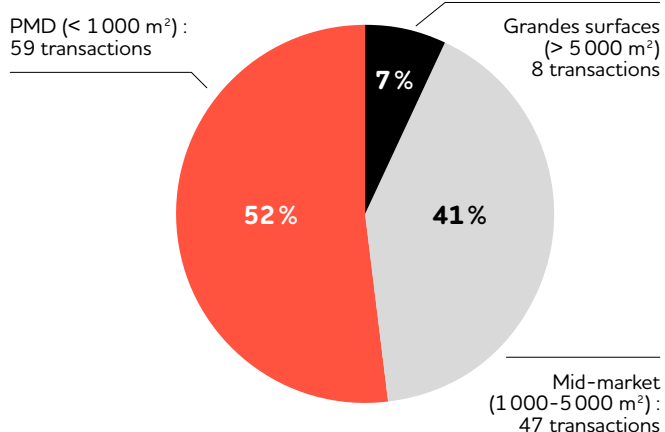




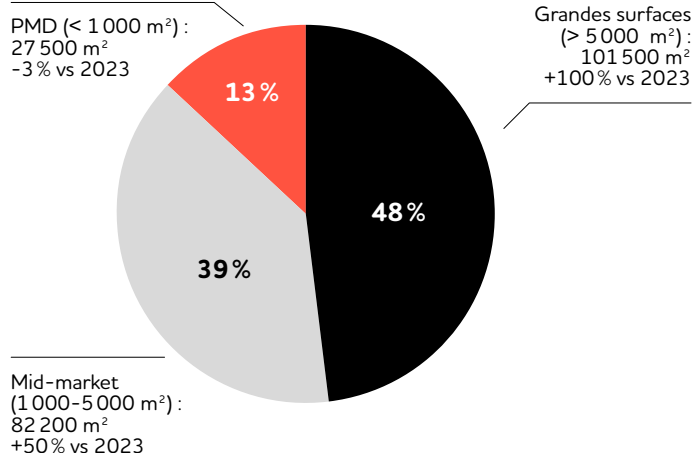
Une année exceptionnelle **114 transactions locatives en 2024 !**

La Défense a réalisé une année historique en nombre de transactions locatives : jamais le quartier d'affaires n'a compté autant de transactions depuis sa création. Cette dynamique est également très positive en volume puisque, avec 211 200 m², la demande placée est supérieure de 14 % par rapport à la moyenne décennale, et de 60 % par rapport à 2023.

**DEMANDE PLACÉE
EN NOMBRE DE TRANSACTIONS**



**DEMANDE PLACÉE
EN VOLUME**



TENDANCES DU MARCHÉ

Plus d'un tiers des baux ont été signés par des entreprises exogènes au quartier (Elis, Saipem, SMI...). Le marché endogène de La Défense reste quant à lui très dynamique, illustré notamment par Deloitte qui a repris 8 000 m² dans la tour Majunga.

Les offres neuves ou restructurées ont très clairement la préférence des utilisateurs. Avec

une offre disponible dans des immeubles neufs ou restructurés (Hekla, Landscape, Emblem, Silver Island, Altiplano, Lightwell, Hopen ou Ariane) et des offres dites de « seconde main » proposant un très haut niveau de services (Cœur Défense, CBX ou Légende), le parc immobilier de La Défense devrait rester très attractif pour les entreprises.



BILAN 2024

Demande placée:

211 200 m² placés et 114 transactions
+60% vs 2023
+14% vs la moyenne décennale 2014-2023

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

- Loyer prime: 550€ / même valeur qu'au 4T2023
- Neuf, restructuré: 544€ / +8,7% vs 4T2023
- Seconde main, rénové: 456€ / + 18,5% vs 4T2023

Offre immédiate locative:

Fin 2024: 524 000 m² / -3,0% vs fin 2023
34% des surfaces sont neuves ou restructurées

Taux de vacance: 14,3%

-0,5 point vs fin 2023
+0,5 point vs fin septembre 2024

Taux moyen d'accompagnement:

39,3% au 4^e trimestre 2024
+3,4 points vs 4T 2023
-0,9 point vs 3T 2024

LES GRANDES SURFACES

> 5 000 m²

Avec 101 500 m² placés, le quartier renoue ainsi avec ce créneau de grands volumes historiquement accueillis sur le territoire. Huit transactions dont cinq exogènes, notamment Oddo qui quitte Clichy et devient propriétaire occupant avec l'acquisition de l'immeuble Le Palatin.



Immeuble Kupka



Tour Emblem



Immeuble Landscape



Immeuble Landscape



Immeuble Le Palatin



Immeuble Hyfive



Tour Majunga

Confidentiel : immeuble CB3

LES MID-MARKET

(1 000 - 5 000 m²)

Ce créneau historiquement dynamique a surperformé en 2024. Si des entreprises comme Tetris et Transatel ont confirmé leur confiance au territoire en restant à La Défense, on note également que ce segment attire aussi des entreprises d'origines géographiques diverses.



Immeuble Watt



Tour Voltaire



Tour Légende



Ensemble Cœur Défense



Tour Aurore



Tour CBX



Tour Eqho



Tour Trinity

Exemples de transactions locatives mid-market 2024 :

MOUVEMENTS

Alexandre Bruguère

Depuis le 18 novembre 2024, il succède à Laurent Hottiaux en qualité de préfet des Hauts-de-Seine.

Aurélié Faitot

a pris le poste de directrice du Projet Eole en janvier 2025, afin de piloter la deuxième phase du prolongement du RER E vers l'ouest. Elle succède à Xavier Gruz.

Solène Poisson

devient Managing Director Asset Management Offices & Mixed-Use Projects au sein d'Unibail-Rodamco-Westfield après y avoir assumé les fonctions de Directrice Commerciale & Marketing Bureaux Europe Continentale.

La satisfaction des salariés *en hausse !*

Comme chaque année depuis 2013, Paris La Défense mène une enquête d'opinion pour mesurer la satisfaction et recueillir les attentes des salariés du site.



En 2024, 1 086 salariés de La Défense ont été interrogés par l'institut d'études et de sondages Viavoice*. Convivialité, accessibilité, propreté ou encore évolution du quartier... Autant de thématiques sur lesquelles Paris La Défense a souhaité recueillir l'avis d'un échantillon représentatif des 200 000 salariés du territoire. Focus sur les grands enseignements de l'enquête 2024.

67%

de cadres présents en moyenne depuis 6 ans

1 salarié sur 3

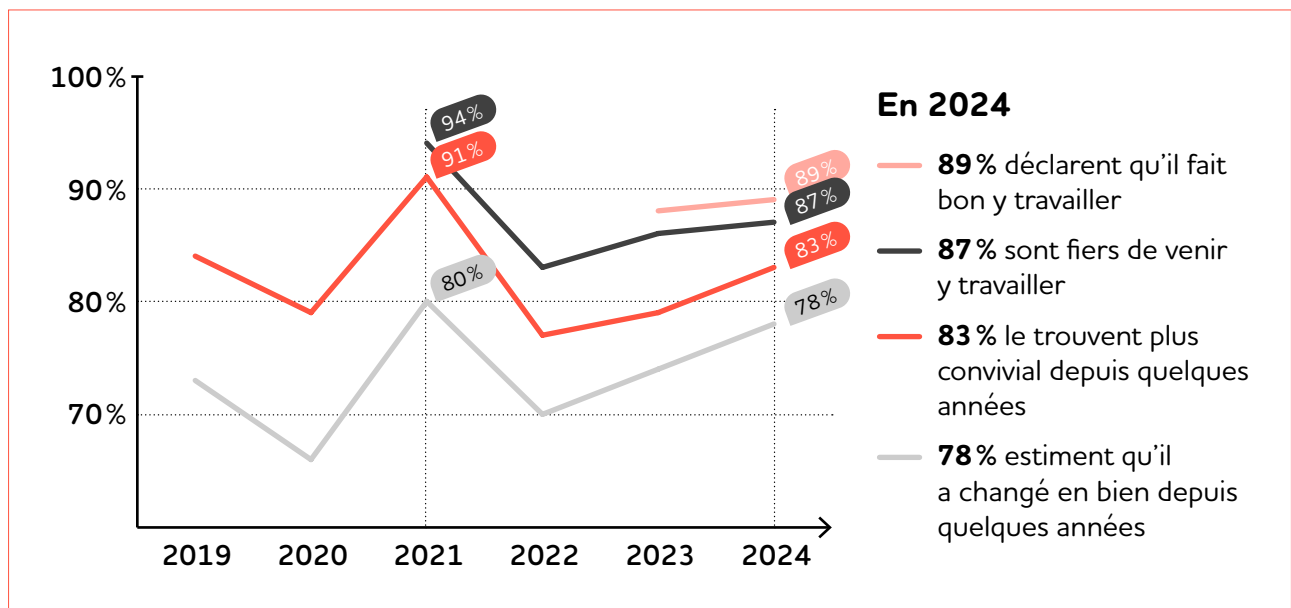
est en télétravail 2 jours par semaine

* L'enquête a été réalisée par l'institut d'études et de sondages Viavoice pour Paris La Défense, du 14 octobre au 12 novembre 2024.

GRAND ANGLE

UNE TRANSFORMATION DU QUARTIER BIEN PERÇUE

La transformation progressive du quartier, sa diversification et les efforts réalisés en matière d'animations portent leurs fruits. Exit le quartier monofonctionnel et vieillissant. La modernisation des espaces publics, leur végétalisation et la mise en place d'une véritable saison événementielle ont modifié la perception du quartier par ses utilisateurs.



83 % des salariés trouvent le quartier plus convivial, comme lors de l'événement Garden Parvis sur le parvis de La Défense

Les trois principaux atouts du quartier

53% 
son offre commerciale

51% 
son cadre de travail

50% 
son offre de transports

GRAND ANGLE

UNE GESTION ET DES AMÉNAGEMENTS EN PHASE AVEC LES ATTENTES



DONT :

87%
de la qualité des
aménagements

70%
de la qualité
des espaces
verts

95%
de l'entretien
et de la
propreté

82%
des salariés
estiment que des
actions sur le plan
environnemental
ont été engagées,
dont :

- 72% sur la végétalisation des espaces publics ;
- 47% sur le tri des déchets ;
- 41% sur l'incitation aux déplacements durables.



UN SENTIMENT DE SÉCURITÉ GRANDISSANT



EN DÉTAIL...

90%
se sentent
en sécurité
sur la dalle

84%
se sentent en sécurité
dans les gares de
transports en commun

68%
se sentent en sécurité
dans les parkings



L'ACCESSIBILITÉ ET LES TRANSPORTS, CLÉS DE L'ATTRACTIVITÉ

Avec l'arrivée du RER E en 2024, Paris La Défense a densifié encore davantage la qualité de sa connexion en transports en commun. Desserte qui sera complétée à horizon 2031 avec l'arrivée de la ligne 15 Ouest du Grand Paris Express et ses deux nouvelles stations dans le quartier (voir page 5). En parallèle, l'établissement public a mis en place de nouvelles pistes cyclables et de nouveaux services afin de favoriser l'essor de l'usage des mobilités douces.

LES SALARIÉS
SONT SATISFAITS À...

92%
de la diversité
des transports
en commun

86%
de la fréquence
des transports

69%
du confort
d'accueil
des gares

88%
des nouveaux
aménagement
des parkings
publics



52 % des salariés prévoient de venir davantage à vélo



Le RER E connecte désormais La Défense à la Gare du Nord en 10 minutes



En 2024, ce sont 45 nouveaux commerces qui ont ouvert dans Westfield CNIT



Un des 150 restaurants de La Défense

UNE OFFRE DE SERVICES ET COMMERCES QUI FAIT L'UNANIMITÉ

Le quartier propose une offre de services et commerces sans égale dans le Grand Paris. Avec plus de 150 restaurants et bars, l'un des plus grands centres commerciaux d'Europe et ses nombreux services de proximité, il répond à la demande croissante des entreprises et de leurs salariés de disposer de ces aménités à proximité de leurs bureaux.

LES SALARIÉS
SONT
SATISFAITS À...

95%
de la qualité de
l'offre shopping

92%
des services
de proximité

87%
de la diversité des lieux
de restauration

86%
de la diversité de leur
offre et des food trucks

OVERVIEW DES PROJETS

PROJETS IMMOBILIERS



HOPEN **Courbevoie** *restructuration*

Investisseur/promoteur: Praemia REIM France / Eiffage Construction Grands Projets.
Assistant à maîtrise d'ouvrage: Orfeo.
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.



THE LINK **Puteaux** *projet neuf*

Investisseur/maîtrise d'ouvrage: Groupama (SCI The Link La Défense) / Adim Île-de-France.
Architecte: PCA Stream – Philippe Chiambaretta Architecte.
Projet: IGH, 54 étages et 242 mètres (aile Arche), 178 mètres (aile Seine).
Surface: 130 000 m² de bureaux.
Livraison: 2025.



LE BELLINI **Puteaux** *restructuration*

Promoteur: Altarea Cogedim.
Architecte: Franklin Azzi Architecture.
Projet: immeuble « Code du travail », 13 étages.
Surface: 18 000 m² de bureaux.
Occupant: Swiss Life.
Livraison: 2024.



SYNERGIES **Courbevoie** *restructuration*

Investisseur/promoteur: Fiducial / Sogeprom.
Architecte: Agence d'architecture SCAU.
Projet: immeuble « Code du travail », 9 étages.
Surface: 11 000 m² de bureaux (futurs sièges de Sogeprom et Fiducial), 5342 m² pour 77 logements sociaux (Rives de Seine Habitat).
Livraison: 2027.

PROJETS URBAINS / MOBILITÉ



ESPACES PUBLICS **Puteaux** *Michelet*

Maîtrise d'ouvrage: Paris La Défense.
Maître d'œuvre: TVK (mandataire) / Atelier Roberta / Setec / ON / Zefco / RRA / Ville ouverte.
Programmation: requalification des accès et rénovation du cours Michelet.
Début des travaux: 2024.
Livraison: 2026.



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 complet: décembre 2024.



LIGNE 15 OUEST *Gare La Défense et gare Nanterre-La-Folie*

Aménageur: Paris La Défense.
Maître d'ouvrage: Société du Grand Paris.
Conception-construction: Groupement d'entreprises Intencités 15 / Vinci Construction Grands Projets.
Programmation: création de deux stations dans le cadre des travaux du Grand Paris Express.
Début des travaux: 2023.
Livraison: 2031.



VELIB' *Arrivée du Vélib' à La Défense*

Aménageur: Paris La Défense.
Opérateur: Vélib' Métropole.
Programmation: création d'une trentaine de stations pour 1 200 places de stationnement Vélib'.
Mise en service: à partir de fin 2025.

Paris La Défense Can B le mouvement des entreprises engagées !

Depuis 2023, Paris La Défense Can B rassemble des acteurs du territoire autour d'une ambition commune : encourager des collaborations responsables et durables à l'échelle du quartier d'affaires. Déclinaison de l'initiative internationale Cities Can B, PLD+B est une première nationale qui commence à faire des émules dans d'autres grandes villes de France. À Paris La Défense, vingt alumni et huit nouveaux membres de la promo 3 portent haut les valeurs de ce mouvement !

Un programme pour qui, et pourquoi ?

PLD+B s'adresse à tous les acteurs implantés à Paris La Défense ou ayant des activités sur le territoire (entreprises, écoles, hôtels, start-up, enseignes de commerce...), désireux d'intégrer des pratiques responsables, d'améliorer localement leur impact environnemental et social et de contribuer activement à la transformation du premier quartier d'affaires d'Europe. Il propose :

- sept matinées de travail collaboratif, permettant d'échanger des bonnes pratiques et des solutions concrètes entre pairs ;
- un outil d'auto-évaluation de sa stratégie RSE, inspiré du référentiel B Corp, autour de cinq thématiques : gouvernance, impact environnemental et social, bien-être des collaborateurs, valeur créée pour les clients, achats responsables ;
- l'accès au réseau d'alumni, personnalités engagées, innovantes, ouvertes à la co-construction et au partage.

Un impact concret : bilan et collaborations

PLD+B a déjà donné naissance à plusieurs collaborations et initiatives locales :

- Icade et Pullman : partage d'expériences sur une solution écologique de nettoyage de locaux ;
- Pandora et Aquarys : échanges sur des pistes de travail pour réduire les déchets plastiques ;
- KPMG et Manpower : échanges de bonnes pratiques sur des programmes de formation interne ;
- Groupe Afflelou : don de 1 000 paires de lunettes au Secours populaire des Hauts-de-Seine.

« Le programme permet d'approfondir la réflexion, d'échanger des bonnes pratiques et de trouver des solutions concrètes. » Groupe Afflelou, Direction Clients

« Merci pour cette expérience collaborative et ce partage d'expériences enrichissantes ! » JLL,

Direction du Développement durable



REJOIGNEZ LE MOUVEMENT !

Les candidatures sont ouvertes pour les prochaines promotions :

- 3^e promotion à partir de mars 2025 ;
- 4^e promotion à partir de janvier 2026.



Karen Conrard

RESPONSABLE RSE

kconrard@parisladefense.com



Anne Buquet

CHEFFE DE PROJETS
RELATIONS ENTREPRISES
ET ENSEIGNEMENT
SUPÉRIEUR

abuquet@parisladefense.com

