



Transformer jusqu'à 450 000 m² du parc de bureaux d'ici 2040!

En 2025, Paris La Défense et les services de l'État ont copiloté l'Atelier des Territoires. Cette initiative a réuni pendant un an l'ensemble des parties prenantes du quartier (représentants de l'État, collectivités locales, investisseurs, entreprises, acteurs économiques et de l'enseignement supérieur, représentants d'associations et d'habitants) pour aboutir à une vision partagée de la trajectoire programmatique et urbaine de La Défense à horizon 2040, dans l'objectif notamment de renforcer sa mixité. Cette trajectoire fixe un cadre clair, assorti d'objectifs thématiques, quantifiés et spatialisés, pour faire évoluer le quartier d'affaires tout en préservant son ADN de pôle économique de référence.



UNE ATTRACTIVITÉ RENOUVELÉE POUR UN QUARTIER QUI RESTERA D'AFFAIRES

La trajectoire projetée de transformer jusqu'à 450 000 m² de bureaux en d'autres usages, sur le million de mètres carrés tertiaires estimés obsolètes. Cette démarche s'inscrit ainsi dans une diversification maîtrisée : en transformant près de la moitié de son parc de bureaux, le quartier conservera sa vocation première de pôle d'affaires tout en renforçant son attractivité grâce à l'émergence de nouveaux usages et programmes. La trajectoire fixe également des objectifs en termes de rénovation du parc de bureaux en risque d'obsolescence, mais aussi en termes d'adaptation et requalification des espaces publics, en support de la transformation du quartier et de son attractivité. Les potentiels de diversification programmatique identifiés au travers de cette démarche s'articulent autour de trois ambitions qui trouveront une déclinaison concrète au sein du futur schéma cadre d'aménagement et de planification de l'urbanisme de La Défense, introduit par la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement.

L'ATELIER DES TERRITOIRES

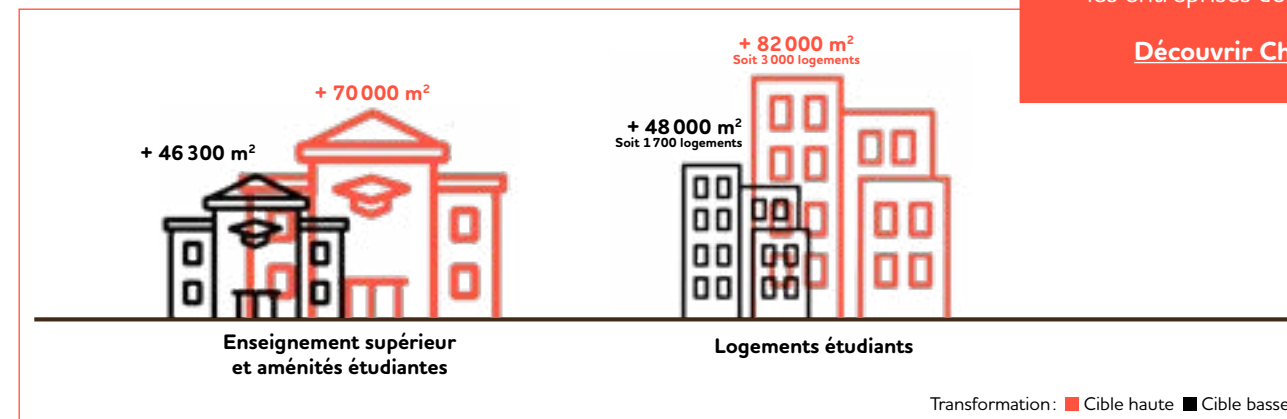
Proposé et financé par la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, ce dispositif de l'État vise à faciliter l'émergence de stratégies partagées et innovantes en matière de développement local et de transition écologique. Il repose sur un travail de co-construction en tenant compte des projets en cours et des ressources propres.

Équipe pluridisciplinaire ayant accompagné La Défense

- Stratégie territoriale / Urbanisme / Programmation / Animation : Alphaville
- Mobilité : RR&A
- Architecture : Azca
- Programmation transitoire / Montage opérationnel : Le Sens de la ville
- Expertise notariale, juridique et réglementaire : Cheuvreux

AMBITION 1**STRUCTURER UN CAMPUS DE LA CONNAISSANCE ET DE L'INNOVATION**

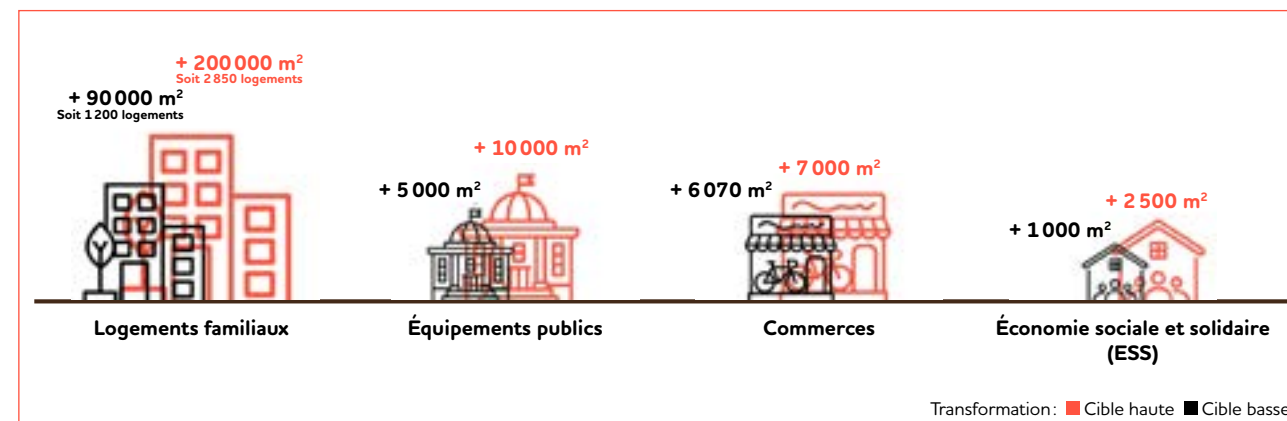
Avec près de 70 écoles et plus de 70 000 étudiants sur l'ensemble de son territoire, Paris La Défense est un pôle d'enseignement supérieur reconnu. La trajectoire de transformation vise à consolider et amplifier cette dynamique avec le développement de logements étudiants et de nouvelles surfaces vouées à l'enseignement supérieur et l'innovation.



Paris La Défense projette ainsi la création de 3 000 nouveaux logements étudiants en cible haute, ainsi qu'un potentiel de 46 300 à 70 000 m² de nouveaux lieux dédiés à l'enseignement supérieur, à l'innovation et aux aménités étudiantes pour « faire campus » (offre de restauration abordable, espaces ressources pour les étudiants / learning center, espaces sportifs...).

AMBITION 2**RENFORCER LA DIMENSION « QUARTIER DE VIE »**

La trajectoire ambitionne de poursuivre la transformation de La Défense en quartier de vie avec de nouveaux logements familiaux diversifiés et produits résidentiels adaptés, en renforcement des polarités de vie existantes. Ces nouveaux habitants et usagers permettront notamment la diversification des commerces et services du quotidien pour une animation continue de La Défense.



Cet axe pourrait représenter jusqu'à 3 000 logements diversifiés, complétés par 5 000 à 10 000 m² d'équipements publics – en fonction de ce développement – et jusqu'à 7 000 m² de potentiel commercial supplémentaire. La trajectoire intègre également des surfaces dédiées à l'économie sociale et solidaire (de 1 000 à 2 500 m²), pour répondre notamment aux besoins des acteurs présents sur le quartier.

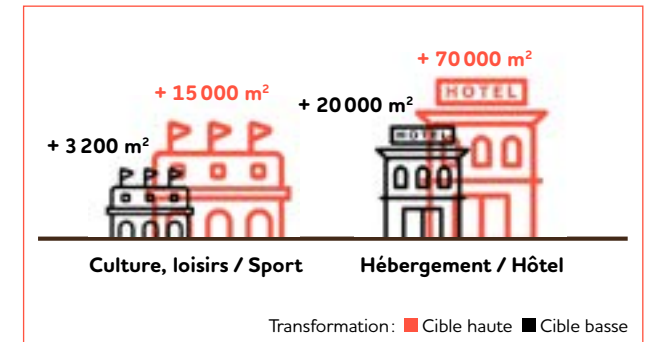


Le 7 avril 2026, l'établissement public organise Check! By Campus Paris La Défense à Paris La Défense Arena, une occasion unique pour les étudiants de réseauter avec les entreprises du quartier.

[Découvrir Check!](#)

AMBITION 3**VALORISER LA DESTINATION MÉTROPOLITAINE**

Plus diversifié, le quartier est devenu une véritable destination touristique, culturelle et de loisirs avec des événements tout au long de l'année, notamment à Paris La Défense Arena. Pour accentuer cette dynamique et attirer de nouveaux publics, la trajectoire prévoit de renforcer le pôle hôtelier de La Défense en l'adossant à une nouvelle offre culturelle, événementielle et de loisirs. La structuration de la destination La Défense devra aussi reposer sur la mise en valeur de son identité architecturale et patrimoniale unique, au sein de l'axe historique qui va du Louvre à Nanterre.



Cet axe représente 3 200 à 15 000 m² dédiés à des programmes en lien avec la culture, l'événementiel, les loisirs, et 20 000 à 70 000 m² d'hébergements hôteliers supplémentaires selon les scénarios bas et haut.



QUESTION À ADÈLE JUSTE,
Responsable d'études au sein de la Direction de la stratégie et du développement responsable de Paris La Défense

En quoi la diversification des usages de La Défense va-t-elle renforcer son attractivité ?

L'Atelier des Territoires a permis de dégager une trajectoire programmatique cohérente pour La Défense : celle-ci maintient sa vocation de quartier d'affaires de premier plan, tout en visant un retour à un marché tertiaire équilibré en développant – là où cela s'avérera pertinent – des fonctions et programmes autres que du bureau, pour un quartier plus diversifié et globalement plus attractif. Par exemple, le renforcement de l'offre résidentielle et d'hébergement entraînera la possibilité de diversifier le tissu commercial et de services ou encore l'offre culturelle et de loisirs. Ces nouvelles aménités qui manquent aujourd'hui seront perçues comme des apports positifs pour l'ensemble des usagers du quartier.

En introduisant plus de logements à La Défense (il y a déjà 25 000 habitants à ce jour), certains salariés pourront également trouver un logement plus proche de leur lieu de travail, ce qui est une attente des entreprises pour faciliter le recrutement. Concernant le Campus de la connaissance, nous savons aujourd'hui que pour l'amplifier véritablement, il y a la nécessité d'une offre renforcée de logements étudiants et de certains services. Le campus représentera aussi une opportunité pour attirer de nouvelles entreprises et acteurs économiques et créer des synergies sur des filières clés. C'est cette logique de mixité maîtrisée partant des besoins du territoire qui assurera un quartier de La Défense plus vivant et animé le soir, le week-end, une offre commerciale et de loisirs plus variée, une proximité renforcée avec les services du quotidien, ou encore des synergies plus concrètes entre les entreprises et le monde de l'enseignement supérieur.

73 % des transactions concernent des entreprises *exogènes au territoire*

En 2025, une entreprise sur deux quittait Paris pour rejoindre La Défense, et plus de trois baux signés sur quatre concernaient des entreprises d'origine extérieure au territoire. Cette dynamique locative montre nettement que le quartier d'affaires est devenu une alternative à la capitale. Deux raisons principales expliquent ce phénomène : les conditions économiques très avantageuses qu'obtiennent les locataires, et les qualités intrinsèques reconnues du quartier (centralité, excellente desserte en transports en commun, actifs immobiliers prime, offre de commerces et services de premier rang). Rappelons aussi que de nombreux utilisateurs de La Défense, et non des moindres, ont fait le choix de renouveler leur confiance au territoire, et donc leurs baux. Les surfaces concernées par ces prises de décisions ne sont pas intégrées dans les indicateurs immobiliers, à l'instar de KPMG qui s'est réengagé dans la tour Egho sur 41 000 m².

VIGUIER
Tour Aurore

LACOSTE
Tour Altiplano

GARMIN
Cœur Défense

ingenico
CB21

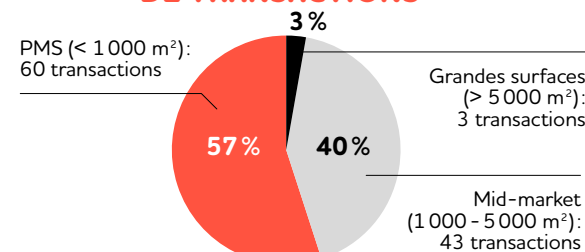
KANTAR
Cœur Défense

Sage
Landscape

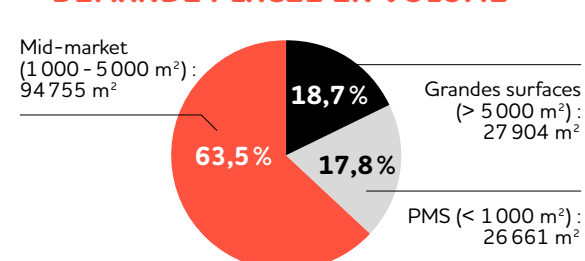
L'ATTRACTIVITÉ DE LA DÉFENSE CONFORTÉE GRÂCE À 106 TRANSACTIONS LOCATIVES

Comme en 2024, La Défense a réalisé une année record en nombre de transactions locatives, dépassant de nouveau la barre des 100 transactions annuelles. Dans un marché immobilier morose en Île-de-France, La Défense résiste grâce à la dynamique des prises à bail de surfaces de moins de 5 000 m² qui participent très largement à la diversification de l'écosystème. Une tendance qui marque un changement profond du tissu économique du quartier, dans lequel PME et ETI prennent une part plus importante chaque année.

DEMANDE PLACÉE EN NOMBRE DE TRANSACTIONS*



DEMANDE PLACÉE EN VOLUME*



* Sources : ImmoStat/JLL - janvier 2026

LES GRANDES SURFACES (> 5 000 M²)

Avec 26 550 m² placés en 2025 et trois transactions de plus de 5 000 m², ce créneau est en net repli à La Défense, pourtant traditionnellement porté par les grands volumes. Temps de décision plus long et climat économique incertain ont incité certains utilisateurs à préférer le maintien sur place plutôt que le mouvement ou ont fait glisser plusieurs décisions sur l'année 2026.

PMS (< 1 000 M²)

Quant au créneau des petites et moyennes surfaces de moins de 1 000 m², il s'inscrit dans la même tendance que les surfaces intermédiaires avec 60 transactions actées cette année. Il représente près de 20 % du volume total. Le marché immobilier de La Défense n'est plus seulement un marché de grands volumes.

LES MID-MARKET (1 000 - 5 000 M²)

Le créneau des surfaces intermédiaires entre 1 000 et 5 000 m² surperforme cette année encore. Il représente à lui seul près des deux tiers du volume total de 2025. L'activité locative dynamique de ce créneau de surfaces couplée aux origines exogènes de nombreuses entreprises qui le composent participe à la tendance profonde de la diversification du quartier. Après les établissements d'enseignement supérieur et les entreprises du secteur de la santé, ce sont à présent les entreprises du luxe, les sièges d'entreprise de commerce de détail ou les cabinets d'architectes qui n'hésitent plus à rejoindre le quartier.



BILAN 2025

Demande placée : 149 220 m²

Loyer facial moyen HT/HC :

• loyer prime : 514 €/m²

• loyer seconde main : 413 €/m²

Offre immédiate locative : 536 000 m²

Taux de vacance : 14,6 %

Mesures d'accompagnement : 38,2 %

TRANSACTION

LIVE NATION ACQUIERT PARIS LA DÉFENSE ARENA

La plus grande salle de spectacle indoor d'Europe vient d'être vendue par son propriétaire, Jacky Lorenzetti, au leader mondial de la production de concerts, le groupe Live Nation Entertainment. Paris La Défense Arena, ce sont plus de 5,3 millions de visiteurs depuis son ouverture, et plus de 900 000 durant les JOP de Paris 2024.

MOUVEMENTS

Raphaël Brault,
auparavant Chief Investment Officer Europe et directeur France d'AEW, a été nommé au poste de président-directeur général de CBRE, remplaçant Fabrice Allouche depuis le 1^{er} janvier 2026.

Laurent Carozzi
a été nommé Chief Financial Officer par le groupe Emeria, fonction qu'il occupe depuis le 1^{er} janvier 2026.

Vincent Rouget
remplace Jean-Marie Tritant, depuis le 1^{er} janvier 2026, au poste de président du directoire d'Unibail-Rodamco-Westfield.

OVERVIEW DES PROJETS

PROJETS IMMOBILIERS



ACACIA Puteaux
Rénovation
Investisseur / MOA / MOA déléguée: SCI Tour Michelet / PIMCO Prime Real Estate / PRD Office
Architecte: Architecturestudio
Projet: 34 m
Surface: 18 134 m² de bureaux
Livraison: 2026



RIVAGE Puteaux
Restructuration
Maître d'ouvrage: Société de la Tour Eiffel
Architectes: Agence TVK et Simonetti Malaspina
Projet: 9 étages, 40 m
Surface: 9 760 m² de bureaux et commerces
Livraison: 2026



CŒUR DÉFENSE Courbevoie
Rénovation
Maîtrise d'ouvrage: Amundi
Architecte: Viguier Architecture
Projet: réaménagement de 6 étages, penthouse de 3 300 m², loggias de 650 m²
Livraison: 2026



OPUS Puteaux
Rénovation
Maîtrise d'ouvrage: BNP Paribas Asset Management Alts
Architectes: Valode & Pistre Architectes / Saguez & Partners
Projet: rooftop, espaces de bien-être et d'échange, offre de restauration
Livraison: 2027

LES PROJETS DE LOGEMENTS



LOT M Nanterre
Projet neuf
Promoteurs: Care Promotion / Demathieu Bard Immobilier / Coopimmo
Architecte: Brenac & Gonzalez et Associés
Programmation: 4 bâtiments pour un total de 7 174 m², 81 logements, un gymnase pour la Ville de Nanterre
Livraison: 2029



LOT G Nanterre
Projet neuf
Promoteurs: Care Promotion / Demathieu Bard Immobilier / Coopimmo
Architecte: Hardel Le Bihan Architectes
Programmation: 3 bâtiments pour un total de 10 422 m², 145 logements, 2 locaux commerciaux, un espace de coworking
Livraison: 2029



LOT K Nanterre
Projet neuf
Promoteurs: Linkcity
Architecte: Le Penhuel & Associés
Programmation: résidence intergénérationnelle de 4 781 m², 85 logements, un commerce
Livraison: 2028

BENCHMARK

QUESTION À TROIS QUARTIERS D'AFFAIRES INTERNATIONAUX
MEMBRES DU GLOBAL BUSINESS DISTRICTS (GBD) INNOVATION CLUB

Comment voyez-vous *l'évolution* de votre quartier d'affaires dans les cinq ans ?



TIM KOCUR
CEO, Waterfront Business Improvement Area (WBIA), Toronto, Canada

Au cours des cinq prochaines années, le Waterfront BIA de Toronto évoluera pour devenir un quartier plus connecté et plus animé, avec une hausse de la fréquentation, des programmations culturelles et des lieux consacrés aux loisirs. Le Waterfront BIA s'appuiera sur des actifs existants tels que le Harbourfront Centre, sur ses parcs emblématiques et ses espaces événementiels, tout en renforçant les cheminements vers le front de mer sur 10 kilomètres. Les projets structurants pour les prochaines années incluent la revitalisation de la Place de l'Ontario, l'extension du Bentway et la reconversion du secteur Port Lands, qui accueillera plus de 100 000 nouveaux habitants, le tout accompagné d'une extension du réseau de tramway.



YOUSSEF HAYAT
Directeur de la communication à l'Agence d'urbanisation et de développement d'Anfa (AUDA), Maroc

Dans un contexte national marqué par la préparation de la Coupe du monde de football 2030, les cinq prochaines années seront structurantes pour Casa Anfa. Le district s'inscrit dans cette dynamique comme un levier stratégique de rayonnement international pour Casablanca et le Maroc. Il a vocation à devenir une vitrine urbaine capable d'accueillir des flux internationaux, des événements d'envergure et des acteurs économiques et culturels globaux. Son évolution reposera sur l'intensification des usages, l'excellence des espaces publics et une programmation continue, positionnant Casa Anfa comme un démonstrateur urbain et un quartier de référence à l'échelle internationale.



MICHAEL EDWARDS
CEO & président, Chicago Loop Alliance, États-Unis

Le Chicago Loop n'est pas en déclin, il est en transformation. La pandémie a remis en question le modèle historique fondé sur l'occupation des bureaux. Si celle-ci reste inférieure aux niveaux d'avant-crise, le quartier connaît une reprise portée par les arts, la culture et les usages expérientiels. Au quatrième trimestre 2025, 1,2 million de personnes se sont rendues dans le centre-ville pour des activités culturelles, générant 512 millions de dollars de retombées économiques. L'évolution passe également par la fidélisation des visiteurs et l'augmentation du nombre de résidents, ce qui assure une stabilité économique indépendante des employés de bureau. Le centre-ville de demain sera différent de celui d'hier, non pas parce qu'il s'agit d'un échec, mais parce qu'il évolue vers un cœur urbain plus résilient et centré sur l'humain.

En savoir plus sur le GBD Innovation Club

Voir tous les projets

Aude Laurent
RESPONSABLE DU PÔLE
al Laurent@parisladefense.com

Anne Buquet
CHEFFE DE PROJETS RELATIONS ENTREPRISES
ET ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
abuquet@parisladefense.com

Paris La Défense
Cœur Défense Tour B
110, esplanade du Général-de-Gaulle
92932 Paris La Défense
parisladefense.com

