

# Un dynamisme retrouvé

Le quartier de La Défense a performé au cours du premier semestre 2017. Les Befa (Bail en État de Futur Achèvement) ne sont plus des espèces rares. Par ailleurs, on remarque que l'État joue, toujours, un rôle pionnier en tant qu'utilisateur de nouveaux quartiers : Ministère de la justice, Région Ile-de-France et Bordeaux Métropole. D'autre part les investisseurs transnationaux se tournent vers l'Europe et la France en particulier.



Le nouveau « 36 quai des Orfèvres »

Des IGH comme Opus 12 (33.000 m<sup>2</sup>) et surtout Cœur Défense (350.000 m<sup>2</sup>) sont, après des années d'efforts de commercialisation, enfin totalement occupés ! Satisfaction pour l'Epadesa\* : la poursuite de l'acquisition d'actifs neufs ou à restructurer par des opérateurs français et étrangers. En affichant 200.000 m<sup>2</sup> de prises à bail pour le premier semestre 2017, La Défense dépasse le résultat de toute l'année 2016 et multiplie par trois celui de 2015. En tête d'affiche, la prise de position de Total (120.000 m<sup>2</sup>) sur The Link, le bâtiment tertiaire appelé à devenir le plus élevé de France.

Cette transaction est également la plus importante de ces vingt dernières années à l'intérieur de la « Poire ». Elle confirme que le concept Campus n'est pas la seule réponse à une problématique de concentration et de redéveloppement d'un grand utilisateur. D'autres mouvements vont dans ce sens : Saint-Gobain met sur orbite, côté Courbevoie, son futur siège de 50.000 m<sup>2</sup>, Deloitte ajoute, à ses 31.000 m<sup>2</sup> de Majunga, environ 10.000 m<sup>2</sup> sur Opus 12...

## Espaces pour les exilés du Brexit

Les utilisateurs de la Dalle se diversifient comme en témoignent les arrivées des sociétés de coworking. Nextdoor et Kwerk qui ont pris respectivement position sur Cœur Défense (8.700 m<sup>2</sup>) et First (3.900 m<sup>2</sup>). Cette success story encourage les opérateurs à initier de nouveaux programmes en blanc. Les Tours Pascal vont, après une rénovation/extension menée par Altafund associé à Goldman Sachs, proposer 70.000 m<sup>2</sup> de bureaux, le fonds Suisse Partners Group a acquis la tour CB 16, soit 30.000 m<sup>2</sup> dont 8.000 m<sup>2</sup> vacants, la Société de la Tour Eiffel, très active sur Nanterre, a repris le Linéa (16.000 m<sup>2</sup>), JP Morgan détient désormais Village 1 et 2 dont l'un est occupé à 40 %.

Autre acteur américain, Oxford Properties est le nouveau propriétaire de Window (44.000 m<sup>2</sup>), entièrement préloqué à RTE. De son côté, Unibail Rodamco, loin de se décourager de l'échec de ses Tours Sisters (70.000 m<sup>2</sup>) proposées à Total, se lance dans l'édification de Trinity, un ensemble de 50.000 m<sup>2</sup>... Les

exilés du Brexit pourront y trouver de quoi se loger ! Cerise sur le gâteau ou... presque : la cession de Cœur Défense par Lone Star à Amundi Immobilier qui intervient dans ce deal en partenariat avec d'autres investisseurs de l'Hexagone.

## L'État, pionnier des nouveaux quartiers.

Les administrations, les entreprises publiques ont, par leurs implantations, permis le décollage commercial et la réussite de nombreux sites en devenir. Plus récemment, des structures émanant de grandes agglomérations ont pris le relais et révélé de puissantes forces de frappe.

En s'installant en 2019, sur 57.000 m<sup>2</sup> à Saint-Ouen, la Région Ile-de-France contribue à dynamiser et « tertiariser » le nord de la Capitale, tout en délaissant plusieurs adresses parisiennes aux valeurs élevées. De son côté, le Conseil départemental des Hauts-de-Seine acquit 32.000 m<sup>2</sup> de bureaux dans l'Arena de La Défense. Autre mouvement, la Métropole de Lille disposera, vers 2020, d'une tour de 50.000 m<sup>2</sup> entre Euralille et La Made-