CATELLA

La Défense : bascule… ou mutation ?
Le premier quartier d'affaires européen face à la transformation de son modèle historique

MARKET SUMMARY

OCTOBRE - 2026

REMERCIEMENTS

Céline Crestin - Emeric Fagnot -Jean-Christophe Fromantin - Pierre-Yves Guice - Vincent Lanoë - Xavier Musseau - Astrid Weill.

INTRODUCTION

Modèle obsolète ou territoire attractif en évolution constante ?

Quartier créé ex nihilo dans les années 60 par une volonté étatique, La Défense, au fil de son lent développement, a cristallisé nombre de critiques et de méfiance sur la réussite d'un modèle urbanistique daté, dont les immeubles de bureaux ont souvent pâti de livraisons dans des contextes contracycliques.

Depuis 2020, La Défense a connu une hausse importante de l'offre de bureaux, issue en partie de livraisons massives, tandis que les libérations importantes pèsent à court terme sur le marché. Mais est-ce vraiment lié à une baisse d'attractivité du quartier d'affaires ? En effet, plusieurs tendances positives se dégagent si l'on observe les évolutions du marché de La Défense :

- **La demande placée a montré une résilience importante** dans un contexte économique et financier compliqué et le quartier d'affaires a conservé, voire renforcé son attractivité sur les entreprises de toutes tailles.

- La Défense n'est pas **un territoire figé** : en plus de 60 ans, elle s'est largement développée au-delà de ses frontières initiales, densifiée, mais aussi régénérée de manière récurrente.

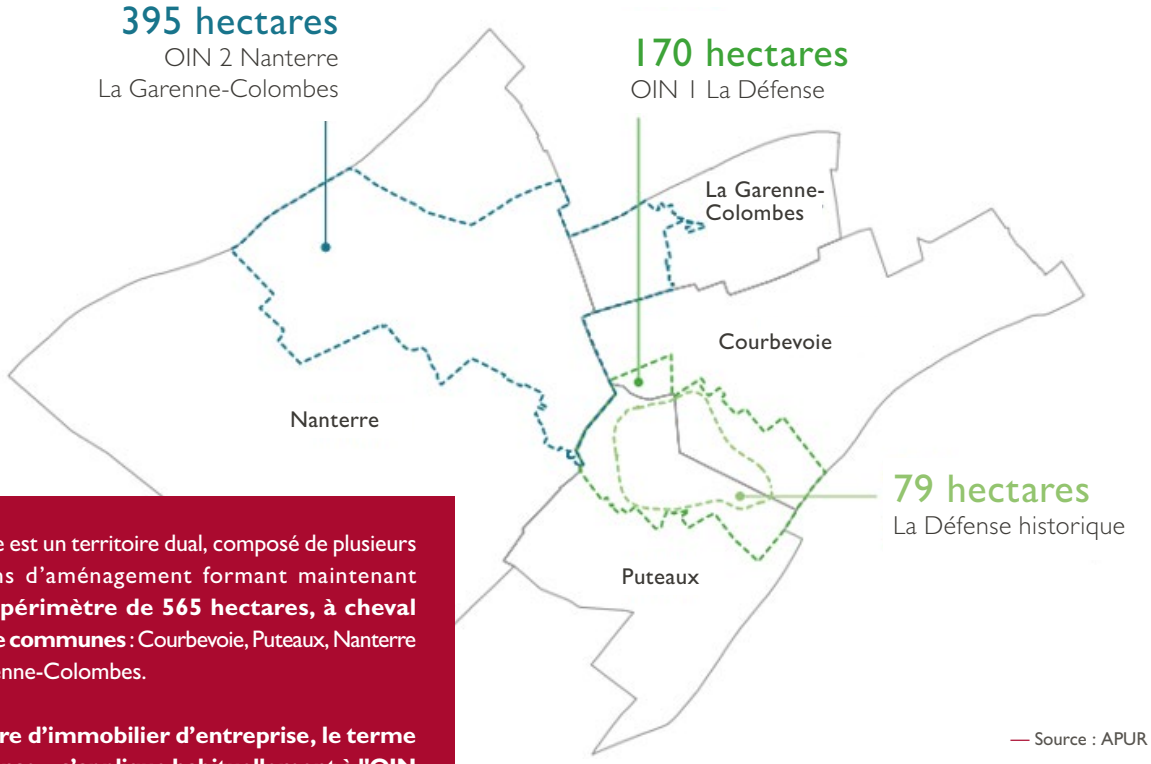
- Au-delà de sa vocation première de quartier d'affaires, elle accueille déjà, sur un vaste territoire, une **mixité de fonctions qui s'est intensifiée au fil des années** : bureaux, commerces, grands équipements, mais aussi un nombre croissant d'écoles et de logements.

Dans l'étude qui suit, la prise en compte des atouts de La Défense et des différentes échelles de son territoire nous permet de mettre en lumière **l'attractivité du secteur** sur les entreprises, qui, on le verra, reste vive. Dans un contexte de contraction de la demande placée francilienne et de l'investissement en bureaux, elle aborde également le thème de la **mixité d'usages,** qui reste limitée dans le quartier d'affaires et pose la question de la mutation de certains immeubles obsolètes, mais qui prévaut aujourd'hui dans les zones d'influence. Les défis auxquels La Défense doit faire face restent importants et **mobilisent acteurs publics et privés**. Nous les avons rencontrés et leur vision nous a aidés à appréhender la situation actuelle de La Défense, les défis liés notamment à l'offre dans un marché immobilier tendu, mais aussi ses perspectives de développement.

La Défense en quelques chiffres :

- Un parc de près de 4,4 millions de m² dans La Défense et les zones d'influence
- 505 000 m² disponibles dans le quartier d'affaires immédiatement à fin du S1 2026
- 161 000 m² neufs disponibles
- 2,7 millions de m² commercialisés > 5 000 m² depuis 2000
- 760 000 m² commercialisés dans les zones d'influence
- 1 164 logements étudiants recensés dans le quartier d'affaires

I. LA DÉFENSE N'EST PAS UN TERRITOIRE FIGÉ

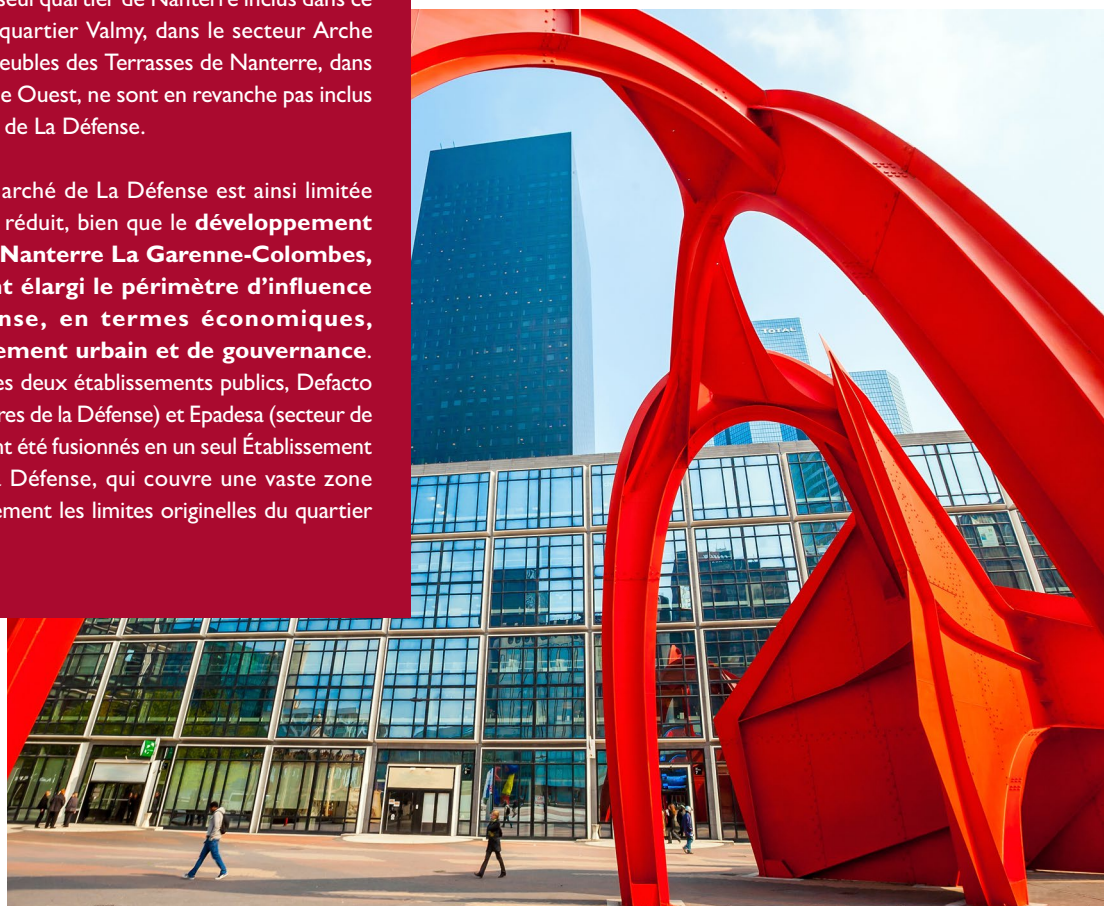


— Source : APUR

La Défense est un territoire dual, composé de plusieurs opérations d'aménagement formant maintenant un **vaste périmètre de 565 hectares, à cheval sur quatre communes** : Courbevoie, Puteaux, Nanterre et La Garenne-Colombes.

En matière d'immobilier d'entreprise, le terme « La Défense » s'applique habituellement à l'OIN (Opération d'Intérêt National) 1 sur la carte ci-dessus, c'est-à-dire La Défense historique, à l'intérieur et à proximité immédiate du boulevard circulaire. Le seul quartier de Nanterre inclus dans ce secteur est le quartier Valmy, dans le secteur Arche Nord. Les immeubles des Terrasses de Nanterre, dans le secteur Arche Ouest, ne sont en revanche pas inclus dans le marché de La Défense.

L'analyse du marché de La Défense est ainsi limitée à un territoire réduit, bien que le **développement de l'OIN 2 – Nanterre La Garenne-Colombes, ait largement élargi le périmètre d'influence de La Défense, en termes économiques, de développement urbain et de gouvernance**. Depuis 2018, les deux établissements publics, Defacto (quartier d'affaires de la Défense) et Epadesa (secteur de Seine Arche) ont été fusionnés en un seul Établissement public Paris La Défense, qui couvre une vaste zone dépassant largement les limites originelles du quartier de La Défense.

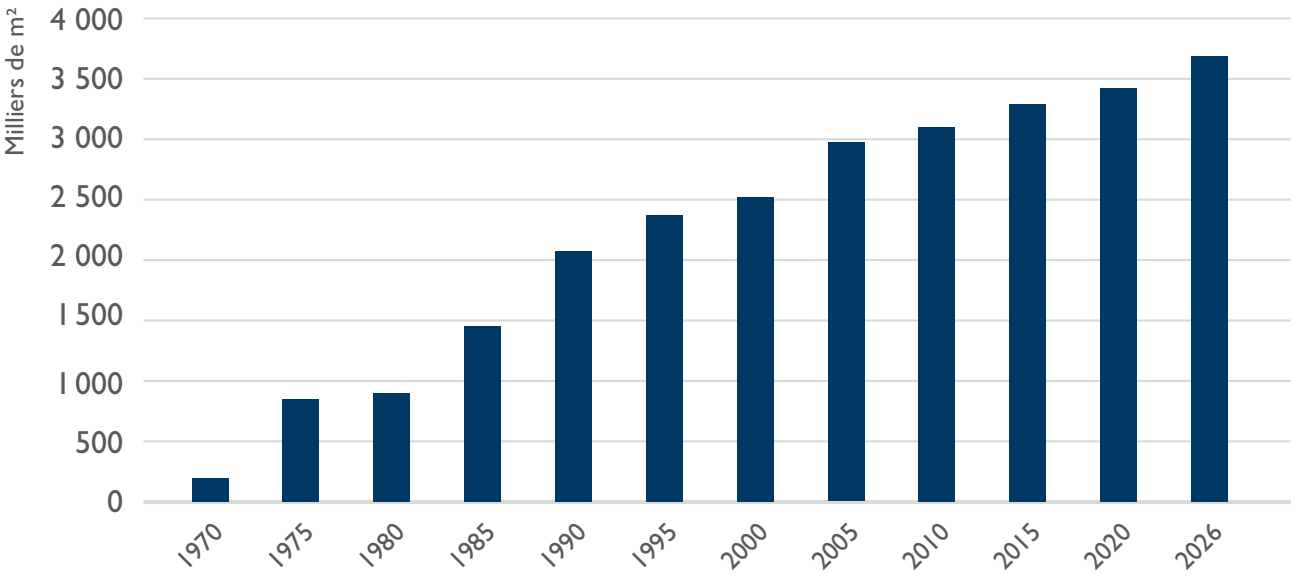


I-1 : UN QUARTIER D'AFFAIRES CRÉÉ EX-NIHILO ET EN RÉGÉNÉRATION CONSTANTE

Une densité exceptionnelle, mais une croissance du parc de bureaux très ralentie

En 2026, le parc de bureaux de La Défense atteint près de 3,7 millions de m², sur les 170 hectares qui couvrent le territoire de l'OIN de La Défense. **Sa croissance a été impressionnante depuis la création du quartier d'affaires dans les années 1970, mais elle ralentit dorénavant**. Le territoire de La Défense est en effet contraint par l'espace et les livraisons récentes de bureaux correspondent le plus souvent à des démolitions – reconstructions – extensions ou à des restructurations.
À titre d'exemple, le parc de bureaux de La Défense a crû de 8 % entre 2015 et 2025, quand celui de la 1ère périphérie Nord augmentait de 29 %.

Évolution du parc de bureaux de La Défense



— Source : MBE Conseil

Un développement par cycles successifs

La Défense s'est construite par vagues successives depuis la fin des années 1950, avec une ambition constante : offrir à l'ouest parisien un quartier d'affaires capable d'accueillir des immeubles de grande hauteur. La création de l'EPAD en 1958, puis l'inauguration du CNIT, marquent le lancement d'un projet urbain inédit, porté par la volonté de concentrer sur un même site accessibilité, visibilité architecturale et grandes capacités tertiaires.

Depuis lors, le quartier alterne phases d'expansion, ralentissements conjoncturels et relances publiques. Les premières tours standardisées ont rapidement laissé place à des immeubles plus hauts et plus diversifiés, mais plusieurs vagues de livraisons sont intervenues dans des contextes de crise, révélant très tôt la sensibilité du marché aux cycles immobiliers.

À chaque période de tension, La Défense a néanmoins bénéficié d'un soutien public et d'une capacité d'adaptation qui ont permis de relancer son attractivité : nouveaux droits à construire, arrivée d'acteurs institutionnels, construction de la Grande Arche, puis modernisation progressive d'un parc devenu plus technologique et plus compétitif.

Les années 1990 et le début des années 2000 prolongent cette logique : le quartier se densifie, s'étend vers Valmy et le Faubourg de l'Arche, et engage déjà la rénovation ou le remplacement d'actifs devenus obsolètes.

Une densification qui va de pair avec des restructurations

La densification de La Défense s'est rapidement accompagnée d'un mouvement de rénovation et de restructuration du parc existant. Plusieurs tours des premières générations ont été modernisées, quand certains actifs obsolètes ont été démolis puis remplacés par des opérations plus ambitieuses, à l'image de la Tour Esso, devenue Cœur Défense. Cette logique a permis de densifier le quartier, dans son périmètre réduit.

Au milieu des années 2000, la question de l'obsolescence redevient centrale. Dans un marché alors porteur, le Plan de Renouveau de La Défense est lancé pour remettre à niveau le parc et soutenir l'attractivité du quartier, avec une ambition forte : produire de nouveaux bureaux tout en accélérant les démolitions-reconstructions et les restructurations.

Des livraisons souvent décalées par rapport au cycle de marché

Le Plan de Renouveau illustre ce décalage récurrent entre production immobilière et cycle de marché. Lancé dans un contexte porteur pour moderniser un parc devenu partiellement obsolète, il est rapidement freiné par la crise financière de 2007-2008. Les principales livraisons n'interviennent qu'entre 2011 et 2014, au moment où la demande est plus fragile. Cette séquence confirme une constante de La Défense : le parc se renouvelle, mais rarement au meilleur moment du cycle.

Les livraisons se tarissent

Après une période sans livraison entre 2015 et 2019, l'activité reprend à partir de 2020 avec plusieurs opérations neuves ou restructurées. **Cette reprise ne traduit toutefois pas une expansion massive du parc, elle relève en partie d'une logique de régénération : les projets correspondant majoritairement à des restructurations, extensions ou démolitions-reconstructions.**

Dans la conjoncture actuelle, le nombre de projets neufs ou même restructurés diminue fortement et à moyen terme, le parc de bureaux va se stabiliser, voire diminuer si les transformations vers d'autres usages s'intensifient. Malgré des contraintes financières et techniques fortes, La Défense pourrait ainsi entamer un nouveau processus de régénération, avec un rééquilibrage progressif des usages.

Des immeubles de logements dans le quartier d'affaires

La Défense a dès sa création intégré une programmation de logements. Bâtis devant les tours, contrairement aux immeubles de bureaux, leur hauteur était bien moindre, pour bénéficier d'un ensoleillement optimal. Comme pour les tours de bureaux, cette règle va évoluer et des tours de logements bien plus hautes vont émerger, aux franges du quartier d'affaires.

On recense un total de 4 638 logements dans 20 bâtiments, construits dans leur grande majorité entre 1969 et 1984. Un seul immeuble est postérieur à cette date : la résidence Apollonia, livrée en 1999 dans le quartier des Faubourgs de l'Arche (220 logements). Au total, la population de l'OIN I est estimée à 24 000 habitants.

Dans le périmètre du quartier d'affaires, on recense également 3 résidences étudiantes : Lilo qui a remplacé l'immeuble le Guillaumet et deux résidences Yugo (ex-YouFirst Campus), pour un total de 1 164 logements.

I-2 : LES ZONES D'INFLUENCE DE COURBEVOIE ET PUTEAUX DANS LE SILLAGE DU QUARTIER D'AFFAIRES

À proximité immédiate de La Défense, dans les quartiers de Courbevoie et Puteaux proches du boulevard circulaire, s'est constitué un parc de bureaux qui s'inscrit dans le prolongement du quartier d'affaires. **Ces zones d'influence regroupent environ 300 000 m² de bureaux**, dans un tissu urbain plus mixte, composé d'immeubles tertiaires, de logements, y compris étudiants, de commerces et de services.

Ces secteurs accueillent des immeubles de générations et de qualités variées, dont une partie a également fait l'objet de rénovations, de restructurations ou de démolitions-reconstructions. On y recense déjà quelques changements d'usage, par exemple, la transformation de la Tour Litwin en un hôtel Mama Shelter à Puteaux ou la mutation de Vision Seine en un campus d'enseignement supérieur pour le Groupe IGS, à Courbevoie.

Le quartier d'affaires et les zones d'influence

Si le parc de bureaux pourrait se stabiliser, le quartier d'affaires n'est pas exempt de projets d'aménagement, visant à améliorer les liens entre La Défense et les villes de Courbevoie et Puteaux, mais aussi à créer un lien vers la Seine. Dans les projets connus, la programmation de bureaux est toutefois limitée.

Cinq sites font partie d'un appel à projets innovants mixtes et bas carbone : **Empreintes**, sur cinq fonciers de 2 000 m² à 1,6 hectare, trois à Puteaux et deux à Courbevoie. Parmi eux, **Synapses** à Courbevoie, le long du boulevard Patrick Devedjian, un projet de deux immeubles comprenant du commerce et du résidentiel ; et le **site de la Demi-Lune à Puteaux**, un ancien échangeur routier, entre l'avenue Jean Moulin et l'Esplanade de La Défense, où devait être érigée la Tour Signal, projet de bureaux abandonné. Destiné à recréer un lien entre le quartier d'affaires et le centre-ville de Puteaux, le projet comprend du résidentiel géré, des commerces, des services et un immeuble de bureaux réversible, qui pourrait également accueillir une école.

D'autre part, le projet Rives Défense vise le réaménagement du quartier des Saisons, qui pourrait à terme ouvrir le quartier d'affaires sur la Seine. La maîtrise d'œuvre urbaine de ce site de 8 hectares a été attribuée en mars 2026 par Paris La Défense à un groupement porté par RSHP.

I-3 : LES TERRASSES ET SEINE ARCHE, UNE DEUXIÈME OIN ET UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ACCÉLÉRÉ SUR LA COMMUNE DE NANTERRE

La partie Nord-Est de Nanterre, autrefois appelée ZAC B1 – Quartier du Parc et devenue le **secteur des Terrasses**, est la plus grande zone tertiaire de Nanterre. **Cette ancienne réserve foncière a été urbanisée au cours des années 70 afin de constituer une « Défense résidentielle » et de créer une Cité Administrative**. Dans ce secteur, la rue des Trois Fontanot constituait l'artère principale. Gérée par l'EPADESA, puis par l'Établissement Public Paris La Défense à partir de 2018, le secteur regroupe tout le Quartier de Nanterre Préfecture.

Le secteur s'est considérablement densifié avec **la création en 2001 de la ZAC Seine Arche**, constituée autour d'une voie piétonne allant de la Cité administrative de Nanterre à La Défense et longée par des programmes résidentiels et tertiaires, des équipements publics et des commerces. Le secteur a été largement dynamisé par l'inauguration en 2017 de l'Arena 92 et la plupart des immeubles des terrasses, y compris les plus anciens, ouvrent maintenant sur le boulevard Pesaro, le long de la voie piétonne.

Au Nord de la ZAC Seine Arche, où la station de **RER E Nanterre La Folie** a été inaugurée en 2024, de vastes immeubles de bureaux ont également été érigés : sur la gare, le nouveau siège de Vinci, en deux immeubles, Archipel et In Défense et face à eux, Origine et Edenn.

Au total, dans ce secteur Seine Arche / Arche Ouest, on recense ainsi près de 400 000 m² de bureaux, livrés ou rénovés/restructurés entre 2010 et 2025, mais aussi 12 immeubles résidentiels représentant plus de 1 500 logements classiques ainsi que des projets en cours. Le secteur accueille également des résidences gérées, notamment étudiantes.

La Garenne-Colombes

Depuis 2010, le quartier des Champs Philippe, à La Garenne-Colombes, fait partie du périmètre d'intervention de l'Établissement Public Paris La Défense. Le parc de bureaux du secteur est assez réduit, mais comprend depuis peu le nouveau campus d'Engie, qui s'étend sur près de 85 000 m² de bureaux.

Une desserte unique en Île-de-France… sur un vaste territoire

La Défense bénéficie d'une desserte en transports en commun lourds exceptionnelle, permettant à 87 % des visiteurs du quartier d'affaires de s'y rendre en transports en commun.
Le temps de transport moyen pour les salariés de La Défense s'établit à 45 minutes, moyenne établie en prenant en compte 25 % d'usagers qui habitent à Puteaux et Courbevoie, ce qui signifie donc une dispersion géographique assez importante. 82 % des salariés viennent en transports en commun, 12 % en voiture, 2 % en vélo, 3 à 4 % en deux-roues.
Dans le secteur Seine Arche, le RER A dessert la gare de Nanterre Préfecture, quand la nouvelle gare de La Folie accueille le RER E, qui sera à court terme prolongé vers Mantes-la-Jolie.
A horizon 2031, La Défense sera également desservie par la ligne 15 Ouest du Grand Paris Express, en interconnexion avec la gare de Nanterre La Folie et avec une nouvelle gare dans le quartier d'affaires, au niveau du quartier de la Rose de Cherbourg à Puteaux.
Le territoire de La Défense est cependant vaste et si la desserte est unique en Île-de-France, tous les immeubles ne disposent pas de la même accessibilité aux pôles de transports.

II. UNE DEMANDE PLACÉE QUI RÉSISTE MIEUX QUE LES IDÉES REÇUES

II-1 : UNE RÉSILIENCE PLUS FORTE QU'ATTENDU DANS UN CONTEXTE DE TRANSFORMATION DU MARCHÉ TERTIAIRE

Dans une conjoncture fragile, marquée par une suite de chocs économiques, financiers et géopolitiques, le marché des bureaux franciliens traverse une phase de recomposition profonde. Montée du télétravail, rationalisation des surfaces, exigences ESG, arbitrages économiques des utilisateurs, qui peuvent privilégier les renouvellements de baux aux déménagements : autant de facteurs qui concourent à une baisse continue de la demande placée francilienne depuis 2023 et à une forte diminution du nombre de transactions de grande taille.

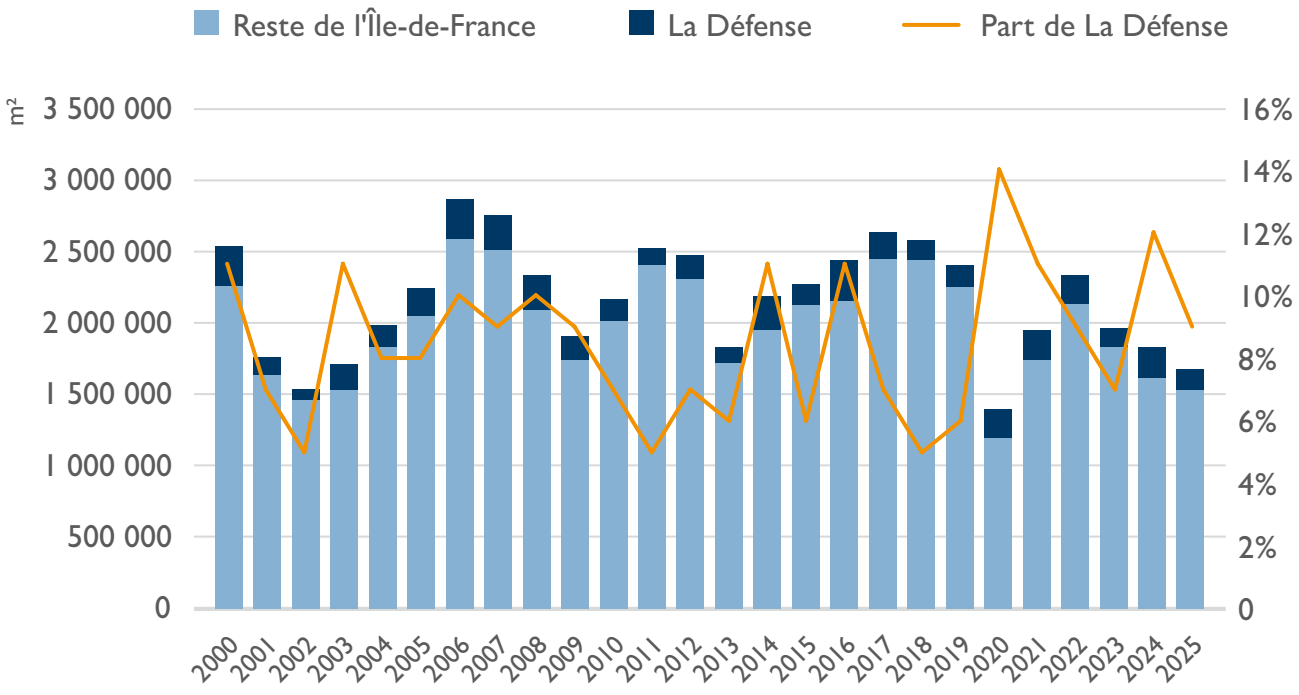
Dans ce contexte, La Défense est souvent présentée comme l'un des marchés les plus exposés, en raison de son positionnement historique sur les grandes surfaces et sur son modèle urbanistique daté. Pourtant, l'analyse détaillée de la demande placée montre une réalité plus contrastée.

Le quartier conserve une profondeur de marché exceptionnelle à l'échelle francilienne et cette résilience repose sur plusieurs facteurs structurels et conjoncturels, notamment :

- Une accessibilité métropolitaine unique ;
- Une diversité d'offres permettant l'accueil d'entreprises de toute taille, y compris les très grands groupes ;
- Des valeurs locatives compétitives ;
- Une forte réactivité des acteurs : côté public, une politique d'aménagement dynamique, qui mise sur une amélioration constante des espaces urbains et des services ; côté privé, une adaptation de l'offre aux besoins des entreprises, avec une divisibilité accrue des surfaces et une adaptation des loyers faciaux et économiques.

Confrontée depuis sa création et de manière récurrente à une problématique de renouvellement de son attractivité, La Défense a ainsi jusqu'ici réussi à se régénérer et à capter la demande des entreprises : sur les 25 dernières années, la **moyenne annuelle de la part de La Défense s'établit à 8 % de la demande placée francilienne, entre 5 et 14 % selon les années**. Cette moyenne croît même à **9 % des volumes commercialisés entre 2021 et 2025** quand la part de La Défense dans le parc de bureaux de l'Île-de-France reste stable, à 6 % depuis 2000.

Part de La Défense dans la demande placée de bureaux en Île-de-France



— Source : MBE Conseil / Immostat

II-2 : UNE PROFONDEUR DE MARCHÉ ENCORE EXCEPTIONNELLE

La diversité du parc de bureaux de La Défense, aussi bien en termes de géographie qu'en termes de taille et de qualité, constitue depuis longtemps un atout fort pour le quartier d'affaires. **La Défense présente en effet la spécificité de regrouper sur un territoire de petite taille des zones de marché différentes développées autour d'un quartier d'affaires central, lui permettant d'offrir un choix d'implantations important. Elle offre une gamme d'immeubles très étendue** (IGH, non IGH, petits plateaux, grands plateaux, immeubles indépendants, immeubles multilocataires…) avec une échelle de valeurs locatives parfois marquée.

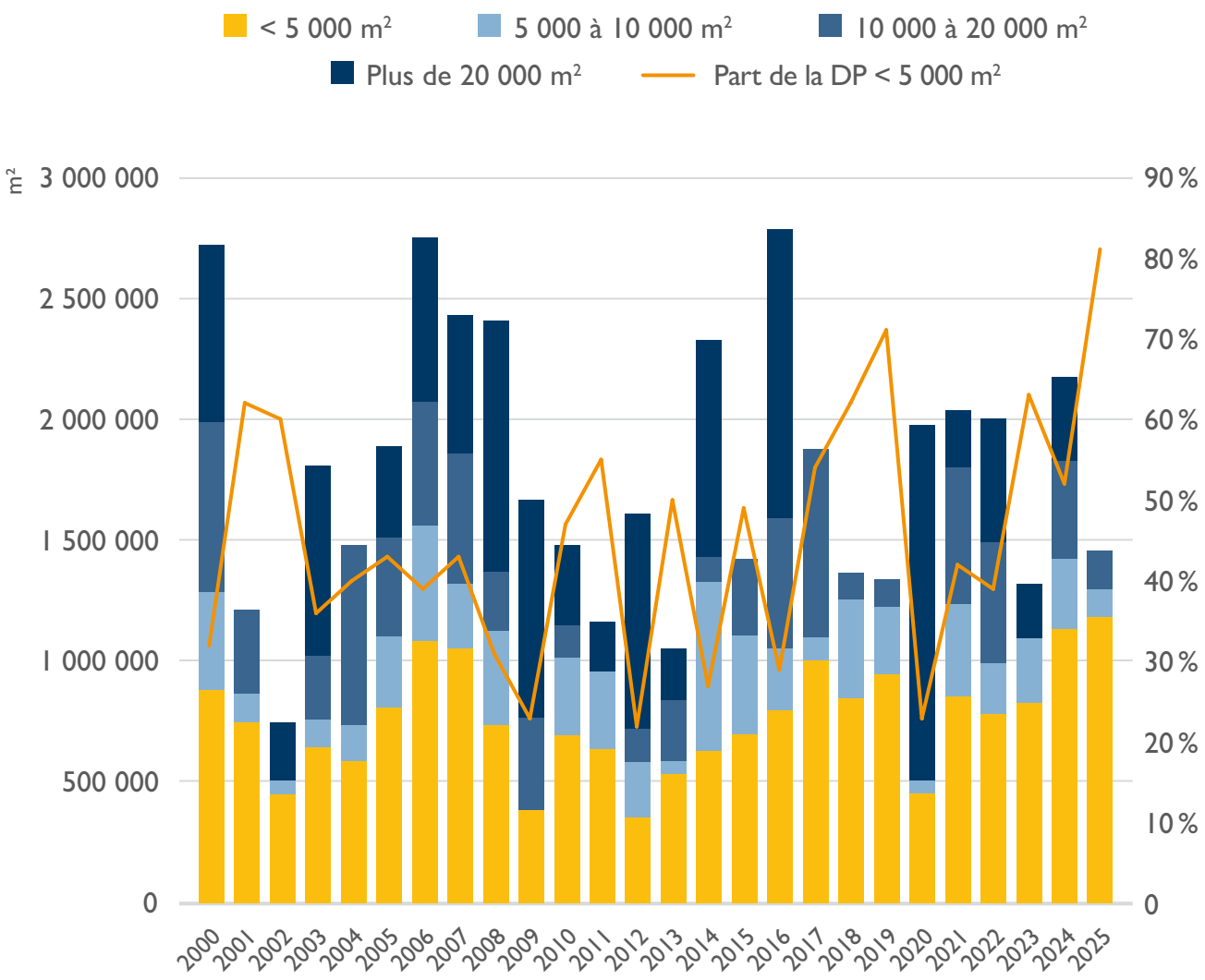
Cette densité et cette diversité permettent à La Défense d'attirer des entreprises de toute taille et de secteurs d'activité variés.

Depuis 2000, la moyenne annuelle de la demande placée de moins de 5 000 m² s'élève à 76 000 m², un niveau largement dépassé en 2024 et 2025, où la demande placée en petites et moyennes surfaces a atteint respectivement 113 600 et 118 300 m². En 2025, ce sont même ces transactions qui ont soutenu la demande, dans un contexte de forte réduction du nombre de transactions de grande taille.

Le parc de bureaux de La Défense a de tout temps été composé d'immeubles monolocataires et multilocataires. Mais depuis 2020, l'afflux d'offres de bureaux, notamment neuves et restructurées, dans un contexte économique morose, a conduit un nombre croissant de propriétaires à accroître la **divisibilité des immeubles**, y compris les plus récemment livrés, attirant davantage les petites et moyennes entreprises. **Depuis 2022, le volume de la demande placée de moins de 1 000 m² connaît une hausse importante et se situe entre 26 000 et 28 400 m², un phénomène nouveau à La Défense.**

Le quartier d'affaires a par ailleurs réussi à attirer de nouvelles entreprises durant les dernières années et, **en 2025, 73 % des transactions concernaient des entreprises exogènes au territoire**, transactions portant cependant essentiellement sur des surfaces de moins de 5 000 m².

Demande placée par taille à La Défense



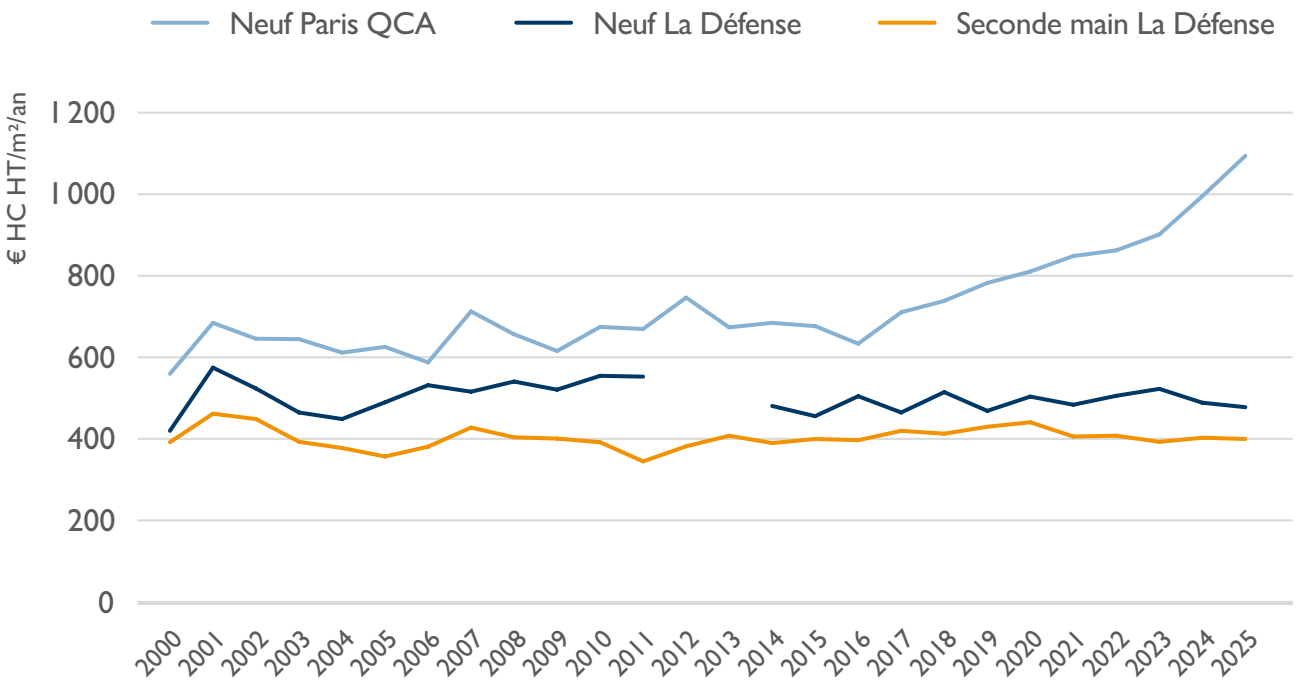
— Source : MBE Conseil / Immostat

Les valeurs locatives – Un atout et une contrainte pour La Défense

Les valeurs locatives ont constitué un facteur majeur d'attractivité de La Défense durant les dernières années, face à des loyers qui, dans Paris QCA notamment, ont connu une croissance très forte.

D'une part, les loyers top dépassent très rarement 550 €/m², d'autre part, la diversité de l'offre et les ajustements des valeurs faciales et économiques assurent une forte attractivité pour tous les profils d'entreprises.

Évolution des valeurs locatives moyennes pondérées à La Défense et dans Paris QCA



— Source : MBE Conseil

Cependant, Paris subit actuellement une très forte hausse de l'offre de bureaux. Il est probable que, dans les mois qui viennent, les valeurs locatives s'y contractent.

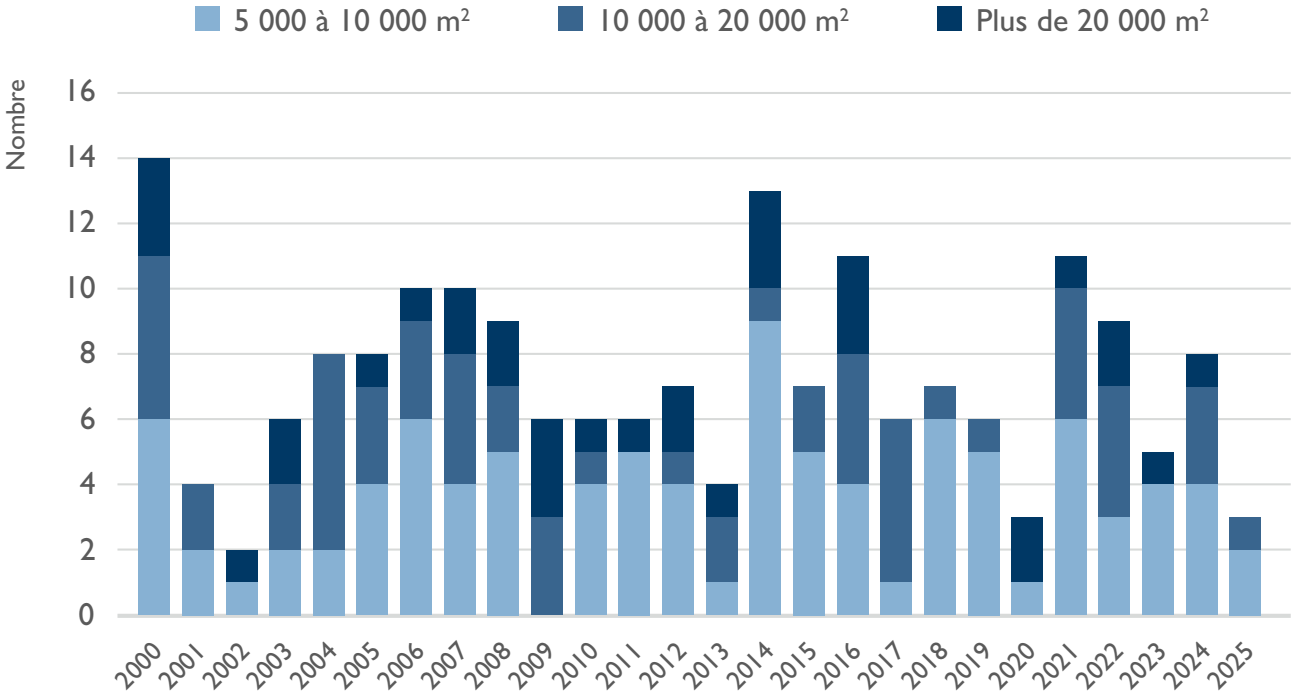
Cette évolution pourrait redonner un sursaut d'attractivité à l'offre parisienne de bureaux, aujourd'hui abondante sur les grandes surfaces.

Les valeurs de La Défense devront donc rester compétitives, même si certains immeubles lourdement restructurés, très bien localisés et offrant une architecture et des services de très haute qualité peuvent atteindre des niveaux de loyer inédits, à l'image de la Tour CB3 précommercialisée par Sanofi.

II-3 : LES GRANDES TRANSACTIONS DEMEURENT STRUCTURANTES DANS LE QUARTIER D'AFFAIRES

En dépit de baisses ponctuelles de la demande placée de grande taille, notamment au début des années 2000 et en 2025, **La Défense demeure un territoire très attractif pour les grandes entreprises, y compris sur les très grandes surfaces**. Depuis 2000, près de 2,7 millions de m² ont été commercialisés sur des surfaces de plus de 5 000 m², en 190 transactions, dont 33 portant sur des surfaces de plus de 20 000 m² (1,2 million de m²). Ce chiffre atteint néanmoins 575 000 m² en 39 transactions sur la période 2020 – 2025 (7 sur plus de 20 000 m²).

Transactions de grande taille à La Défense



— Source : MBE Conseil / Immostat

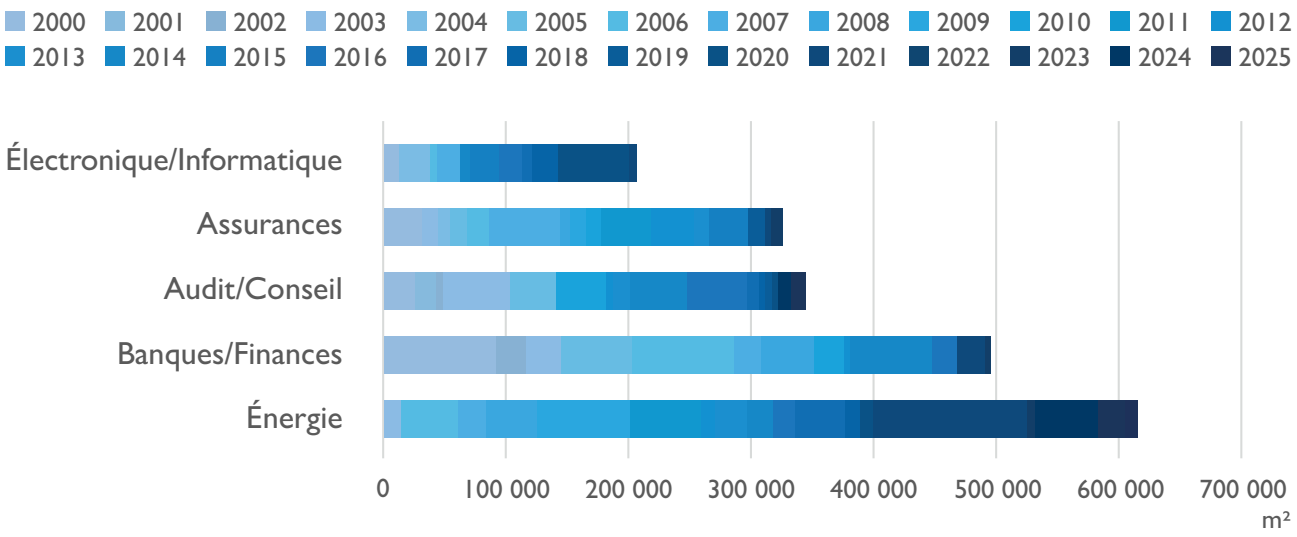
Cinq secteurs dominent la demande placée de grande taille à La Défense, confirmant sa profondeur de marché et sa capacité à attirer des utilisateurs de premier rang.

L'énergie demeure le premier secteur utilisateur, avec près de 620 000 m² placés depuis 2000 en 33 transactions. Cette présence historique reste structurante, même si les regroupements ou déménagements internes peuvent générer des libérations importantes.

Les banques, la finance, l'audit-conseil et les assurances constituent un deuxième socle majeur, avec des volumes cumulés élevés et réguliers, portés à la fois par des grands groupes historiques et par le renforcement des activités de conseil depuis les années 2010.

Enfin, l'électronique et l'informatique progressent nettement depuis le milieu des années 2010, avec 207 000 m² placés en 19 transactions, illustrant la diversification récente du profil des grands utilisateurs.

Demande placée annuelle > 5 000 m² pour les 5 principaux secteurs consommateurs de bureaux à La Défense



— Source : MBE Conseil

Le Campus Cyber – un immeuble dédié offrant une mixité d'usages

La diversification des secteurs d'activité de La Défense pourrait permettre de pérenniser son attractivité. Les acteurs publics et privés qui ont travaillé sur le Plan La Défense 2050 misent d'ailleurs sur le développement de structures d'accueil pour les entreprises liées à l'IA, le climat ou l'énergie décarbonée.

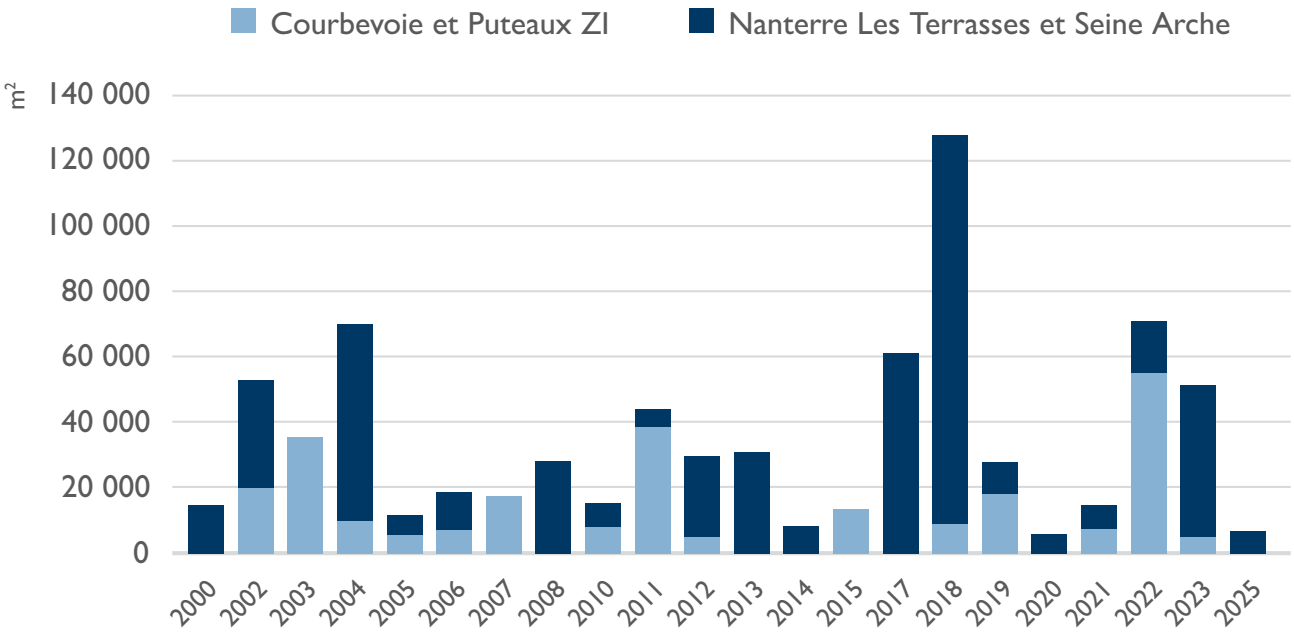
Une première expérience, réussie, est incarnée par le Campus Cyber, inauguré en 2022 dans la Tour Eria. Sur 26 000 m², il rassemble 250 acteurs publics et privés autour d'une thématique centrale et innovante : la cybersécurité. Si l'immeuble est loué par une seule entreprise détenue à 45 % par l'État et à 55 % par de grands groupes privés, les espaces sont variés et accueillent grandes entreprises, services de l'État, PME, associations et start-up, mais aussi des lieux d'enseignement pour l'EPITA, qui offre des formations en cybersécurité et le pôle Leonard de Vinci. La Tour Eria présente ainsi une véritable mixité d'usages autour d'un thème central.

II-4 : LES ZONES D'INFLUENCE DE LA DÉFENSE, UNE DYNAMIQUE IMPORTANTE POUR LES TRANSACTIONS DE GRANDE TAILLE

Les **zones d'influence de La Défense, de Courbevoie et Puteaux et le secteur de Nanterre Les Terrasses – Seine Arche** se sont densifiées au fil des années et, à Nanterre notamment, forment dorénavant une continuité géographique dans le sillage du quartier d'affaires, facilitée par la circulation piétonne sur les Terrasses et l'ouverture de la station RER de La Folie.

Ces secteurs ne sont pas pris en compte dans les statistiques de la demande placée de La Défense, mais captent une part de grandes transactions qui est loin d'être négligeable. Ainsi, depuis 2000, nous y recensons 56 transactions de plus de 5 000 m², pour un total de 760 000 m².

Demande placée de grande taille dans les zones d'influence de La Défense



— Source : MBE Conseil

Le développement du secteur des Terrasses a créé une attractivité propice à l'accueil des grandes entreprises. **L'assurance y occupe une place structurante**, avec les implantations successives d'Axa et de Groupama, tandis que l'arrivée de Vinci autour de la gare Nanterre La Folie et de Schneider dans Edenn confirme l'élargissement du profil des utilisateurs.

Dans les zones d'influence de Courbevoie et Puteaux, les transactions récentes traduisent la même logique : des utilisateurs de grande taille restent dans le périmètre élargi de La Défense, mais privilégient des immeubles neufs ou restructurés, à l'image d'Allianz Trade à Puteaux ou d'Equans à Courbevoie.

La Garenne-Colombes complète ce mouvement avec le campus Engie, qui illustre la **capacité du périmètre élargi de l'OIN à accueillir de très grands utilisateurs, souvent venus du quartier d'affaires**.

III. LE DÉFI DE L'OFFRE DE BUREAUX

En 2026, La Défense est une nouvelle fois confrontée à un défi : engager un nouveau cycle de régénération des immeubles dans une conjoncture économique et immobilière en plein bouleversement. **Plus qu'une crise de la demande placée, avec un volume qui résiste globalement plutôt bien sur les dernières années, on assiste, comme dans le reste de l'Île-de-France, à une crise de l'offre**. L'offre immédiate à La Défense a atteint un pic historique en 2022, à 574 000 m², issue notamment de livraisons massives arrivées sur le marché à partir de 2020, mais qui demeure abondée, année après année, par des libérations de toutes tailles, y compris d'entreprises qui ne quittent pas forcément La Défense. En effet, **une partie des libérations de grande taille actuelles et attendues à court terme, est issue de décisions de regroupements de certaines grandes entreprises du quartier d'affaires, sur de nouveaux immeubles situés dans le périmètre élargi de La Défense.**

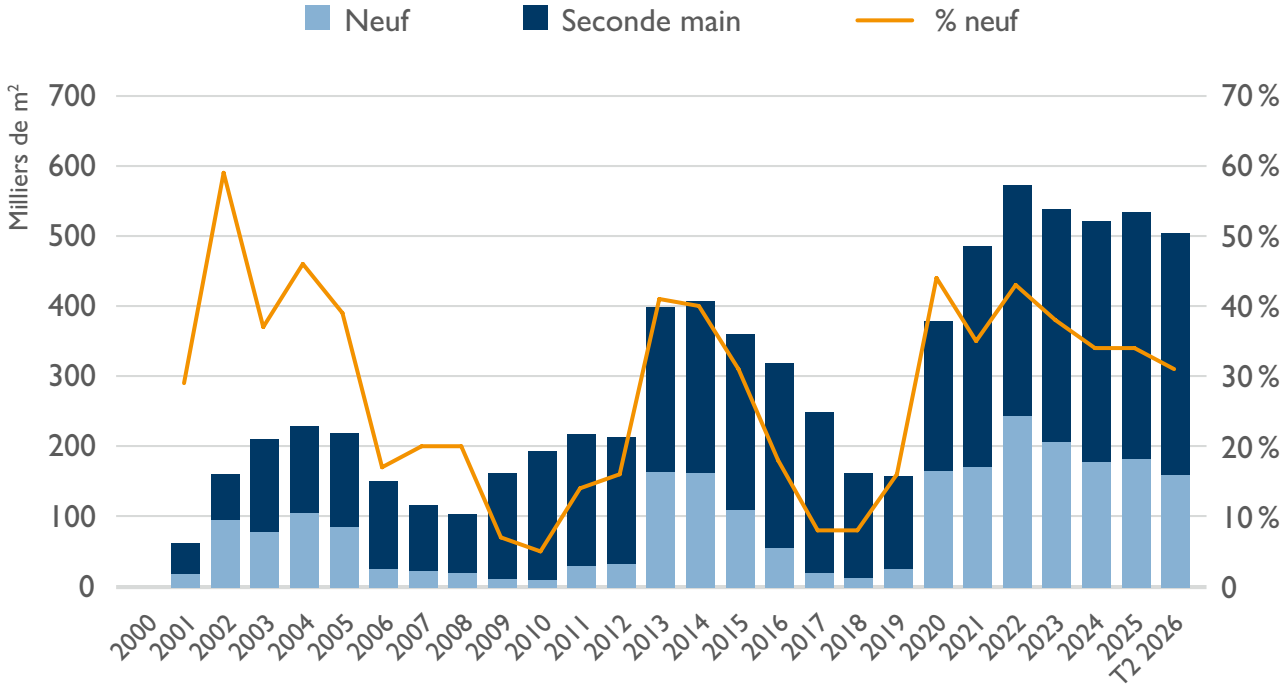
III-1 : UNE OFFRE IMMÉDIATE HISTORIQUEMENT ÉLEVÉE

Même si le pic a été atteint en 2022, l'offre immédiate de bureaux à La Défense demeure à son niveau le plus élevé depuis 25 ans. Ces surfaces disponibles sont cependant hétérogènes : en termes de qualité d'immeubles et de localisation, mais aussi en termes de taille.

Une offre neuve concentrée sur peu d'immeubles

À la fin du 2ème trimestre 2026, 505 000 m² sont disponibles immédiatement à La Défense, constitués à 32 % de surfaces neuves et restructurées. 161 000 m² de bureaux neufs sont ainsi disponibles, mais localisés pour 76 % dans trois immeubles. De plus, aucun immeuble n'est en chantier pour une livraison en 2026 dans le quartier d'affaires et il faudra attendre 2027 pour les livraisons de deux restructurations (25 700 m²).

Offre immédiate par état du bien à La Défense

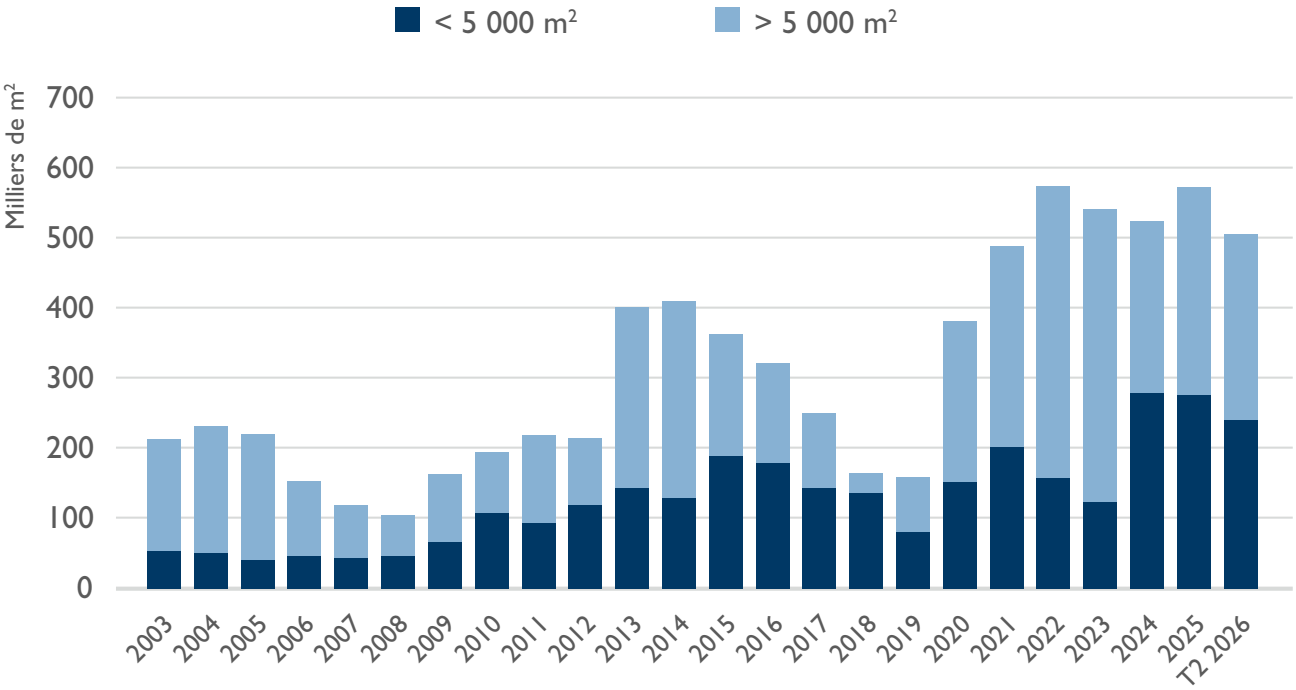


— Source : MBE Conseil / Immostat

... et une dilution des surfaces disponibles, qui sont de qualité variable

Les surfaces de seconde main, en état d'usage ou rénovées, représentent 68 % de l'offre immédiate globale et 52 % de l'offre de grande taille. Une grande partie de ces surfaces est localisée dans des immeubles partiellement occupés. À noter que pour garantir la qualité de leurs immeubles, certains propriétaires décident d'entreprendre des rénovations en site entièrement ou partiellement occupé.

Offre immédiate par taille à La Défense



— Source : MBE Conseil

La part des surfaces de grande taille dans l'offre globale a fortement diminué par rapport au pic de 2022 et 2023, où les surfaces de plus de 5 000 m² représentaient près de 420 000 m². Certaines ont été entièrement ou en partie commercialisées depuis et, à la fin du 1er semestre 2026, l'offre immédiate est constituée à 48 % de petites et moyennes surfaces. Cette nouvelle configuration de l'offre est largement liée à la décision des propriétaires d'accentuer la divisibilité des tours.

III-2 : UNE FRAGILITÉ ACCRUE DU MARCHÉ QUI IMPACTE L'INVESTISSEMENT

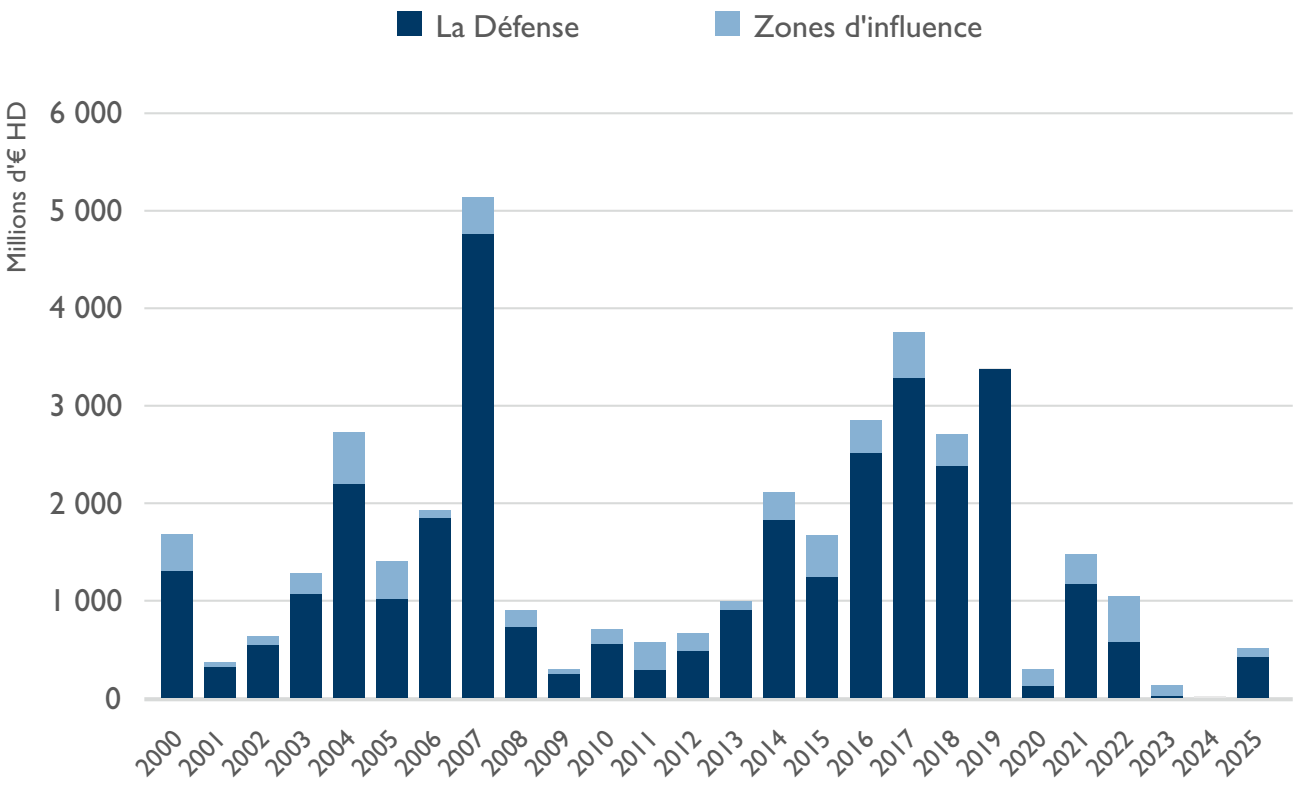
La fragmentation de l'offre à La Défense constitue un facteur d'attractivité, lié à la divisibilité des tours mais aussi à l'attrait de certaines surfaces de seconde main, parfois de grande taille, qui séduisent les utilisateurs en raison de leurs loyers bas, y compris dans des localisations centrales du quartier d'affaires. **Cet atout comporte néanmoins des faiblesses :**

- Des valeurs locatives peu élevées, qui pourraient le demeurer pour que La Défense conserve son attractivité dans un marché concurrentiel ;
- La nécessité à terme d'envisager des travaux sur des immeubles de seconde main loués récemment ;
- Le risque de vacance structurelle dans certaines tours louées à la division et où la fréquence de renouvellement des baux ou des locataires sera plus importante.

À ces problématiques sur les immeubles loués entièrement ou en partie vient se greffer la question de la valeur et du coût de restructuration ou de transformation des immeubles vides.

Conséquence de cette fragilité du marché, les transactions en investissement sont rares depuis 2020, une situation qu'avait déjà connue La Défense après la crise financière de 2008-2009. Il avait fallu attendre 2014 pour que les transactions retrouvent un certain dynamisme.

Montants investis en bureaux à La Défense et dans ses zones d'influence



— Source : MBE Conseil

IV. TRANSFORMER L'OFFRE EXCÉDENTAIRE EN OPPORTUNITÉ

Si l'offre neuve et restructurée livrable à court terme est limitée, les libérations attendues, y compris par des entreprises qui ont choisi de rester à La Défense ou dans ses zones d'influence, risquent de peser sur le marché. Elles présentent une grande diversité : des tours relativement récentes, mais aussi des bâtiments bien plus anciens, nécessitant des travaux très importants. **Ces surfaces vacantes immédiatement ou à court terme peuvent être vues comme une menace à l'équilibre de marché, mais également comme une opportunité pour accélérer la mutation de La Défense en un quartier d'affaires du 21ème siècle, avec un ancrage tertiaire majeur, mais aussi une plus grande mixité fonctionnelle.**

Le défi est important pour les propriétaires comme pour les pouvoirs publics : préserver le statut et l'attractivité du quartier d'affaires sur les entreprises et accueillir de nouvelles populations. Parmi les études très abouties sur le devenir de La Défense, **le Plan La Défense 2050**, issu de la collaboration de 5 investisseurs majeurs du quartier d'affaires avec des experts de différents horizons et secteurs, explore les pistes possibles pour transformer La Défense. Nous nous référons à plusieurs thématiques issues de ce travail dans la partie qui suit et avons rencontré des acteurs publics et privés de La Défense, qui ont évoqué leurs positions sur le devenir du quartier d'affaires.

Entretien avec Céline Crestin - Directrice de la Stratégie et du Développement Responsable – Paris La Défense

Quelle est la vision de PLD sur la transformation et l'accroissement de la mixité ?

Avec un marché des bureaux en suroffre importante et des besoins tertiaires que l'on sait en diminution, il était nécessaire de faire appel à tous les acteurs, publics et privés, afin de mettre au point ensemble une approche lucide et pragmatique du sujet. **L'Atelier des Territoires,** lancé en 2025, vise à répondre à la suroffre de bureaux, avec la volonté de **transformer un problème en opportunité**. Sur un territoire dense comme La Défense, la transformation des actifs obsolètes est un outil majeur **pour développer la mixité urbaine, un élément essentiel dans un quartier d'affaires moderne. C'est aussi une opportunité de répondre à des besoins du territoire, d'assainir le marché des bureaux et d'accroître de nouveau la valeur des immeubles en rééquilibrant l'offre.**

Quelle est l'évolution du sujet depuis 2025 ?

Les transformations livrées restent rares, mais **depuis 2026, on observe un frémissement dans la prise en compte de la nécessité de transformer les actifs**. Un certain nombre d'acteurs avait en effet privilégié l'attentisme, dans l'espoir d'une reprise du marché des bureaux, mais la valeur de certains immeubles diminue fortement, ce qui peut pousser les propriétaires, soit à vendre, soit à décider d'explorer eux-mêmes les options de la transformation. Certains projets commencent à se concrétiser et, si les Français hésitent encore, nous misons également sur de nouveaux entrants, des acteurs internationaux qui ont déjà une expérience sur ce sujet et sont notamment intéressés par les tours.

Est-ce que PLD dispose d'un levier d'action pour accélérer ce mouvement ?

PLD soutient cette dynamique de transformation et **se dote peu à peu d'outils réglementaires et financiers, sans volonté d'entrer dans une approche coercitive, mais avec le désir de faire avancer les projets.**

Tout d'abord, le **SCAPULD** (schéma cadre d'aménagement et de planification de l'urbanisme de La Défense), créé par la loi du 26 novembre 2025, définira les règles d'urbanisme qui auront vocation à être intégrées dans les PLU puis dans le PLUI. D'autres outils, comme une zone d'aménagement différé et de périmètre de prise en compte d'un projet d'aménagement, sont envisagés dans l'intervalle.

Ensuite, nous finalisons la création d'un **outil de portage immobilier** pour accompagner les propriétaires dans le travail de transformation. Bâti avec des partenaires financiers et co-investisseurs, cet outil vise notamment à rassurer sur la faisabilité des projets, passer la phase critique de l'obtention des autorisations administratives, associer éventuellement bailleurs et investisseurs et apporter quelques fonds propres.

IV-1 : PRÉSERVER LE STATUT ET L'ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER D'AFFAIRES – LA COMPLEXITÉ DE PRODUIRE DU NEUF-RESTRUCTURÉ

Le premier défi de La Défense est de rester attractive pour les entreprises dans un environnement très concurrentiel. À l'échelle de l'Île-de-France, 2 millions de m² neufs et restructurés sont en effet disponibles immédiatement et l'offre neuve-restructurée en chantier dans Paris intra-muros est très abondante.

Paradoxalement, si l'offre immédiate à La Défense est élevée, elle ne représente que 8 % de l'offre immédiate et 8 % de l'offre immédiate neuve franciliennes. Les coûts de construction et les contraintes techniques et énergétiques sur les immeubles sont cependant élevés, ce qui peut pour le moment dissuader certains propriétaires d'entamer des travaux de restructuration ou les faire privilégier des travaux de rénovation.

Dans ce contexte, tous les immeubles ne pourront probablement pas retrouver un positionnement « core », ce qui garantit cependant à La Défense de continuer à attirer un panel varié d'entreprises.

Certains propriétaires anticipent néanmoins les besoins des entreprises à court et à moyen terme. Préserver le statut et l'attractivité de La Défense passe par le renouvellement de l'offre, mais aussi par le développement de nouveaux modèles. Ces deux facettes sont parfaitement illustrées par la décision de Gecina de restructurer les tours T1 et B et par celle de Groupama de tester sur un immeuble vacant la création d'un campus de l'IA .

Entretien avec Emeric Fagnot – Directeur du Développement – Gecina / Trésorier de l'AUDE (Association des Utilisateurs de La Défense)

Vous représentez à la fois un propriétaire majeur à La Défense et l'Association des Utilisateurs de La Défense, quelle vision avez-vous de La Défense ?

La Défense est un territoire complexe, premier quartier d'affaires européen, pôle commercial majeur, mais aussi un quartier de vie qui accueille des habitants très attachés à leur quartier, ainsi qu'une importante population étudiante. Le quartier d'affaires tire actuellement son épingle du jeu, avec un taux de vacance qui tend à se résorber. L'offre de seconde main demeure importante, mais les immeubles les plus qualitatifs et capables de répondre aux nouveaux usages continuent de capter la demande. C'est un écosystème qui continue d'attirer de grandes entreprises, mais aussi leurs prestataires de taille intermédiaire et une diversité croissante d'activités.

Vous croyez donc au bureau à La Défense ?

Oui, à condition de proposer des immeubles qui répondent réellement aux nouvelles attentes des entreprises et de leurs collaborateurs. C'est dans cette logique que nous avons engagé le repositionnement de tours T1 et B, libérées par Engie. Ces deux immeubles, qui ont une quinzaine d'années, disposent d'excellents fondamentaux architecturaux et techniques, mais nous souhaitons notamment améliorer les circulations, les ascenseurs et les services. Nous visons une livraison en 2028 et avons déjà un utilisateur pressenti sur l'une des tours. Nous sommes confiants quant à l'attractivité de La Défense. Le foncier y est rare, ce qui constitue une garantie d'attractivité pour les propriétaires, mais aussi un défi pour le territoire. La transformation du quartier suppose aussi de faire évoluer son modèle de financement, afin de donner à Paris La Défense les moyens d'accompagner durablement les investissements publics et privés.

Quelles sont les contraintes avec lesquelles vous devez composer ?

Elles sont variées. L'une des contraintes majeures, pour les propriétaires comme pour les acteurs réunis au sein de l'AUDE, tient à la forte variabilité de la présence des collaborateurs, liée notamment au télétravail. L'impact est également significatif sur les commerces et les services à La Défense, et notamment sur l'offre de restauration, très sollicitée entre 12 h et 14 h certains jours, et beaucoup moins à d'autres moments.

On observe une tendance, encore progressive, à la baisse du télétravail, qui pourrait contribuer à rééquilibrer la fréquentation du quartier. Mais nous ne pouvons pas compter sur cette seule évolution : l'enjeu collectif est de renforcer les raisons de venir à La Défense, par la qualité des immeubles, des espaces publics, des services et de l'animation du quartier.

La diversification des secteurs d'activité de La Défense pourrait permettre de pérenniser son attractivité. Le Plan La Défense 2050 mise d'ailleurs sur le **développement de structures d'accueil pour les entreprises liées à l'IA, le climat ou l'énergie**. À l'image du Campus Cyber, qui propose dans un immeuble unique une variété d'espaces de travail destinés tant aux grandes entreprises qu'aux PME ou aux unités d'enseignement et de recherche, d'autres immeubles pourraient muter vers une mixité plus élevée d'espaces tertiaires. C'est cet angle qu'a choisi de tester Groupama dans son immeuble le **Diamant B**. Celui-ci, libéré il y a peu, devrait dans les mois qui viennent accueillir de manière éphémère une maison de l'IA, destinée à accueillir des start-ups du domaine de l'intelligence artificielle.

Une autre thématique récurrente dans les pistes pour préserver l'attractivité du quartier d'affaires repose sur le **développement de l'enseignement et la recherche**. Cet axe est important, sur un territoire qui accueille déjà 70 écoles et établissements d'enseignement supérieur dans le périmètre de l'OIN de La Défense, ce qui représente plus de 70 000 étudiants (y compris les 31 000 étudiants de l'Université de Nanterre). Il répond cependant à d'autres préoccupations, dont le logement étudiant, mais aussi la nécessité pour La Défense d'offrir des services dédiés à une population croissante d'étudiants, qui fréquentent le quartier et y habitent pour certains.

Dans le cadre de l'Atelier des Territoires, qui a contribué à établir la vision programmatique de La Défense à horizon 2040, Paris La Défense détermine « 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…). »

IV-2 : ACCENTUER LA MIXITÉ DU QUARTIER D'AFFAIRES – UN ENJEU MAJEUR POUR LA DÉFENSE

La Défense a longtemps souffert de son aspect monofonctionnel, bien que la situation évolue, avec la croissance du nombre de logements – y compris étudiants – dans les zones d'influence, notamment à Nanterre et l'ouverture de nombreuses écoles qui attirent un nouveau public. Les commerces de La Défense, les équipements (cinémas, Aréna 92) et les animations diverses drainent également un nombre croissant de visiteurs.

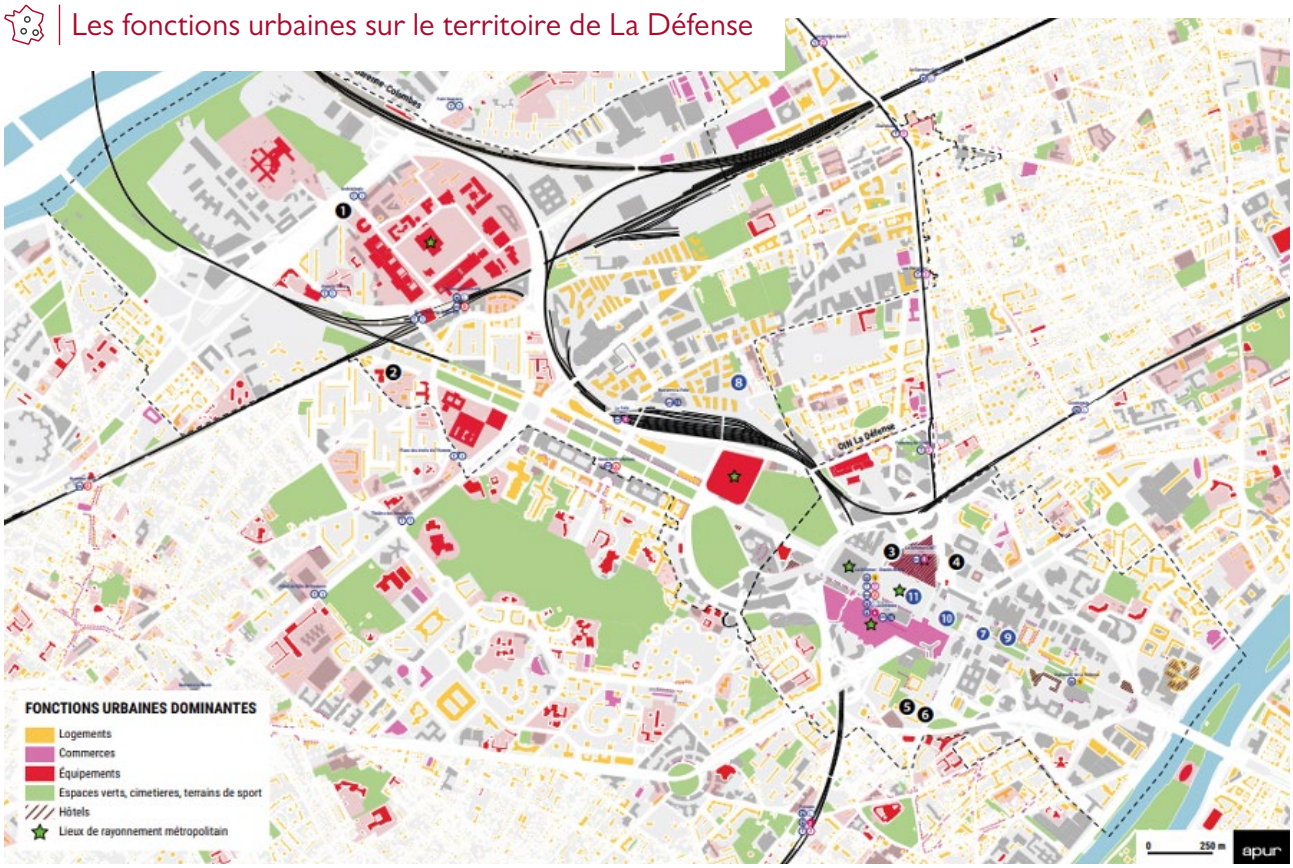
En 2022, l'APUR publiait une carte qui illustre bien la dichotomie entre les fonctions dans le quartier d'affaires, principalement tertiaires et à ses franges, où la part dévolue au résidentiel est importante. Par ailleurs, les logements existants dans le quartier d'affaires sont anciens et nécessitent pour certains des travaux importants. **La poursuite de la création de logements mais aussi d'hôtels permettrait de rééquilibrer les fonctions, mais aussi de générer une fréquentation plus régulière du quartier, y compris les soirs et week-ends.**

Paris La Défense vise, à horizon 2040, la création de 3 000 nouveaux logements étudiants en cible haute. Rappelons que ces logements sont prévus à l'échelle du territoire élargi de La Défense, pas à celle du quartier d'affaires. Par ailleurs, ces logements ne correspondent pas uniquement à des résidences privées. Outre ces logements étudiants, Paris La Défense souhaite également accueillir de nouveaux habitants et affiche la volonté de créer « jusqu'à 3 000 logements diversifiés, complétés par 5 à 10 000 m² d'équipements publics – en fonction de ce développement – et jusqu'à 7 000 m² de potentiel commercial supplémentaire. »

« La question du logement est centrale et les besoins importants, en logements étudiants (le taux d'équipement de La Défense est à 7%, vs 12 à 14% en Île-de-France), mais aussi sur tous les autres produits résidentiels, du social au haut de gamme. Cette diversité des besoins nécessite de s'adresser à tous les acteurs, privés et publics dans un contexte où la baisse de la démographie devient réalité, ce qui peut atténuer l'inquiétude des communes à accueillir de nouveaux logements familiaux. »

Céline Crestin, Directrice de la stratégie et du développement responsable de Paris La Défense

Les fonctions urbaines sur le territoire de La Défense



Augmenter le nombre de logements étudiants dans le quartier d'affaires peut permettre des transformations d'immeubles de bureaux. **Plus généralement, l'immobilier géré est une option qui peut séduire les propriétaires**. La transformation du Guillaumet en résidence étudiante Lilo en est un exemple récent.

Outre les étudiants, ce type de logements peut également accueillir des jeunes actifs, notamment ceux qui travaillent à La Défense, voire des cadres qui pratiquent le télétravail une partie de la semaine et habitent hors de Paris tout en travaillant dans le secteur.

Il demeure que les besoins en logements doivent également inclure une offre sociale qui peut soit être prise en charge par des opérateurs privés grâce à des économies d'échelle, soit par des opérateurs spécialisés. De nombreux étudiants doivent actuellement supporter près d'une heure et demie de transport pour se rendre à La Défense, avec un budget de loyer compris entre 500 et 800 €/mois.

Par ailleurs, la mixité accrue des utilisateurs de La Défense et notamment la présence des écoles induit des besoins nouveaux, parfois contraignants financièrement. Il n'existe par exemple aucun centre d'examen, bibliothèque ou restaurant universitaire à La Défense. Concernant la restauration étudiante, le télétravail rendant la fréquentation des RIE aléatoire, il pourrait sembler naturel de passer des accords avec les entreprises, mais cela reste très compliqué. Outre la question de la prise en charge du coût, mutualiser les espaces des tours, RIE, mais aussi salles de sport par exemple, pose en effet des problèmes réglementaires. Ces contraintes peuvent, plus généralement, peser sur certains propriétaires désireux d'ouvrir par exemple les rooftops des tours au public (bars, restaurants...). Il est donc vital pour La Défense que la mixité d'usages soit également une « mixité d'utilisateurs ».

Entretien avec Xavier Musseau – Président de Hines France

Vous entrez en puissance sur le marché de la résidence étudiante en Île-de-France ?

Nous sommes déjà largement implantés en Europe avec notre marque aparto, opérateur de 26 résidences étudiantes, soit 10 000 lits. À la rentrée 2027, nous ouvrirons notre première résidence française aux portes de Paris, à Charenton-le-Pont et prévoyons déjà l'ouverture de 3 autres résidences en Île-de-France. Nous estimons en effet que le potentiel de la demande étudiante reste énorme en France et notre expérience en Europe nous permet à la fois d'importer et d'adapter notre modèle.

Une part de vos résidences en France est-elle issue de la transformation ?

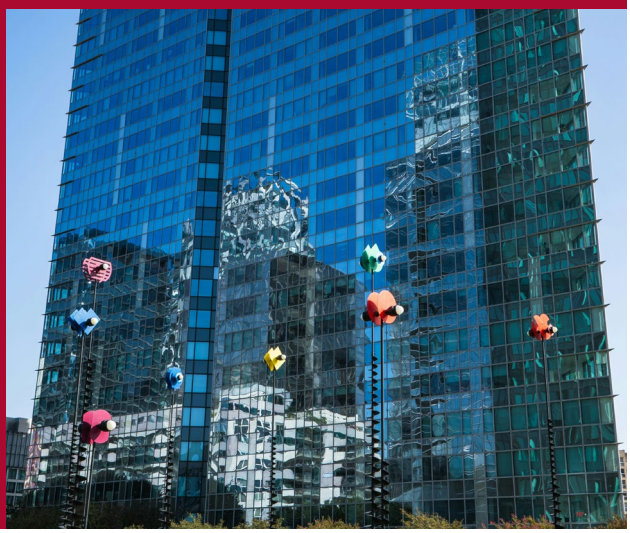
Notre résidence de Charenton-le-Pont est la plus grande conversion de bureau en résidence étudiante en Île-de-France : près de 27 000 m² transformés en un bâtiment de 660 lits, doté d'une offre importante de services adaptés (salles d'études, cuisines partagées, salle de sport, rooftop et piscine). À Courbevoie, dans l'ÉcoQuartier Village Delage, c'est un ancien bâtiment industriel qui va être transformé en une résidence étudiante. Naturellement, les contraintes sont importantes, financières, techniques et administratives, mais nous croyons que dans les secteurs attractifs, sans problèmes de sécurité, bien desservis et où la population étudiante est importante, le modèle est totalement viable.

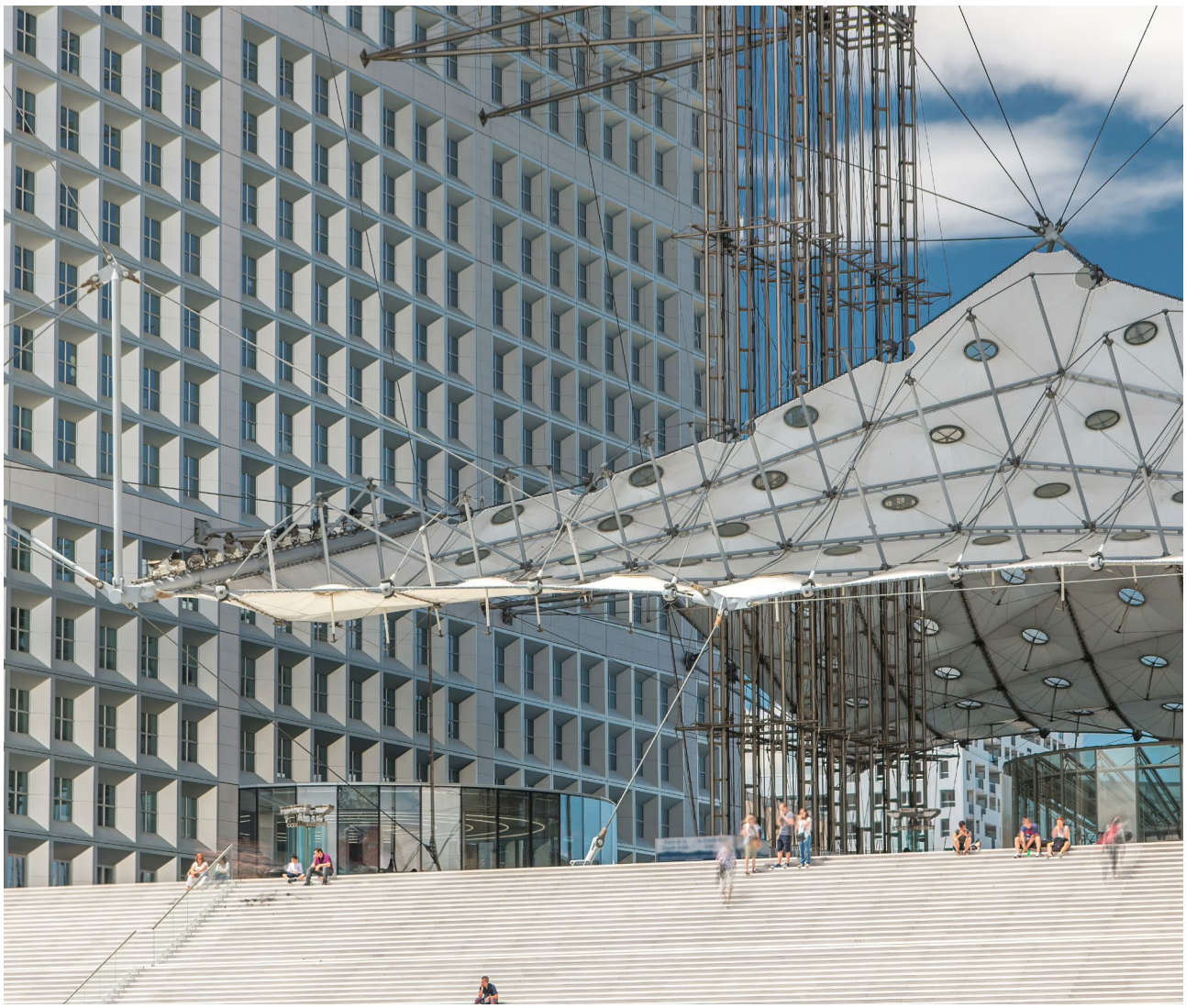
La Défense a-t-elle un potentiel de développement ?

Hines est un acteur historique de La Défense et pour nous, c'est un lieu prioritaire pour développer ou acheter une résidence étudiante de grande ampleur. Nous pensons en effet qu'il est nécessaire de voir grand : 800 lits. C'est une condition à la fois pour pouvoir proposer des services efficients, mais également, si cela est nécessaire, pour inclure une composante sociale sur une partie de la résidence. On peut vivre à La Défense et il y a un véritable support de Paris La Défense pour envisager des projets.

Les perspectives résidentielles à La Défense vont donc au-delà des résidences étudiantes ?

Le modèle de la résidence étudiante est abouti, avec des loyers adaptés à la localisation prenant en compte ceux de l'offre privée. Les étudiants deviendront jeunes actifs et une solution viable économiquement est de développer des opérations built-to-rent, des résidences dotées de services opérables, un modèle encore peu usité en France. Le résidentiel classique est plus compliqué à développer, notamment dans d'anciennes tours de bureaux, où la perte d'espace est importante. Mais des options existent, comme proposer des appartements et un hôtel, avec une mutualisation des services. La question cruciale demeure le coût, celui des travaux mais aussi celui de l'acquisition d'immeubles à transformer.





Le tourisme, un gage d'attractivité et de dynamisme

La Défense est également une destination de tourisme, classique ou d'affaires. Le territoire élargi accueille déjà 7 résidences hôtelières et 14 hôtels de 3 à 5 étoiles. **La transformation de bureaux entièrement ou partiellement en hôtels peut également constituer une option pour certains immeubles**. C'est par exemple le cas du Mama Shelter, ouvert dans un ancien immeuble de bureaux : la Tour Litwin. L'hôtellerie peut également contribuer à la mixité à l'échelle de l'immeuble, en conservant par exemple une fonction tertiaire sur certaines parties du bâtiment. **Le projet de restructuration de l'ensemble du Triangle de l'Arche en est un exemple.**

À horizon 2040, 20 à 70 000 m² d'hébergements hôteliers supplémentaires pourraient voir le jour à La Défense, et 3 200 à 15 000 m² pourraient être dédiés à des programmes en lien avec la culture, l'événementiel et les loisirs.

« Le potentiel de développement hôtelier est également réel, à un moment où La Défense veut se développer en destination culturelle, avec une densification des événements publics et privés, dans l'Aréna 92 par exemple et pourquoi pas de nouveaux projets avec une composante culturelle ou évènementielle. »

Céline Crestin, Directrice de la stratégie et du développement responsable de Paris La Défense

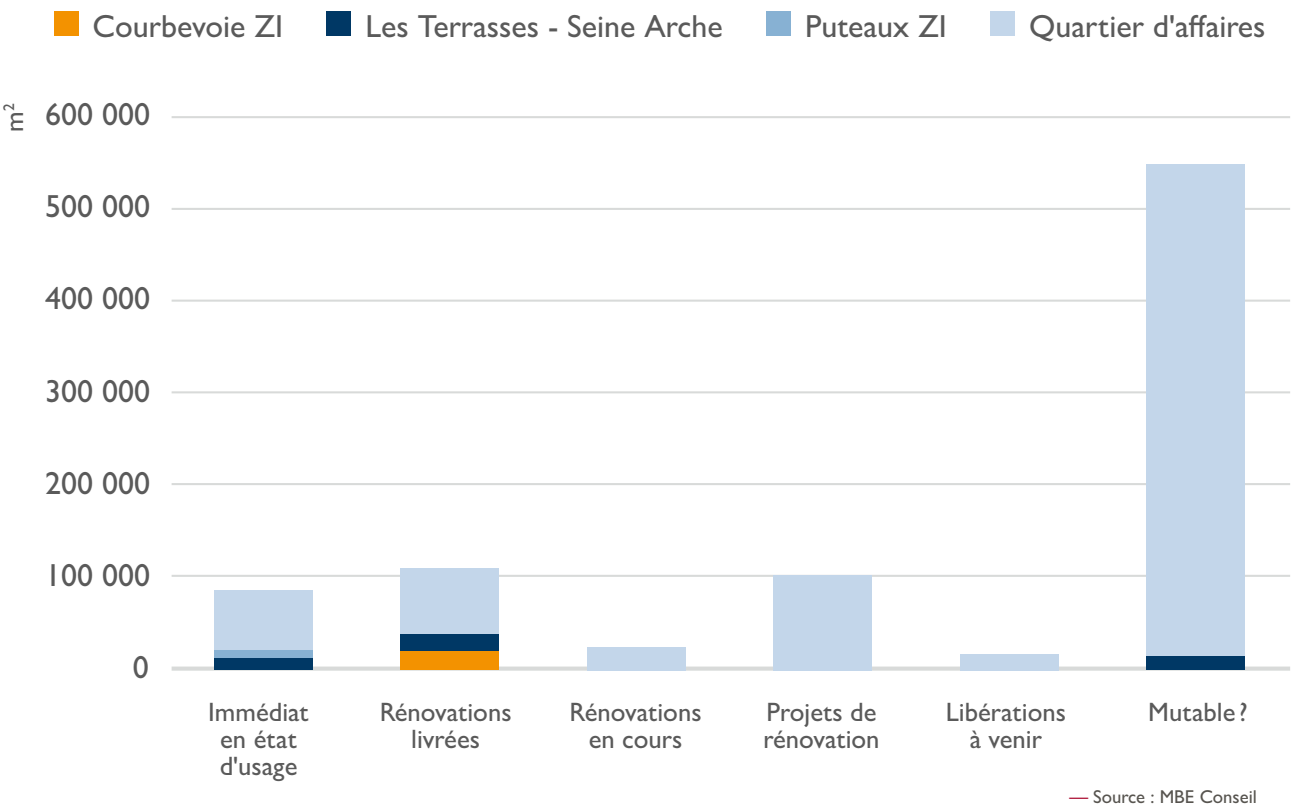
CONCLUSION ET PERSPECTIVES

La nécessité de poursuivre la mutation de La Défense en un quartier plus mixte, avec une ouverture du quartier d'affaires sur son territoire élargi, paraît presque relever de l'évidence. Elle fait consensus chez les acteurs publics et privés et, bien que le secteur conserve une forte attractivité sur les entreprises, une part de l'offre de bureaux obsolète pourrait permettre de mener à bien des projets ambitieux. Mais qu'en est-il exactement de ce gisement foncier ?

Un potentiel mutable important, mais des immeubles parfois complexes

Si l'offre neuve et restructurée est limitée, l'offre de seconde main, parfois rénovée, est importante et comprend une partie potentiellement mutable. À l'échelle de La Défense, nous identifions **près de 900 000 m² de surfaces de grande taille de seconde main, en état d'usage ou rénovées, disponibles immédiatement ou à court terme.** Parmi celles-ci, 816 000 m² sont localisés dans le périmètre du quartier d'affaires.

Offre > 5 000 m² de seconde main à La Défense



— Source : MBE Conseil

Une part de l'offre de seconde main est disponible dans des immeubles multilocataires, ce qui n'exclut pas pour certains un changement d'usage partiel. **On recense également environ 550 000 m² constitués d'immeubles entièrement vides, immédiatement ou à court terme**, qui pourraient accueillir de nouvelles fonctions sur tout ou partie des surfaces. Une partie d'entre eux constitue une « offre grise » sur laquelle, jusqu'ici, aucun projet n'est identifié, mais qui reste difficile à louer en l'état ou récemment rénové.

Ces 550 000 m² sont constitués de 14 immeubles, dont 12 dans le quartier d'affaires (533 000 m²) : 8 IGH et 4 immeubles code du travail. Parmi ces immeubles, 5 ont une surface supérieure à 50 000 m² et de qualité variable.

Le gisement foncier existe donc, avec pour corollaire, si les projets n'avancent pas, le risque d'une vacance prolongée pour certains immeubles. La balance atouts / freins pourrait cependant à un moment pencher vers la concrétisation des projets et permettre à La Défense d'accélérer sa mutation.

Les freins

- **Comme pour la restructuration sans changement d'usage, les contraintes de faisabilité et surtout de coût restent capitales. Ce coût inclut le prix de vente de l'immeuble obsolète ;**
- Pour les immeubles qui muteraient vers des fonctions mixtes, avec par exemple une part résidentielle ou hôtelière et une part bureau, la **difficulté de l'asset management et la question de la liquidité des immeubles ;**
- **La nature des propriétaires**, qui pour certains ne peuvent pas entreprendre des travaux de changement d'usage ou même afficher une décote trop importante à la vente ;
- **La conjoncture économique et financière.**

Les atouts

- Une **très forte mobilisation des acteurs publics** qui pourrait permettre notamment à court terme d'alléger les freins financiers pesant sur la transformation ;
- À l'échelle de La Défense, une **politique d'aménagement dynamique** et un PLU peu contraignant pour la transformation
- **L'arrivée d'investisseurs** maitrisant les sujets de transformation et désireux de lancer des projets ;
- **L'amélioration possible de la conjoncture économique et financière.**

Sur les six premiers mois de 2026, on recense un nombre croissant de projets de transformation sur le territoire de La Défense. Ce constat est encourageant, il pourrait à la fois assainir l'offre excédentaire à La Défense, permettre aux immeubles de retrouver une compétitivité sur les valeurs locatives et répondre aux besoins en logements et autres fonctions. Il demeure que ces transformations ont un coût et que le support de celui-ci reste crucial, au travers du support de l'action publique ou de garanties offertes aux privés, qui restent fragilisés par la conjoncture actuelle.

LE PODCAST DE CATELLA

PARIS LA DÉFENSE

« L'idée n'est pas de faire de la décroissance. Il faut trouver de nouvelles ressources. »

Pierre-Yves Guice
DG de Paris La Défense

NEUILLY-SUR-SEINE

« Nous sommes à l'échéance d'un cycle de métropolisation. »

Jean-Christophe Fromantin
Maire de Neuilly sur Seine

Groupama IMMOBILIER

« Quand la confiance reviendra, les investisseurs reviendront. »

Astrid Weill
DG de Groupama Immobilier

CONTACTS

Isabelle Ramond
Directrice
MBE Conseil
isabelle.ramond@mbeconseil.com
+33 (0)6 26 96 55 51

Raphaël Amouretti
CEO
Catella France
raphael.amouretti@catella.com
+33(0)6 74 74 56 23

Oceane Vinson
Head of Marketing,
Communications & Strategy
Catella France
oceane.vinson@catella.com
+33(0)6 31 07 85 39

CATELLA

Catella est un groupe financier européen autonome, spécialisé en conseils financiers, asset management et investissements. Le Groupe emploie environ 500 salariés dans 25 villes et 12 pays dont la France, l'Allemagne, le Royaume-Uni et l'Espagne.

La clé de la réussite du Groupe réside dans l'approche structurée d'une banque d'affaires, associée à une grande expérience du marché immobilier et à l'évolution constante de ses compétences en matière de transactions.

Étude réalisée par MBE Conseil pour Catella France

Catella France
2-4 rue Paul Cézanne,
75008 Paris
France
Tél. : +33 (0)1 56 79 79 79
info@catella.fr
www.catella.com

Cette étude est disponible en téléchargement sur le site www.marketsummarybycatella.com

Crédits photos : Shutterstock