

Mars 2026

La Défense, du marché de report au marché de référence



NOS CONVICTIONS

- La Défense est le marché « défensif » par excellence dans le contexte conjoncturel actuel :
 - Une accessibilité exceptionnelle
 - Des performances environnementales en constante amélioration
 - Des valeurs locatives très largement compétitives
 - Au total un rapport qualité/loyer inégalé
- La demande placée est attendue en hausse de 20% en 2026 , à 180 000 m² dans un marché francilien stabilisé
- L'ajustement des valeurs métriques couplé à la dynamique récente du marché locatif ouvre la voie à une reprise des volumes d'investissement dans le 1^{er} quartier d'affaires européen
- La Défense est le secteur qui portera les marchés immobiliers en 2026

CHIFFRES CLES LA DEFENSE

1^{er} quartier d'affaire européen

Parc : 3,8 millions de m² de bureaux, soit 6% du parc de l'Ile-de-France

2 800 entreprises :

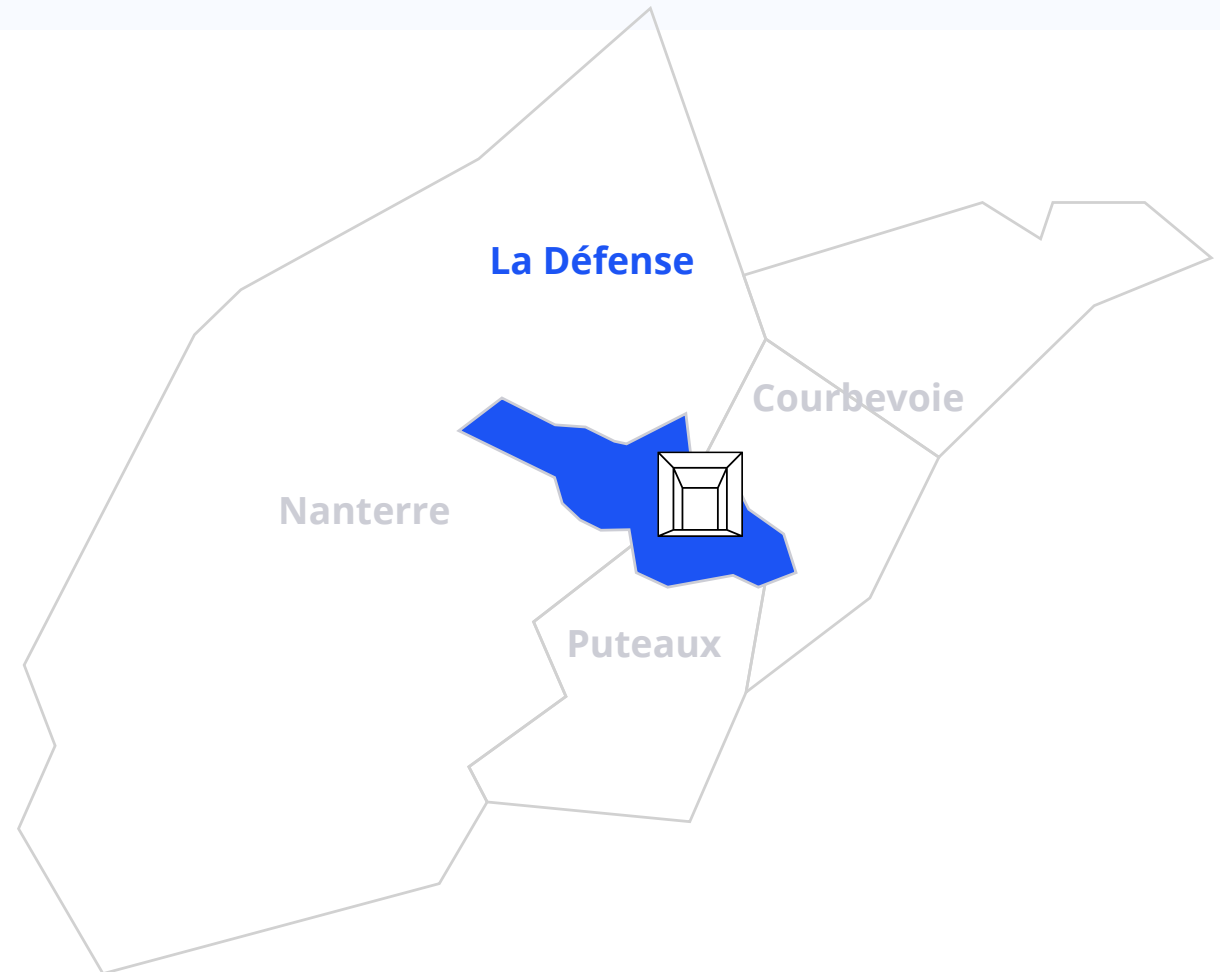
- 15 entreprises du Fortune Global 500
- 12 entreprises du CAC 40 implantées historiquement
- 41% d'entreprises d'origine étrangère
- 75% de sièges sociaux

200 000 salariés

Une mixité engagée :

50 000 habitants
70 000 étudiants / 50 établissements d'enseignement supérieur
21 hôtels / 3 000 chambres

61 immeubles de grande hauteur (IGH)



BUREAUX SECTEUR LA DEFENSE

CHIFFRES CLES | 2025

536 000 m²
OFFRE IMMÉDIATE

14,4%
TAUX DE VACANCE

LOYER Unité : € / m²/an

415 Loyer moyen
Seconde main

540 Loyer prime
*IGH

475 Loyer moyen
Première main

DEMANDE PLACÉE

149 200 m²

-31%
sur un an

TRANSACTIONS

106

-9%
sur un an

TRANSACTIONS PLUS DE 5 000 M²

26 500 m² - 3 tr.

18%

PART + 5 000 M²

49 K m²

2023

101 K m²

2024

Vers une nouvelle dynamique de la demande placée (1)

2025 déçoit après le rebond observé en 2024...

Alors que la demande placée avait dépassé en 2024 les moyennes quinquennale et historique, l'année 2025 se termine en demi-teinte. Au total la demande placée avec 149 200 m² recule de 31% sur l'année 2024. La demande placée 2025 est en repli de 22% par rapport à la moyenne quinquennale.

Cette contre performance s'explique en grande partie par la faiblesse du nombre de transactions sur les grands gabarits, segment de marché historique de La Défense, un marché dépendant de la livraison des grandes tours.

...par l'absence de grandes signatures

Les grandes transactions sur 2025 ont représenté, avec 26 500 m², à peine 18% du marché de la Défense, et sont en recul de 76% sur la moyenne quinquennale de ce segment de marché. Historiquement, les grandes transactions représentaient en moyenne 45% de la demande placée sur La Défense.

Seules 2 signatures ont été concrétisées au cours de l'année 2025 dans Eqho, Lightwell contre 7 prises à bail et une vente utilisateur (Le Palatin1) en 2024.

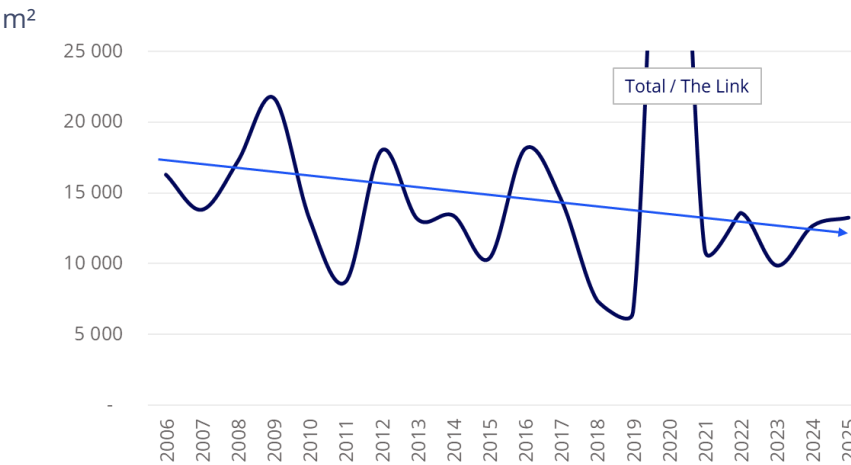
Si l'on observe ces grandes signatures, force est de constater une réduction tendancielle de la taille moyenne de ces dernières, si l'on exclut de l'analyse l'année 2020 de la prise à bail par Total sur The Link pour 126 000 m². Les très grands gabaris (au-delà de 30 000 m²) sont devenus très rares, et en 2025, la taille moyenne des opérations de plus de 5 000 m² est 13 270 m².

Autre évolution notable, la demande placée de première main ne représente plus que 26% du total contre une moyenne de 59% sur les 5 dernières années traduisant le ralentissement des nouvelles livraisons.

Demande placée à La Défense



Taille moyenne des grandes transactions (> à 5 000 m²)



Vers une nouvelle dynamique de la demande placée (2)

Le segment des petites et moyennes surfaces démontre une forte dynamique

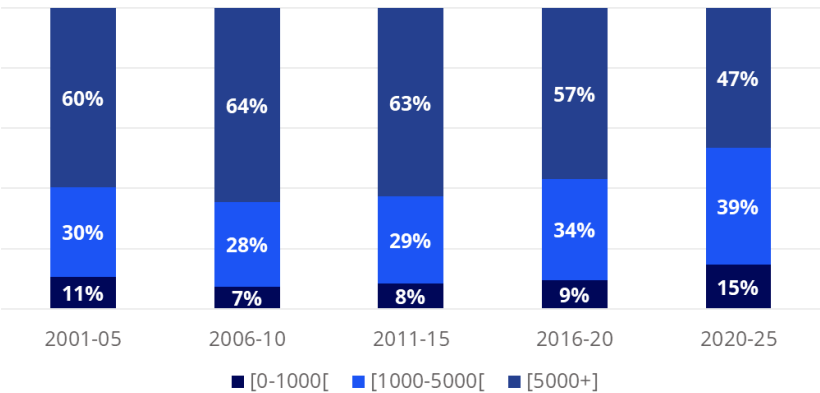
L'essentiel de la dynamique du marché en 2025 a été porté par le segment intermédiaire avec des surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m², représentant 64% du marché et 43 signatures pour 94 800 m², un volume en hausse de 11% sur un an. Cela caractérise un développement vers la multi occupation des tours de La Défense pour s'adapter à la demande plus dynamique sur ce segment de marché.

Au-delà des fluctuations annuelles liées aux livraisons des tours, une tendance structurelle se dessine ; le marché de La Défense repose de plus en plus sur la dynamique des surfaces inférieures à 5 000 m², avec une année 2025 exceptionnelle.

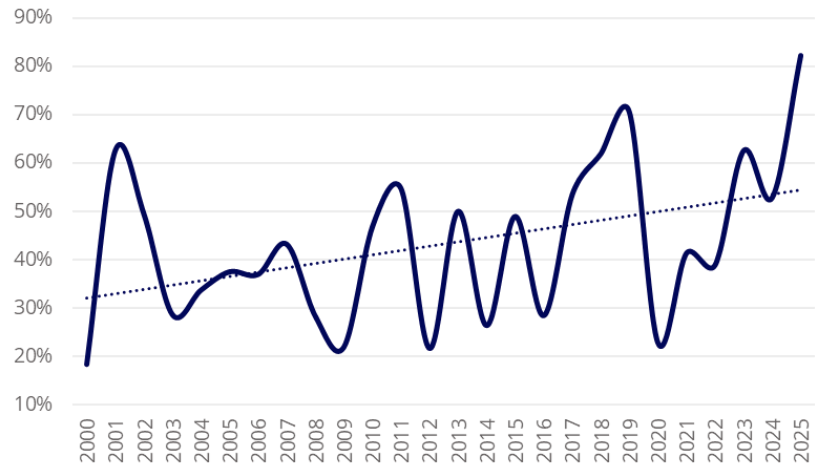
Cette évolution est intéressante alors que sur 2025, la part des surfaces intermédiaires dans la demande placée de Paris QCA, l'autre quartier d'affaires de la région francilienne, reculait. Si l'on observe ce segment intermédiaire sur longue période on observe depuis 2009 une corrélation inverse des marchés Paris QCA et La Défense ; Les utilisateurs de ce type de surfaces choisissent soit l'un soit l'autre.

La part de La Défense dans le segment intermédiaire progresse ainsi à 18% contre 10% en 2021. En parallèle Paris QCA voit sa part passer de 27% à 16% sur la même période.

Répartition de la demande placée de La Défense par tranches de surfaces



Part des surfaces de - de 5 000 m² dans la demande placée



Pourquoi et d'où viennent les entreprises s'installant à La Défense ?

Une logique de création et de transfert d'activité explique les prises à bail récentes

La logique sous jacente à la prise à bail dans le quartier de La Défense a quelque peu évolué sur l'année 2025. Selon les données récoltées, les nouvelles transactions ont essentiellement répondu aux besoins de création ou de transfert d'activité. Ainsi, 50% des grandes transactions ont été motivées par des transferts d'activité, confirmant l'attractivité du quartier d'affaires pour les entreprises en phase de réorganisation.

La multi-occupation devient la norme et permet d'attirer de nouveaux utilisateurs...

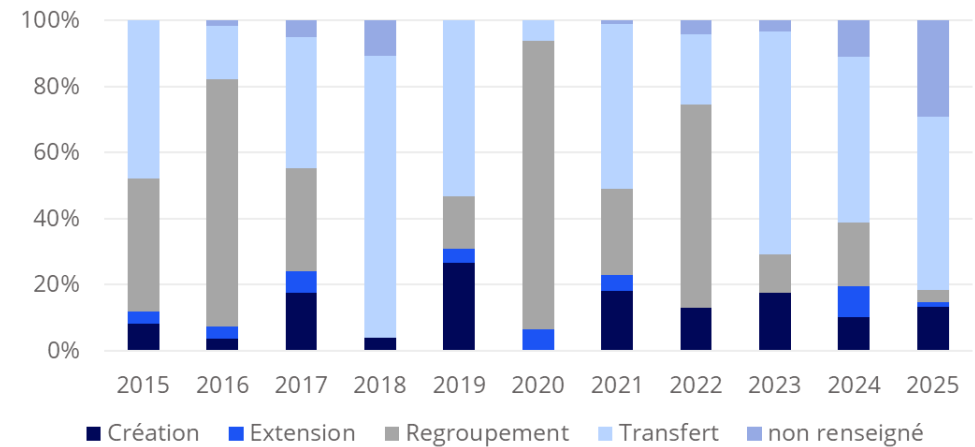
Une évolution significative s'observe dans le mode d'occupation des immeubles. La multi-location est aujourd'hui devenue la norme face aux mono-occupants. Si, avant la grande crise financière, les stratégies mono-occupant étaient privilégiées par les propriétaires de tours, la progression de la vacance suite à la récession les a incités à privilégier la diversification du risque locatif.

Cette approche présente l'avantage de maintenir un taux d'occupation stable en multipliant les locataires. En revanche, elle a l'inconvénient d'allonger les délais nécessaires pour remplir entièrement un bâtiment.

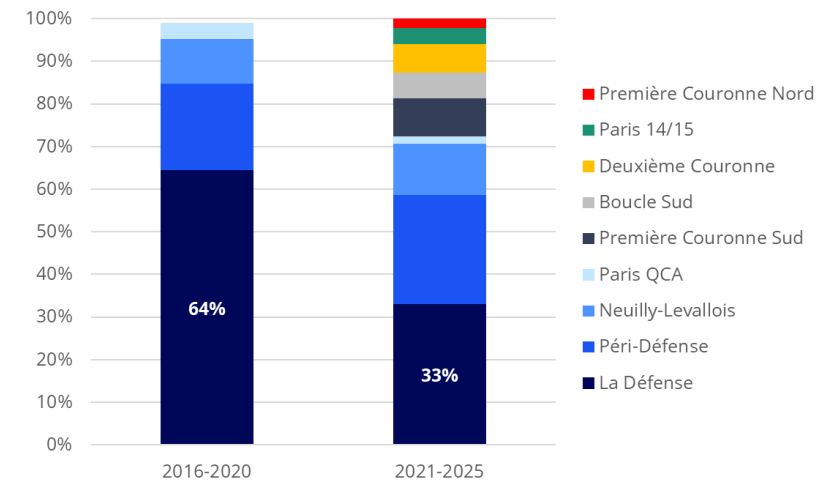
... de secteurs géographiques plus diversifiés

Depuis 2021, une nette diversification dans la provenance géographique des preneurs s'observe. En effet, auparavant, La Défense était majoritairement un marché endogène. Depuis quelques trimestres de nouveaux utilisateurs font leur entrée sur ce marché. Ils viennent toujours des communes limitrophes bien entendu, de la péri-défense, de Neuilly Levallois, mais également du sud de Paris ou de première et deuxième couronne. La Défense redevient attractive.

Raison d'être de la transaction*



Provenance des nouveaux preneurs* (% des surfaces prises)



*transactions supérieures à 5 000 m²

Une diversification accrue des utilisateurs

Les secteurs d'activité les plus représentés dans les bureaux de La Défense historiquement sont :

- **Finance et assurance** : ce secteur est dominant, représentant environ 28% des emplois du quartier. Arrivée en 2019 de l'Autorité bancaire européenne (ABE) à La Défense
- **Activités de support et de conseil** : elles occupent la deuxième position avec environ 16% des emplois.
- **Informatique et services d'information** : ce secteur représente environ 11% des emplois.
- **Industrie** : également présente à hauteur d'environ 11% des emplois.
- **Startup et d'entreprises technologiques** : avec des acteurs comme Amazon Web Services et Groupon
- **Commerce de détail**
 - Alain Afflelou (dans la tour Trinity)
 - C&A (dans Le Colisée)
 - Casino
- **Luxe**
 - Christian Dior Couture (dans la tour Alto)
 - Kering (dans Cœur Défense)
 - Pandora (dans la tour Alto)
 - Lacoste (DSI)
- **Infrastructures - Métallurgie**
 - Nexans
- **Médical et laboratoires pharmaceutiques**
 - Siemens Healthcare (dans Canopy)
 - Les Laboratoires Bouchara Recordati (dans Hekla)
 - Les Laboratoires Grunenthal (dans Pacific)
 - Kyowa Kirin Pharma (dans Aurore)
- **Autres secteurs**
 - ESCE (dans Cœur Défense)
 - ICN et IESEG (dans Collines de l'Arche)
 - ESUP et l'école QUEST (dans Terrasse Bellini)
 - Secteur associatif : Habitat et Humanisme (dans Le Palatin), Fondation de France
 - Tourisme : Costa Croisières (dans Le Belvédère)
 - Automobile : Heycar (dans Campus Aviso)
 - Aménagement d'espaces : MAISPACE (dans Les Villages 2)
 - Études de marché : CIRCANA (dans Trinity)
 - Édition juridique : Lefebvre Dalloz (dans Akora)
- **Espaces de coworking** :
 - Work and Share (dans Franklin)
 - Morning (dans Légende).

Grandes entreprises présentes et sièges sociaux

Allianz
AstraZeneca France
Axa
Citibank
Crédit Agricole Corporate
Dexia
Engie
Ernst & Young
HSBC
KPMG
Orano
Saint-Gobain
Société Générale
Suez
Technip France
Total

La compétitivité des loyers, atout majeur de La Défense

Un environnement économique qui favorise le contrôle des coûts

Dans un environnement économique dégradé, où l'incertitude domine, les entreprises se recentrent sur une gestion plus prudente, avec un contrôle des coûts qui reprend une place centrale. Le loyer moyen n'a guère évolué, en nominal à La Défense depuis 10 ans, constat valable pour le loyer prime qui est resté autour de 540 €/m²/an depuis 2020.

Un écart de loyer en hausse sensible avec Paris QCA

Avec un loyer moyen de première main en 2025 de 475 €/m²/an, le loyer de La Défense représente ~~seulement~~ la moitié de celui observé dans Paris QCA. Avec Paris QCA, l'écart de loyer moyen de première main a atteint un pic de 500€ en 2024 ! C'est un niveau historique. En moyenne, avant la crise sanitaire, l'écart de loyer de première main s'établissait à 200€. A 500€, il apparaît comme un point haut amené à être au moins partiellement corrigé, pour revenir sur la moyenne décennale de 320€.

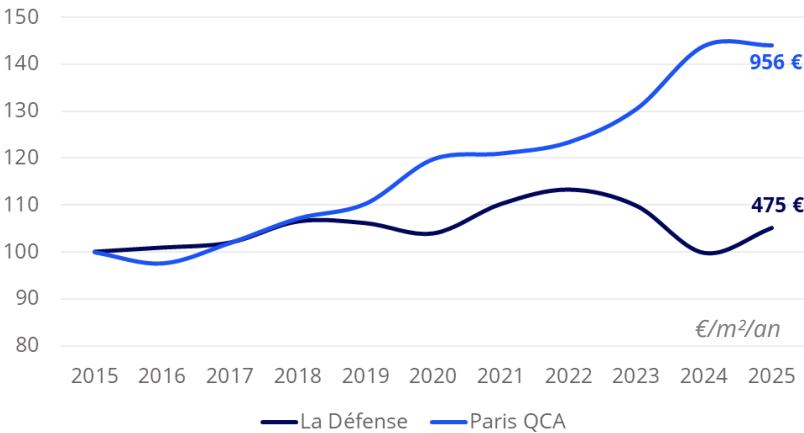
Une évolution des loyers en faveur de La Défense

Ajusté de l'inflation, le loyer moyen de première main à La Défense (en euros constants) recule de 14% depuis 2016, ce qui constitue la plus mauvaise performance si l'on se compare aux autres secteurs en concurrence. Paradoxalement, cette situation représente une opportunité indéniable pour les entreprises envisageant une installation à La Défense.

L'ajustement des loyers s'est fait par les mesures d'accompagnement. Le loyer économique a baissé de 11% depuis 2020 alors que sur la même période ce loyer économique a progressé de 13% dans Paris QCA.

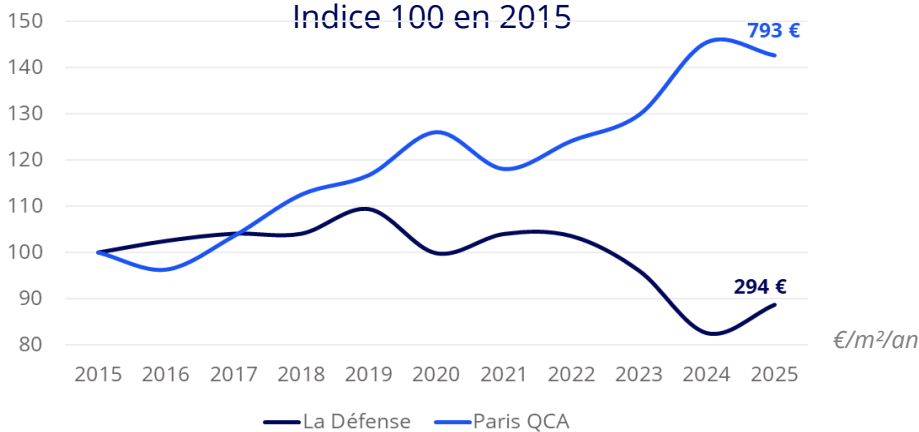
Loyers moyens première main

Indice 100 en 2015



Loyers moyens première main ajustés des mesures d'accompagnement

Indice 100 en 2015



La compétitivité des loyers, atout majeur de La Défense

L'impact décisif des mesures d'accompagnement

Pour être pertinente, la comparaison des valeurs locatives doit prendre en compte les mesures d'accompagnement. Ces dernières ont flambé à La Défense, atteignant en fin d'année 2025 39,5%, contre seulement 17,1% dans Paris Centre Ouest. Si l'on intègre ces mesures, le loyer moyen de première main se situe à 294 €/m²/an à La Défense, ce qui le rend largement compétitif face aux secteurs concurrents traditionnels que sont Paris et Neuilly-Levallois.

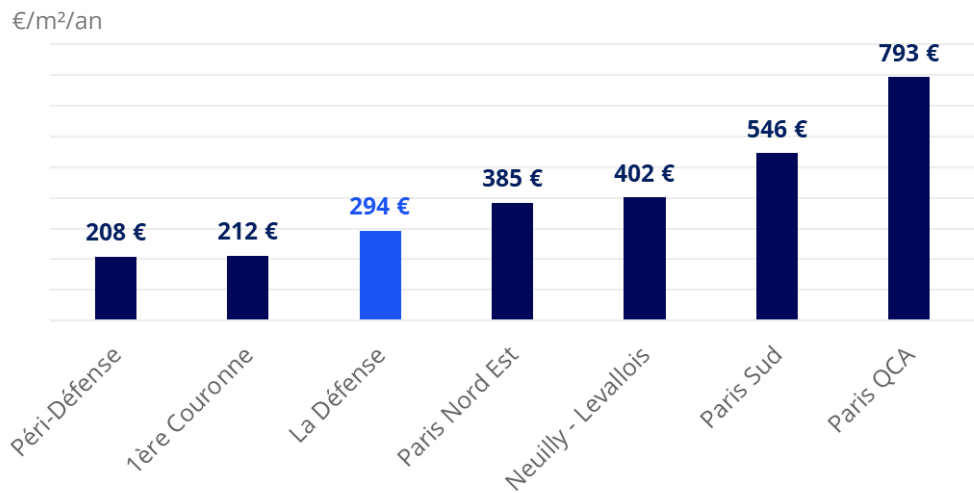
Une attractivité renouvelée pour de nouveaux utilisateurs

L'analyse de la provenance des nouveaux utilisateurs ayant signé depuis 2024 est éclairante. Pour les transactions de plus de 5 000 m², ces derniers viennent majoritairement de la Première Couronne, de la Boucle Sud et bien entendu de la Péri-Défense, actant d'un élargissement de la clientèle susceptible de migrer vers La Défense. Il est clair que la différence de loyer (ajusté des mesures d'accompagnement) entre Péri-Défense (208 €/m²/an) et La Défense n'est plus un obstacle à l'installation dans ce quartier d'affaires présentant des avantages nettement supérieurs.

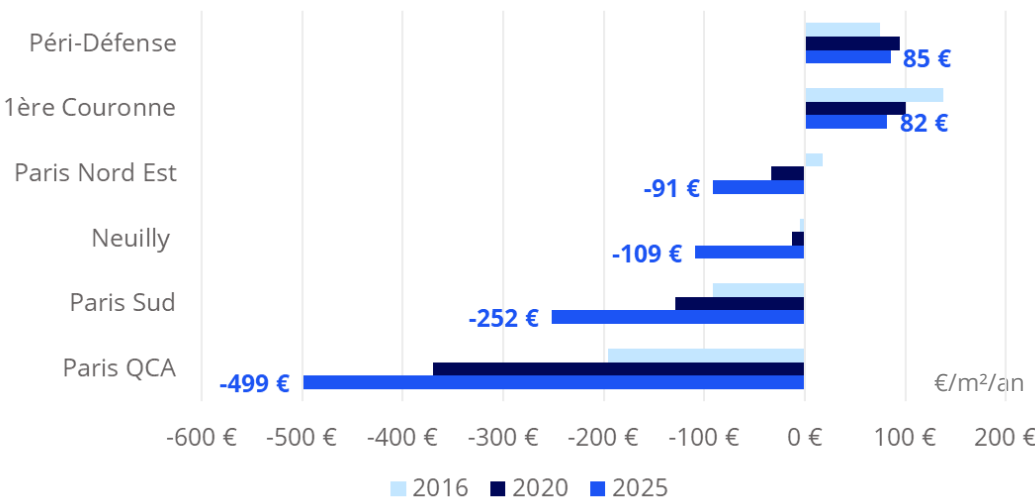
Des loyers stables à court terme mais une diminution des mesures d'accompagnement

Si notre analyse se confirme quant à l'attrait de La Défense pour un plus grand nombre d'utilisateurs, l'écart de loyer observé avec en particulier les loyers dans Paris devrait tendre à se normaliser progressivement. L'ajustement dans un premier temps portera sur les mesures d'accompagnement. Si ces dernières ont toujours été bien supérieures à La Défense à ce que l'on observe dans Paris, à plus de 40% elles ont touché un plus haut et devrait revenir vers les 30% d'ici quelques trimestres.

Loyer économique de 1ère main en 2025



Loyer économique de 1ère main : Ecart entre La Défense et...



L'offre disponible cesse de progresser

L'offre disponible globale se stabilise

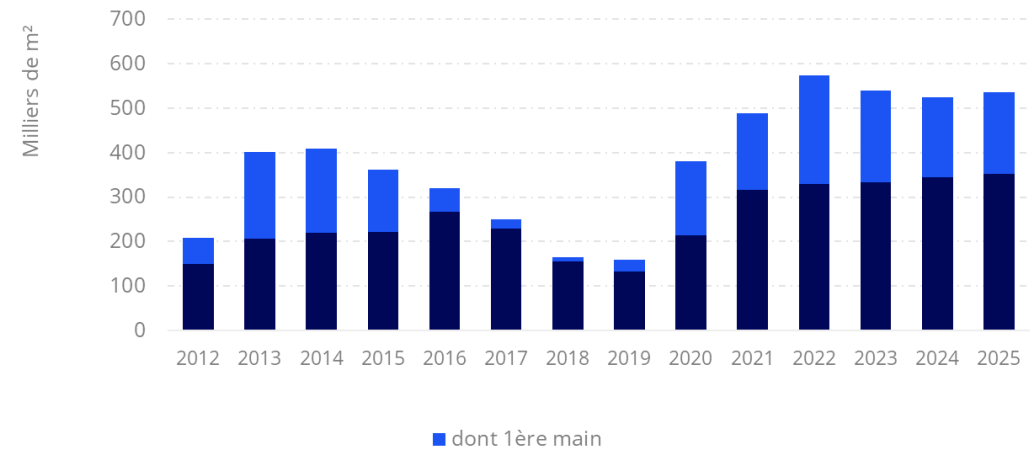
L'offre immédiate disponible de bureaux sur La Défense atteint 536 000 m² à fin décembre 2025. Une stabilisation s'observe depuis le pic de 2022, témoignant d'une absorption régulière des surfaces disponibles malgré un contexte économique incertain. Cette évolution contraste avec certains sous-marchés franciliens où les taux de vacance continuent de progresser sous l'effet combiné de la rationalisation des surfaces occupées par les entreprises et de la livraison de nouveaux programmes.

L'absence de nouvelles livraisons liées à la forte diminution desancements en blanc depuis la crise covid dans un premier temps, puis la crise des financements venant définitivement compromettre les mises en chantier expliquent en grande partie la stabilisation de l'offre disponible aujourd'hui.

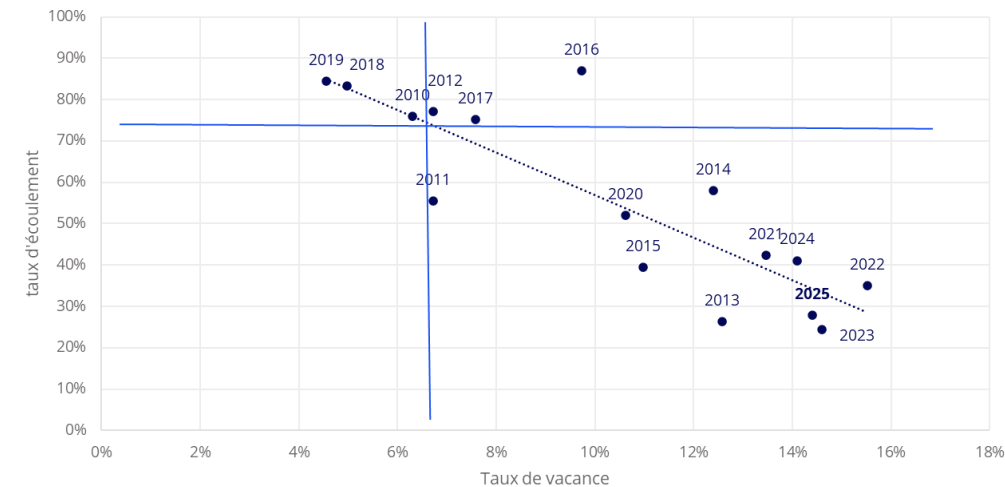
Pour autant, le marché est toujours considéré comme sur-offreur. L'offre disponible représente près de 3 ans de demande placée moyenne observée sur les 5 dernières années. C'est un peu supérieur à ce que l'on observe sur Neuilly-Levallois (2,3 années de stock) mais bien moins qu'en moyenne dans le Croissant Ouest (4,5 années de stock) ou en première couronne (5,6 années de stock).

Le taux de vacance, dans ce contexte, tend à se stabiliser, à 14,4% fin décembre 2025. Ces niveaux sont observables globalement depuis 2023, après la très forte progression enregistrée entre 2019 (5%) et 2022 (16%). Il reste supérieur à la moyenne observée en Ile-de-France (11,2%).

Offre immédiate de bureaux



Taux d'écoulement vs taux de vacance



Une offre de première main qui se tasse

Une diminution de l'offre de première main attendue

L'analyse qualitative de cette offre disponible révèle une situation plus tendue sur le segment des bureaux de première main. En effet, l'offre neuve ou restructurée ne représente que 184 000 m² à la fin 2025, relativement stable depuis 2021. Cette tendance s'explique par :

- La forte absorption des surfaces livrées récemment,
- Le ralentissement des mises en chantier depuis 2022 en raison des incertitudes économiques,
- L'allongement des délais de développement lié aux contraintes techniques et réglementaires.

Cette offre de première main à La Défense représente néanmoins 10% du total de l'offre neuve disponible en Île-de-France, confirmant le positionnement stratégique du quartier d'affaires dans le marché régional des actifs prime.

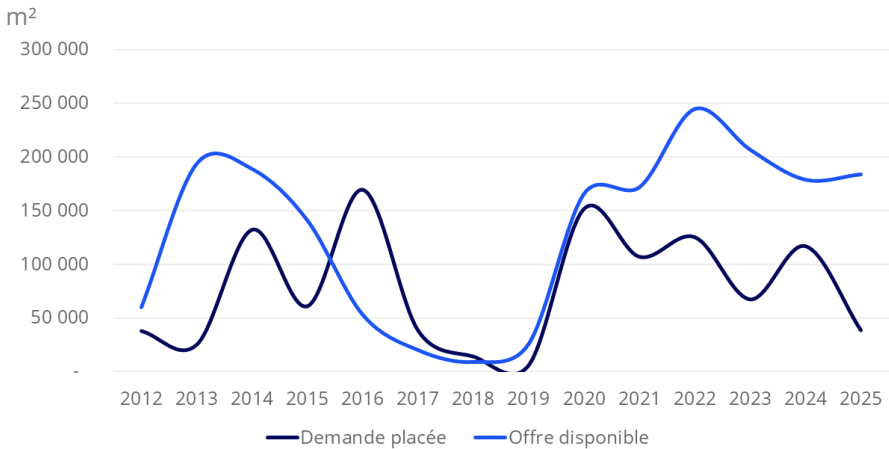
Le pipeline de développement à court et moyen terme apparaît particulièrement limité : aucune nouvelle livraison de plus de 5 000 m² n'est attendue en 2026 qui ne soit déjà commercialisée. En 2027, la livraison de Nirvana pour 20 000 m² est attendue. Quelques projets de restructuration sont à l'étude d'ici 2029, pour des surfaces encore limitées au regard de la demande exprimée pour les bureaux de première main.

Si l'on rapporte l'offre de première main disponible (184 000 m²) à la moyenne quinquennale de la demande placée sur ce segment, soit 91 400 m² par an, le stock actuel couvrirait 2 ans de commercialisation. Ce ratio reste plutôt modéré au regard de la situation de la plupart des marchés franciliens.

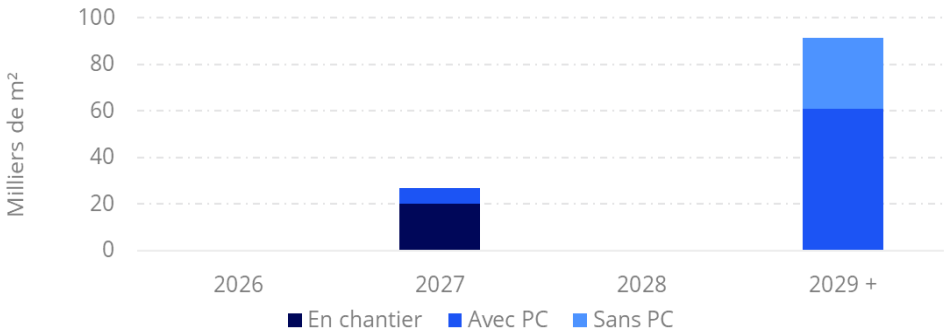
Une offre encore abondante de bureaux de seconde main

Si l'offre de bureaux neufs se fait plus rare, le marché de seconde main demeure conséquent. Fin décembre 2025, le stock disponible atteignait 352 000 m², en progression continue depuis 2020 et supérieur à la moyenne 2020-2024 (307 600 m²). Ce volume représente près de 4 années de transactions, si on le compare à la demande placée annuelle moyenne observée depuis 2021 (89 500 m²). Cette situation contribue au maintien du taux de vacance au-dessus de la moyenne francilienne, à 14,4%.

Ecoulement de la première main



L'offre future de surfaces de + 5 000 m²



La nécessaire transformation de l'offre de seconde main

La libération de surfaces : un facteur déterminant

L'importance de la part endogène de la demande placée explique la progression de l'offre de seconde main. Cela se traduit par une libération d'environ 35 000 m² par an de surfaces de seconde main, exception faite de l'année 2020 (la signature de Total dans The Link étant une pré-commercialisation) et de 2024 (absence de signature endogène significative). Pour autant le développement de la multi occupation des immeubles, et la baisse du loyer économique de seconde main crée un appel d'air et les transactions de petites surfaces se multiplient.

Enjeux et perspectives : rénovation et mixité comme leviers

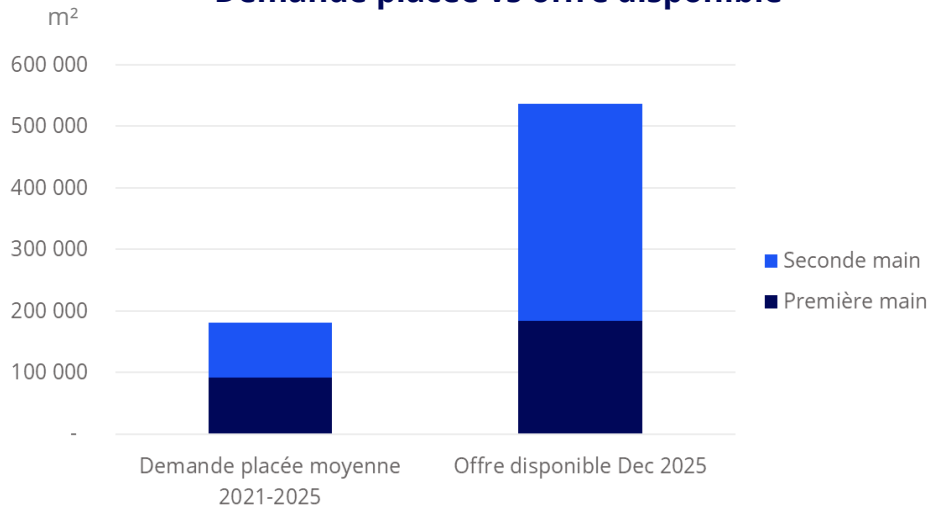
Selon les dernières estimations 37% des surfaces de bureaux à La Défense datent d'avant 2000 et n'ont pas encore été rénovées (soit 1,4 million de m²). Les projets de rénovation sont freinés par la baisse de valorisation des actifs, l'augmentation des coûts de construction, la hausse des coûts de financement et la diminution des loyers espérés. Cela rejoint les estimations communément avancées d'un stock d'un million de m² de bureaux obsolètes. Le maintien du parc en l'état n'est pas une option ; cela entrainerait mécaniquement une remontée du taux de vacance. Il est donc nécessaire de renforcer la dynamique de restructuration et transformation, y compris en favorisant la mixité des usages, qui permettra de stabiliser le taux de vacance.

Vers des projets de transformation d'envergure...

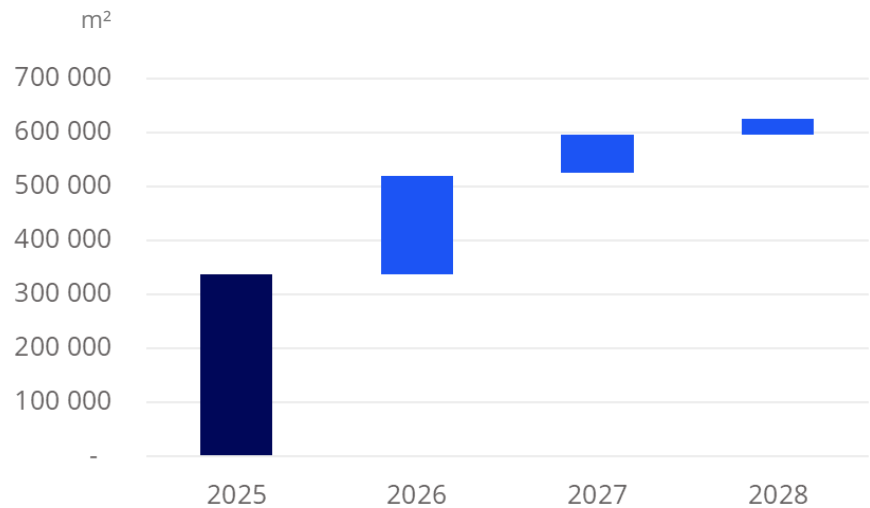
L'enjeu de transformation est de taille ; il mobilise les cercles de réflexion conduits par Paris La Défense, ou l'association des Utilisateurs de la Défense, Aude. Cet enjeu se concrétise notamment dans deux quartiers de la Défense :

- Le quartier Coupole, avec la libération de la tour Total et la réhabilitation de CB1 par Nuveen, qui vise au global la réhabilitation de 250 000 m² avec un enjeu de mixité, un test majeur et impliquant la totalité des acteurs publics et des propriétaires.
- Le quartier Michelet, qui doit également se repenser avec l'arrivée des salariés du groupe Total qui installe son siège social dans la tour The Link, sur 130 000 m² d'espaces de bureaux, de restauration, de coworking et de détente.

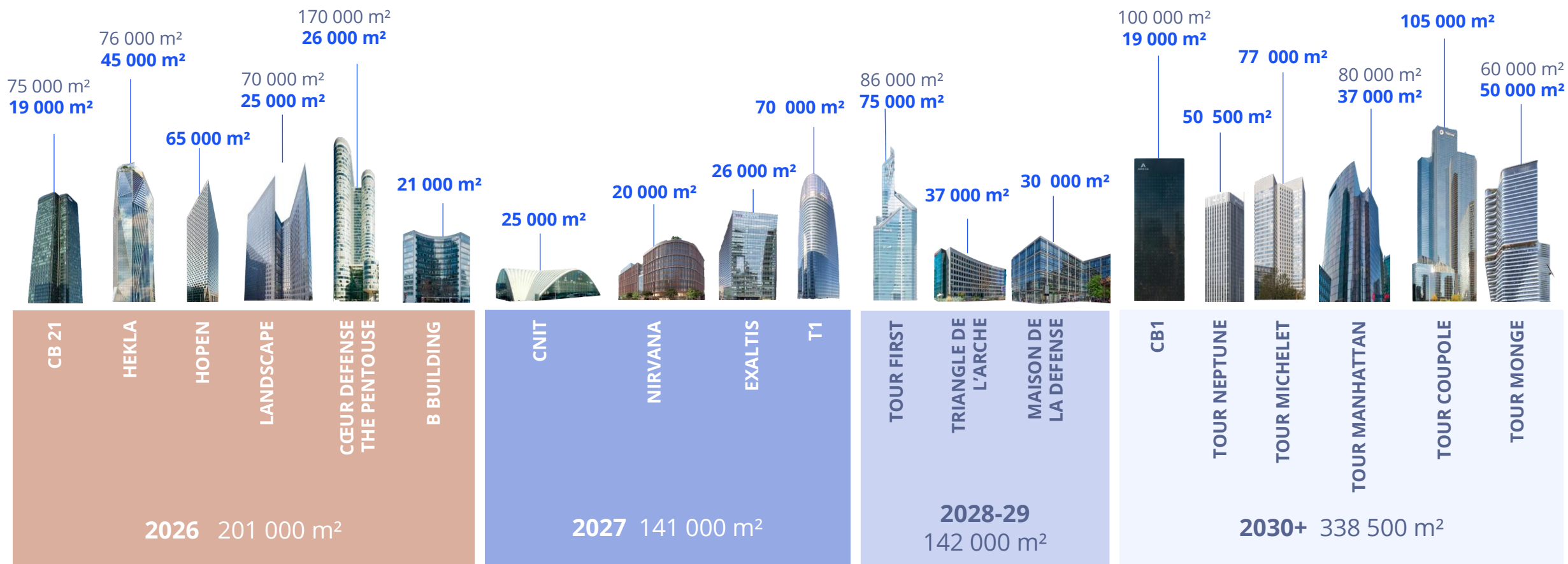
Demande placée vs offre disponible



Offre disponible et future de seconde main



Panorama des grandes offres à venir (822 500 m²)



Des délais de commercialisation allongés

Une pré-commercialisation efficace sur les grands projets

La Défense se distingue par une très forte pré-commercialisation des opérations prévues sur les prochaines années. En 2026, la livraison de The Link est bien sûr réservée par TOTAL afin d'y installer son futur siège social et ce depuis 2020. En 2027, CB3 sera livrée à Sanofi qui avait pris à bail fin 2024 sur la tour.

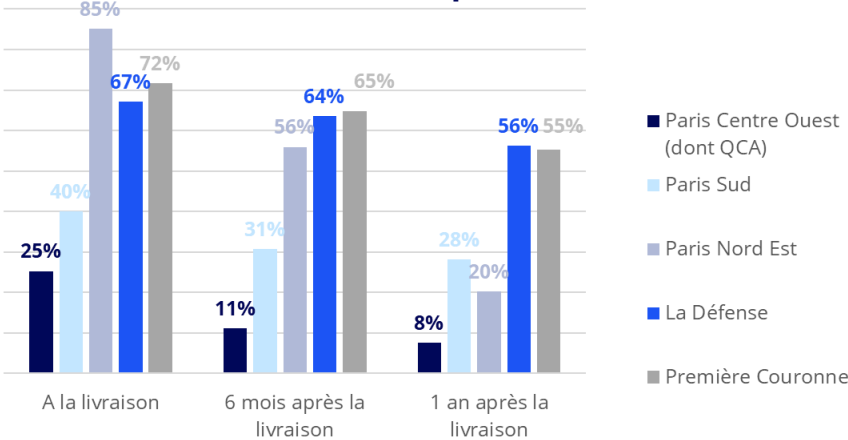
En revanche les 20 000 m² de l'immeuble code du travail Nirvana ne sont pas encore commercialisés. Il s'agit d'un projet de restructuration lourde visant des certifications ambitieuses avec le développement d'un commerce de 400 m² et la multiplication de services pour les 20 000 m² de bureaux, dont un espace de restauration, de co-working et un roof top.

Une commercialisation relativement lente post livraison

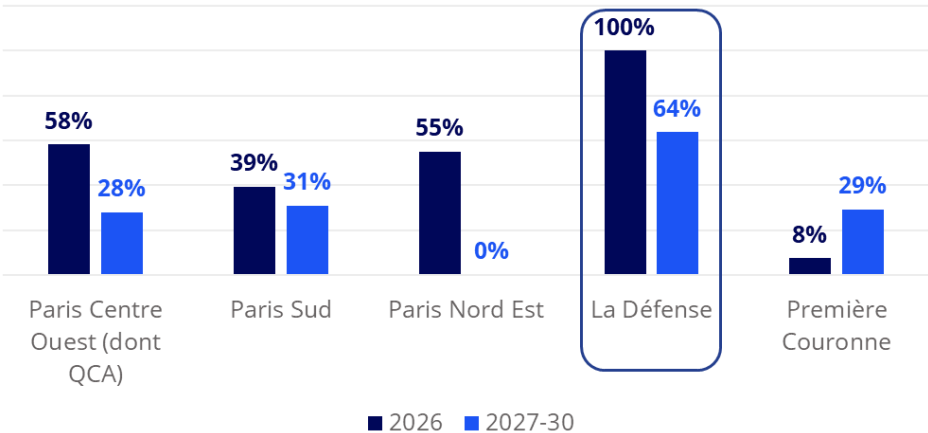
Si l'on se concentre sur l'offre disponible depuis 2022, le quartier des affaires de La Défense présente en moyenne, un taux de surfaces encore disponibles à la location après livraison relativement élevé, de 67%, à comparer aux 25% de Paris QCA. Les surfaces importantes des tours de La Défense sont plus longues à trouver preneurs, comme Hopen, Hekla ou Alti Plano. Plus préoccupant, ce taux de disponibilité reste à 64% 6 mois plus tard, et encore à 56% un an après la livraison. La taille des immeubles et le développement de la multi occupation expliquent cette lenteur de la commercialisation.

Certaines commercialisations sont plus rapides ; ainsi, un an après 70% des surfaces libérées par Suez dans CB21 (40 000 m²) ont trouvé preneurs, en divisant les plateaux et mutualisant des services auparavant réservés à Suez.

% des surfaces disponibles à la commercialisation post livraison



Taux de pré-commercialisation



Investissement : faux rebond pour le marché de La Défense en 2025

Un quartier d'affaires à l'épreuve des crises...

Le début d'année 2025 s'était avéré prometteur pour le marché de La Défense, marqué par l'acquisition de la quasi-totalité de la tour *Trinity* par Norges Bank Investment Management, pour un montant de 380 millions d'euros. Une prise de position qui n'aurait pas détonné entre 2016 et 2019, mais qui - dans le contexte actuel - fait exception.

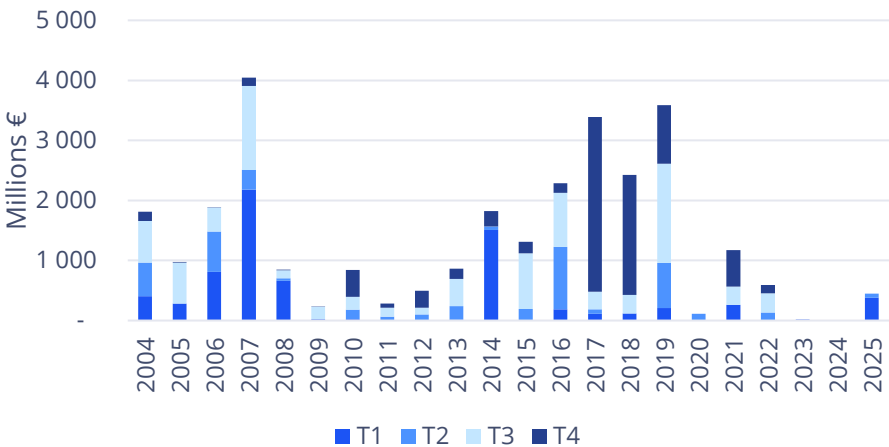
Rappelons les 2 crises majeures auquel le quartier d'affaires, déjà confronté à une problématique de vieillissement d'une partie de son parc, s'est heurté au cours des 6 dernières années. Un ébranlement du marché des utilisateurs tout d'abord, avec la crise sanitaire de 2020, qui a abouti une massification de la pratique du télétravail et un accroissement de la vacance. Une crise de l'investissement depuis 2022, le renchérissement du coût du crédit et la dégradation de la valorisation des actifs - après plusieurs années d'euphorie - ayant amené à une brusque chute des montants engagés. Deux évolutions majeures qui ont amené les acquéreurs potentiels à limiter fortement leurs prises de position sur le marché de La Défense.

Mais des transactions significatives, pour la première fois depuis 2022

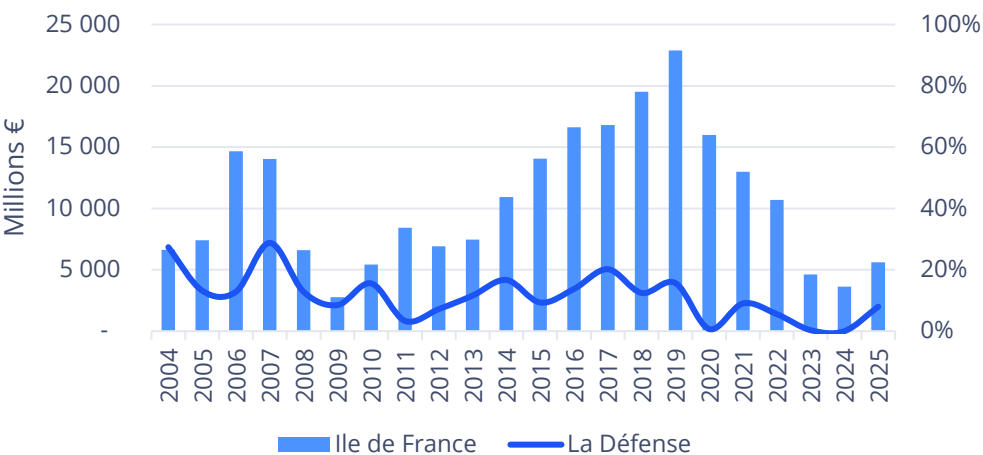
Rien d'étonnant dans ce contexte à ce que l'opération de *Trinity* corresponde à un actif *Core*, livré en 2020, entièrement loué... Pour un taux de rendement supérieur à 6,00 %. Moins remarquées que cette opération, 2 autres transactions de plus petit volume - l'acquisition des *Miroirs* par Edge Properties et de 25 % de la tour *CB21* à l'initiative de Covivio - ont toutefois également contribué à animer le marché de La Défense en 2025. Elles correspondent à des stratégies à valeur ajoutée, leurs acquéreurs misant sur une transformation des actifs pour mieux correspondre aux besoins des utilisateurs du marché.

En dépit de ces 3 transactions, toutes finalisées au premier semestre 2025, le montant total investi à La Défense ne dépasse pas 448 millions d'euros. Il ne recueille ainsi plus que 8 % du volume global engagé en Ile de France, Cela alors que cette part atteignait en moyenne 15 % entre 2016 et 2019. A l'inverse le secteur Paris Centre Ouest concentre désormais 55 % des montants investis, contre 24 % en moyenne au cours des années d'avant crise. Une évolution qui illustre le recentrage des investisseurs sur des secteurs refuges, dans l'attente d'une visibilité accrue sur d'autres marchés.

Montant investi en millions d'euros



Part de La Défense dans les investissements en bureaux franciliens



Map of Paris showing 17 numbered locations. The legend indicates the time period for each location:

- 2012-2015 (Black dot)
- 2016-2019 (Blue dot)
- 2020-2022 (Yellow dot)
- 2023-2025 (Red dot)

The locations are numbered 1 through 17. The map also shows major roads (A14, D9, D6, D7, D106, D14, D23, D913, N1013, N1014) and landmarks (Paris La Défense Arena, FAUBOURG DE L'ARCHE, CŒUR DE VILLE, GO). The Seine river is visible on the right side of the map.

Un nouveau réajustement des valeurs nécessaire pour assurer une reprise du marché

De nouveaux standards de marché fixés pour La Défense en 2025...

Cette focalisation sur Paris intra-muros a toutefois son coût. Rares sont en effet les secteurs dans lesquels les propriétaires ont acté à ce stade une réelle dégradation de leurs actifs *Core*. Illustration du blocage du marché, le taux *Prime* du Quartier Central des Affaires se positionnait à un niveau de 4,25 % à la fin décembre. Cela alors que le taux d'emprunt tout compris d'un investisseur - avec un taux Swap 5 ans de 2,50 % et une marge bancaire d'environ 160 points de base - atteignait quant à lui 4,20 %.

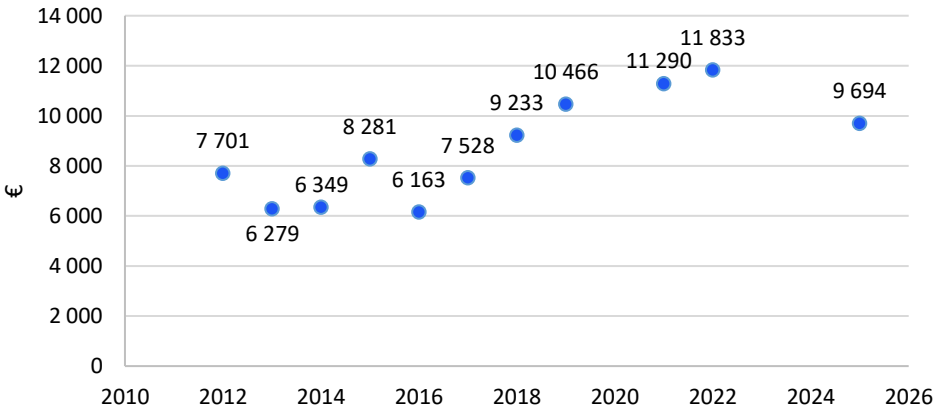
La Défense pourrait quant à elle se distinguer notamment auprès d'acquéreurs en quête de rendement, fonds d'investissement et SCPI, absents du marché depuis 2023. Cela dans la mesure où l'opération *Trinity* a permis de fixer un nouveau standard de marché pour les actifs loués, qui prend en compte la dégradation des conditions de financement des dernières années. La chute des valeurs actées est significative, de l'ordre de 18 %, si l'on compare le prix de vente par m² de *Trinity*, qui avoisine 9 694 € / m², à la valeur moyenne de cession du Campus Cyber et de la Grande Arche, en 2022.

Mais une nouvelle décompression des taux nécessaire pour parachever la reconstitution de la prime de risque

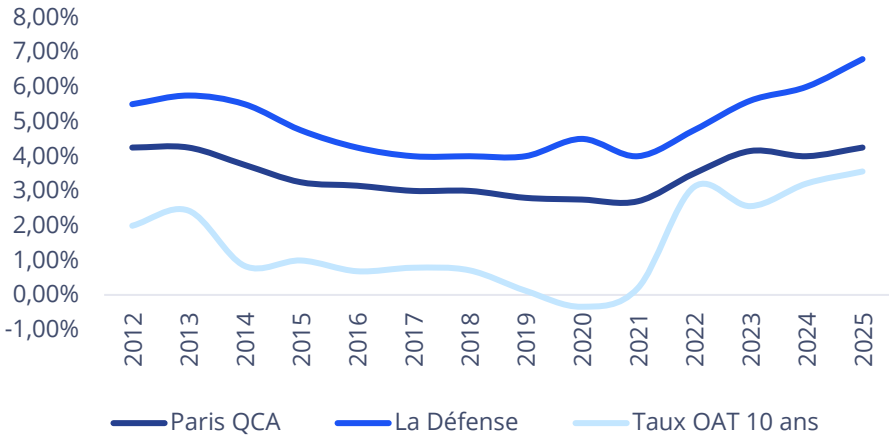
La dégradation de la dette financière de l'Etat français en fin d'année 2025, conjuguée à un climat économique morose ainsi qu'à l'approche d'échéances électorales à haut risque, a à nouveau bouleversé le marché de l'investissement immobilier. En conséquence, un taux de rendement de 6,40 % pour un actif *Core* à La Défense ne générerait en fin d'année 2025 qu'un spread de 284 BPS avec l'OAT à 10 ans. Cela alors que l'écart moyen durant la décennie d'avant crise approchait des 380 BPS.

Un taux de rendement de 6,80 % pour des actifs *Core* à la Défense serait aujourd'hui le minimum pour permettre à ce marché de regagner en compétitivité par rapport aux Obligations sans risque, ainsi qu'aux autres produits financiers non immobiliers. Les 8 opérations de cession ou de refinancement que nous recensons aujourd'hui dans le secteur de La Défense donneront la nouvelle mesure du marché.

Valeur vénale moyenne des immeubles loués (en € courants /m²)



Taux de rendement prime des bureaux (en %)



Quelles perspectives pour 2026 ?

Objectif d'une demande placée de 180 000 m² en 2026

Sur l'ensemble de l'Île de France, la demande placée est attendue en modeste hausse, de l'ordre de 5% sur l'année, après trois années de baisse consécutives pour atteindre 1,7 million de m². **Historiquement, La Défense représente 10% de la demande placée francilienne.** Compte tenu des tendances récentes, un retour de la demande placée du quartier des affaires sur sa moyenne quinquennale est probable. **Un objectif de 180 000 m² pour 2026 est donc atteignable avec le retour attendu de quelques grandes signatures.** A l'image de la prise à bail de Casino dans la Tour Blanche pour 25 650 m² en début d'année, d'autres recherches de grands utilisateurs sont en cours (MACSF, FRAMATOME, AG2R La Mondiale, STELLANTIS..) qui devraient également animer le marché.

Stabilisation de la vacance

Pour 2026, compte tenu des libérations attendues (autour de 180 000 m²), de l'absence de livraisons de bureaux neufs ou restructurés non déjà commercialisés et de nos anticipations de demande placée, une poursuite de la tendance amorcée en 2023 est attendue, avec un **taux de vacance stabilisé à 14%.**

Diminution progressive des mesures d'accompagnement

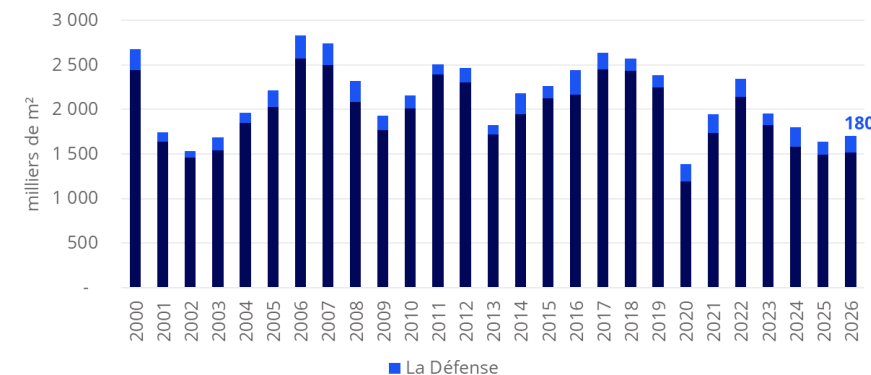
Dans la configuration actuelle du marché, en reprise, les loyers ne devraient pas progresser de manière significative compte tenu de la vacance. Mais tendancielllement, l'importance des mesures d'accompagnement devrait diminuer, ce qui entrainera mécaniquement une remontée progressive des loyers économiques. **Le maintien de loyers économiques nettement inférieurs à ceux pratiqués dans Paris est un avantage considérable pour La Défense.**

Une reprise progressive du marché de l'investissement

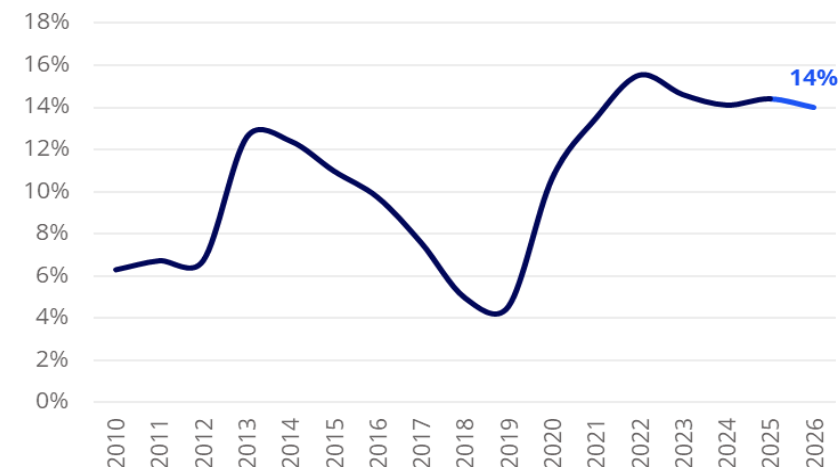
Après le réveil en 2025 du marché de l'investissement avec l'opération Trinity, la multiplication des sollicitations concernant des actifs phares du quartier (Tour Total, Lightwell, Tour Europe, Tour Michelet...) semble indiquer un retour des investisseurs, après l'ajustement des attentes des vendeurs sur les valeurs métriques, portant le taux de rendement autour de 6,80 % pour des actifs Core.

L'année 2026 est attendue comme celle de la concrétisation ; tant du côté du marché utilisateurs que de celui de l'investissement, compte tenu du potentiel indéniable du quartier de La Défense.

Demande placée en Ile-de-France



Taux de vacance La Défense





Annexes

Les atouts de La Défense

La Défense : Des atouts incontestables (1)

Satisfaction des usagers de La Défense : un bilan très favorable

Des résultats très positifs ...

La dernière enquête de satisfaction conduite par Paris La Défense et l'institut ViaVoice entre le 14 octobre et le 12 novembre 2024 livre des résultats particulièrement encourageants. Ce sondage, qui a recueilli les avis de 1 917 usagers (1 086 salariés, 349 habitants, 326 étudiants et 156 touristes d'affaires), révèle un attachement fort au quartier. En effet, 87% des salariés se déclarent fiers d'y travailler, un chiffre qui atteint même 95% chez les résidents et 96% parmi les étudiants. Plus significatif encore, 8 personnes interrogées sur 10 estiment que Paris La Défense constitue un quartier où il fait bon travailler, confirmant ainsi sa position de pôle d'attractivité majeur en Île-de-France.

... avec une convivialité en nette progression

La dimension conviviale du quartier, longtemps considérée comme un point faible, enregistre une amélioration spectaculaire. Les efforts d'aménagement urbain et d'animation déployés ces dernières années semblent porter leurs fruits, avec 83% des salariés, 89% des habitants, 93% des étudiants et 87% des touristes d'affaires qui perçoivent une évolution positive. Cette transformation qualitative confirme la mutation d'un quartier autrefois exclusivement dédié au travail vers un espace de vie plus complet et équilibré.

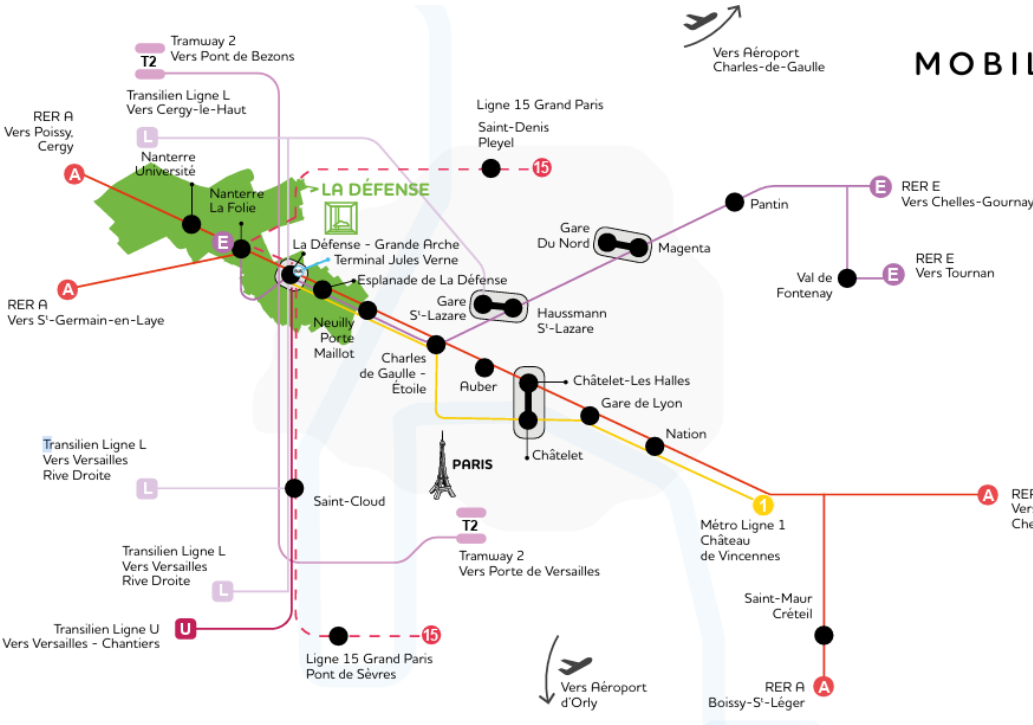
L'engagement environnemental largement reconnu

L'indicateur synthétique de perception environnementale atteint des niveaux très satisfaisants. L'engagement du quartier en matière environnementale et les actions concrètes déployées sont reconnus par 79% des salariés, 88% des habitants, 84% des étudiants et 87% des touristes d'affaires. Ces résultats témoignent d'une visibilité accrue des initiatives de verdissement, de gestion énergétique et d'économie circulaire mises en œuvre.

Le télétravail se stabilise sur un modèle hybride

Dans un contexte immobilier tertiaire encore marqué par les évolutions post-pandémiques, l'enquête révèle que 75% des salariés de La Défense pratiquent désormais le télétravail, avec une répartition qui tend à se stabiliser : 12% télétravaillent un jour par semaine, 33% deux jours, 14% trois jours (en recul sur un an) et seulement 2% quatre jours. Ces chiffres confirment la prédominance d'un modèle hybride à "2+3" (deux jours de télétravail, trois jours de présence) qui semble trouver son équilibre.

Le HUB de transports



À l'horizon 2031, l'offre de transport du territoire sera à nouveau enrichie grâce à ses deux stations de la ligne 15 Ouest du Grand Paris Express, proposant une alternative au passage par Paris pour rejoindre l'aéroport Charles-de-Gaulle avec un changement vers la ligne 17.

La Défense : Des atouts incontestables (2)

Des attentes précises en matière de surfaces et de flexibilité

Les entreprises présentes ou souhaitant s'implanter à La Défense expriment désormais des exigences très spécifiques en termes d'espaces de travail. Notre analyse du marché révèle une demande fortement orientée vers :

- Des surfaces de taille moyenne d'environ 2 300 m², permettant de regrouper les équipes et de créer des synergies opérationnelles,
- Des plateaux efficaces conçus pour optimiser le ratio au m² et maîtriser le coût par poste de travail, dans un contexte où les directions immobilières sont soumises à une forte pression budgétaire,
- Une flexibilité accrue des espaces pour s'adapter aux besoins fluctuants des entreprises et aux nouvelles modalités de travail hybride.

Ces critères deviennent déterminants dans les choix d'implantation et justifient souvent la préférence pour des immeubles neufs ou profondément restructurés, au détriment du parc vieillissant.

Performance et modernité : des impératifs incontournables

Au-delà des considérations spatiales, les entreprises expriment des exigences renforcées en matière de qualité environnementale et de services :

- Conformité aux plus hauts standards environnementaux, avec une demande presque systématique de certifications (BREEAM, HQE, LEED) et de labellisations (OsmoZ, WELL, WiredScore)
- Efficacité énergétique exemplaire et réduction significative de l'empreinte carbone, anticipant les obligations réglementaires à venir
- Équipements modernes tels que des auditoriums, des espaces collaboratifs, des services intégrés et une connectivité renforcée

La valeur verte s'impose comme un critère de différenciation majeur, dans un marché où l'obsolescence guette une part significative du parc existant.

Conséquences

Le bâti existant est en cours d'adaptation vers plus de mixité (logements, loisirs, enseignement, commerces), plus de résilience climatique (moins d'énergie, plus de végétalisation), une diversification des fonctions dans certaines tours : plus de 250 000 m² de bureaux font l'objet de travaux de restructuration (6,6% du Parc).

Demain, La Défense...



La Défense : en perpétuelle évolution (1)

Les acteurs du quartier d'affaire se mobilisent pour établir un plan de transformation de La Défense à l'initiative d'un groupement de 5 investisseurs historiques (Allianz France, AXA IM Alts, Groupama Immobilier, Société Générale et Unibail-Rodamco-Westfield) et avec l'appui d'experts, d'architectes, face aux défis actuels (télétravail, changement climatique, vieillissement des tours). "La Défense 2050", s'inscrit dans la continuité des États généraux de la transformation des tours (2023) et d'une démarche réflexive menée par l'Association des utilisateurs de La Défense (2024).

Le projet s'articule autour de **15 propositions** répondant à trois grandes visions et vise à **transformer La Défense, d'un quartier principalement tertiaire à un espace urbain mixte, innovant et durable.**

Le document analyse sans complaisance les difficultés actuelles du quartier :

- Le modèle du Central Business District monofonctionnel obsolète
- **Un million de mètres carrés de bureaux considérés vétustes d'ici 10 ans**
- Les exigences environnementales imposant plus de sobriété
- Les ressources foncières limitées

Malgré ces contraintes, **le groupement identifie plusieurs atouts majeurs justifiant l'investissement dans l'avenir du quartier :**

- Une accessibilité exceptionnelle grâce à 5 milliards d'euros d'investissements publics dans les transports entre 2016 et 2031 (Éole, Grand Paris Express). **En 2031, 3,8 millions de personnes pourront accéder à La Défense en moins de 30 minutes, performance supérieure à tous les autres quartiers d'affaires internationaux.**
- Un potentiel de modernisation immobilière estimé à 5 milliards d'euros d'investissements privés sur 10 ans, dont 4 milliards pour la restructuration du parc existant (à 4 000 €/m²) et 1 milliard pour les constructions neuves liées notamment au concours Empreintes.
- Des atouts bioclimatiques intrinsèques malgré l'image minérale du quartier : bassins d'eau, couloirs de vent rafraîchissants, ombrage des tours, sous-sols comme refuges climatiques, et possibilité de végétaliser 10 hectares.
- Une source importante de revenus fiscaux (412 millions d'euros en 2023), dont 12% suffiraient à financer les 500 millions d'euros d'investissements publics nécessaires sur 10 ans pour créer ou transformer 4 hectares d'espaces publics.

Les propositions de « La Défense 2050 »

Vision stratégique : Le hub européen de l'innovation

- Création de deux clusters thématiques (IA et climat/énergie décarbonée)
- Implantation d'antennes universitaires internationales sous la marque « Campus La Défense »
- Développement d'une vie de campus avec 115 000 m² de logements étudiants et services
- Création d'un grand incubateur et d'une « Université ouverte de La Défense »

Vision urbaine : Un quartier plus habitable, connecté et vibrant

- Mise en œuvre d'un plan bioclimatique doublant les surfaces végétalisées
- Transformation du parvis de la Grande Arche en espace événementiel
- Création du « Forum », nouveau cœur multimodal du quartier
- Amélioration des mobilités piétonnes et cyclistes
- Aménagement des berges de Seine et création d'une traversée piétonne vers Neuilly

Vision programmatique : L'avènement du quartier multifonctionnel

- Conversion de 275 000 m² vers de nouveaux usages (hôtellerie, enseignement, loisirs, etc.)
- Établissement d'une réglementation environnementale spécifique pour les IGH
- Instauration d'une fiscalité écologique favorisant la restructuration des tours
- Simplification des autorisations administratives pour faciliter les mutations d'usage
- Mise en place d'un dialogue public-privé via de nouvelles instances de gouvernance

La Défense : en perpétuelle évolution (2)

1^{ère} GÉNÉRATION

1958 - 1969



Tours standardisées d'environ 100 mètres, à l'architecture moderniste minimaliste, construites pour lancer La Défense comme quartier d'affaires

2^{ème} GÉNÉRATION

1970 - 1977



Des tours plus hautes et monumentales, dotées de façades rideaux, reflétant la puissance des grandes entreprises et une ambition architecturale croissante

3^{ème} GÉNÉRATION

1978 - 1996



Construites en période de crise immobilière, ces tours adoptent des architectures postmodernes et offrent un meilleur confort, sans toutefois répondre aux standards actuels de durabilité.

4^{ème} GÉNÉRATION

Fin 1997 - 2009



La Défense rebondit avec de nouvelles tours certifiées HQE et d'importantes restructurations, améliorant l'efficacité énergétique et le confort des utilisateurs.

5^{ème} GÉNÉRATION

2010 - 2019



Des tours conçues pour la flexibilité, l'innovation et une certification environnementale complète à partir de 2008.

6^{ème} GÉNÉRATION

2020 - 2030+



Tours centrées sur l'expérience utilisateur, combinant architecture premium, flexibilité des espaces, mixité d'usages et excellence ESG.