

---

**PARIS LA DÉFENSE**  
bien plus qu'un quartier d'affaires



# Bien plus qu'un quartier d'affaires

2017 marque la concrétisation du renouveau inscrit dès 2015 dans le projet stratégique de l'ÉPADESA. Avec le nouveau quartier des Jardins de l'Arche, les inaugurations et les livraisons vont se succéder tout au long de l'année : de la promenade des Jardins de l'Arche aux premières opérations de logements depuis 30 ans à Paris La Défense, en passant par le développement d'une grande école internationale de commerce, l'IESEG, et l'ouverture de la U Arena... Paris La Défense se réinvente et innove. Le quartier d'affaires se modernise et explore de nouvelles manières de travailler et de vivre. Un modèle unique pour créer la ville de demain.

**Entretien avec Jean-Claude Gaillot, directeur général de l'ÉPADESA.**



## // Comment Paris La Défense se réinvente-t-il ?

En déployant sa stratégie, Paris La Défense offre aujourd'hui un nouveau visage : celui d'un quartier d'affaires international moderne, innovant et ouvert, plus économe en énergie avec une offre de bureaux exceptionnelle, des logements, mais aussi de grandes écoles, de la culture et des loisirs. Un visage bien loin des clichés du quartier d'affaires international froid et sans âme où rien ne se passe après 19 heures. Je suis d'ailleurs convaincu

que l'attractivité des grands quartiers d'affaires internationaux se gagnera aujourd'hui et demain autant sur l'offre immobilière que la capacité à être des lieux de culture, de savoir, d'innovations et de loisirs. Si on ajoute à cela une véritable volonté d'encourager l'efficacité énergétique, de faciliter les déplacements en réduisant l'empreinte environnementale du quartier, Paris La Défense concentre de très importants atouts. Le quartier d'affaires se réinvente aussi avec de nouveaux projets de l'autre côté de la Grande Arche. Prolongement naturel de notre Axe historique, depuis le Louvre jusqu'à la Grande Arche, les Jardins de l'Arche ouvrent de nouvelles voies de développement urbain, plus à l'ouest, vers la boucle de la Seine. Ainsi, le centre de gravité de Paris La Défense se déplace, la Grande Arche n'en est plus la fin mais elle en devient le cœur avec les puissants vecteurs que sont le CNIT, la U Arena et le « hub » de transports. Le boulevard de La Défense repensé en est la colonne vertébrale. En reliant les Jardins de l'Arche aux Groues, ce nouvel axe de développement va accueillir d'importants projets dans les cinq années à venir : le siège social de Vinci, la Tour des Jardins de l'Arche, Origine, la nouvelle gare des Groues avec la ligne Eole puis celle du Grand Paris Express. Le boulevard de La Défense sera la vitrine de notre capacité à innover et « à faire ville ».

## Les 7 missions de l'EPADESA sur le périmètre de La Défense et de Seine Arche :

- / Établir et mettre en œuvre une stratégie de développement pour Paris La Défense concertée avec les collectivités locales.
- / Définir et réaliser les opérations d'aménagement urbain répondant à cette stratégie et aux attentes des habitants et des utilisateurs.
- / Programmer, réaliser et financer les infrastructures, les équipements et les espaces publics.
- / Programmer ou négocier la réalisation des développements immobiliers (logements de toutes natures, bureaux, hôtels, activités, grands équipements, écoles et équipements publics...) et commercialiser les droits à construire.
- / Accompagner les investisseurs tout au long de la réalisation de leurs projets.
- / Assurer la coordination générale des chantiers.
- / Promouvoir le territoire à l'international auprès des investisseurs et opérateurs immobiliers.

## Les 7 gammes de services proposées par Defacto

- / Entretien et améliorer les espaces publics et le patrimoine.
- / Assurer la sécurité des personnes et des biens.
- / Faciliter l'accessibilité au site.
- / Accueillir et informer les utilisateurs.
- / Animer le quartier d'affaires.
- / Louer et valoriser les espaces.
- / Favoriser la promotion et le développement du territoire.



// La rénovation en cours depuis une dizaine d'années de la partie historique de notre quartier d'affaires est aussi la preuve de notre capacité à innover et à répondre aux besoins des utilisateurs et des salariés. Cette modernisation réussie peut inspirer et ouvrir la voie aux autres quartiers d'affaires à l'international, qui vont devoir eux aussi se rénover dans les années à venir. 2017 sera l'année de la création du nouvel établissement public qui aura la charge de la promotion, du développement et de la gestion de Paris La Défense. C'est l'assurance pour tous les utilisateurs et investisseurs d'une qualité de service accrue, avec un portail unique pour les accompagner dans leurs projets.

### 2016 a été une année faste pour Paris La Défense. Quelles sont les clés de ce succès ?

Paris La Défense a connu une année remarquable en 2016, la meilleure depuis 10 ans en terme de demande placée avec 275 000 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés. Plus de 2 milliards d'investissements ont été réalisés sur le quartier d'affaires, soit plus de 10 % des volumes d'investissement de l'Île-de-France, la première région européenne. Les loyers se maintiennent à 500 euros/m<sup>2</sup>/an pour les bureaux « dernière génération ». Paris La Défense redevient très attractif avec un quartier d'affaires qui s'est



## Paris La Défense, des performances remarquées par les investisseurs

Le millésime 2016

**11,5 %** demande placée d'Île-de-France soit 275 000 m<sup>2</sup>

**7,8 %** taux de vacance

**3,5 millions de m<sup>2</sup> de bureaux**

**Des surfaces de 500 m<sup>2</sup> à 60 000 m<sup>2</sup>**

**25 % de l'offre de bureaux grade A** surfaces neuves ou réhabilitées

**260 000 m<sup>2</sup> de bureaux disponibles** soit **6 %** du stock en Île-de-France

**10 % investissements tertiaires d'Île-de-France** soit 2,3 milliards d'euros investis

**4,5 % à 5,75 % taux de rendement** de **320 à 550 euros/m<sup>2</sup> loyers**

Source : étude CBRE 2016

radicalement transformé, modernisé, avec des offres de bureaux innovantes, des loyers mieux adaptés au marché.

D'importants investisseurs ont ainsi opté pour Paris La Défense avec le rachat du projet Alto par Abu Dhabi Investment Authority (ADIA) et celui de la tour First par un club d'investisseurs représenté par Axa Investment Managers (IM)-Real Assets. Le groupe Vinci a également choisi d'installer son siège social boulevard de La Défense près de la future gare d'Eole et du Grand Paris Express.

2017 s'inscrit dans la même dynamique avec la commercialisation des 20 000 m<sup>2</sup> de la tour D2, et la mise à disposition d'un stock de bureaux de deuxième main rénové et de grande qualité.

### Quelles opportunités Paris La Défense offre-t-elle aux investisseurs ?

Les opportunités sont multiples avec une offre de bureaux qui couvre un large éventail de besoins. Nous sommes l'une des rares places en Europe où les promoteurs peuvent « construire en blanc » et être assurés de rentabiliser leur investissement. Nous travaillons également en direction des entreprises et des investisseurs qui, du fait du Brexit, souhaitent renforcer leur présence sur les marchés d'Europe continentale et être présents dans le Grand Paris. /

# Le quartier d'affaires réinventé

1<sup>ère</sup> place d'Europe depuis plus d'un demi-siècle, Paris La Défense a su se régénérer. Le quartier d'affaires est aujourd'hui un lieu unique, qui invente et réinvente la ville, en s'inspirant des nouveaux usages attendus par les entreprises comme par les salariés. Avec comme maître mot : l'innovation.



## // Un écosystème exceptionnel

Le quartier d'affaires accueille aujourd'hui plus de 500 entreprises : des leaders mondiaux de l'assurance, de l'énergie, de l'audit ou de la finance mais aussi de plus en plus de PME et de startups. L'arrivée de ces entreprises moins conventionnelles, plus agiles et innovantes dynamise le quartier d'affaires. La proximité d'universités et de grandes écoles, des campus comme Ynov spécialisé dans les nouvelles technologies enrichissent cet écosystème et permettent de multiplier les passerelles entre le monde de l'entreprise et de la recherche.

### Des espaces de travail adaptés aux nouveaux usages

Partout à Paris La Défense, les nouveaux espaces de travail et de partage se multiplient. Nextdoor ou « Bureaux À Partager », ont ouvert des espaces de coworking en 2016. Désormais les projets de rénovation intègrent de plus en plus de tiers-lieux comme l'Openwork pour le Belvédère de Vinci immobilier ou le Smart Desk d'Icade. L'offre s'adapte aux nouveaux modes de travail.

### Des salariés qui plébiscitent le quartier d'affaires

La richesse de cet écosystème tient également aux profils des salariés et des personnes qui vivent à proximité du quartier d'affaires. Avec un bassin d'emploi de 1,6 million de personnes aujourd'hui à moins de 40 min de Paris La Défense, une forte concentration



de CSP+, les futurs collaborateurs sont plus faciles à recruter. D'autant que le quartier est très accessible avec une offre de transports en commun incomparable dans le Grand Paris. Plus de 87 % des salariés de Paris La Défense viennent travailler en transports en commun (Source : Enquête globale transports EPADESA/Defacto - 2014) et ils sont plus de 9 salariés sur 10 chaque année à plébisciter le quartier comme lieu de travail (Source : Enquête Defacto/BVA - 2016).

**500 entreprises**

dont 40 %  
étrangères

**15 entreprises**

du Fortune 500

**180 000 salariés**

**45 000 étudiants**

Un bassin  
d'emploi de  
**1,6 million**  
de personnes

**10 000 m<sup>2</sup>**  
d'espaces de  
coworking

**20 000 m<sup>2</sup>**  
en projet

## focus

## Le boulevard de La Défense : la nouvelle adresse

Des rues, des trottoirs, des transports en commun, des commerces, une nouvelle gare métropolitaine, des bureaux, des hôtels et des logements. Le boulevard de La Défense sera dans les trois ans à venir la nouvelle adresse de Paris La Défense.



D'une voie quasi autoroutière, le boulevard va devenir un lieu de vie le long de la U Arena.

Situé stratégiquement entre la U Arena et les Groues, ce boulevard urbain est aujourd'hui en pleine restructuration. « Avec la transformation de cette départementale à trois voies en boulevard urbain, nous changeons d'ère, affirme Céline Crestin, directrice de l'aménagement urbain du secteur Ouest à l'EPADESA. D'une voie quasi autoroutière, le boulevard va devenir un lieu de vie le long de la U Arena, remarquablement desservi avec le RER A aujourd'hui, Eole et la ligne 15 du Grand Paris Express demain. C'est une formidable opportunité pour les investisseurs et les utilisateurs ». Certains d'entre eux ont déjà choisi cette nouvelle adresse pour développer leur projet, comme Icade avec Origine, un campus d'entreprises et de logements dernière génération. Le groupe Vinci, quant à lui, y construira son nouveau siège mondial pour ses 4 000 collaborateurs.

Le bâtiment ambitieux sera la vitrine du savoir-faire du groupe, partiellement réalisé au-dessus de la future gare de Nanterre-La Folie, desservie à terme par les lignes E et 15 du Grand Paris Express. C'est également sur ce boulevard que se construira la Tour des Jardins de l'Arche, une offre hôtelière de 730 chambres. Il sera à l'image du renouveau du quartier d'affaires international avec des bureaux « en ville ». Et Céline Crestin de poursuivre : « Le boulevard requalifié sera le lien entre les Terrasses, les Jardins de l'Arche et le futur quartier des Groues ». Les Groues ont fait l'objet en 2016 d'un Appel à Manifestation d'Intérêt en deux volets : Préfigurer et Construire. L'objectif de Préfigurer est de donner « carte blanche » à des équipes pluridisciplinaires pour proposer de nouveaux lieux, hybrides, entre culture et monde du travail, fabrique numérique et formation par exemple.



## // Paris La Défense, la fabrique de la ville de demain

Le quartier d'affaires international participe à de nombreuses expérimentations pour innover, explorer les possibilités d'une ville plus « intelligente », moins énergivore. En développant, par exemple avec le CSTB, une démarche BIM multi-échelles qui sera un outil d'aide à la décision incomparable pour les investisseurs et les politiques, mais aussi en prenant des initiatives pour réduire son empreinte environnementale.

### **Une plateforme de logistique urbaine innovante**

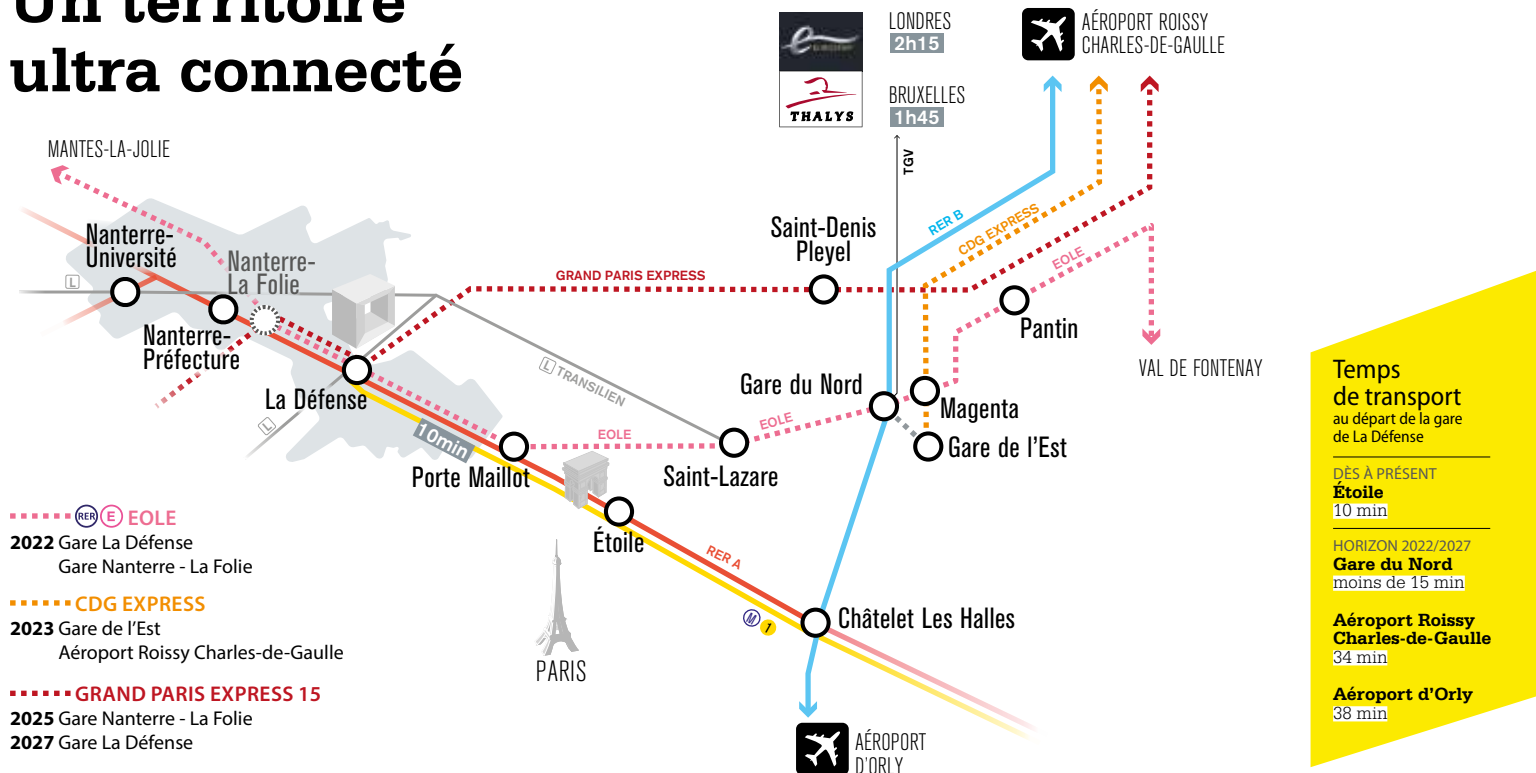
Avec Sogaris, une plateforme de logistique urbaine multimodale est à l'étude sur le site des anciennes Papeteries à Nanterre. Elle sera notamment approvisionnée par voie fluviale et une flotte de véhicules propres permettra de livrer le quartier d'affaires, Nanterre et les villes avoisinantes.

### **L'éco-rénovation encouragée**

Alors que les démarches RSE sont de plus en plus courantes chez les utilisateurs, l'EPADÉSA met à disposition des investisseurs, propriétaires, promoteurs, des indicateurs pour connaître la performance énergétique des immeubles avec l'Observatoire de la Performance Énergétique des Bâtiments. De plus, le dispositif d'incitation à l'éco-rénovation des immeubles de La Défense adopté fin 2016 permet à ceux qui s'engagent à atteindre un label BBC Effinergie-rénovation ou équivalent (consommation énergétique diminuée de 40 %) de bénéficier d'un prix de cession plus avantageux pour épaissir leurs façades, et ce au cours des trois prochaines années. /



# Un territoire ultra connecté



## focus

### Paris La Défense joue la carte du tourisme d'affaires et de loisirs

Avec plus de 8 millions de touristes de loisirs et d'affaires par an, Paris La Défense est une destination prisée. Avec le renforcement de son offre hôtelière et de nouvelles infrastructures, le quartier d'affaires va accroître son attractivité.



Tour des Jardins de l'Arche

« Jusqu'à présent nous n'avons pas suffisamment affirmé notre vocation touristique métropolitaine, explique Fabien Guisseau, directeur de la Stratégie de l'ÉPADESA. Or, nous souhaitons développer les deux volets : tourisme de destination et tourisme d'affaires ». Chaque semaine déjà, de nombreux touristes français et étrangers, mais aussi franciliens, viennent découvrir l'architecture singulière du quartier d'affaires, les animations et événements culturels en plein air. Ils viennent aussi

Nous allons offrir toutes les facilités pour faire de Paris La Défense, un pôle touristique majeur du Grand Paris.

faire leur shopping dans le plus grand centre commercial d'Europe, les 4 Temps et le CNIT, ouverts le dimanche. « Cette année, avec l'ouverture de la U Arena et du toit de la Grande Arche, c'est une destination complète incluant loisirs, sports, grands événements et belvédère iconique que nous allons promouvoir. Nous n'oublions pas le tourisme généré par l'activité affaires du quartier. D'ailleurs la moitié des nuitées hôtelières de Paris La Défense correspond à la clientèle du tourisme d'affaires et l'autre moitié aux loisirs ». Un tourisme boosté par les nombreuses entreprises présentes sur le territoire. « Les besoins en matière d'hébergement de ces clients ont beaucoup changé ces dernières années. Ils veulent eux aussi vivre des expériences plus étonnantes. Et nous pouvons les offrir sur Paris La Défense en renouvelant l'offre hôtelière de court moyen ou long séjour » poursuit Fabien Guisseau. Dès 2017, la « boutique » Hôtel CitizenM proposera 170 chambres et un lobby très animé et ouvert

24/24, juste en face de la U Arena. Dans les années à venir, la Tour des Jardins de l'Arche et ses 730 chambres d'hôtel et de résidence hôtelière enrichiront considérablement l'offre (Crowne Plaza, Holiday Inn, Staybridge Suites). Son restaurant et son belvédère à plus de 180 m de hauteur offriront une vue imprenable sur le Grand Paris! « Les choses changent! Nous allons pouvoir offrir toutes les facilités pour faire de Paris La Défense un pôle touristique majeur du Grand Paris. Les nouveaux projets, qui vont se réaliser dans les mois et années à venir, vont permettre de proposer une offre qui répond aux besoins à la fois de la clientèle touristique qui visite Paris et à ceux des entreprises, de leurs salariés et de leurs partenaires. Dès cette année d'ailleurs, grâce à l'ouverture de la U Arena et la Grande Arche renouvelée, Paris La Défense disposera d'espaces de congrès et de séminaires d'envergure. Et les nouvelles lignes de transport vont démultiplier les possibilités de desserte » conclut-il. Tous les indicateurs sont donc au vert pour voir le nombre de touristes augmenter et positionner Paris La Défense comme une destination métropolitaine aux meilleurs standards des quartiers d'affaires internationaux sur ces domaines.

# Un nouveau style de ville, un nouveau style de vie

Si Paris La Défense a longtemps été un quartier dédié au business, il attire aujourd'hui de nouveaux habitants. Les premiers logements depuis 30 ans vont être livrés en 2017 et, à terme, des milliers de logements sont programmés. Mieux relié aux villes avoisinantes, grâce à de nouveaux aménagements, plus commerçant, plus animé mais aussi plus vert, Paris La Défense innove et devient aussi un quartier où il fait bon vivre !





**150 000 logements**, à moins de 20 min à pied du cœur de La Défense

**42 000 habitants** dont 20 000 à La Défense

**245 000 m<sup>2</sup> de commerces**

## // Les premiers logements depuis 30 ans

Les programmes résidentiels vont se multiplier d'ici à 2025. Tout d'abord dans le quartier des Jardins de l'Arche, puis tout au long du boulevard de La Défense et jusqu'à l'Université Paris-Nanterre. Ainsi One et Skylight, les deux projets emblématiques de logements des Jardins de l'Arche, seront livrés d'ici la fin de l'année. Tous deux mixent des logements en accession à la propriété, notamment pour les jeunes ménages et des logements étudiants pour accompagner la nouvelle dynamique du quartier. Derrière la U Arena, sur le boulevard de La Défense, Origine propose un programme de bureaux mais aussi de 11 000 m<sup>2</sup> de logements d'ici à 2020. 450 nouveaux logements seront construits chaque année à Paris La Défense.

En parallèle de ces programmes traditionnels de logements en accession ou locatif social ou privé, Paris La Défense cherche à innover, à imaginer des logements hybrides, adaptés aux modes de vie urbains : immeuble intergénérationnel, travail à domicile, nouvelles formes de résidences hôtelières, résidence étudiante et auberge de jeunesse.



Skylight

Jardins de l'Arche :  
**600 m de  
promenade**

**60 shows/an**  
à la U Arena



## // **Un quartier d'affaires ouvert aux habitants**

Le nouveau visage de Paris La Défense, ce sont aussi des espaces publics qui relient, des pieds d'immeubles qui s'animent que ce soit à travers les projets de tours comme Saint-Gobain ou à travers les projets urbains le long du boulevard de La Défense. Les rez-de-chaussée des immeubles accueillent commerces, activités et services pour les salariés et les habitants du quartier. Des projets innovants d'espaces publics partagés voient le jour comme celui de la tour Trinity qui crée une place commune entre Courbevoie et le quartier d'affaires. Ouvert sur son environnement, les déplacements sont facilités. Les habitants, les usagers et les étudiants de Paris La Défense profitent des équipements culturels, sportifs, de santé ou de transports.

## **Des lieux pour se promener, se divertir, se cultiver**

Pour inventer ce nouveau quartier d'affaires, le cadre de vie, les espaces verts, les jardins, les promenades sont un enjeu majeur de Paris La Défense. Le quartier d'affaires historique comprend pas moins d'une dizaine de squares et jardins, et un véritable projet de trame verte doit relier tous les espaces naturels entre Paris La Défense et les villes avoisinantes. De nouveaux lieux de loisirs, comme la U Arena, transforment également le quartier. Une large promenade accueillera les spectateurs les soirs de matchs et de concerts. /



interview

## Un projet créateur de lien

Trinity réussit l'exploit de créer une nouvelle tour de bureaux et de nouveaux espaces publics entre le quartier d'affaires historique et la Ville de Courbevoie, de chaque côté du boulevard Circulaire. Les explications de Bruno Donjon de Saint Martin.



### Comment Trinity s'inscrit-il dans la stratégie de renouveau du quartier d'affaires ?

Trinity est un véritable défi. Avant d'être un projet architectural, Trinity est d'abord un projet urbain avec des enjeux environnementaux forts. Situé en plein cœur de La Défense,

Avant d'être un projet architectural, Trinity est d'abord un projet urbain avec des enjeux environnementaux forts.

au-dessus des voies de circulation, Trinity est une véritable couture urbaine. La dalle fertile de près de 3400 m<sup>2</sup> crée un lien physique entièrement végétalisé qui reconnecte les villes et les idées, l'humain et la nature.

### En quoi ce projet est novateur ?

Trinity est une tour vivante et accueillante. Les façades sont animées par des ascenseurs panoramiques et rythmées par des terrasses fertiles où les collaborateurs se retrouvent pour échanger ou se détendre en admirant les vues exceptionnelles.

Trinity se veut résolument avant-gardiste. Imaginée pour répondre aux enjeux du travail de demain, la tour anticipe les attentes futures des entreprises. Elle offre des espaces décloisonnés, modulables et évolutifs qui permettent une liberté totale des usages et favorisent les interactions créatives.

**Bruno Donjon de Saint Martin,**  
*Directeur général Bureaux France  
Unibail-Rodamco*





Les jardins suspendus de la Rose de Cherbourg représenteront **1,3 ha d'espaces verts** supplémentaire

**focus**

## La Rose de Cherbourg annonce la rénovation de la partie sud de La Défense

Avec un ancien échangeur transformé en jardin suspendu, de nouveaux espaces publics au pied de la tour Hekla, la Rose de Cherbourg illustre toute l'inventivité et la créativité à l'œuvre pour moderniser le quartier d'affaires.

« La Rose de Cherbourg » c'est avant tout un lieu avec une histoire. Et cette histoire, elle peut évoluer pour répondre aux nouvelles attentes des acteurs économiques et aussi des citoyens ». C'est en ces termes que David Lucas, directeur général adjoint en charge de l'aménagement à l'EPADESA, décrit le projet de la Rose de Cherbourg qui annonce

C'est un lieu auquel nous allons apporter une identité très forte.

le renouveau de La Défense Sud. « C'est un lieu auquel nous allons apporter une identité très forte avec cet ancien nœud routier qui va se transformer en jardin suspendu. Il y a aussi la

tour Hekla de Jean Nouvel et les logements étudiants avec Campusea. Les vues sur Paris seront magnifiques. Ce projet novateur est à l'image de ce que nous voulons pour relier La Défense à Puteaux : transformer l'existant et lui donner une nouvelle fonction, une nouvelle manière de répondre aux attentes de tous ».



Campusea



Tour Hekla



EPADESA

epadesa.fr



IMMEUBLE VIA VERDE  
55, PLACE NELSON MANDELA  
92024 NANTERRE CEDEX  
T +33 (0)1 41 45 58 00