



Paris La Défense, terre d'étudiants

Ils sont plus de 70 000 sur le territoire, en hausse de 55 % depuis cinq ans. Pour mieux accueillir les étudiants du quartier, « Campus Paris La Défense » a été créé, et pour mieux les connaître, une étude a été lancée !



CAMPUS, c'est parti !

PARIS LA DÉFENSE

Avec plus de 50 établissements d'enseignement supérieur sur le territoire, la population étudiante croissante est devenue une communauté à prendre en compte. Conscient qu'il existe certains points d'attention pour ce nouvel

acteur de l'écosystème, l'établissement public a créé en septembre 2023 « Campus Paris La Défense ». L'objectif : fédérer les écoles et organismes de formation de l'enseignement supérieur du territoire. Paris La Défense œuvre au sein de cette communauté afin d'aider à la structuration de ce réseau informel (définition des besoins, conception des services mutualisés, collaboration) et de mettre en relation les parties prenantes

(opérateurs, investisseurs et écoles du territoire). De telles collaborations ont permis de mettre à l'étude deux projets : l'ouverture d'un lieu de vie totalement dédié aux étudiants sur le territoire de La Défense, ainsi qu'une rencontre territoriale dans laquelle entreprises et jeunes, étudiants ou en insertion dans la vie active, pourront échanger de façon constructive afin de mieux se connaître pour collaborer et/ou travailler ensemble.

Une enquête riche d'enseignements

Pour guider son action, l'établissement public a souhaité mieux connaître les besoins et attentes de ces acteurs incontournables que sont les étudiants, et comment ils s'approprient le quartier. C'est ce qu'a permis l'étude lancée en avril 2024, à laquelle plus de 800 étudiants ont répondu ainsi que 13 établissements, consolidant environ 18 000 élèves. En voici les grands enseignements :

DES JEUNES MAJORITAIREMENT FRANCILIENS

75%
sont originaires de la
région Île-de-France
soit 3 étudiants sur 4

Ils sont originaires en majorité de Paris (75), des Hauts-de-Seine (92) et des Yvelines (78). Moins de 14 % des élèves interrogés viennent d'autres régions françaises, et les étudiants internationaux représentent quant à eux un peu plus de 10 % de la totalité des étudiants présents.

DES ÉTUDIANTS CONTRAINTS DE TROUVER UNE SOLUTION POUR SE LOGER DANS LEUR CERCLE FAMILIAL

 **50%**
résident chez leurs
parents/proches

Les raisons en sont bien souvent budgétaires, mais aussi pratiques : la pénurie d'offres immobilières, notamment en campus universitaire, ne leur permet pas de prendre une indépendance dont beaucoup auraient envie. Les étudiants internationaux sont également touchés par cette problématique. Seuls 5,6 % des étudiants interrogés se logent en résidence étudiante.

UNE POPULATION DÉJÀ TRÈS ANCRÉE AU TERRITOIRE

3,8 En moyenne
j/semaine
de présence à
Paris La Défense

Les étudiants sont au moins aussi assidus sur le territoire que les salariés, les écoles et organismes de formation essayant de répartir leurs charges immobilières en occupant leurs locaux de façon régulière sur les onze mois de l'année – le mois d'août faisant bien sûr exception. Les plannings de cours des différents cursus sont répartis entre septembre et juillet, sur une plage horaire moyenne de 8 h 30 à 19 h.

UN NOUVEAU TYPE DE CONSOMMATEURS

 **60%**
déclarent profiter des
150 bars et restaurants
du territoire

Les étudiants constituent une vraie cible importante de consommateurs. En effet, malgré un budget plutôt contraint (62 % déclarent consacrer moins de 10 € à leur déjeuner), ils sont une très large majorité à prendre le temps d'une pause déjeuner (70 % prennent entre 30 minutes et 1 h) et seuls 20 % des établissements proposent une offre dans leurs propres locaux.

72%
aimeraient bénéficier d'un
lieu dédié dédié ouvert
toute la journée et le soir

Bien plus qu'une alternative à l'offre de restauration existante, c'est un lieu commun leur étant dédié, avec une dimension multi-services (restauration, espaces de travail, de pratique sportive, service de réparation de matériel informatique...) qui remporte une franche adhésion des étudiants de La Défense. 30 % d'entre eux seraient même prêts à s'y investir personnellement.



Pour en savoir +
CONTACTEZ :

Anne Buquet

CHEFFE DE PROJETS
RELATIONS ENTREPRISES
ET ENSEIGNEMENT
SUPÉRIEUR

Par mail à abuquet@parisladefense.com
ou par téléphone au 06 24 98 70 76

43 transactions locatives au 1^{er} semestre 2024

Si le volume de demande placée, c'est-à-dire le nombre de mètres carrés pris à bail, est en baisse de 30 % par rapport à la moyenne décennale à la fin du premier semestre 2024, le nombre de transactions constatées est en hausse de 25 % par rapport à la même moyenne. Malgré une réduction importante des mètres carrés pris à bail par les entreprises, le nombre de nouveaux entrants exogènes au territoire est de plus en plus important et témoigne aussi de son attractivité croissante.

PETITES ET MOYENNES SURFACES < 1 000 m²

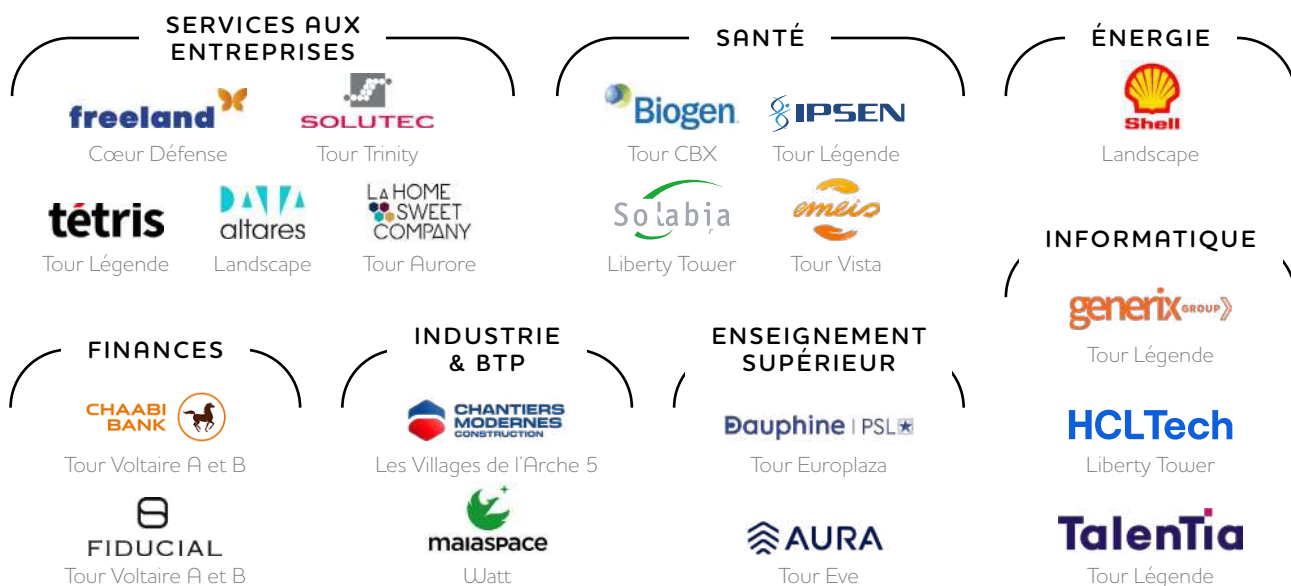
Avec 16 % du volume du premier semestre, moins performant qu'au premier semestre 2023 qui fut un semestre historique, ce résultat est tout de même supérieur de 28 % à la moyenne décennale des premiers semestres.

24 transactions
pour 11 007 m²

GRANDES SURFACES entre 1 000 et 5 000 m²

Avec 40 % du volume du semestre, ce créneau historiquement dynamique accuse une très légère baisse de 4 % par rapport au premier semestre 2023.

17 transactions
pour 27 808 m²



2 transactions pour 30 092 m²

TRÈS GRANDES SURFACES > 5 000 m²

Ce segment occupe 44 % du volume total fin du premier semestre 2024. Deux transactions permettent à elles seules de voir la part de ce créneau augmenter de 38 % par rapport au premier semestre 2023, grâce à un volume moyen en nette hausse.



16 500 m²
Kupka



13 600 m²
Tour Emblem



DONNÉES CLÉS AU 1^{ER} SEMESTRE 2024

Demande placée :

68 900 m² placés
et 43 transactions

Loyer facial moyen (en €/m²/an HT HC) :

- Loyer prime :
530 € / -8,6 % vs 2T2023
- Neuf, restructuré :
397 € / -19,3 % vs 2T2023
- Seconde main, rénové :
369 € / -8,9 % vs 2T2023

Offre immédiate locative :

Fin juin 2024 : 538 000 m² /
-2,2 % vs S12023

Taux de vacance :

14,6 %, en baisse
vs le 2^{ème} trimestre 2023

Taux moyen d'accompagnement :

en hausse, pour atteindre 42,8 %
à la fin du 1^{er} semestre 2024

MOUVEMENTS

Audrey Camus

a rejoint Icade en tant que
directrice générale de la
foncière et membre du
comité exécutif du groupe,
à la suite d'Emmanuelle
Baboulin.

Laurent de Cerner

est nommé directeur général
délégué de Paris La Défense
Arena, après avoir été
directeur général France de
See Tickets et président de
L'Olympia.

François Muteau

est directeur général des
services de la Ville de
Courbevoie, après avoir
assumé le rôle de directeur
du cabinet de Jacques
Kossowski pendant dix ans.

OVERVIEW DES PROJETS

DERNIÈRES LIVRAISONS



SILVER ISLAND Puteaux

programme neuf

Promoteur: Kaufman & Broad.
Architecte: SAA Architectes.
Projet: Immeuble «Code du travail», 9 étages. **Surface:** 12 600 m² de bureaux.



LIGHTWELL Puteaux

restructuration

Investisseur/développeur: Unibail-Rodamco-Westfield.
Architecte: Barthélémy Griño.
Projet: Immeuble «Code du travail», 10 étages. **Surface:** 35 000 m² de bureaux, 1 000 m² d'espaces extérieurs et terrasses.



CANVAS (ex Lilo) Puteaux

restructuration

Promoteur/investisseur: Nexity / Freo. **Architectes:** ASA / Axel Schoenert Architectes. **Projet:** Immeuble «Code du travail», 12 étages. **Surface:** 20 781 m² de coliving étudiants et jeunes actifs, 644 studios étudiant.



ARBORETUM Nanterre

programme neuf

Investisseur/promoteur: Consortium Astre (Icawood) / WJO2. **Architectes:** Leclercq Associés / Nicolas Laisné Architectes / Dream Architecture / Hubert et Roy Architectes. **Projet:** Immeubles «Code du travail». **Surface:** 125 000 m², 7 bâtiments dont 112 000 m² de bureaux, 13 000 m² de services (salle de sport de 1 900 m², centre de conférences et 8 restaurants).



ALTIPLANO Puteaux

restructuration

Maîtres d'ouvrage: SCI PB10 / Orféo Développement.
Architecte: B Architecture. **Projet:** Immeuble «Code du travail», 8 étages. **Surface:** 57 078 m² de bureaux (surélévation de 2 niveaux), 1 500 m² de commerces.

PROJETS EN COURS



HOPEN Courbevoie

restructuration

Investisseur/promoteur: Primonial REIM France / Eiffage Construction Grands Projets.
Assistant à maîtrise d'ouvrage: Orféo Développement.
Architectes: Ateliers 2/3/4 / CHZON. **Projet:** IGH, 39 étages. **Surface:** 65 000 m², 58 000 m² de bureaux, 7 000 m² de commerces et services.
Livraison: 2025.



ARIANE Puteaux

restructuration

Asset Manager: BauMont Real Estate Capital / Aquila Asset Management. **Maîtrise d'ouvrage:** Euro Ariane SAS / Redman. **Architecte:** Nouvelle AOM. **Projet:** IGH, 36 étages. **Surface:** 64 500 m² de bureaux.
Livraison: 2025.



RER E

*Gare La Défense
Grande-Arche et Gare
Nanterre-La-Folie*

Aménageur: Paris La Défense.
Maître d'Ouvrage: SNCF Réseau. **Constructeur (groupement mandataire):** Vinci Construction. **Programmation:** création de deux gares dans le cadre du prolongement du RER E vers l'ouest. **Début des travaux:** 2015. **Mise en service:** en mai 2024.



ESPACES PUBLICS Courbevoie

Corolles-Reflète-Iris

Maîtrise d'ouvrage: Paris La Défense. **Conception urbaine:** Urbanica / SLG / EGIS / Concepto. **Programmation:** requalification et création d'espaces publics et d'espaces verts. **Début des travaux:** 2021. **Livraison:** été 2024.

BENCHMARK

Learning expedition à Beijing et à Shanghai, du 21 au 25 octobre 2024

Composé d'une quinzaine de quartiers d'affaires internationaux, le Global Business Districts Innovation Club, dont l'objectif est d'échanger sur les bonnes pratiques dans nos territoires, a organisé une learning expedition à Beijing et à Shanghai du 21 au 25 octobre pour y découvrir les innovations en matière de développements urbains, d'attractivité, de développement économique, ou encore d'adaptation au changement climatique, en présence de membres provenant de Chicago, Dublin, Casablanca, Tokyo et bien d'autres encore. Cet événement permettra également à Paris La Défense, président du club depuis 2018, de transmettre le flambeau à Beijing CBD pour les trois prochaines années.

Conférence internationale annuelle du CTBUH, du 23 au 27 septembre 2024

C'est à Londres que le CTBUH, organisme international dédié à l'étude et à la promotion des gratte-ciel et des habitats urbains durables, a organisé sa grande conférence annuelle sur la thématique : *New and*

Renew: density dilemma. Paris La Défense, partenaire de l'événement, a pris la parole pour partager son expertise sur les actions mises en place dans le cadre de sa « raison d'être » afin d'anticiper et de faire évoluer le quartier et son patrimoine immobilier tertiaire. L'événement a aussi permis d'échanger avec des représentants internationaux sur l'évolution des quartiers d'affaires, en matière de placemaking, de transition écologique et d'évolution des usages, et s'est conclu par une dernière journée à La Défense avec une conférence ainsi que des visites d'immeubles emblématiques du quartier d'affaires, en présence de participants du monde entier.



UNE CHARTE D'ENGAGEMENT POST-CARBONE POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE

Les États généraux de la transformation des tours, organisés par Paris La Défense en 2022 et 2023, ont permis de faire émerger dix propositions pour favoriser et concevoir des immeubles sobres en matériaux, économes en énergie, apportant davantage d'usages et de services. Pour concrétiser ce travail et œuvrer collectivement à la décarbonation du quartier, l'établissement public propose à l'ensemble de l'écosystème de Paris La Défense une charte d'engagements réciproques, déjà signée par 22 acteurs du quartier (Icade, Q-Park, Redman, IESEG, entre autres). Ils vont mettre en œuvre des actions portant sur les thématiques suivantes : formation des salariés et intervenants aux enjeux environnementaux ; décarbonation des matériaux et des usages notamment développement des mobilités douces ; adaptation du quartier au dérèglement climatique ; actions d'inclusion et de solidarité ; gouvernance.

