le présent et les perspectives d'avenir de ce qui reste le premier quartier d'affaires européen et le quatrième au niveau mondial.**

Serait-ce le charme d'un premier jour d'octobre ensoleillé qui agirait ? Toujours est-il qu'en ce mardi matin, le quartier d'affaire de La Défense apparaît pimpant, vivant, vivifiant. Les tours en verre scintillent sous ce soleil automnal discret mais présent, des animations égayent la dalle et distraient les badauds tandis que les travailleurs, écouteurs dans les oreilles et boisson chaude à la main, se dépêchent de gagner leurs tours respectives. De la musique est diffusée à différents endroits, les panneaux publicitaires interactifs à la mode new-yorkaise constituent le panorama visuel et des lieux de végétalisation s'épanouissent un peu partout. Des panneaux aux allures de roses des vents indiquent les points cardinaux de ce labyrinthe tout de béton et d'acier, et les tours correspondantes.

À voir ce dynamisme ambiant, l'on aurait du mal à donner du crédit aux adjectifs négatifs accolés au quartier d'affaires : dépassé, vieillot, anachronique, en déclin. Pourtant, si le quartier tente de se réinventer, sous l'impulsion notamment de l'établissement public Paris La Défense, les chiffres attestent de la réalité des difficultés endémiques et structurelles qui plombent l'avenir du site à court, moyen et, surtout, long termes.

### Élan visionnaire

Des chiffres qui viennent d'être révélés par le cabinet Deloitte, mandaté par l'AUDE pour dresser un audit du quartier d'affaires. En introduction, Georges Siffredi, président du conseil départemental des Hauts-de-Seine et président de Paris La Défense, a déclaré qu'il ambitionnait de faire de La Défense « le premier quartier d'affaires post-carbone ». « Nous voulons renouer avec l'élan visionnaire qui a présidé à la naissance du quartier. » Il en faudra, de l'élan visionnaire pour trouver une porte de sortie aux immeubles obsolètes, qui représentent tout de même 25 % du parc tertiaire.



vosre nouveau logiciel de Gestion & Syndic ! [Découvrir notre offre >](#)

- Logiciel nouvelle génération full cloud
- Prise en main facile et rapide
- Workflow automatisés

<https://admin.immoweek.fr/wp-content/uploads/2024/09/banner-web-72890-spirit-sg-jpeg9.jpg>

<https://admin.immoweek.fr/wp-content/uploads/2024/09/banner-web-72890-spirit-sg-jpeg9.jpg>



<https://admin.immoweek.fr/wp-content/uploads/2019/06/cbx.png>

<https://admin.immoweek.fr/wp-content/uploads/2019/06/cbx.png>

Armel Ract-Madoux et Gérard Colcombet, du cabinet Deloitte, ayant activement participé à la réalisation de cette étude, ont ensuite pris la parole pour en présenter les principales conclusions. Déjà, le taux de vacance des surfaces de bureaux est passé de 5 % avant la crise du Covid à 14,7 fin 2023, et 19 % si l'on intègre les surfaces de bureaux libérées, mais pas encore en phase de commercialisation. Soit un taux cinq fois supérieur à celui de Paris intra-muros (4 %). Les mesures d'accompagnement (réduction consentie sur le loyer à la signature du bail) ont pourtant augmenté de moitié au cours de la même période, atteignant parfois jusqu'à 45 %. Cela n'a pas eu d'effet significatif sur la réduction de la vacance.

Dans ce contexte défavorable, les projets immobiliers, en construction neuve comme en redéveloppement, ont nettement ralenti. Avant la crise sanitaire, le quartier représentait 21 % des surfaces de bureaux en chantier à l'échelle du Grand Paris, une part ramenée à seulement 8 % en 2024. « Cette situation découle d'une crise structurelle créée par plusieurs facteurs conjoncturels » a développé Gérard Colcombet. « Le télétravail a naturellement changé la donne, ce qui a conduit les entreprises à libérer des surfaces à hauteur de 13 % au cours de la décennie 2020 au sein de la métropole du Grand Paris ». Conjuguée à cela, l'obsolescence du parc immobilier est criante. Deloitte révèle dans son étude que 37 % du parc a été bâti avant 2000 sans faire l'objet d'une rénovation depuis ; cela signifie que 1,5 million de mètres carrés deviendront obsolètes dans les 15 ans à venir...

L'obsolescence est induite par plusieurs facteurs : non-conformité réglementaire au décret tertiaire, inconfort d'usage et inadaptation aux nouveaux modes de travail. « Les tours doivent être redéveloppées pour être relouées » poursuit Armel Ract-Madoux. « Le problème, c'est que les conditions actuelles ne rendent pas le redéveloppement viable, avec une hausse des coûts et une baisse du chiffre d'affaires anticipée. Le risque majeur est que les propriétaires de tours obsolètes suspendent leurs projets de rénovation en attendant des jours meilleurs, transformant de fait leurs actifs en friche tertiaire, voire qu'ils les démolissent purement et simplement, étant entendu que les surfaces existantes continuent de générer des coûts, même vacantes. » Donnée choc : en 2024, la valeur d'une tour obsolète est en moyenne proche de zéro !

### **Statut quo ou action?**

Le cabinet Deloitte estime à 410 millions d'euros le montant des recettes fiscales générées par La Défense chaque année, notamment via les versements de la taxe annuelle sur les bureaux et de la taxe foncière ; des recettes perçues par différents échelons des collectivités. Les communes de l'OIN de La Défense perçoivent, via la taxe foncière, 74 millions d'euros annuels, soit 13 fois plus que la dotation que ces communes accordent, toujours annuellement, à Paris La Défense (5,6 millions d'euros). « Le quartier de La Défense a un rôle-clé à jouer dans l'intérêt national, mais ne perçoit pas autant de ressources qu'il n'en génère » resitue Armel Ract-Madoux. « L'augmentation des charges d'entretien du quartier creuse le déficit de Paris La Défense ! » Pour les acteurs privés, la spirale infernale peut être schématisée comme suit : hausse de la vacance/baisse des loyers/baisse de la valeur des immeubles/baisse des investissements et des réhabilitations/obsolescence des immeubles et dégradation du quartier/baisse de l'attractivité. Pour les acteurs publics, le scénario du pire se traduit ainsi : baisse de l'attractivité/moins d'investissements privés/moins de recettes de fonctionnement/moins d'investissements publics/dégradation du quartier. Pour conclure leur étude, les experts de Deloitte ont envisagé deux scénarios aux finalités diamétralement opposées : le premier maintenant le statut quo (c'est-à-dire en n'agissant pas), le second en décidant d'agir.

Dans le premier scénario, le taux de vacance pourrait atteindre près de 40 % en 2034, et ce y compris en partant du postulat (qui n'a rien de certain) que les nouvelles tours actuellement encore en chantier seraient louées à 100 %. Ce premier scénario engendrerait un recul de 15 % des recettes de gestion de Paris La Défense. Dans le second scénario, surnommé « Action », les experts préconisent un redéveloppement des tours qui redeviendraient économiquement viables, grâce à un assouplissement des contraintes réglementaires pour faciliter la conversion de tours de bureaux en logements. Il est préconisé la création d'une foncière publique afin de permettre à Paris La Défense d'entrer au capital des opérations. Il est également demandé une exonération conjointe de la taxe bureaux et de la taxe foncière durant la période des travaux de réha-

bilitation. Avec ces différents leviers activés, il est estimé que 360 000 m<sup>2</sup> minimum pourraient être convertis d'ici 10 ans. Enfin, un potentiel de création de 5 000 logements étudiants en 10 ans est anticipé si ce scénario « Action » était activé, soit 150 000 m<sup>2</sup>.

Le préfet des Hauts-de-Seine, Laurent Hottiaux, a conclu cette réunion par ces mots : « c'est un moment charnière pour La Défense. (...) Il nous faut recréer tout un écosystème et redonner envie aux nouvelles générations de venir y travailler et y vivre. Les stratégies de redressement doivent être partagées avec le nouveau gouvernement afin q'un nouveau cycle vertueux soit entamé ! »



Anthony Denay

*par Anthony Denay*

