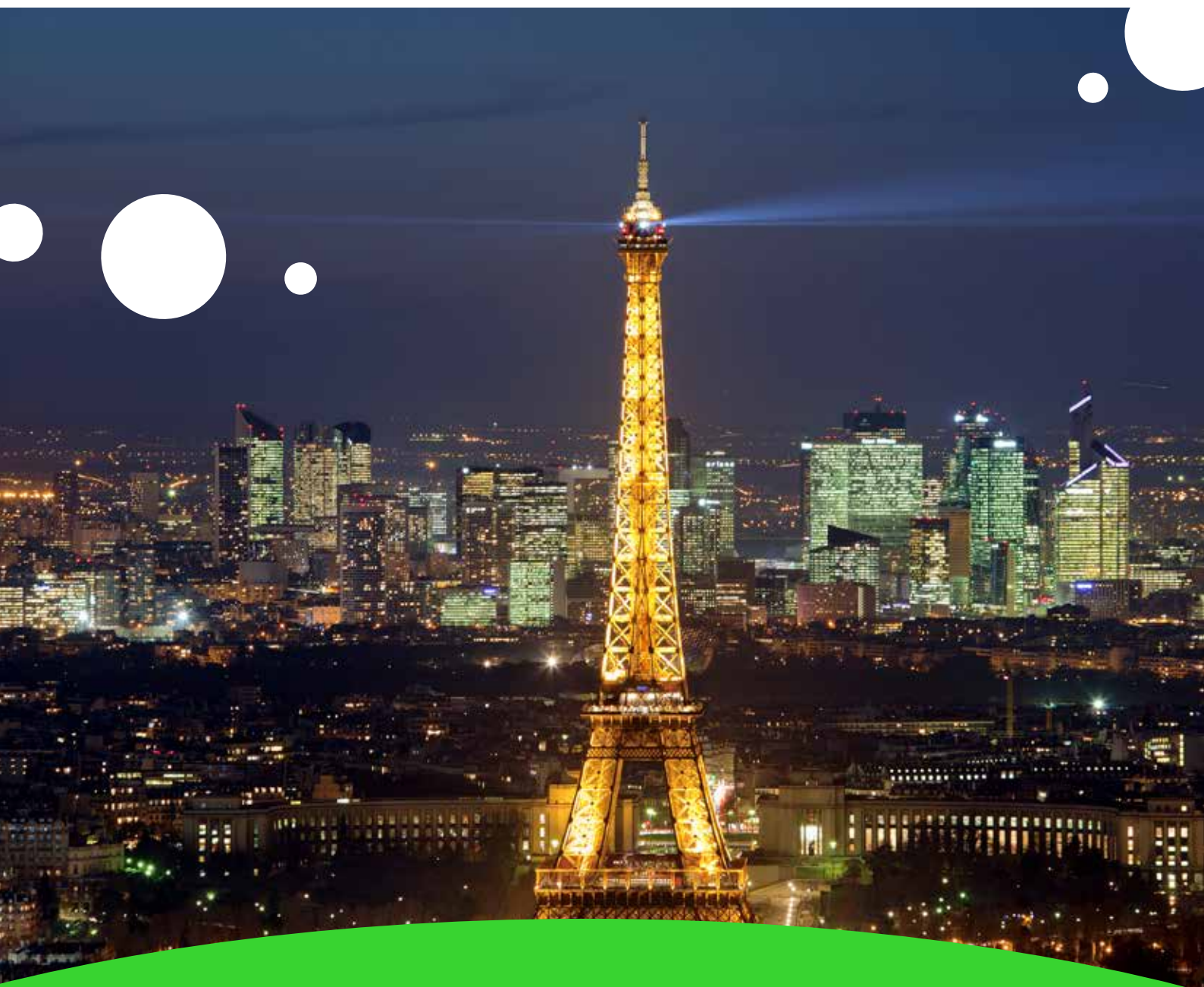


# focus sur

## Paris La Défense

WHAT'S UP ET TENDANCES DU MARCHÉ - NEWSLETTER N°1 / SEPTEMBRE 2018



### Un établissement public local pour une ambition internationale

Paris La Défense, transféré de l'État aux collectivités locales, répond à un enjeu de modernisation du quartier d'affaires nécessaire pour conforter son attractivité. L'enjeu prioritaire est de transformer le quartier d'affaires en un quartier de vie.

Pour ce faire, Paris La Défense réunit les compétences d'aménagement et de gestion lui permettant de poursuivre l'évolution du quartier et de rivaliser avec ses concurrents internationaux. L'établissement continue d'assurer la gestion quotidienne, tout en développant l'animation des espaces publics et le développement de projets urbains.

# What's up

## Business et lifestyle

### Toujours plus d'espaces de coworking et d'incubateurs

Paris La Défense fait de l'innovation une ambition majeure pour l'attractivité internationale du quartier d'affaires. Le développement des espaces de coworking et l'implantation de start-up et d'incubateurs démontrent son caractère dynamique et incontournable. Pour cela, le développement des nouveaux modes et espaces de travail doit faire partie intégrante du dynamisme de Paris La Défense en proposant une nouvelle offre flexible et de qualité. Aujourd'hui, 20 000 m<sup>2</sup> d'espaces de coworking sont implantés à Paris La Défense, comprenant de grandes enseignes comme Nextdoor ou Kwerk, ainsi que des structures plus confidentielles. L'ensemble propose des services sur mesure, à court et moyen termes, pour des projets individuels ou d'équipe et des budgets variables. Ces derniers mois, l'influence et l'efficacité des nouveaux modes de travail ont également fait émerger de nouveaux types d'espaces internes aux entreprises. Début 2019, Paris La Défense accueillera 20 000 m<sup>2</sup> supplémentaires d'espaces avec l'arrivée de Spaces (by Regus) dans l'immeuble Belvédère, entièrement réhabilité et livré en début d'année prochaine.

**Focus sur le Swave, l'incubateur de start-up fintech**  
Le foisonnement de ces nouveaux espaces favorisant des modes de travail plus flexibles a accéléré l'implantation de start-up, permettant de travailler en complémentarité avec les grands comptes et de développer des projets fédérateurs. Ainsi, l'État et des partenaires grands comptes du secteur de la finance ont travaillé conjointement à la création du Swave, incubateur de fintech géré par Paris&Co, nouvellement installé à Paris La Défense. L'objectif principal de ce programme est de favoriser la mise en place d'expérimentations de nouveaux produits et services, et d'accélérer le développement des jeunes entreprises qui inventent de nouveaux modèles au service du secteur financier et de ses usagers (B2B et B2C). Par ailleurs, le lancement de cette nouvelle plateforme est l'occasion de fédérer autour d'un projet majeur l'ensemble des acteurs de la chaîne de valeur de la finance implantés à Paris La Défense, quartier d'affaires rassemblant les grands comptes de ce secteur.



Le coworking à Paris La Défense : **20 000 m<sup>2</sup>** aujourd'hui, **20 000 m<sup>2</sup>** supplémentaires dès 2019.

Le Swave : déjà **23 start-up** installées.



L'équipe du Swave



Projet Table Square

**Table Square :**  
**4 500 m<sup>2</sup>**  
**de surface**  
**et 800 m<sup>2</sup>**  
**de terrasses.**

## De nouveaux lieux de vie et d'animation

Dans l'optique de développer les volumes sous dalle existants, Paris La Défense a choisi de promouvoir ces espaces en proposant deux nouvelles offres majeures qui compléteront significativement l'offre du quartier d'affaires :

### **FOCUS SUR TABLE SQUARE, lieu dédié à la gastronomie et à la restauration**

Une nouvelle adresse parisienne, élégante et contemporaine, déclinant la variété du savoir-faire français en matière de gastronomie pour tous les publics. Son positionnement en plein cœur du quartier d'affaires offrira un panorama à 360° sur l'Esplanade et sur la Grande Arche. Sur plus de 4 500 m<sup>2</sup> de surface et 800 m<sup>2</sup> de terrasses, trois nouveaux bâtiments seront entièrement dédiés à la gastronomie, avec un restaurant haut de gamme, une offre de bistronomie avec cuisine internationale et déjeuners à emporter de qualité, ainsi qu'un espace lounge. L'ouverture est prévue à l'été 2019.

### **FOCUS SUR OXYGEN, nouvelle adresse hybride**

Dès l'automne 2018, Paris La Défense accueille un nouveau lieu de restauration et d'animation dans un concept inspirant. Situé à l'entrée du quartier d'affaires, avec une vue exceptionnelle sur l'Arc de triomphe, Oxygen accueillera des services business, bien-être, loisirs et restauration, ainsi qu'un espace événementiel festif modulable de plus de 300 m<sup>2</sup> qui évoluera tout au long de la journée et de la nuit :

- une brasserie moderne et un bar à cocktails (Liquid Corp / Rostang) pour des soirées clubbing;
- Icône, un nouveau concept d'espaces de coworking dédié aux esprits créatifs (Avec Investissements) et de services, notamment La Barbière de Paris;
- deux enseignes de restauration rapide : un fast-food 100% Bio (Bioburger) et un bar à salades (Prairie);
- une pizzeria (Marco Marco).



Projet Oxygen

**Oxygen :**  
**2 000 m<sup>2</sup>**  
**de surface, 1 000 m<sup>2</sup>**  
**de terrasses et**  
**300 m<sup>2</sup>**  
**d'espace**  
**festif.**

# Une des plus grandes destinations loisirs d'Europe



Paris La Défense Arena :  
capacité de  
**40 000** spectateurs,  
jusqu'à **50** shows par an,  
bureaux, commerces,  
brasserie et restaurant  
gastronomique.

## FOCUS SUR PARIS LA DÉFENSE ARENA

Plus grande enceinte multimodale d'Europe, pouvant accueillir jusqu'à 40 000 spectateurs, Paris La Défense Arena est un véritable lieu de vie, de loisirs et de culture. Inaugurée en octobre 2017 par un concert-événement des Rolling Stones, Paris La Défense Arena programme jusqu'à 50 shows par an. Concerts, compétitions sportives, c'est également un lieu proposant

une offre sur mesure pour les entreprises qui souhaitent organiser des événements corporate, dans un site bénéficiant d'une très bonne accessibilité. Symbole de la transformation du quartier d'affaires, Paris La Défense Arena permettra de renouveler durablement l'image de Paris La Défense et de renforcer sa notoriété à un niveau international.

Les Quatre Temps :  
**43 millions** de  
visiteurs par an,  
**220** boutiques,  
**36** restaurants,  
**16** salles de  
cinéma.



## FOCUS SUR LE CENTRE COMMERCIAL DES QUATRE TEMPS

Plus grand pôle de shopping d'Europe, le centre commercial des Quatre Temps propose une offre de plus de 220 boutiques et 36 restaurants ouverts 7 jours sur 7 ainsi qu'un service de conciergerie. Avec des enseignes internationales comme Tissot, Michael Kors, Lacoste, Uniqlo et bien d'autres encore, le centre commercial accueille chaque année plus de 43 millions de visiteurs, français et internationaux. Ses 16 salles de cinéma apportent aux 180 000 salariés de La Défense ainsi qu'aux habitants une offre culturelle variée. Les Quatre Temps contribuent significativement à renforcer l'attractivité de La Défense, tant à un niveau local qu'à une échelle internationale.

# Tendances du marché

## PARIS LA DÉFENSE, UNE OFFRE IMMOBILIÈRE DE HAUT NIVEAU À DESTINATION DES ENTREPRISES INTERNATIONALES

L'importance de son écosystème financier (banque-assurance mais aussi asset management et venture capital) fait de Paris la destination privilégiée des relocalisations post-Brexit.

Alors que l'attractivité internationale du Grand Paris se renforcera dans les trois prochaines années, Paris La Défense, quartier d'affaires de la métropole, est naturellement privilégié par les entreprises internationales : on y trouve une offre immobilière de qualité (grands plateaux, tours dernière génération, haut niveau de services et de performance environnementale) desservie par un

des plus importants hubs de transport et un haut niveau de sécurité dans l'approvisionnement électrique (double boucle propre au quartier d'affaires, en sus de la boucle sécurisée de l'Île-de-France). Des premières transactions directement liées au Brexit se sont conclues tout récemment :

- Chubb, plus gros assureur dommages américain en capitalisation boursière, a choisi de relocaliser son siège européen, qui était à La City, dans la tour Carpe Diem (arrivée prévue en juin 2019 sur 4 400 m<sup>2</sup>).
- L'Autorité bancaire européenne (ABE ou EBA) va installer ses 200 employés à La Défense, dans la tour Europlaza, avant mars 2019.

Au total, plus de 3 500 emplois directs pourraient être délocalisés dans la région Paris Île-de-France d'après Europlace. Ce chiffre pourrait atteindre 20 000 en ajoutant les emplois indirects.

**En 2019,**  
Paris La Défense  
accueillera le siège  
social de Chubb et  
l'Autorité bancaire  
européenne.



## LE MARCHÉ IMMOBILIER

### TRANSACTIONS UTILISATEURS: DYNAMISME CONFIRMÉ DES MOINS DE 5 000 M<sup>2</sup>

Au premier semestre 2018, 70 338 m<sup>2</sup> ont été placés sur le périmètre du quartier d'affaires de La Défense, soit un chiffre légèrement inférieur au S1 2017<sup>1</sup>.

La tendance à l'accroissement de la part des petites et moyennes surfaces se confirme avec 47 144 m<sup>2</sup> placés<sup>2</sup> au premier semestre. Cela s'explique pour partie par les besoins d'extension de grandes entreprises mais aussi par la part croissante de PME/ETI qui s'installent sur le quartier d'affaires.

Les grandes transactions sont moins dynamiques avec seulement trois transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup>.

Le faible nombre de grandes transactions s'explique notamment par une pénurie – temporaire – d'offre de première main pour ce segment de marché.



2 800 m<sup>2</sup> dans Egée



3 000 m<sup>2</sup> dans la tour CBX



2 500 m<sup>2</sup> dans Défense Plaza



2 800 m<sup>2</sup> dans Pacific



BearingPoint.

sur 5 200 m<sup>2</sup> dans CBX



10 000 m<sup>2</sup> sur Carré Michelet

OTIS

8 100 m<sup>2</sup> sur Défense Plaza



### UN TAUX DE VACANCE À SON PLUS BAS NIVEAU DEPUIS 2010

Seuls 5 300 m<sup>2</sup> restructurés sont actuellement disponibles tandis que la quasi-totalité des immeubles neufs ou restructurés livrés en 2018 ont été précommercialisés (bureaux du CD92 sur 32 000 m<sup>2</sup> dans Paris La Défense Arena, arrivée de Spaces dans le Belvédère et de RTE dans Window), ce qui témoigne de l'attractivité du quartier d'affaires auprès des grands utilisateurs. L'offre immédiate disponible continue de diminuer et le stock immédiat atteint 162 509 m<sup>2</sup>, faisant chuter le taux de vacance à 4,8%<sup>3</sup> au T2 2018,

son point le plus bas depuis 2010. Entre 2019 et 2020, plus de 250 000 m<sup>2</sup> d'immeubles de bureaux de grade A disponibles à la commercialisation seront livrés sur le quartier d'affaires en permettant un renouveau considérable de l'offre, répondant à une diversité de besoins (Trinity, Carré Michelet, Canopy, Akora, Landscape, Alto).

1. Source CBRE Research/Immostat.

2. Source CBRE Research/Immostat.

3. Source CBRE Research.

## DE NOUVELLES ADRESSES TERTIAIRES AU PIED DES TOURS

Dans le sillage du quartier d'affaires (et non comptabilisées dans le chiffre de la demande placée), à proximité immédiate de la Grande Arche, de nouvelles adresses tertiaires se créent sur le secteur Seine-Arche, fruit d'un travail de conception et d'aménagement des espaces publics mené par l'établissement Paris La Défense :

- sur le périmètre des Terrasses, Groupama prend à bail 7 800 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Dreamview, poursuivant la création d'un campus de 67 000 m<sup>2</sup> sur cinq bâtiments avec une unité de vie et de services. Le Groupama Campus regroupera 3 300 collaborateurs sur ce secteur très bien desservi en transports en commun ;

- phénomène plus récent, le boulevard de La Défense concentre deux des plus grandes transactions franciliennes de ce premier trimestre avec la prise à bail de 51 000 m<sup>2</sup> par Technip FMC dans l'immeuble Origine d'Icade, livré en 2019, et l'opération en compte propre de Vinci sur l'immeuble L'Archipel, livré en 2021.

Au total, la demande placée sur le secteur Seine-Arche atteint 126 900 m<sup>2</sup><sup>4</sup>, ce qui en fait une année record et démontre sa capacité à proposer une offre véritablement complémentaire aux tours du quartier d'affaires.

### POINT INVESTISSEMENT :

Les développements en blanc et la tendance à l'augmentation des loyers dans les projections témoignent de la confiance des investisseurs et des utilisateurs dans le quartier.

## 288 MILLIONS D'EUROS

C'est le montant investi<sup>5</sup> au premier semestre 2018 à Paris La Défense, avec notamment la vente d'Aurore (acheté par le fonds d'investissement Aermont Capital LLP à Carlyle) et de The Curve (vendue par Perial à Monceau Assurances).

## DE 4 À 5,65 %

Le rendement des biens de qualité à La Défense. Il est de 4 à 6 % à Nanterre (Seine-Arche) au S2 2018<sup>6</sup>.

## 550 EUROS

Le montant du loyer prime. Pour les immeubles de seconde main de qualité, il peut atteindre les 485 euros<sup>7</sup>.

4. Source CBRE Research/Immostat.
5. Source CBRE Research/Immostat.
6. Source CBRE.
7. Source CBRE.



## ORIGINE

**UN CLÉ EN MAIN LOCATIF, SUR UNE DURÉE FERME DE 9 ANS CONCLU AVEC TECHNIP FMC (51 000 M<sup>2</sup> SU)**

- Origine est un ensemble mixte développé par Icade SA, investisseur et maître d'ouvrage, et Icade Promotion (MO déléguée) dont la livraison est prévue fin 2020
- Paris La Défense, en tant qu'aménageur, a travaillé avec Icade sur l'interface entre les espaces publics et le projet pour réaliser une insertion urbaine réussie, travail également mené avec Technip pour prendre en compte les contraintes du futur utilisateur et lui permettre de se projeter dans son environnement, en chantier à ce jour.



- Construction innovante avec une structure mixte bois-béton, l'immeuble atteint un niveau de certification et de labellisation environnementale ambitieux (HQE niveau Excellent, BREEAM niveau Excellent, LEED niveau Gold, WELL Core & Shell niveau Silver, E+ C- niveau E2C2, BiodiverCity, WiredScore).



## L'ARCHIPEL

**LE FUTUR SIÈGE SOCIAL DU GROUPE VINCI, UNE OPÉRATION EN COMPTE PROPRE PERMETTANT LE REGROUPEMENT DES ÉQUIPES SUR 62 700 m<sup>2</sup>**

- L'Archipel est une opération immobilière emblématique (90 000 m<sup>2</sup> au total) dans le secteur en développement des Groues situé à deux pas de La Défense et qui crée le lien vers Nanterre-Université. Ce projet permet la réalisation d'une nouvelle façade urbaine sur une emprise libérée le long du boulevard de La Défense.
- Tranche 1 : livraison du siège de Vinci avec 4 bâtiments de bureaux et commerces incluant un accès à la future gare Eole (qui rejoint directement la gare de Hausmann - Saint-Lazare). Ce projet incarnera les valeurs du groupe, le rôle du siège réinventé, et favorisera de nouvelles façons de travailler (performance, qualité de vie au travail).
- Tranche 2 : développement d'un immeuble de bureaux en blanc de 10 200 m<sup>2</sup> et d'un hôtel de 184 chambres.

Paris La Défense, Direction de l'Attractivité, septembre 2018 - **Crédits photographiques** : Carlos Ayesta / Anne-Claude Barbier / Luc Boegly / 11h45 / Maud Caubet Atelier et Quadriflore Architecture / Enia architectes / Stéphane Malka / Unibail / Jean-Paul Viguier et Associés.

**Réalisation** : CITIZENPRESS