

# 300.000 m<sup>2</sup> de bureaux vont être construits

# La revanche de La Défense

[www.VISION80ch13.org](http://www.VISION80ch13.org) Un article du Figaro du 12.12 1978

**Les bétonnières et les grues de grande hauteur vont de nouveau fonctionner à plein régime dans le quartier de la Défense. Une nouvelle vague de constructions — plus de 300.000 mètres carrés à lancer en un an — va déferler sur cette banlieue ouest de la capitale, universellement connue pour ses immeubles-tours et son aspect futuriste.**

Tout le monde pensait que Paris regorgeait de bureaux. Qu'on en avait pour des années à résorber les stocks laissés en friche par de trop nombreux promoteurs à la recherche d'une rentabilité élevée et immédiate.

La réalité est tout autre. Les entreprises ne savent plus où se loger. Et les investisseurs reviennent au galop pour financer des immeubles répondant à la demande.

Il est, à priori, difficile de croire qu'en pleine crise économique on puisse passer, en quelques mois, d'une situation de pléthore de bureaux, à la pénurie.

Certes, il y a encore quelques grosses opérations immobilières, à Paris et en proche

banlieue : « Les Mercuriales », porte de Bagnole (15.000 m<sup>2</sup> occupés sur 60.000 m<sup>2</sup>) ; « Pariférie », porte de La Villette (38.000 m<sup>2</sup>) ; « Essor 93 », à Pantin (17.000 m<sup>2</sup>) ; « Rond Point 93 », à Montreuil (25.000 m<sup>2</sup>) ; et une demi-tour à la Défense : celle de l'émir de Koweït, « Manhattan » (28.000 m<sup>2</sup>).

Il s'agit là, essentiellement, de programmes lancés en pleine crise ; certains d'entre eux ont à supporter l'ostracisme qui frappe tout ce qui se situe à l'est ou au nord de la capitale. Mais les « commercialisateurs » sont serrens.

**Christian GUÉRY,**

(Suite page 2, col. 4 à 6)

(Suite de la première page)

Ils sont persuadés que tôt ou tard, les entreprises viendront à eux. Car voilà près de trois ans qu'on ne construit plus de bureaux. Et, comme il faut un minimum d'un an pour les démarches administratives et deux ans de travaux pour mener à terme un programme, la disette n'est pas loin. D'où le retour des investisseurs à la Défense.

Actuellement le bilan de ce quartier si décrié est largement positif. Sur 638.500 mètres carrés livrés avant le début de 1976, 99,8 % sont occupés actuellement. Et pour les 212.000 mètres carrés venus ensuite sur le marché (essentiellement les tours « Neptune », « Manhattan » et la « Générale », commercialisées en pleine crise), le coefficient de remplissage d'aujourd'hui est... 88 %.

En fait, d'ores et déjà, on sent au niveau des prix de location des bureaux que le marché redémarre. Il y a encore quelques mois, certains propriétaires criaient bien fort qu'ils maintenaient leurs loyers à 800 ou 650 francs le mètre carré par an. Mais, en fait, en sous-main, ils octroyaient un an d'occupation gratuite (sur un bail de trois ans).

## Tendance à la hausse

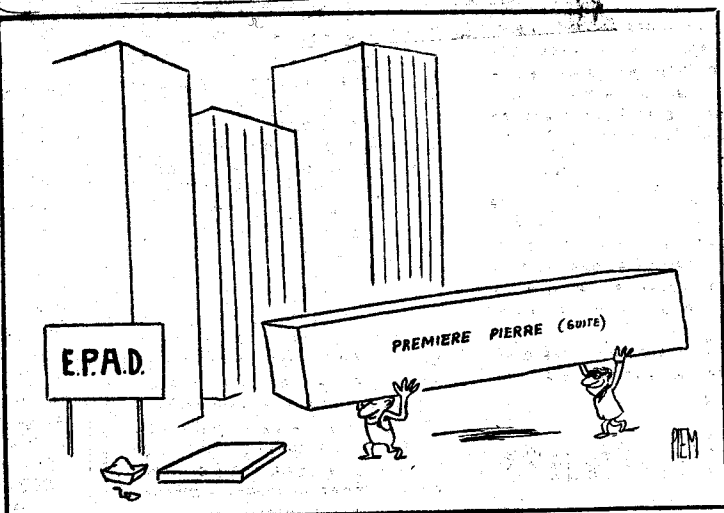
Grosso modo, on peut dire que jusqu'en septembre dernier, les prix de location stagnaient autour de 500 francs le mètre carré par an. Soit le même tarif qu'il y a trois ou quatre ans.

Aujourd'hui, les prix se situent plutôt autour de 550-600 francs, avec une tendance à la hausse (notons qu'à ces prix, il faut ajouter les charges : environ 100 francs le mètre carré pour les petits immeubles, et 210-260 francs pour les tours). Et on assiste maintenant à de belles empoignades entre locataires en fin de bail et propriétaires. On murmure ainsi qu'une très grosse entreprise menace de quitter une demi-tour entière pour des banlieues meilleur marché, si ses loyers sont trop réévalués.

Ces escarmouches ne doivent pas masquer le mouvement principal de reprise qui se dessine actuellement.

Voici la liste des nouveaux immeubles en construction, en projet ou probables.

● 72.000 mètres carrés lancés par la S.E.E.R.I., une filiale de la compagnie d'assurance Drouot et du groupe bancaire Worms : 12.000 mètres carrés en face de la tour « Aquitaine » (promesse de vente signée, terrassement commencé), plus 60.000 mètres carrés en huit corps de bâtiment



en face de la « Tour Générale » (option payante signée).

● 21.000 mètres carrés décidés par la banque américaine City Corp qui vient de vendre son immeuble des Champs-Élysées aux Caisse centrales des Mutuelles Agricoles (la plus grosse transaction immobilière de l'année) et qui se replie sur la Défense, au-dessus du futur centre commercial. Des négociations sont en cours avec un investisseur institutionnel pour que ce bâtiment soit porté de 21.000 à 40.000 mètres carrés.

● Deux tours proches de l'échangeur, non loin du C.N.I.T. : 60.000 mètres carrés pourraient être construits par I.B.M. Europe pour son siège social. Mais les négociations avec l'administration piétinent pour l'instant. Une tour triangulaire (55.000 mètres carrés) est également en projet chez S.O.F.R.A.C.I.M. du groupe Paribas, dont les déboires récents dans l'immobilier paraissent oubliés.

● La Société Privée de Gestion Financière (S.P.G.F.), quinzième banque française, a une option, qu'elle lèvera probablement avant le début de 1979, pour un immeuble de 30.000 mètres carrés, évidé au centre, situé entre la tour « Eve » et la « Tour Générale ». La S.P.G.F. achève actuellement son tour de table.

## Un parc de loisirs

● Trois ministères — le Cadre de vie certainement, l'Agriculture probablement, et l'Intérieur peut-être — devraient prendre chacun 30.000 mètres carrés des fameux immeubles miroir clôturant la perspective de la Défense. Impératif que ces bâtiments ne soient pas visibles dans la voûte de l'Arc de triomphe de l'Etoile, pour un observateur situé au Carrousel.

Le Cadre de vie avait un moment caressé le projet de s'installer Porte-Maillot-Avenue de l'Amiral-Bruix, dans les locaux laissés libres par Produits Chimiques Uguine Kuhlmann, fermement refoulés à... la tour « Manhattan ». Mais, en définitive, les autorisations ont été refusées. Et le ministère de Michel d'Ornano installera ses équipes en surnombre dans tous les nouveaux locaux que vient d'achever la C.O.G.E.D.I.M., rue Raspail.

En revanche le ministère des Finances refuse de restituer au Musée du Louvre ses locaux de la rue de Rivoli. Et va décentraliser ses services à l'étroit, de l'autre côté de la rue, dans les anciens magasins du Louvre (location pour un peu moins de 1.000 francs le mètre carré).

● Plusieurs autres immeubles, pour un total de 45.000 mètres carrés, sont également en cours de négociation, dont 15.000 mètres carrés pour une « Maison de la Défense » en face du C.N.I.T.

● En dehors des bureaux, il faut signaler les investissements probables suivants : ouverture d'une première tranche du centre commercial (70.000 mètres carrés) en 1980 par Euromarché et la Samaritaine ; quatre hôtels de grand standing, dont un de 400 chambres d'une chaîne canadienne (In the Park, quatre étoiles) et un autre également de 400 chambres d'un groupe espagnol (Hôtel Melia, quatre étoiles) ; enfin, un programme d'habitations va être relancé.

Tous ces projets concernent ce qu'on appelle la zone « A » de la Défense, la plus connue. Mais la zone « B », plus proche de Nanterre, est également en pleine expansion. La S.I.L.I.C. développe un programme analogue à celui qui existe près de Rungis sur 16.000 mètres carrés (entrepôts et bureaux) avec un parc de loisirs comprenant 8 courts de tennis couverts et 5 courts de squash. Plus de 51.000 mètres carrés de bureaux situés au sud de Nanterre, près de l'autoroute, sont par ailleurs, en cours de négociation (notamment l'installation de l'Institut National de la propriété industrielle).

Christian Guery.