



MARKET OVERVIEW

ILE DE FRANCE

AVRIL 2026

Better never settles

SOMMAIRE



01

ILE DE FRANCE

02

PARIS

03

FOCUS QCA

04

FOCUS PRG
ET SECTEURS ALTERNATIFS

05

LA DÉFENSE



01

ILE DE FRANCE

Les moteurs stratégiques

Ce que veulent les utilisateurs en 2025

LES COÛTS RESTENT PRÉDOMINANTS, MAIS L'INCERTITUDE DOMINE

Les coûts restent le principal moteur des stratégies immobilières des entreprises. Les directions immobilières continuent de subir une pression constante pour réduire et maîtriser les dépenses.

Les stratégies immobilières sont désormais largement guidées par des KPI financiers, qui constituent les repères les plus connus et les plus utilisés.

L'ESG semble perdre du terrain, du moins en apparence.

Les grandes entreprises ont tendance à lui accorder une attention plus élevée.

CHAMP D'APPLICATION GÉOGRAPHIQUE DU RÔLE

	1	2	3	4	5
MOYENNE	Maîtrise des coûts	Recherche et rétention des talents	Excellence opérationnelle	Croissance	Marque d'entreprise
GLOBAL (42%)	Maîtrise des coûts	Recherche et rétention des talents	Croissance	Excellence opérationnelle	Relations clients
AMÉRIQUES (25%)	Maîtrise des coûts	Croissance	Recherche et rétention des talents	Excellence opérationnelle	Marque d'entreprise
EMEA (21%)	Recherche et rétention des talents	Maîtrise des coûts	Marque d'entreprise	Croissance	Excellence opérationnelle
ASIE PACIFIQUE (11%)	Maîtrise des coûts	Recherche et rétention des talents	Excellence opérationnelle	Croissance	Relations clients

Enquête précédente
Classement EMEA

1. Coûts
2. Excellence opérationnelle
3. Recherche et fidélisation des talents
4. ESG
5. Innovation

Surface des principaux parcs en IDF

58,46 millions m²

IDF

23,4 millions m²

Paris

3,4 millions m²

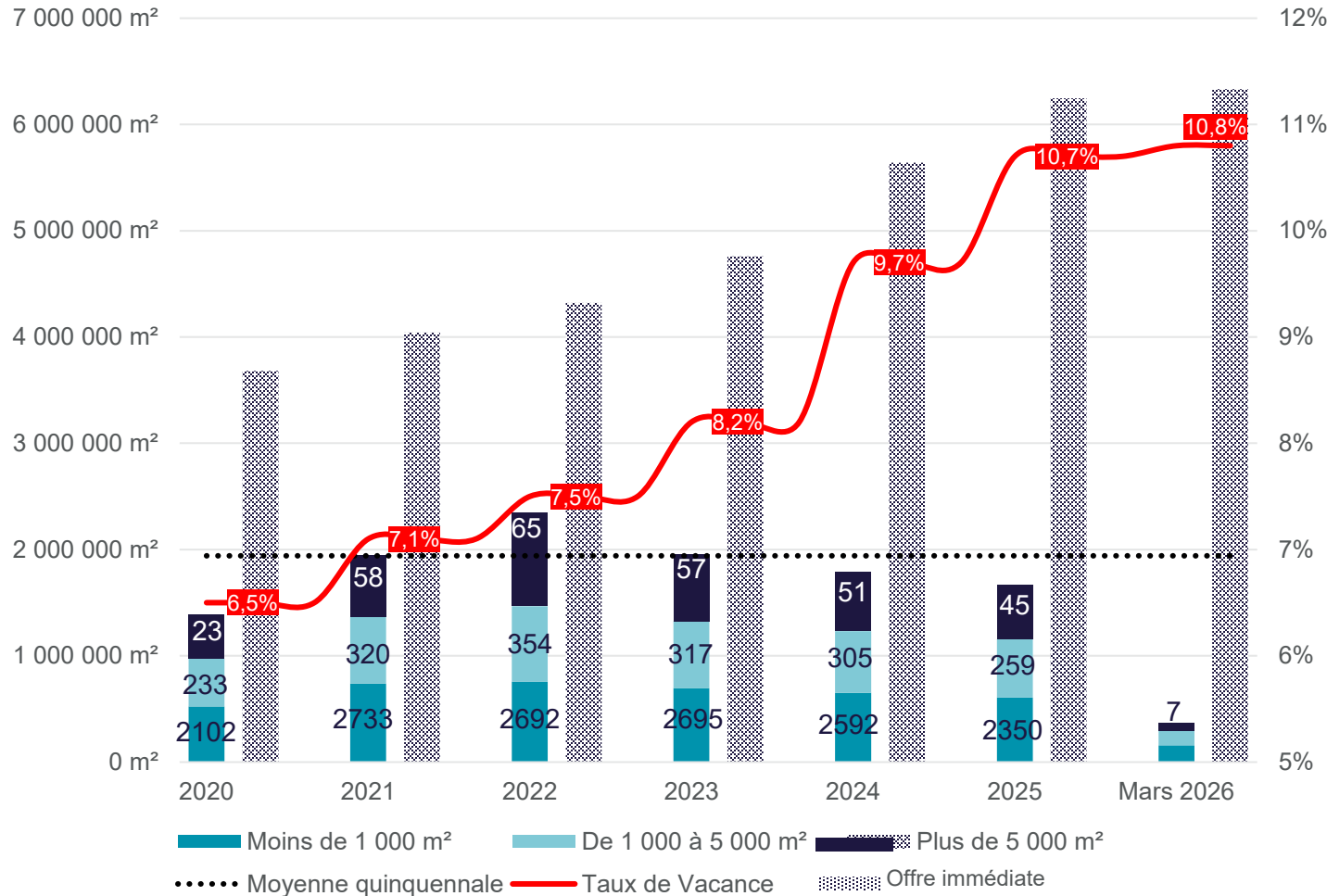
La Défense

7 millions m²

Paris QCA

Un nouvel ordre de grandeur estimé à 1,6 million de m²

Demande placée, offre immédiate et taux de vacance en IDF



POINT CLÉS

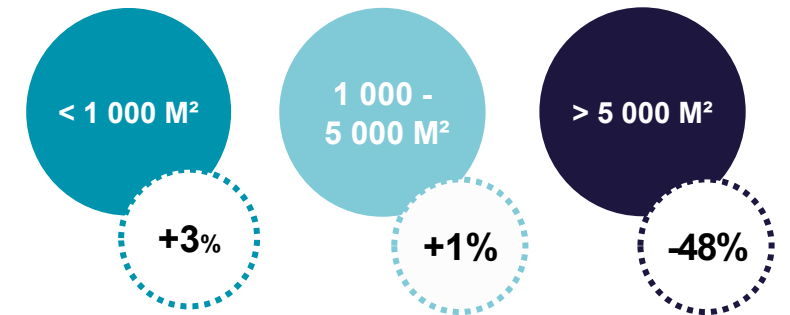
Mars 2026

-15%

431 031 m²
1^{er} Trimestre 2025

VS

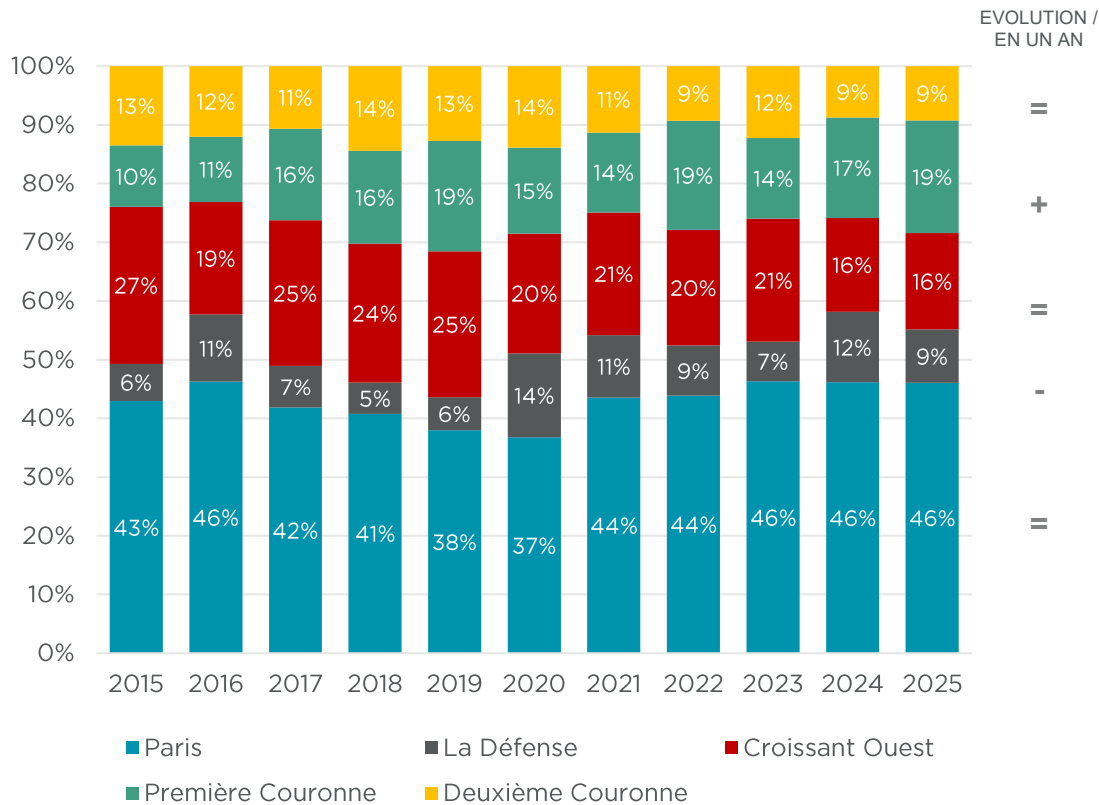
367 740 m²
1^{er} Trimestre 2026



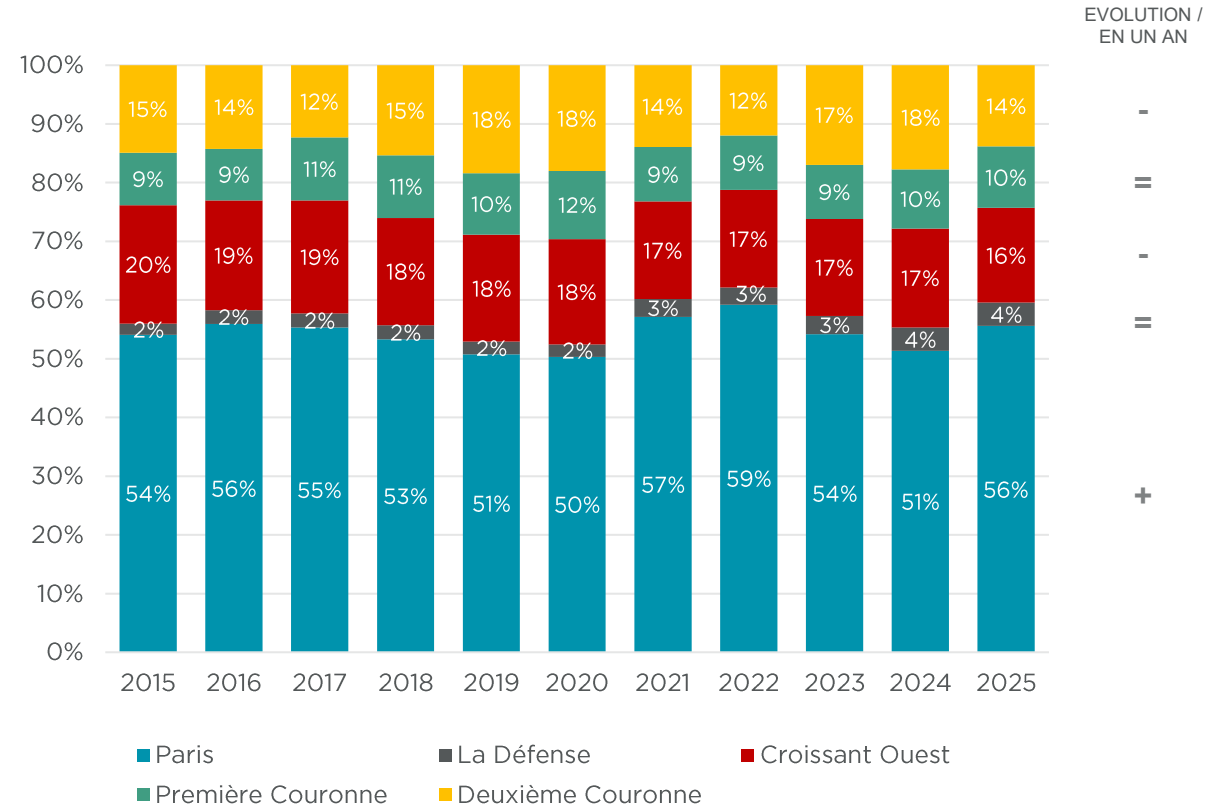
DEMANDE PLACÉE BUREAUX

Paris reste en tête dans les choix d'implantation

RÉPARTITION GEOGRAPHIQUE, EN VOLUME



RÉPARTITION GEOGRAPHIQUE, EN NOMBRE



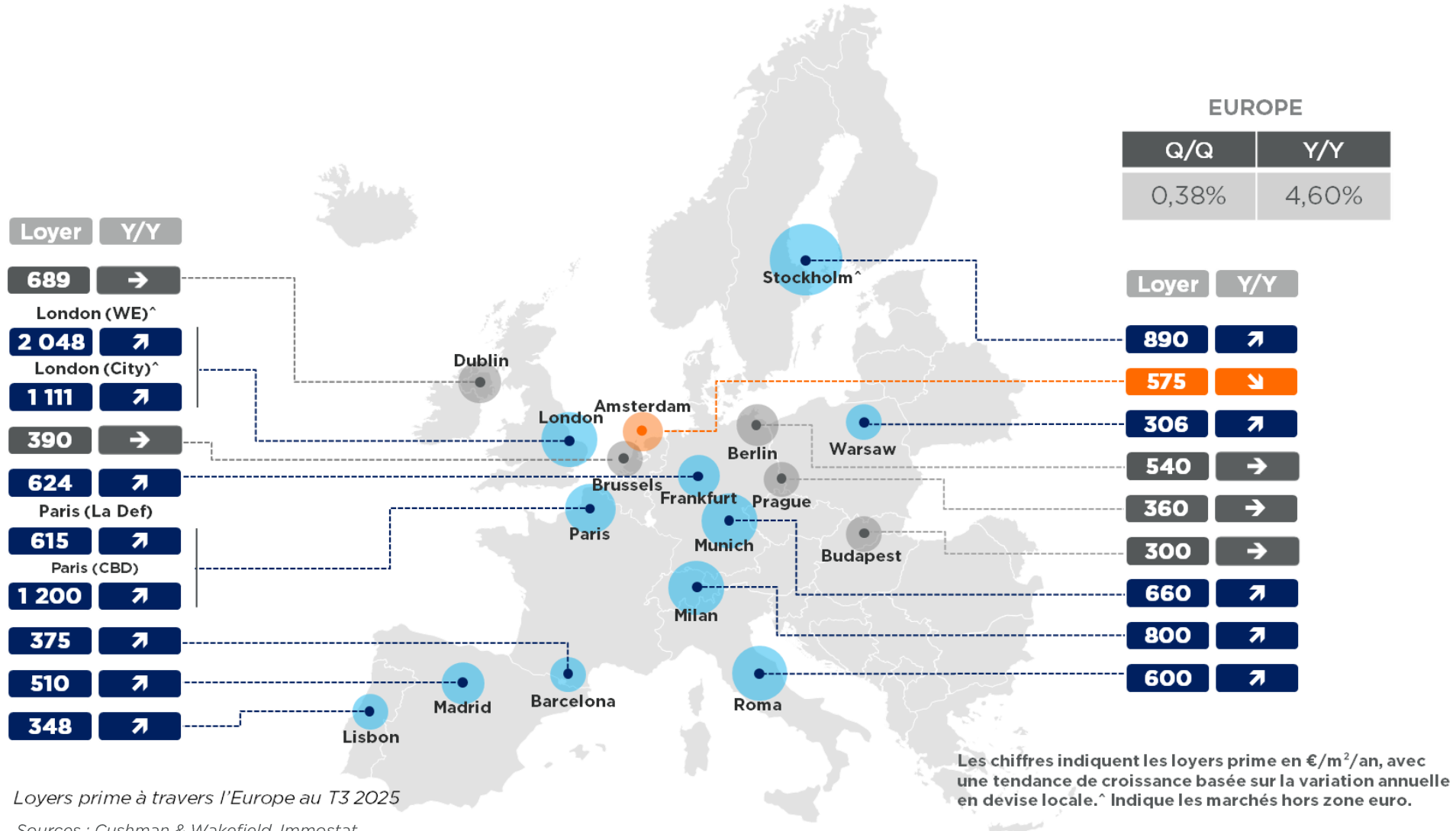
Sources : Cushman & Wakefield, Immostat



02

PARIS

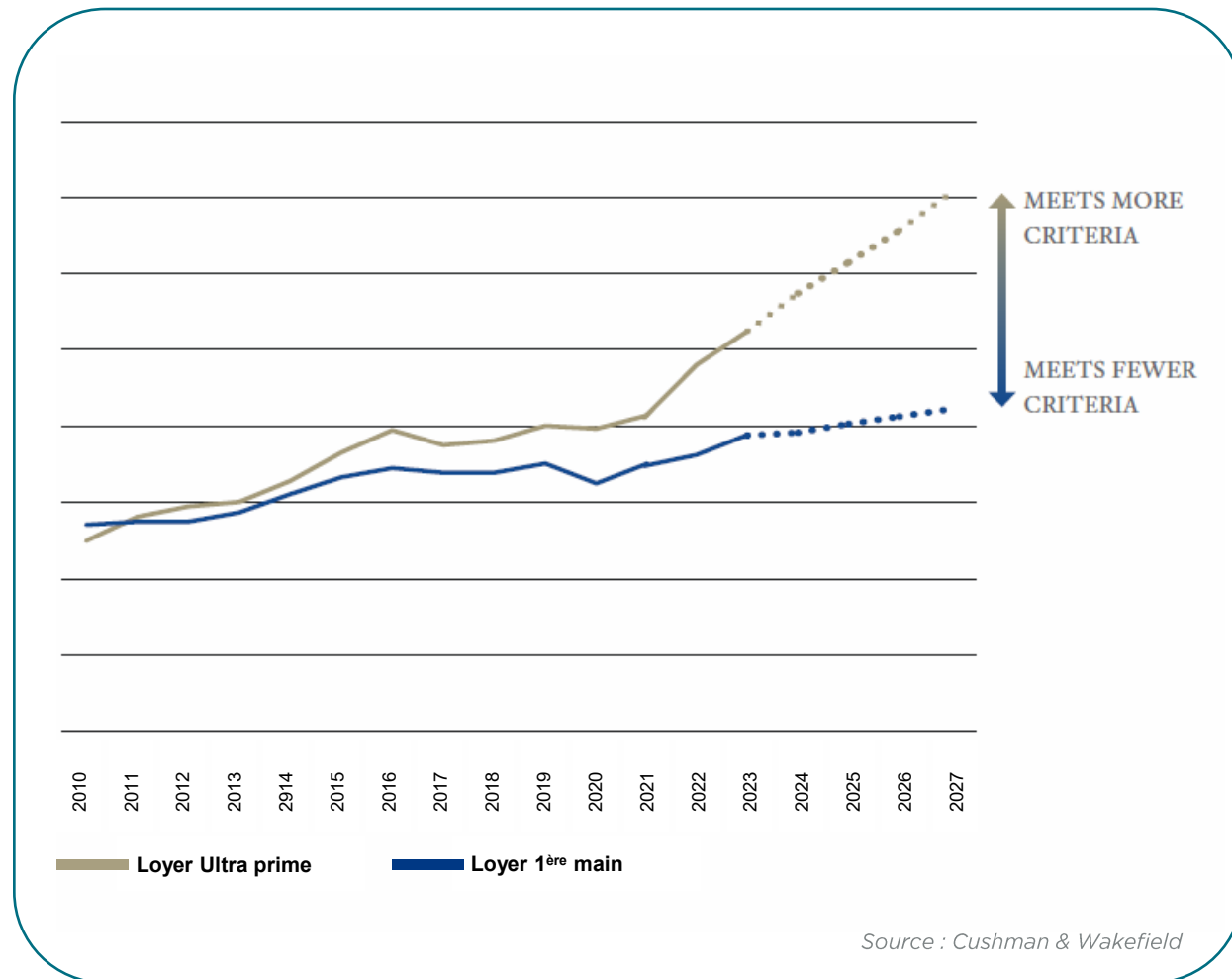
LES CBD EUROPÉENS AUGMENTENT LEUR ATTRACTIVITÉ



Loyers prime à travers l'Europe au T3 2025

Sources : Cushman & Wakefield, Immostat

FLIGHT TO QUALITY, DU PRIME À L'ULTRA PRIME



1

Un adresse « business » reconnue

L'immeuble doit être situé à une adresse sans nuisance et reconnue pour la qualité de ses occupants

2

Un environnement dynamique

Avoir accès dans un rayon de 200 m, à des restaurants, bars et services de qualité

3

Accès aux transports

A 250 m d'une gare ferroviaire / A 250 m d'une station de métro desservant 2 lignes

4

Un immeuble à usage exclusif

Top floor / Rooftop / Terrasse dédiée / Lobby et réception autonome

5

Workplace / Services

Une façade emblématique, une restructuration « design », des espaces extérieurs facilement accessibles à tous les salariés / fitness / espaces multi usages et flexibles / possibilité d'adapter la surface aux besoins en cours de bail

UNE DISPONIBILITÉ QUI AUGMENTE DANS PARIS

ÉCOULEMENT MOYEN OFFRE IMMEDIATE* T4 2025

Paris	
Écoulement	18 mois
Taux de vacance	7,8%
Offre immédiate	1 354 000 m ²
Évolution 1 an	+32%

Paris 5/6/7	
Écoulement	16 mois
Taux de vacance	3,9%
Offre immédiate	48 000 m ²
Évolution 1 an	+14%

Paris QCA	
Écoulement	11 mois
Taux de vacance	5,3%
Offre immédiate	372 000 m ²
Évolution 1 an	+52%

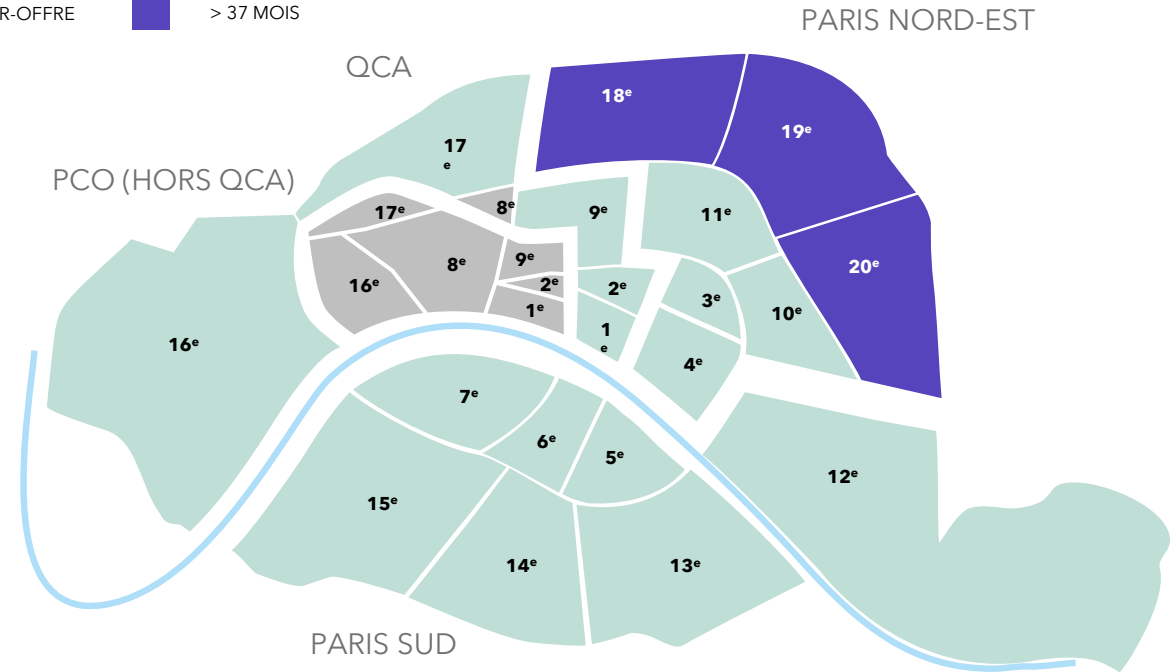
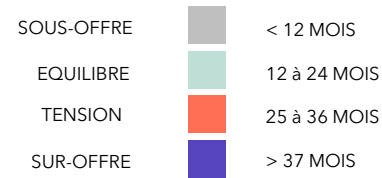
Paris 14/15	
Écoulement	24 mois
Taux de vacance	8,8%
Offre immédiate	193 000 m ²
Évolution 1 an	+33%

Paris Centre Ouest	
Écoulement	16 mois
Taux de vacance	10,2%
Offre immédiate	168 000 m ²
Évolution 1 an	+28%

Paris 12/13	
Écoulement	22 mois
Taux de vacance	8,3%
Offre immédiate	187 000 m ²
Évolution 1 an	+33%

Paris 3/4/10/11	
Écoulement	23 mois
Taux de vacance	9,9%
Offre immédiate	160 000 m ²
Évolution 1 an	+30%

Paris 18/19/20	
Écoulement	56 mois
Taux de vacance	15,6%
Offre immédiate	226 000 m ²
Évolution 1 an	+16%



Source : Immostat, Cushman & Wakefield

*Rythme de la demande placée observé sur 10 ans appliqué au volume de l'offre immédiate

ILE-DE-FRANCE :
36 mois

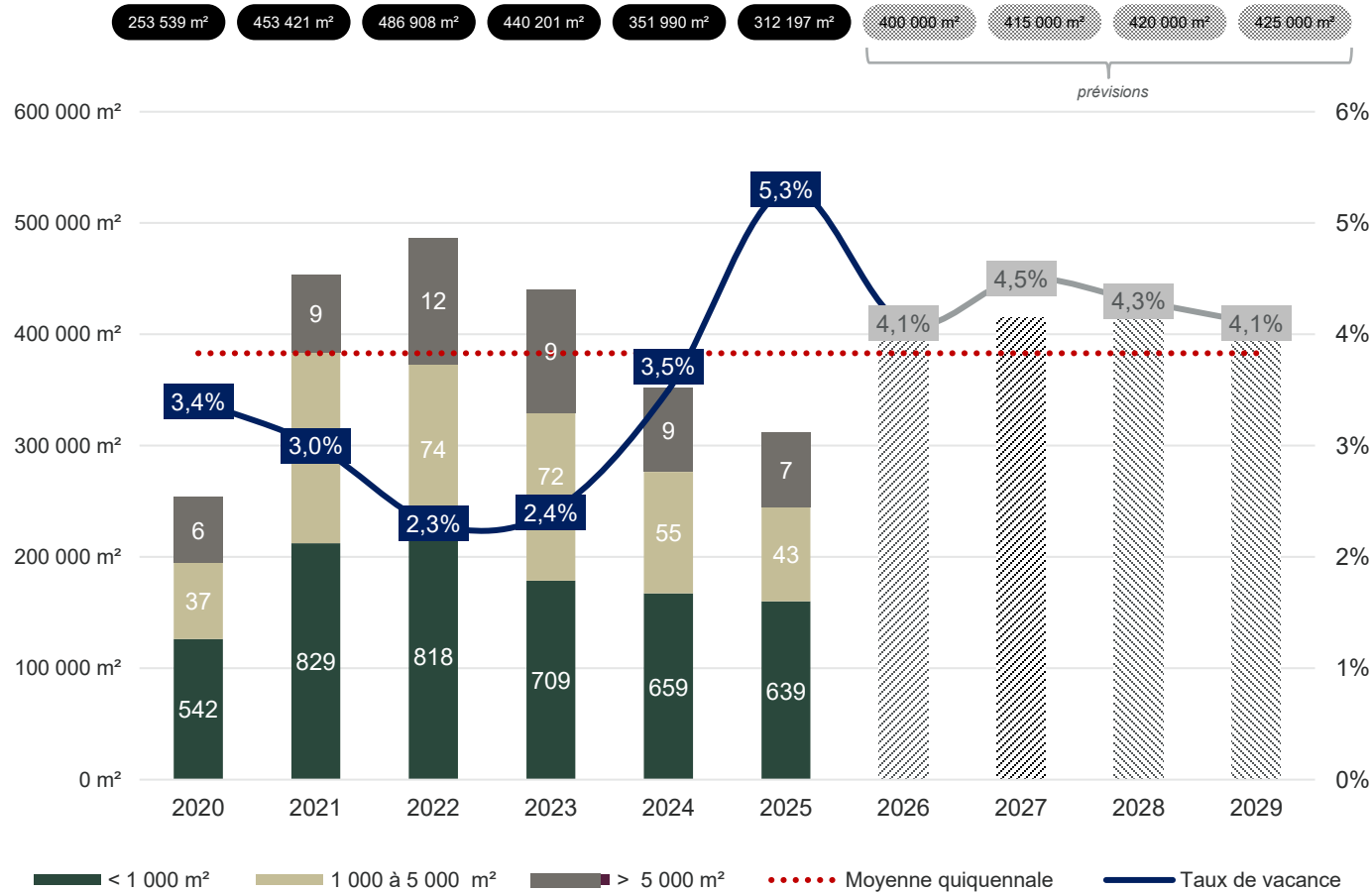


03

FOCUS QCA

UNE REPRISE ANNONCÉE DANS LE QCA DÈS 2026

Demande placée et taux de vacance | Paris QCA



POINTS CLÉS

2025

-11%

312 197 m²
2025

vs

351 990 m²
2024

< 1 000 M²

-4%

1 000 -
5 000 M²

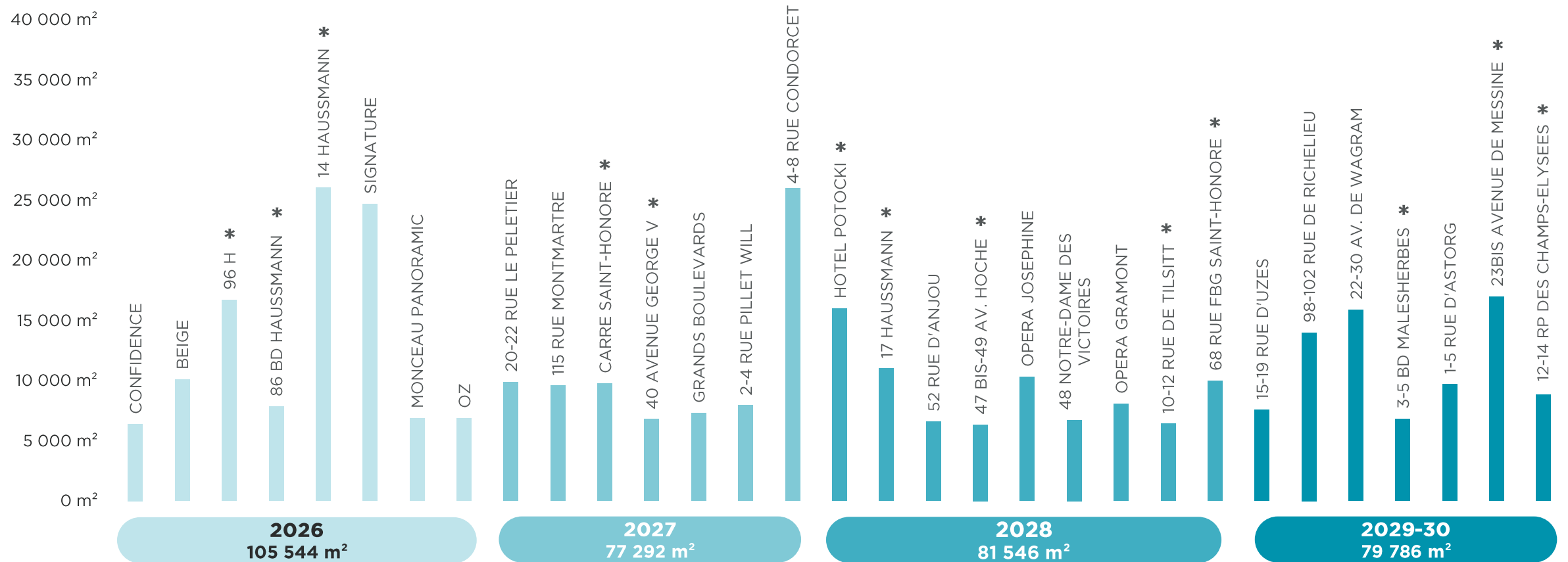
-22%

> 5 000 M²

-11%

UN STOCK DE 2026 À ÉCOULER, MAIS PEU D'ADRESSES ULTRA PRIME SUR LES GRANDS VOLUMES

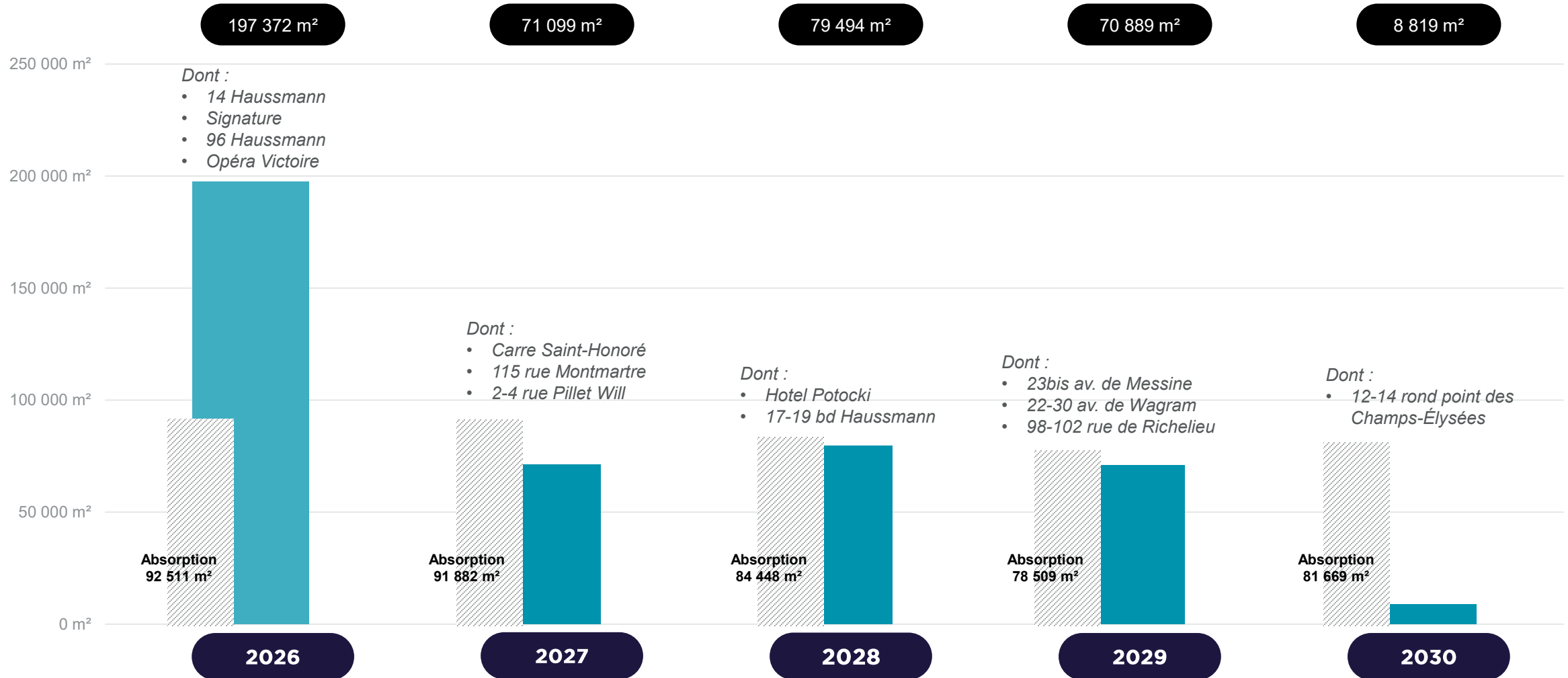
Panorama de l'offre Prime > 5 000 m² | Paris QCA/PCO jusqu'en 2030



* Adresses ultra prime

DÈS 2027 UN MARCHÉ EN DESSOUS DE SON SEUIL DE FLUIDITÉ

Livraison des m² dans Paris QCA | Offres > 5 000 m²



Absorption sur 4 ans

UN VOLUME ENCORE IMPORTANT À ÉCOULER

Focus sur le secteur « Haussmann »



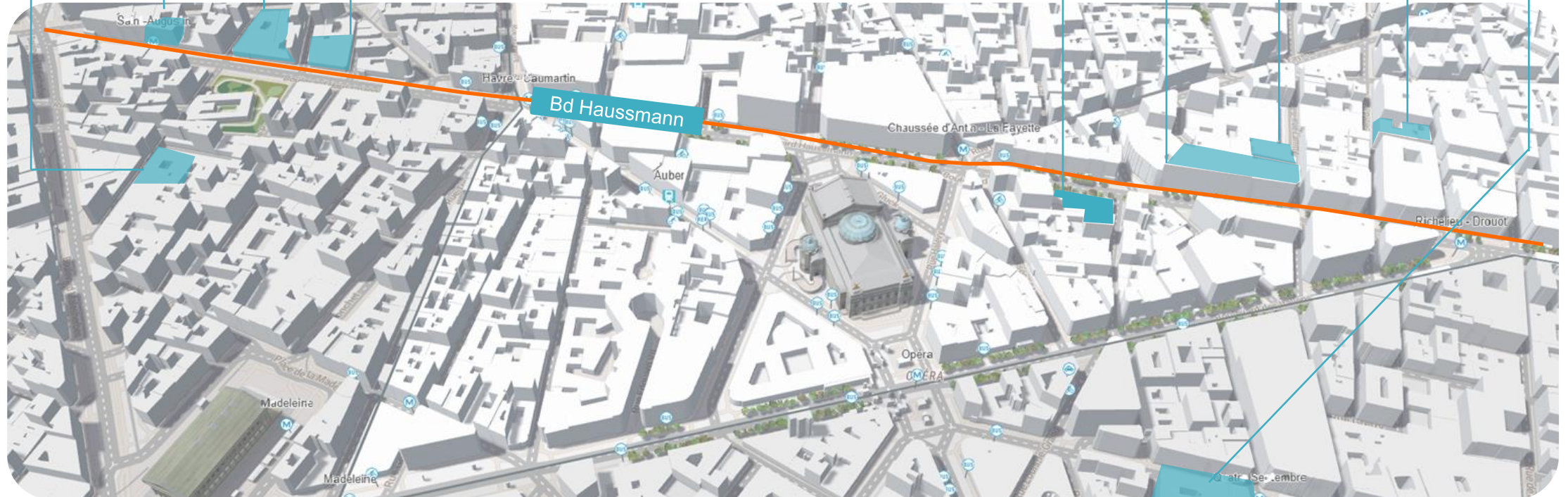
PIMCO



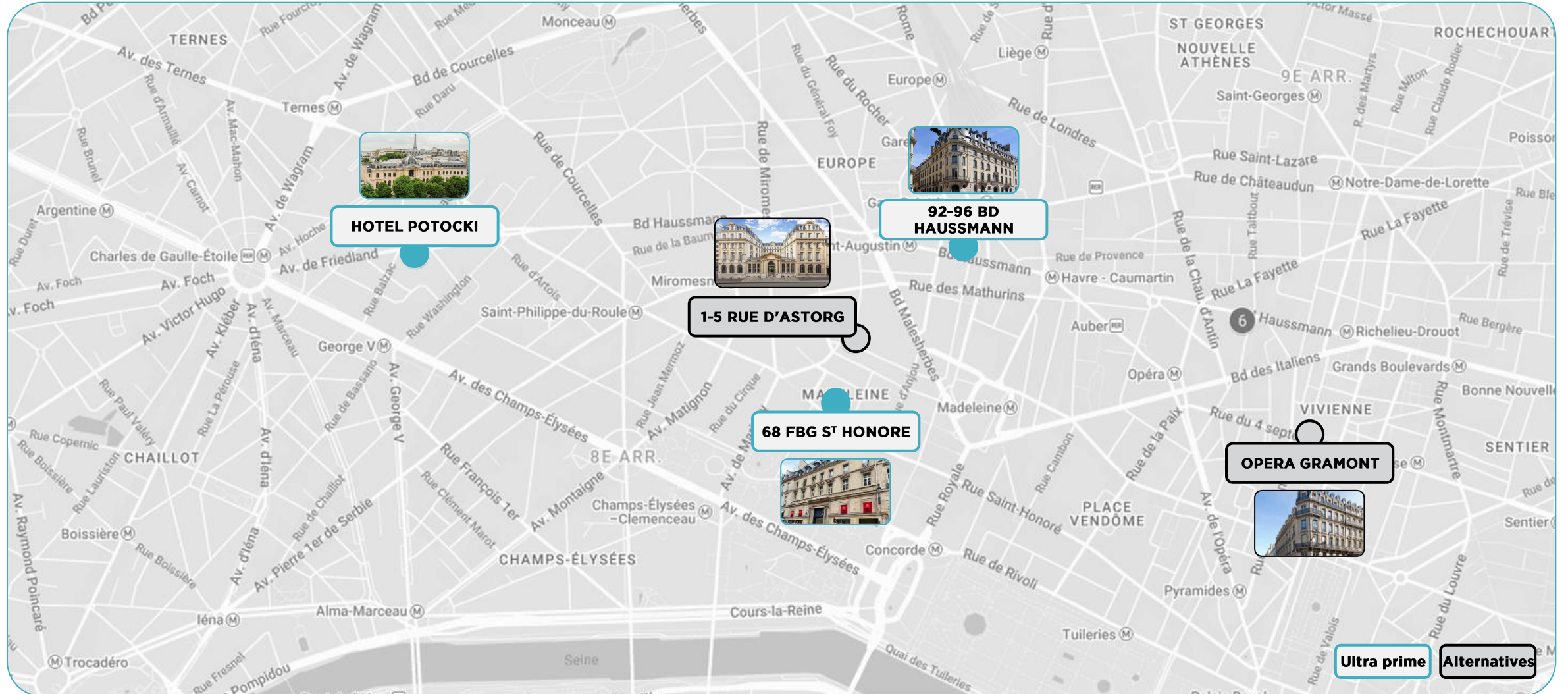
PIMCO



- 52 rue d'Anjou
6 593 m² -
T2 2028
- 104-110 bd
Haussmann
11 646 m² -
Immédiate
- 96 bd Haussmann
16 720 m² -
T1 2026
- 86 bd Haussmann
7 864 m² -
T3 2026
- 17 bd Haussmann
11 000 m² -
T2 2028
- 14 bd Haussmann
26 045 m² -
T3 2026
- 2-4 rue Pillet Will
7 945 m² -
T4 2027
- 20 rue Le Peletier
9 889 m² -
T1 2027
- 12-14 rue du 4
Septembre
8 069 m² -
T2 2028

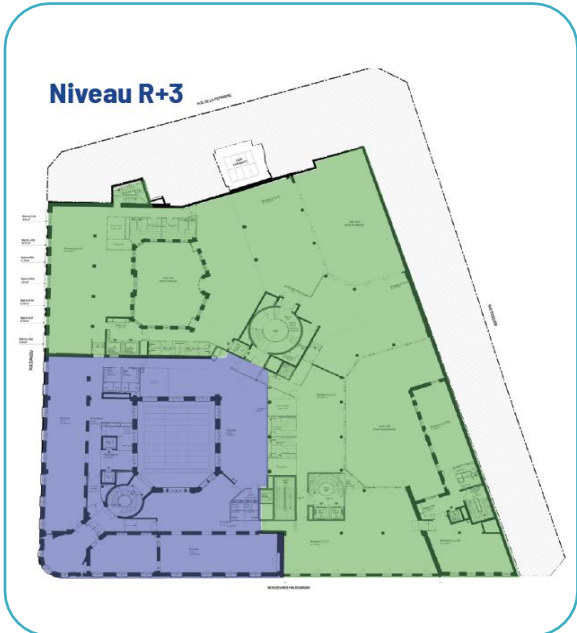


DÉTAILS DES OFFRES ULTRA PRIME ET ALTERNATIVES



UN IMMEUBLE PROCHE DE ST LAZARE AVEC VUE SUR UN PARC

92-96 BOULEVARD HAUSSMANN - PARIS 08 - 16 720 m² divisibles – T1 2026 - AG2R



€ Loyer : **1 100 €/m² estimé**

- HQE
- BREEAM
- BBCA
- ActiveScore
- WiredScore
- SmartScore
- Décret tertiaire 2040

- +
- Proximité immédiate de St Lazare
 - 3 entrées indépendantes
 - Plateaux de 2 200 m² divisibles et sécables
 - Offres servicielles
 - Terrasses et rooftop

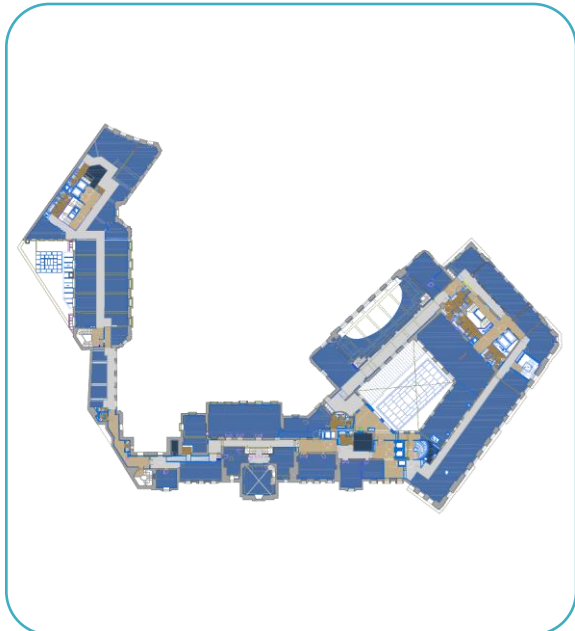
-
- Efficience des plateaux car réunion de plusieurs immeubles
 - Quote part des services > à 20%



Le roof top et la cour intérieure arborée

UN ACTIF HISTORIQUE MODERNISÉ AVEC JARDIN ET SALONS CLASSÉS

HOTEL POTOCKI - 25-27 AVENUE DE FRIEDLAND - PARIS 08 – 16 000 m² - T1 2028 – Osae



Loyer :
1 200 €/m² estimé



- HQE Très Performant
- BBCA
- BREEAM Very Good
- WiredScore Gold
- Décret tertiaire 2040
- Attestation Ready to Osmoz



Le Jardin et les salles
patrimoniales



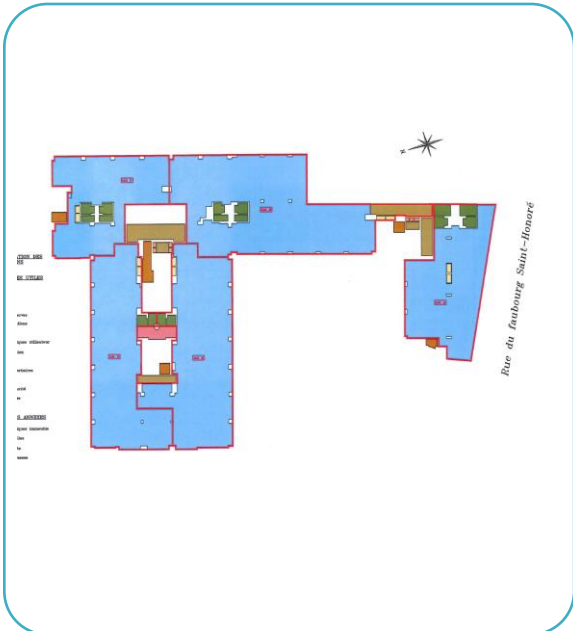
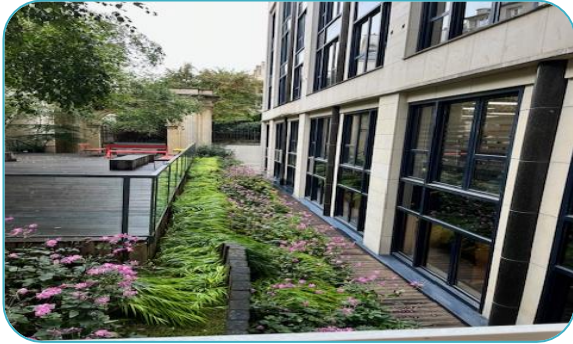
- Localisation prime
- Accessibilité
- La façade historique et statutaire
- Jardin et terrasses
- Socle de services
- La géothermie
- Les salons historiques classés



- Immeuble marqué CCIP
- Surface et volume déceptifs de l'entrée principale
- Difficulté de se projeter dans l'usage des espaces patrimoniaux
- Étages peu lisibles actuellement
- Espaces qui ne communiquent pas à tous les étages
- Parkings à proximité mais séparés de l'immeuble

UN ENSEMBLE TOTALEMENT REPENSÉ À PROXIMITÉ DE L'ÉLYSÉE

68 RUE DU FBG SAINT HONORE – PARIS 08 – 10 000 m² environ – T4 2028 - AG2R



€ Loyer : **1 250 €/m² estimé**

🏆 • En cours de détermination

💎 La proximité avec le Palais de l'Élysée

+

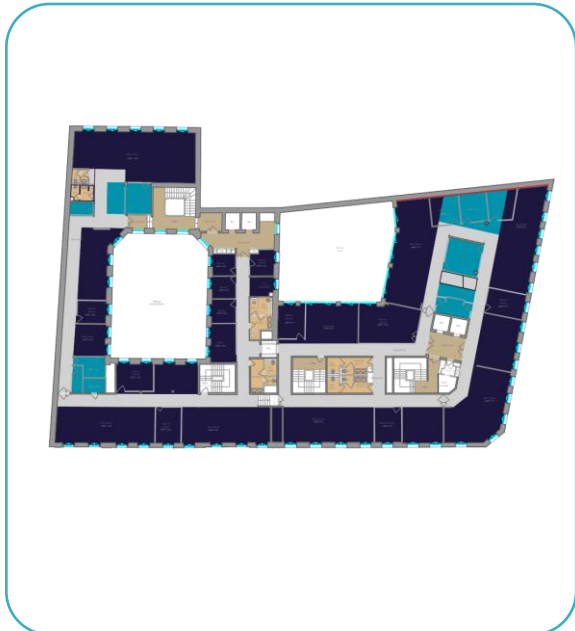
- Adresse reconnue et prime
- Ensemble en cœur d'îlot très calme
- 1 500 m² de services bénéficiant de lumière naturelle et classement ERP
- Rooftop de 300 m² environ et terrasses à 3 étages
- Nombreux jardins et patios arborés

-

- Immeuble en second rideau
- Manque de visibilité depuis la rue
- Différents bâtiments connectés par une passerelle à certains étages

UN IMMEUBLE HAUSSMANNIEN ENTRE BOURSE ET OPÉRA

OPERA GRAMONT – 14 RUE DU 4 SEPTEMBRE – PARIS 02 – 8 052 m² - T3 2028 - Osae



€ Loyer : **1 150 €/m² est.**

- BREEAM In Use Very Good
- Wiredscore platinum

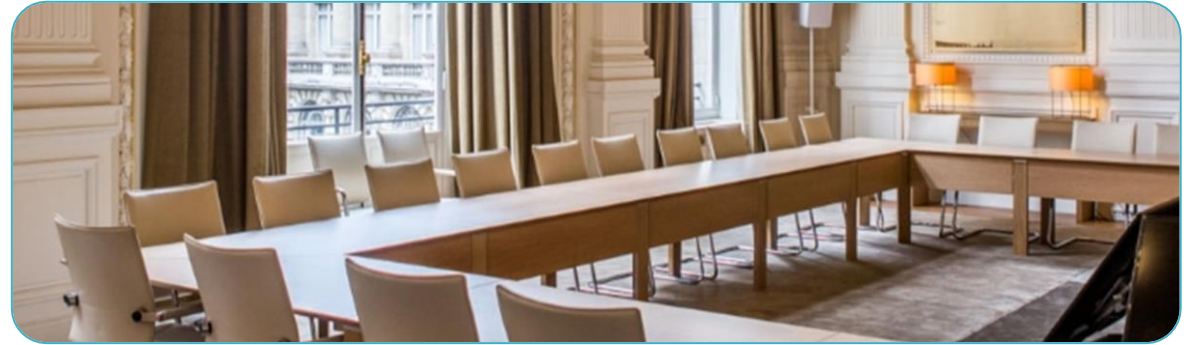
La cour intérieure et l'environnement trendy

- Architecture Haussmannienne
- Localisation trendy entre Bourse et Opéra
- Immeuble d'angle avec double adresse et deux véritables halls
- Cours intérieures & terrasses
- Espace mobilités douces
- Showroom spacieux
- Escalier patrimonial
- Emplacements de parkings dont électriques

- Hall étriqué
- Différence de niveaux entre les immeubles
- Volume important de surfaces en infra (1 200 m²)
- Peu de vues et vis à vis relatif côté Gramont
- Dernier étage plus atypique
- Absence de rooftop / terrasse avec vue

LE RENOUVEAU D'UN IMMEUBLE HISTORIQUE AU CŒUR DU QCA

1-5 RUE D'ASTORG - PARIS 08 – 9 700 m² - T1 2029 – SOGECAP



Loyer :
Estimé 1 200 €/m²



• En cours de détermination



Un immeuble chargé d'histoire avec salons classés



- Très bel immeuble haussmannien siège historique de SUEZ
- Projet de rooftop
- Nombreux espaces patrimoniaux avec moulures, boiserie et HSP d'au moins 3 m
- Assez peu de contraintes porteuses
- Taille de plateaux supérieure à 1 000 m²



- Rue étroite
- Espace en sous-sol à revoir compte tenu d'un manque de lumière
- Absence de terrasses et de rooftop actuellement

LE RENOUVEAU D'UN IMMEUBLE HISTORIQUE AU CŒUR DU QCA

1-5 RUE D'ASTORG - PARIS 08 – 9 700 m² - T1 2029 – SOGECAP



€ Loyer :
Estimé 1 200 €/m²

🏆 • En cours de détermination

💎 Un immeuble chargé d'histoire avec salons classés

- +
- Très bel immeuble haussmannien siège historique de SUEZ
 - Projet de rooftop
 - Nombreux espaces patrimoniaux avec moulures, boiserie et HSP d'au moins 3 m
 - Assez peu de contraintes porteuses
 - Taille de plateaux supérieure à 1 000 m²

-
- Rue étroite
 - Espace en sous-sol à revoir compte tenu d'un manque de lumière
 - Absence de terrasses et de rooftop actuellement

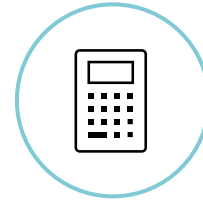
QUELLES SONT LES LOCALISATIONS PRIME PRIVILÉGIÉES ?



Analyse des
transactions
supérieures à
5 000m²



Depuis
Janvier 2009



188
transactions



**Paris QCA
& PCO**

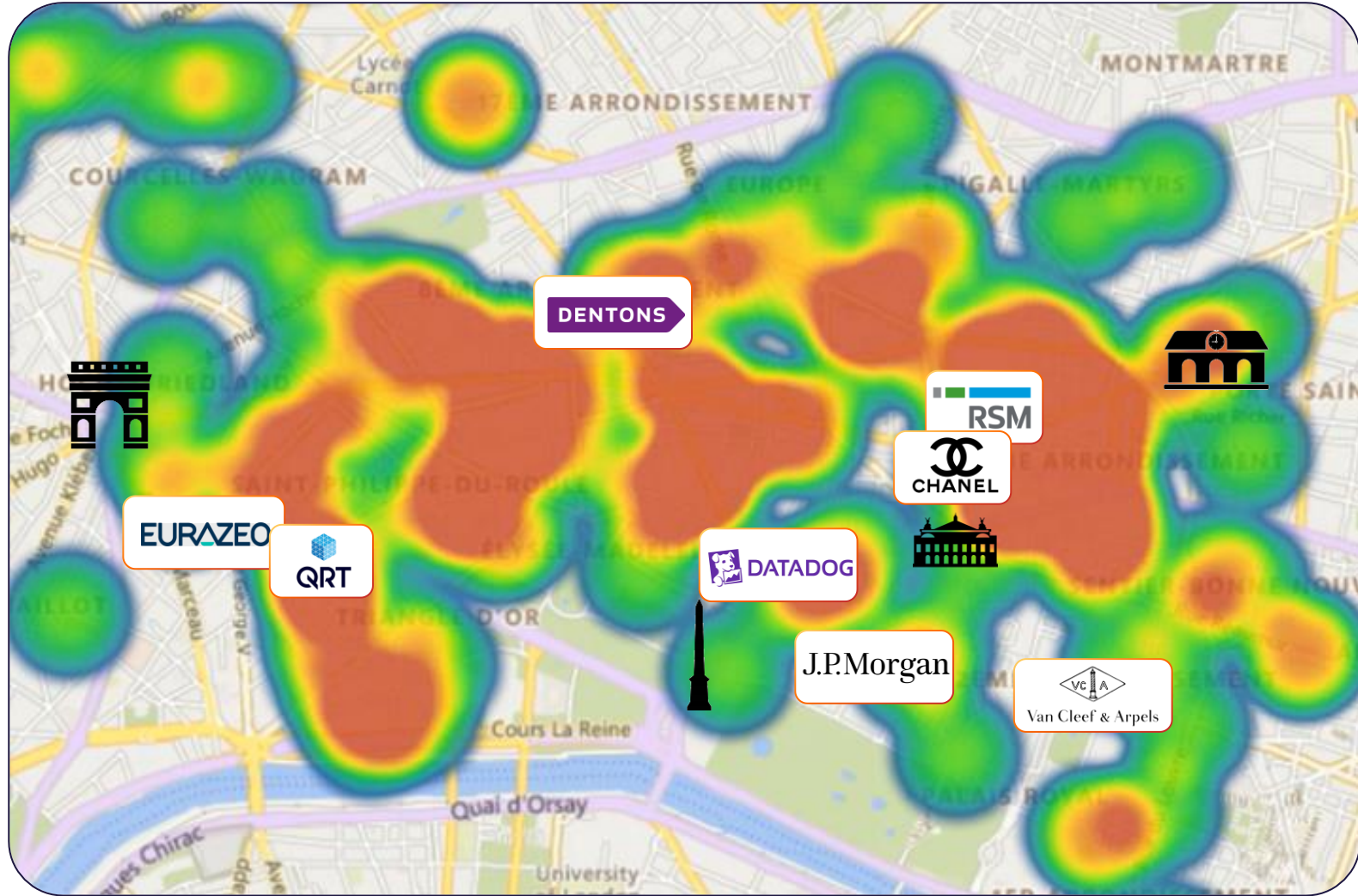
TRANSACTIONS > 5 000 M² DEPUIS 2024 > 975 €

DENTONS
 26 rue de Madrid
 5 150 m²
 1 030 €

DATADOG
 23 bd de la Madeleine
 20 639 m²
 1 200 €

QRT
 32 rue Marbeuf
 10 835 m²
 1 200 €

EURAZEO
 64-68 rue Pierre Charron
 8 306 m²
 980 €



Van Cleef & Arpels
 9 rue de la banque
 6 800 m²
 975 €

CHANEL
 3 rue des Italiens
 7 765 m²
 1 000 €

J.P.Morgan
 37 place du
 Marché Saint Honoré
 15 830 m²
 1 200 €

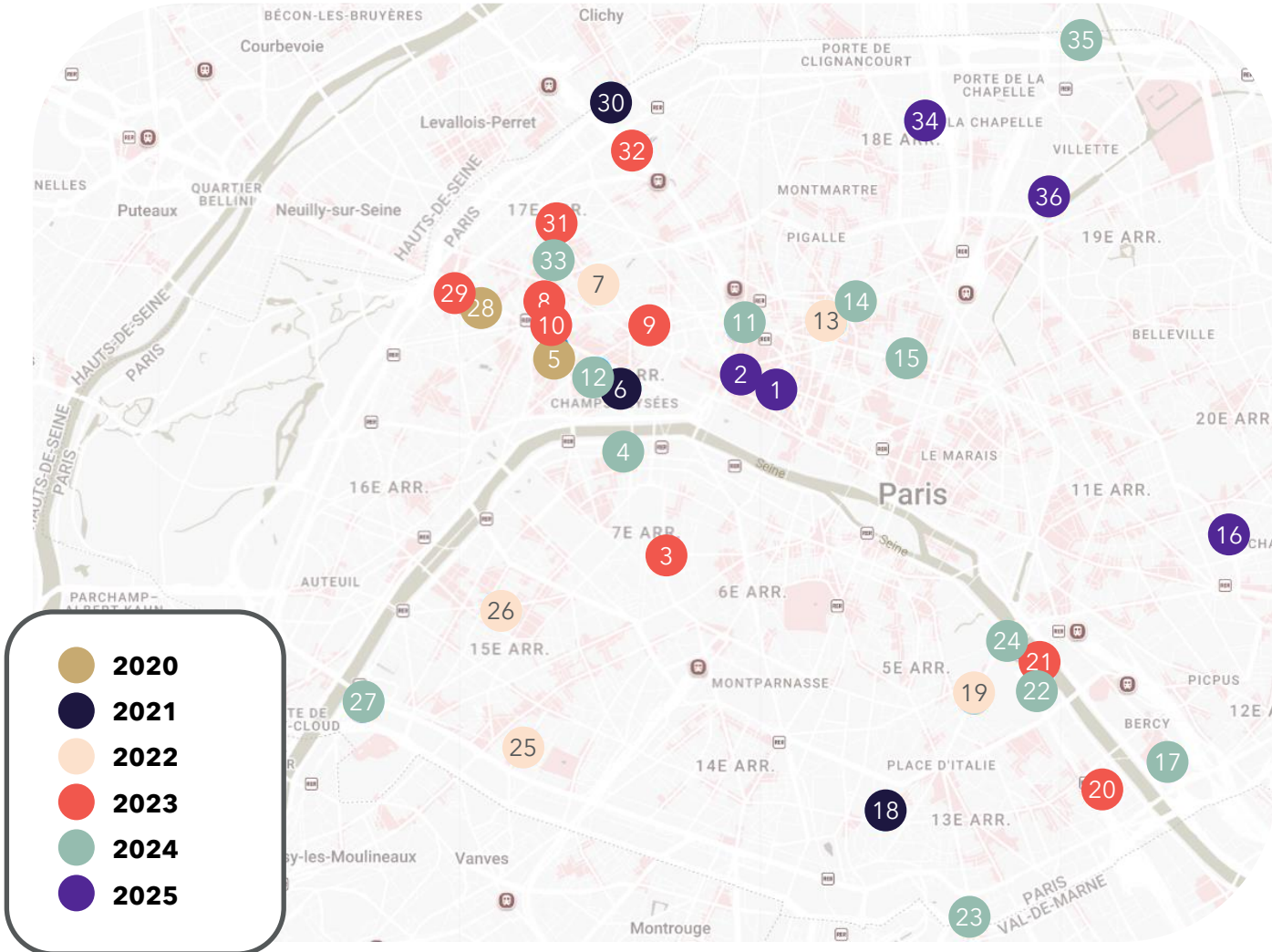
RSM
 5-7 bd des Italiens
 7 543 m²
 1 000 €



04

**FOCUS PRG ET
SECTEURS
ALTERNATIFS**

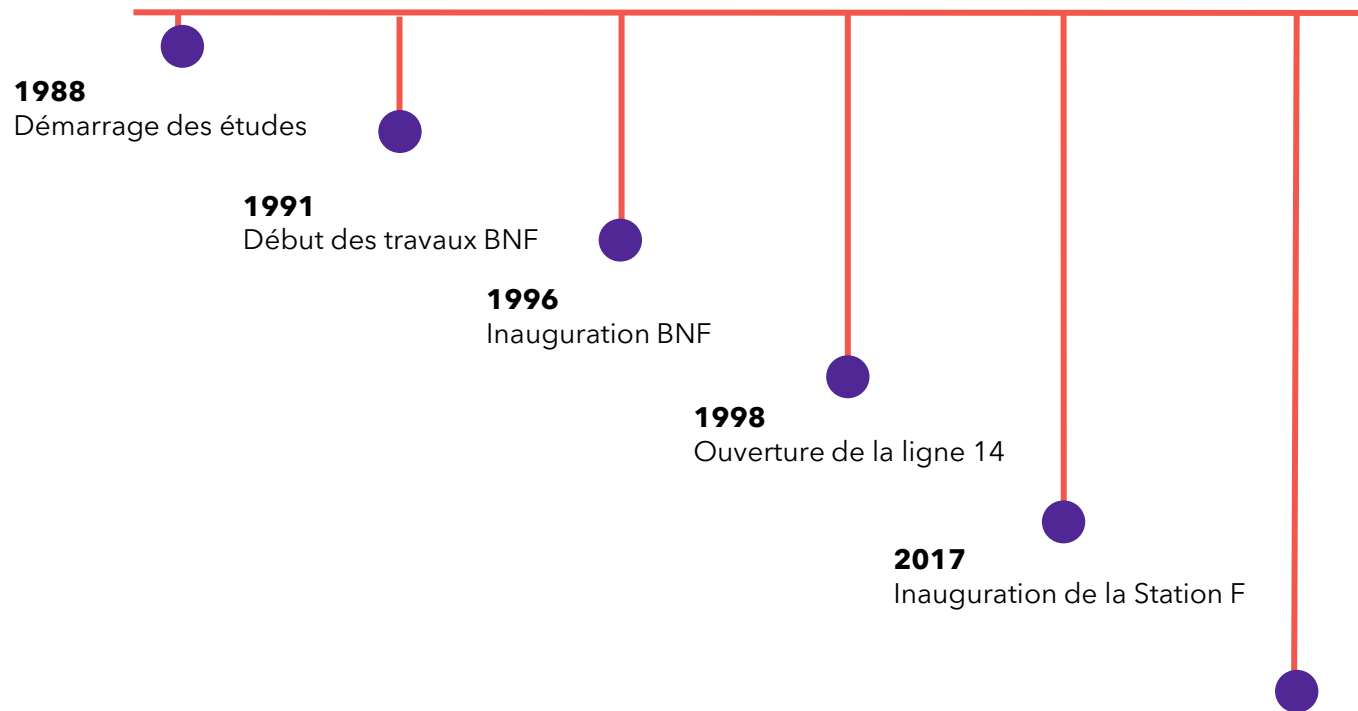
TRANSACTIONS PARIS INTRAMUROS DEPUIS 2020 | > 10 000 M²



1	JP MORGAN	15 830 m ²	1 213 €/m ²
2	DATADOG	20 639 m ²	1 200 €/m ²
3	MC KINSEY	12 800 m ²	980 €/m ²
4	LAZARD	11 105 m ²	1 050 €/m ²
5	CHRISTIAN DIOR COUTURE	10 571 m ²	920 €/m ²
6	LVMH	12 569 m ²	920 €/m ²
7	EY	28 823 m ²	750 €/m ²
8	BARCLAYS	10 473 m ²	1 030 €/m ²
9	ROTHSCHILD MARTIN MAUREL	21 540 m ²	926 €/m ²
10	CHRISTIAN DIOR COUTURE	13 000 m ²	Vente
11	CLIFFORD CHANCE	10 800 m ²	1 118 €/m ²
12	QUBE RESEARCH & TECHNOLOGIES	10 835 m ²	1 200 €/m ²
13	IMMOBILIERE DASSAULT	10 056 m ²	Vente
14	DANONE	11 089 m ²	830 €/m ²
15	QONTO	11 674 m ²	870 €/m ²
16	HERMES	13 660 m ²	750 €/m ²
17	BIBLIOTHEQUE PUBLIQUE D'INFORMATION	10 951 m ²	540 €/m ²
18	INSTITUT NATIONAL DE RECHERCHE E	11 500 m ²	Loyer NC
19	AGENCE FRANCAISE DE DEVELOPPEMENT	46 955 m ²	Vente
20	IMMOBILIERE 3F	14 671 m ²	Vente
21	CDC	23 587 m ²	620 €/m ²
22	CDC	41 274 m ²	620 €/m ²
23	VILLE DE PARIS	11 455 m ²	420 €/m ²
24	ESSILOR	21 707 m ²	770 €/m ²
25	MINISTERE DES AFFAIRES SOCIALES DU TRAVAIL ET DE LA SOLIDARITE	28 083 m ²	490 €/m ²
26	LA BANQUE POSTALE	14 818 m ²	660 €/m ²
27	FRANCE TELEVISION	16 400 m ²	620 €/m ²
28	BOSTON CONSULTING GROUP	20 500 m ²	800 €/m ²
29	ELECTRICITE DE FRANCE	12 568 m ²	1 000 €/m ²
30	PMU - FRANCE GALOP	10 541 m ²	Vente
31	PUBLICIS	27 409 m ²	833 €/m ²
32	ILE DE FRANCE MOBILITES	23 025 m ²	650 €/m ²
33	WAVESTONE	14 120 m ²	930 €/m ²
34	MISTRAL AI	26 000 m ²	600 €/m ²
35	CHANEL	10 200 m ²	350 €/m ²
36	DECATHLON	11 500 m ²	500 €/m ²

PARIS RIVE GAUCHE

Une destination à part entière mixte et innovante



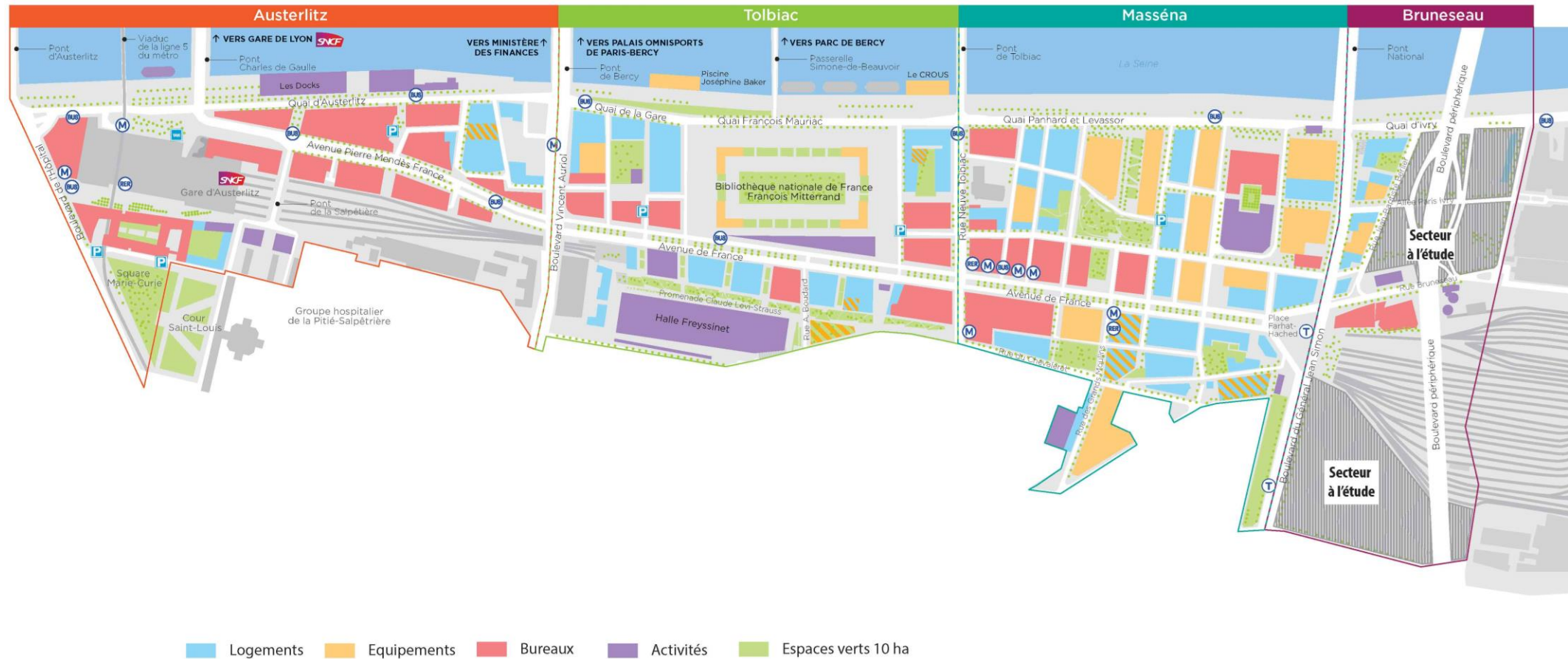
❖ Couvrant une superficie de 130 hectares dont 26 hectares de couverture des voies ferrées de la gare d'Austerlitz, **Paris Rive Gauche est la plus grande opération d'urbanisme** menée dans la capitale depuis les travaux haussmanniens du 19^{ème} siècle.

❖ Aujourd'hui, Paris Rive Gauche est un quartier où vivent d'ores et déjà plus de **20 000 habitants** qui bénéficient au fur et à mesure de l'épanouissement du quartier, des commerces et des services de proximité, où travaillent **60 000 salariés, 30 000 étudiants, professeurs, chercheurs** et personnels administratifs.



PARIS RIVE GAUCHE

Conçu comme une « ville du quart d'heure », une segmentation à appréhender



PARIS RIVE GAUCHE

Un quartier mixte et convivial



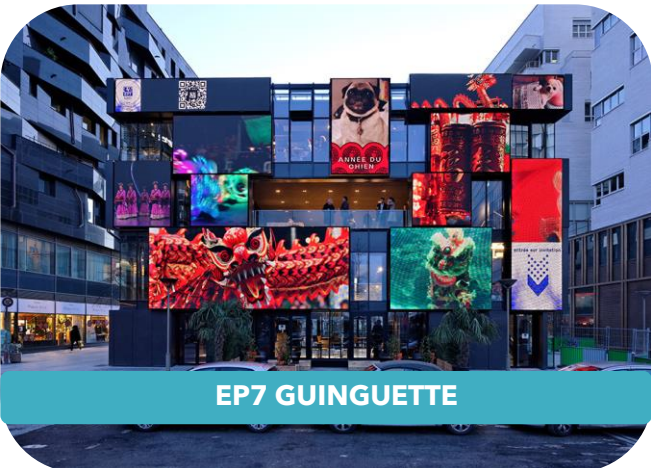
BIBLIOTHÈQUE NATIONALE DE FRANCE



LES DOCKS | CITÉ DE LA MODE ET DU DESIGN



MK2



EP7 GUINGUETTE



PONTS ET QUAIS DE SEINE



QUARTIERS RÉSIDENTIELS

PARIS RIVE GAUCHE

A proximité d'un pôle d'attractivité



STATION F



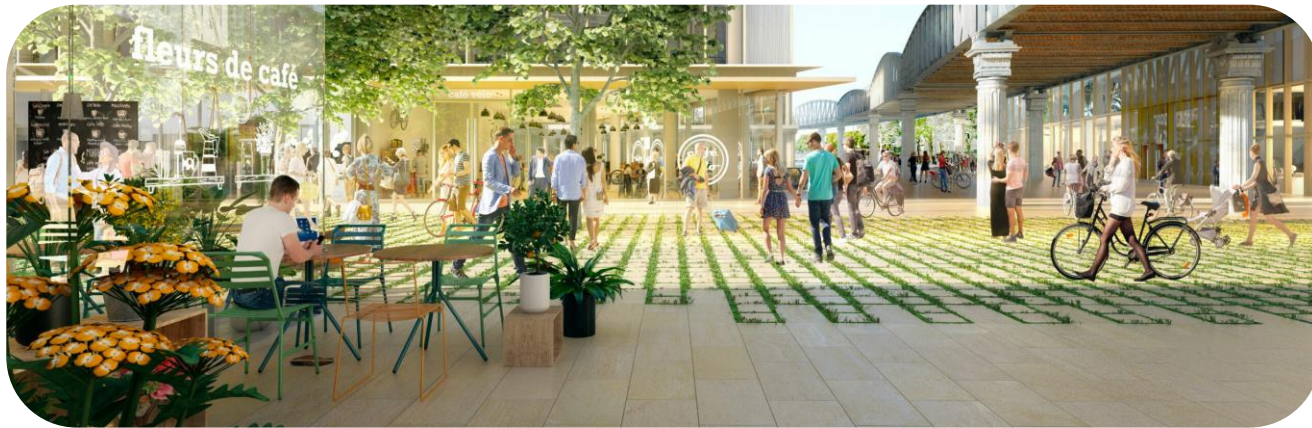
PARIS RIVE GAUCHE

Un environnement économique établi : banque, culture et innovation



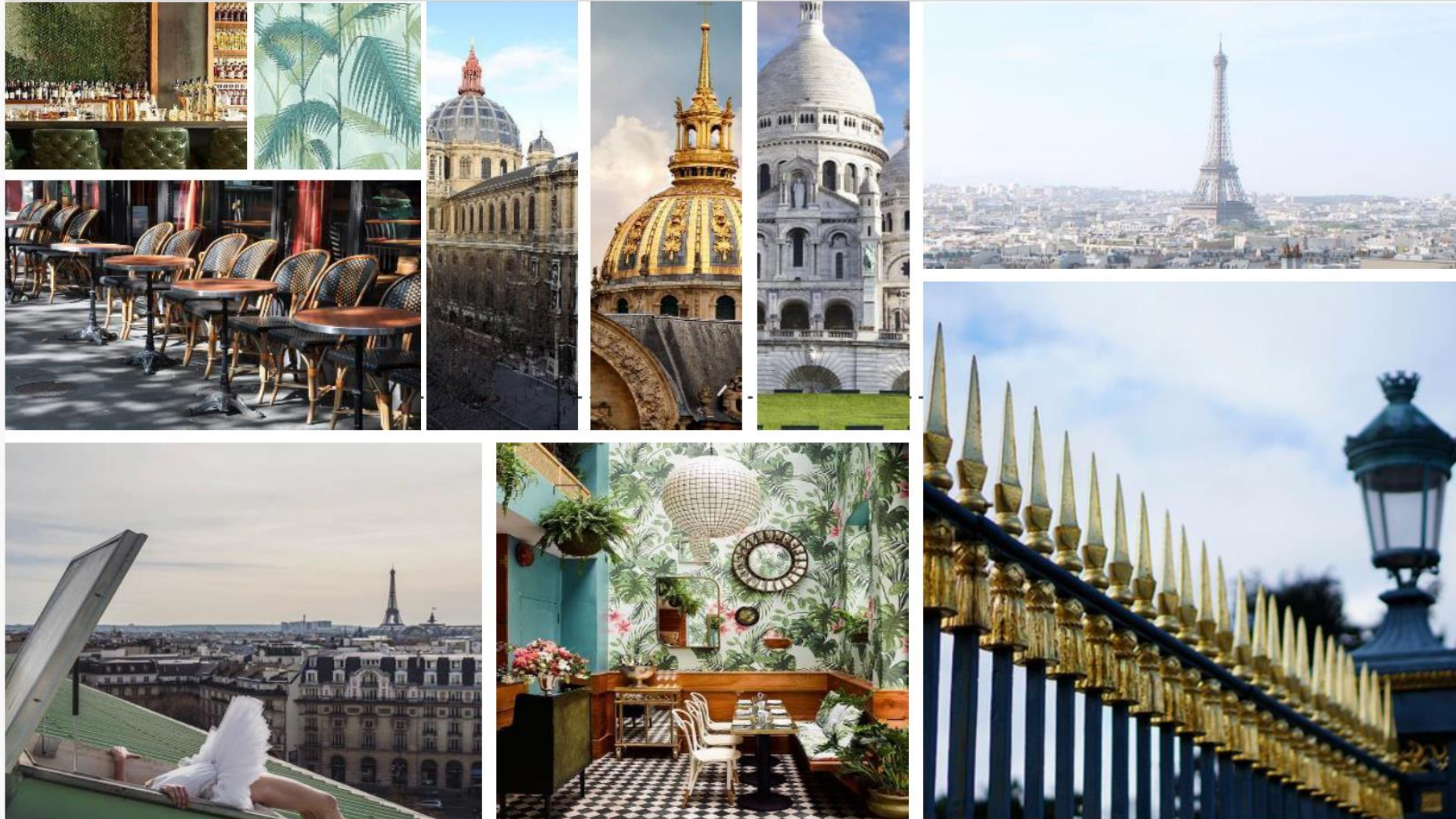
PARIS RIVE GAUCHE

Le nouveau quartier d'Austerlitz fin 2027, 30 millions de voyageurs / an en 2030



PARIS RIVE GAUCHE

Proposer une nouvelle photographie



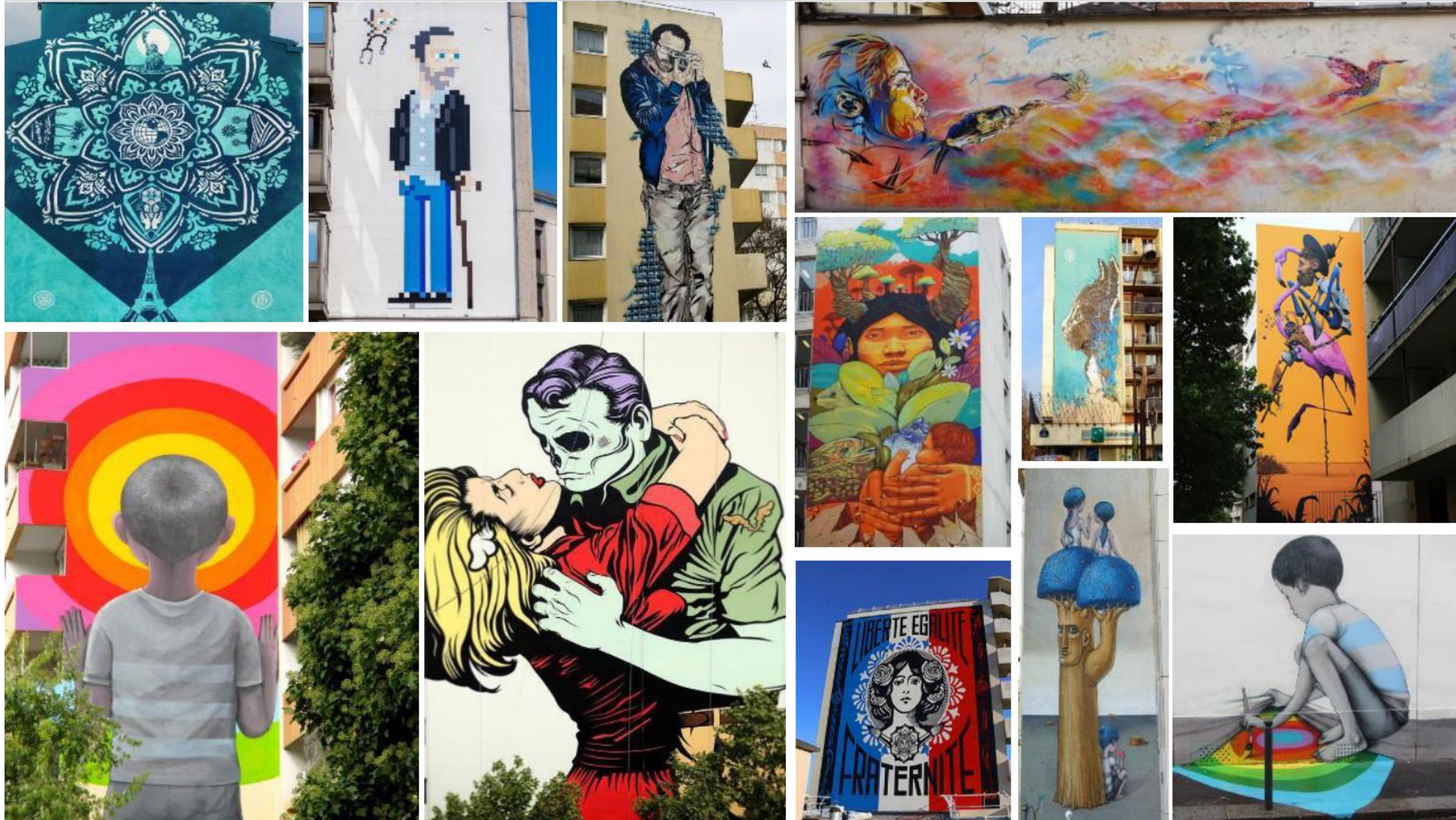
PARIS RIVE GAUCHE

Des atouts à faire valoir



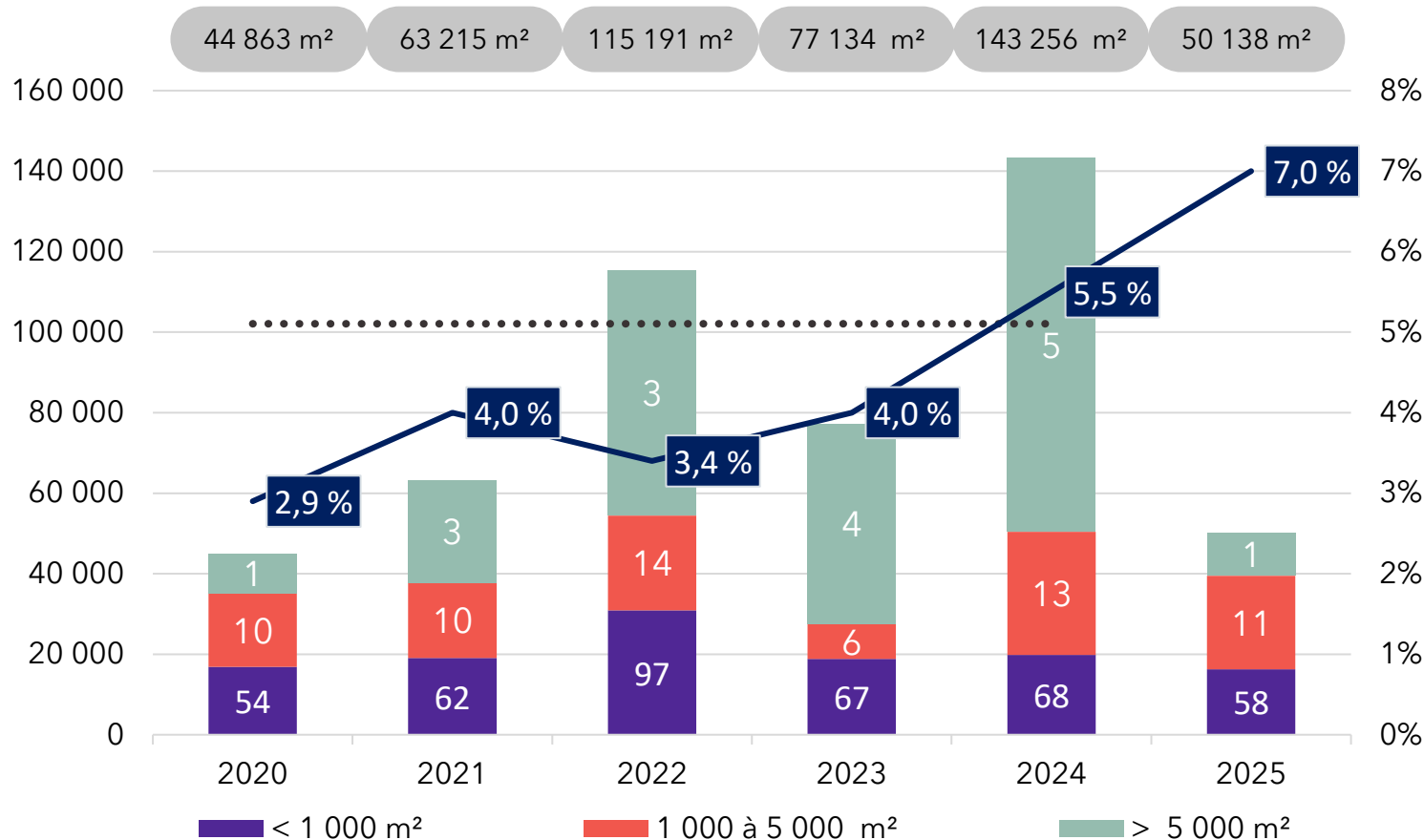
PARIS RIVE GAUCHE

Des atouts à faire valoir

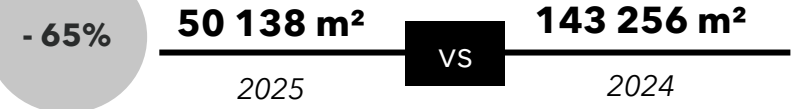


UN SECTEUR DÉPENDANT DES GRANDES TRANSACTIONS

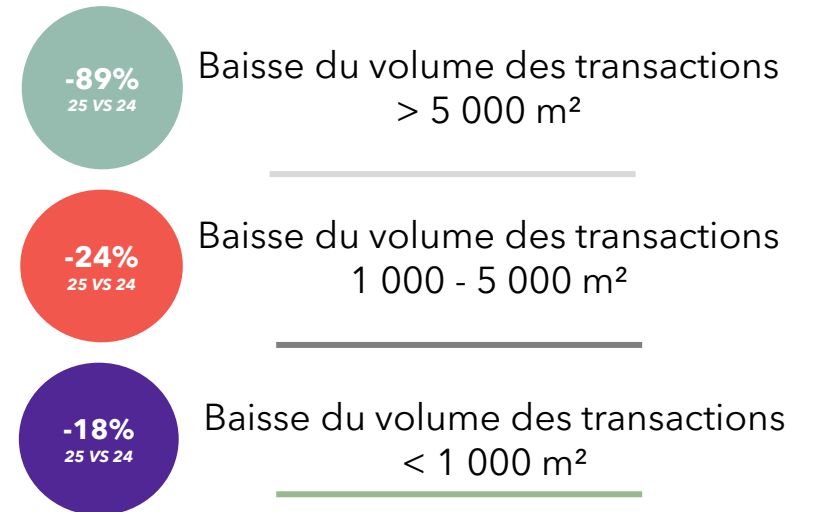
Demande placée & taux de vacance | Paris 12e/13e



POINTS CLÉS 2025

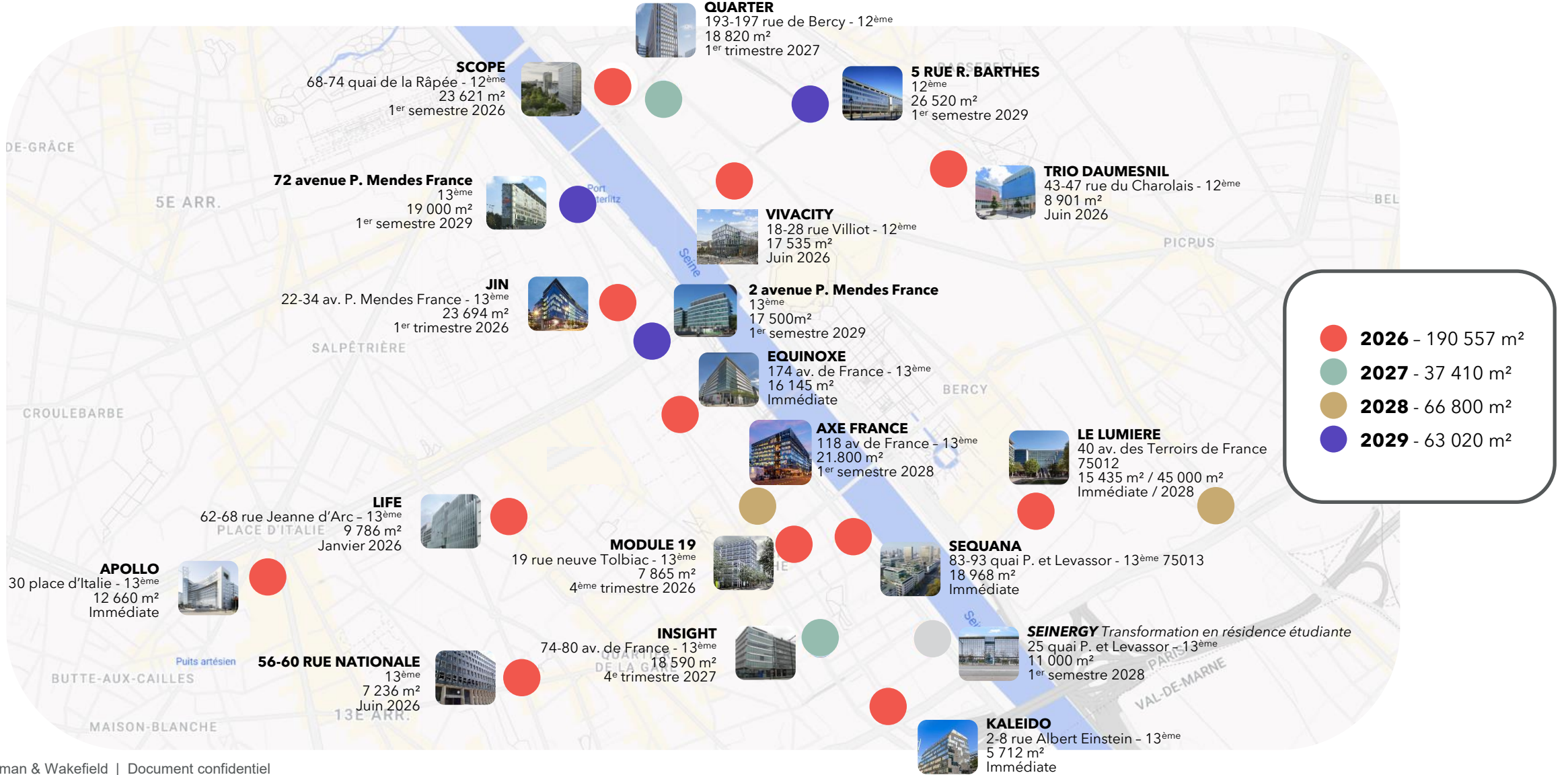


POINTS CLÉS 2025



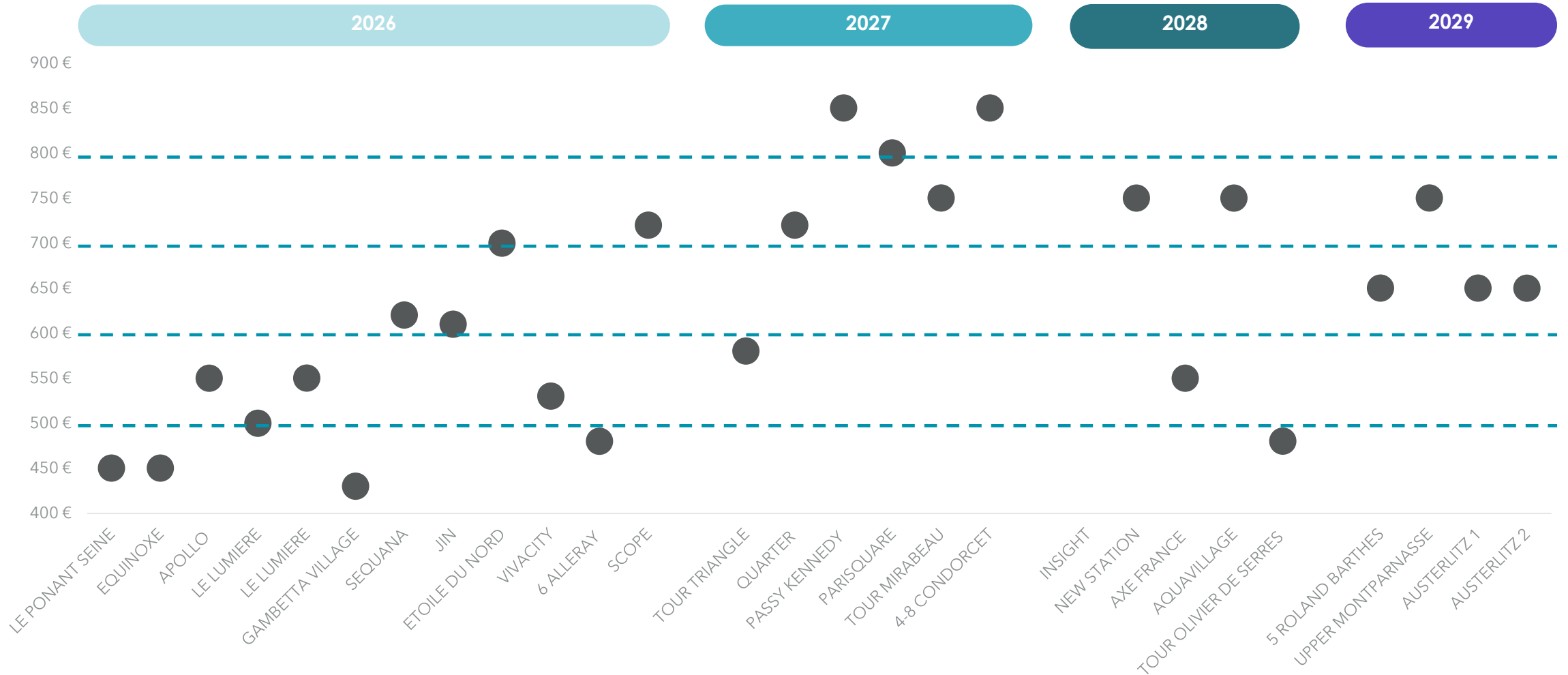
OFFRE A VENIR

Demande placée & taux de vacance | Paris 12e/13e



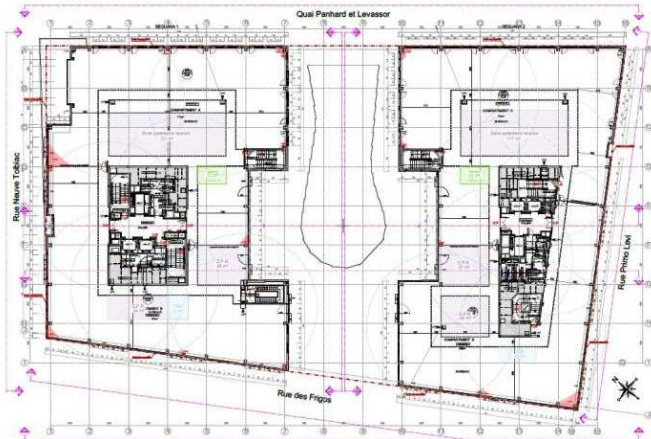
PANORAMA DE L'OFFRE

Secteurs parisiens alternatifs



SEQUANA | 83-87 QUAI PANHARD ET LEVASSOR, 13E | COVEA

18 720 m² divisibles à partir de 10 000 m² - Immédiate



- 2 Immeubles restructurés par Arte Charpentier avec une coulée verte depuis la Seine
- Bâtiments bas carbone
- CPCU et Fraicheur de Paris en place
- Hauteur sous plafond : 2.85 m
- Grande terrasse | Balcon filant
- Espaces extérieurs dont 1 500 m² accessibles
- Création d'un Rooftop sur SEQUANA 1
- Restaurants / cafétéria
- 3 salles de réunion mutualisées
- Espace fitness
- Conciergerie
- Salle de visio
- Parking vélos avec vestiaires et douches (surfaces incluses dans les PC)
- Archives / stockage
- 3 commerces disponibles



Loyer : **620 €/m²**



JIN | 22-34 AVENUE PIERRE MENDES FRANCE, 13E | PIMCO

23 694 m² divisibles à partir de 1 500 m² - Immédiate



- R+8 à proximité du nouveau pôle Austerlitz
- Projet de rénovation et de redéploiement de l'offre de services
- Agence SK Associés
- Accès secondaire Rue Paul Klee
- Capacitaire bureaux : 1 753 personnes
- HSP : 2.70m | Profondeur des plateaux : 18 m
- Climatisation Climespace, chauffage CPCU, groupe électrique
- Aire de livraison
- Restaurant de 416 places
- Auditorium / salle de réunion | Atrium central
- Escalier signature
- Work café avec accès terrasse, espace lounge/coworking autour de l'escalier signature



Loyer :
610 €/m²



LE FRANCE | 198 AVENUE DE FRANCE, 13E | GECINA

20 023 m² - 12 mois après accord



- Immeuble moderne de huit étages avec atrium lumineux
- Architectes : Chaix & Morel et Associés & Axel Schoenert
- Effectif : 1 100 personnes
- Somptueux toit terrasse pouvant accueillir jusqu'à 120 personnes
- Accueil
- Barista
- Espace Frichti
- Fitness room
- Wellness room
- Salle d'allaitement
- Douches
- Accès sécurisé
- Climatisation
- Fibre optique
- Parking voiture et moto
- Espace vélos



Loyer :
550 €/m²



Effinergie



LE LUMIÈRE | 40 AV DES TERROIRS DE FRANCE, 12E | PRAEMIA

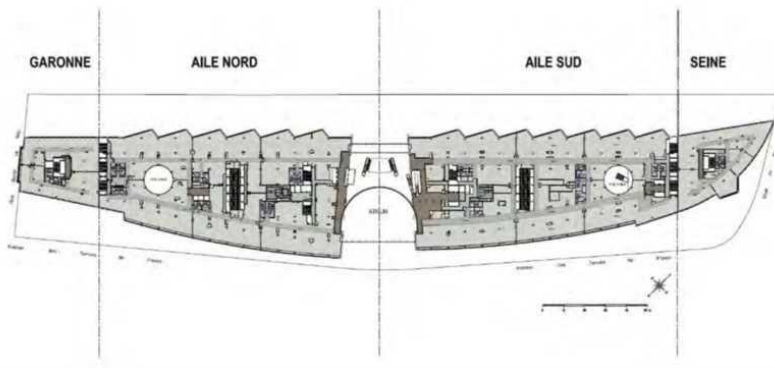
15 435 m² divisibles à partir de 559 m² - Immédiate (45 000 m² - 2028)



- Immeuble emblématique du Sud Est de Paris
- Climatisation | Monte charge
- ERP pour le R+5 du bâtiment Aile Nord
- Gestionnaire technique sur place
- Hall d'entrée/Atrium
- Salles de réunion | Meeting Center Comet
- Espace Comet Workplaces
- Conciergerie / espace bien être
- Auditorium de 75 places
- Salle de Fitness équipée
- Gaming Zone (billard, babyfoot, vidéo,...)
- Restauration : 6 kiosques , 1 point de vente en Click & Collect via l'application
- TimeChef, Cafet'Frichti, Welcome Café, Worko, Café Lumière
- Terrasses extérieures
- Local vélos
- PC sécurité 24h/24

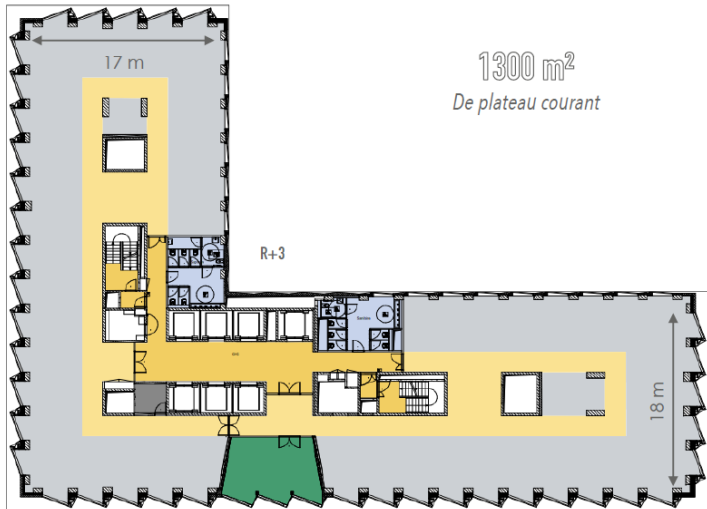


Loyer :
500 €/m²
580 €/m² (2028)



SCOPE | 68-74 QUAI DE LA RAPEE, 12E | SFL

23 444 m² divisibles à partir de 1 349 m² - Juillet 2026



- Architecte : LAN Architecture
- Capacitaire : 1 951 personnes
- Etage courant : 1 300 m²
- HSP : de 2,65 m à 3,90 m
- Façade bioclimatique
- Grand hall double hauteur
- Pavillon de services
- Loggias double hauteur
- 2 700 m² de jardin
- Rooftop végétalisé
- Business center
- Restaurant
- Café club ERP
- Espace fitness
- Archives et locaux techniques
- Parkings voitures dont bornes électriques
- Local vélos
- Atelier de réparation
- Vestiaires et douches



Loyer : **720 €/m²**



QUARTER | 193-197 RUE DE BERCY, 12E | GECINA

19 177 m² divisibles à partir de 3 000 m² - 1er trimestre 2027



- Tours IGH au pied du hub de transport de la gare de Lyon dans un quartier vivant et effervescent
- Rénové par Thomas Dubuisson
- Etage courant 1 121 m² (Tour A), 425 m² (Tour B)
- 2 rooftops et un meeting hub
- Une nouvelle zone de restauration prévue au 15ème
- HSP : 2,68 m
- GTC
- Auditorium
- Complexe de salles de réunion
- Parking voitures, vélos



Loyer :
720 €/m²



PARISQUARE | 17-19 RUE BREGUET, 11E | OXFORD

23 987 m² - 2ème trimestre 2027



- Immeuble entièrement restructuré en 2014
- Architecte : REICHEN & ROBERT
- Climatisation par poutres froides
- Géothermie
- Panneaux photovoltaïques
- Faux planchers : 40 cm de hauteur libre
- Hauteur libre : 2.50 m à 3.20 m
- Jardins et Terrasses
- RIE
- Espace Snack
- Salle de conférence
- GTC
- Parking vélos
- Immeuble restructuré HQE et BBC



Loyer :
800 €/m²



TOUR TRIANGLE | PLACE DE LA PORTE DE VERSAILLES, 15E | AXA / URW

64 775 m² divisibles à partir de 8 000 m² - 1er trimestre 2027



- Un des symboles du renouvellement urbain parisien
- Architectes : Jacques Herzog et Pierre de Meuron
- Tour de 42 étages et de 180 m de hauteur
- Environ 5 000 salariés
- Géothermie qui permet de couvrir la majorité des besoins de chauffage et de rafraîchissement
- CPCU et groupes frigorifiques en complément
- Façade double peau
- Panneaux solaire thermiques
- Récupération d'énergie au freinage des ascenseurs
- Ascenseur incliné longeant la façade nord
- De 900 m² à 4 000 m² de bureaux par niveau
- Hauteur sous plafond : 2.80 m
- De larges ouvertures sur l'extérieur, 2.30 m de clair de vitrage
- 10 cm de faux plancher technique
- Jardin public

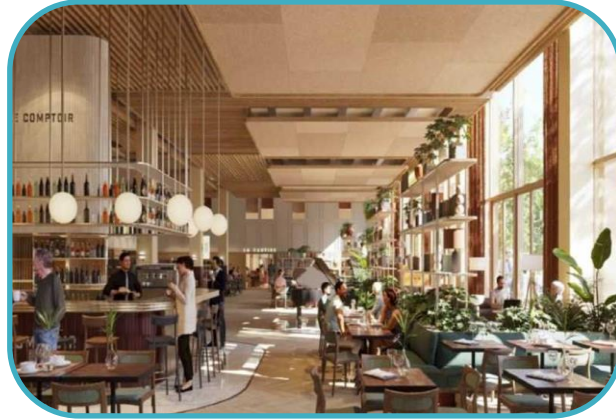


Loyer :
580 €/m²



AQUAVILLAGE | 26 RUE LOUIS ARMAND, 15E | URW / WO2

42 090 m² divisibles à partir de 6 000 m² - 4ème trimestre 2028



- Architecte : Martin Hebert Architectes
- Projet de transformation du quartier de l'Aquaboulevard
- Ensemble immobilier de 3 bâtiments bas carbone
- Création d'une rue intérieure piétonne
- Création de 12 commerces et des logements
- Création d'un écosystème vertueux et écoresponsable en bois, géothermie, bas carbone
- 2 immeubles neufs en bois et restructuration d'un bâtiment existant en bois
- Performance environnementale et basse consommation
- Hauteur sous plafond de 3 m, faux plancher, grands plateaux sans contraintes et flexibles
- Socle de services et hall double hauteur
- Terrasses, jardin, rooftop et parc
- Parkings : 450 places voitures et espaces vélos



Loyer : **750 €/m²**





05

LA DÉFENSE



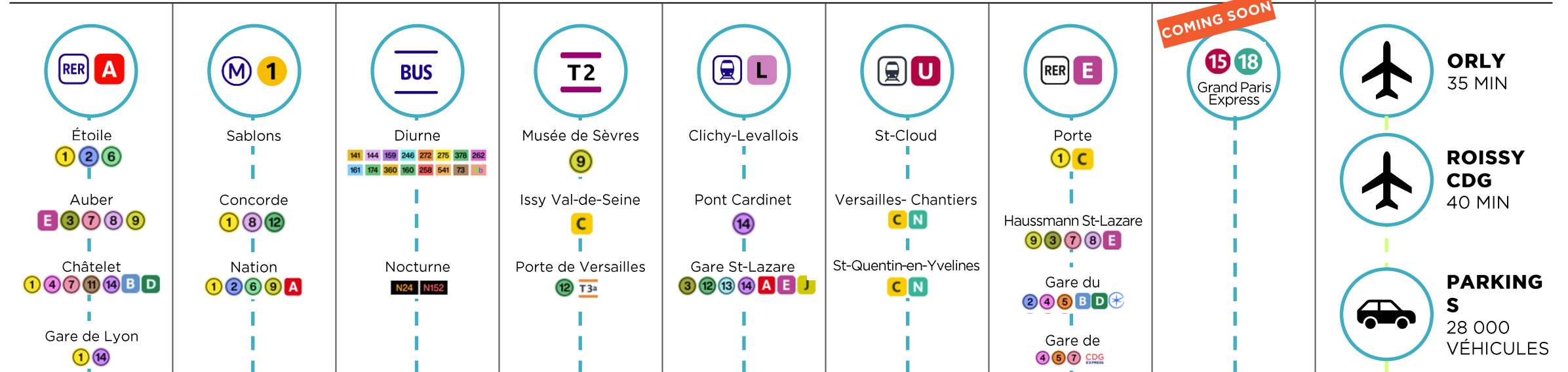
ville Défense

Alliance @

ENEDIS

La Défense, un maillage efficient et multimodal

TRANSPORTS EN COMMUN



MOBILITÉS DOUCES



La Défense, premier quartier d'affaires européen

Vitrine internationale

4^e
Quartier d'affaires au monde

40 %
D'entreprises étrangères

Terrain d'affaires transfrontalier

Visibilité institutionnelle et médiatique

2 800
Entreprises

1/3
Des entreprises du CAC 40 y ont une implantation

Effet cluster et flagship des sociétés

Flux de visiteurs

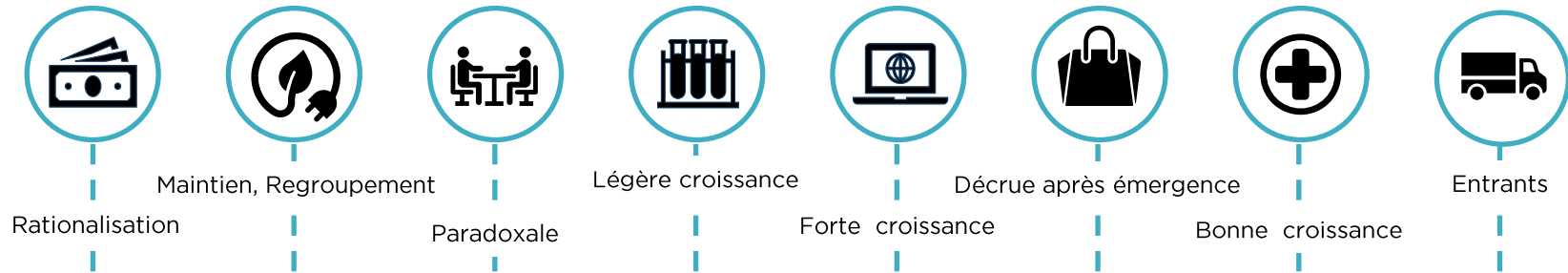
200 000
Salariés

70 000
Étudiants

6 M
Touristes annuels

Volumétrie et pluralité de la cible consommatrice d'espaces

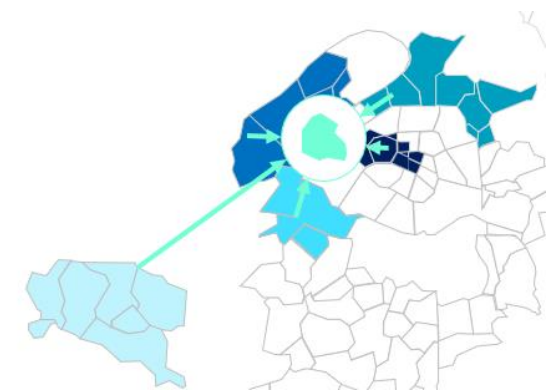
Motivations



Provenance géographique 2025



	Attractivité relative	Motivations principales
QCA PCO	Haut niveau de loyers	Optimisation des coûts
PÉRI-DÉFENSE	Accessibilité Efficience	Regroupement de sites
BOUCLE SUD	Marché atone	Accès transports / image
1ERE C.	Offre croissante mais image moindre	Prix attractifs
2EME C.	Accessibilité Recrutement	Prix attractifs



La Défense, une destination à part entière

SE SURPASSER



Blockbuster



Forest Hill



Dynamo Cycling



Crossfit Factory

SÉJOURNER



Pullman



Hilton



Mélia

S'OXYGÉNER



Jardin des Reflets



Parc Diderot



Esplanade du Général de Gaulle

SE DIVERTIR



Paris La Défense Arena



La Défense Jazz Festival

SE RESTAURER



Muses La Défense

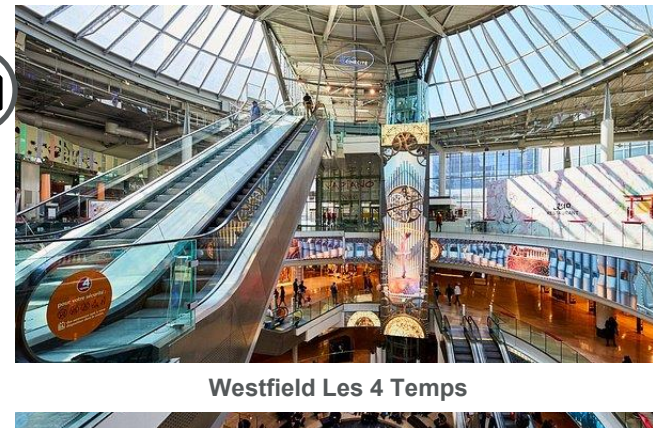


Doppio Malto



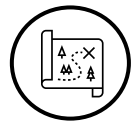
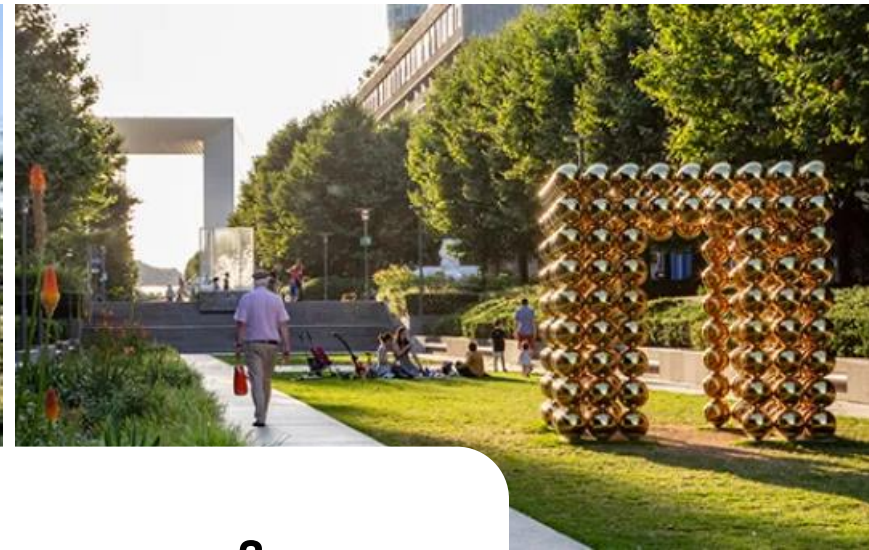
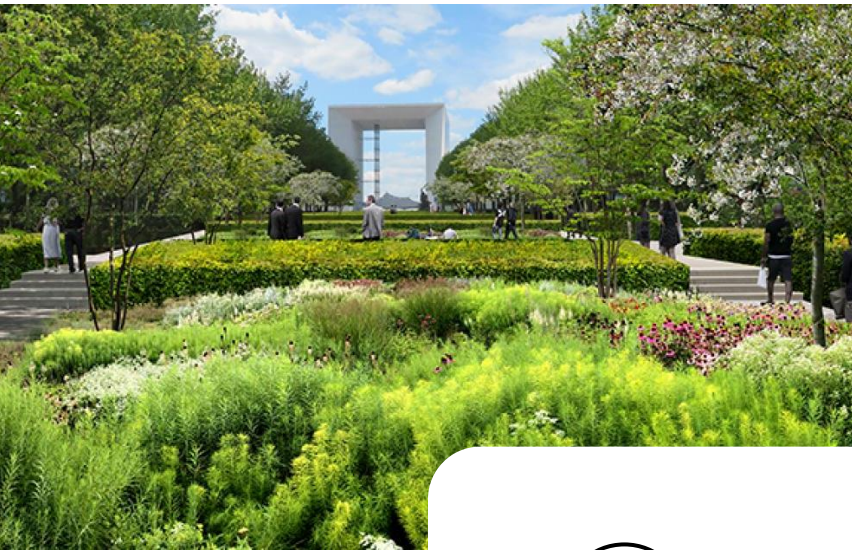
Mama Shelter

SE FAIRE PLAISIR



Westfield Les 4 Temps

L'Esplanade de La Défense, sur les pas de Dan Kiley



5
Hectares



314
Arbres plantés



4 300 m²
Surfaces végétalisées en plus



2028
Livraison du projet



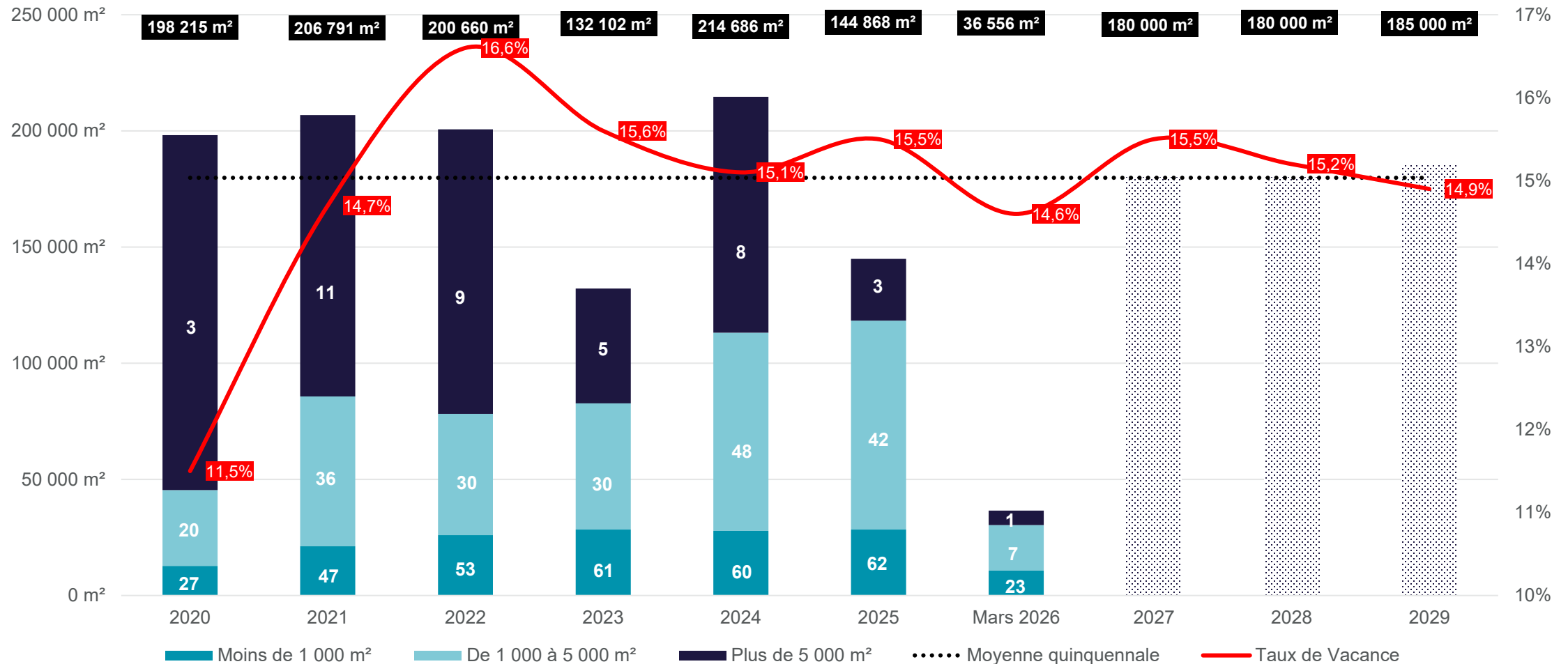
200
Nouveaux bancs



1
Aire de jeux

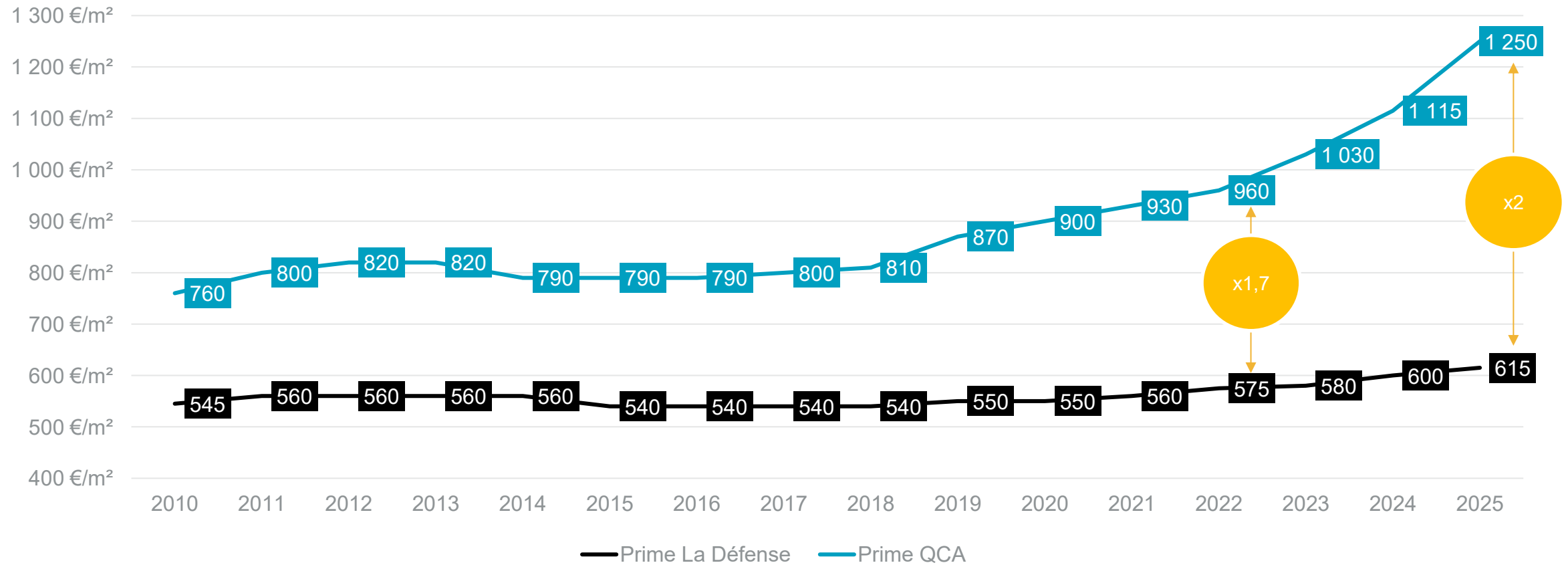
La Défense : un marché porté par le mid-market

Données de marché | La Défense | 1T 2026



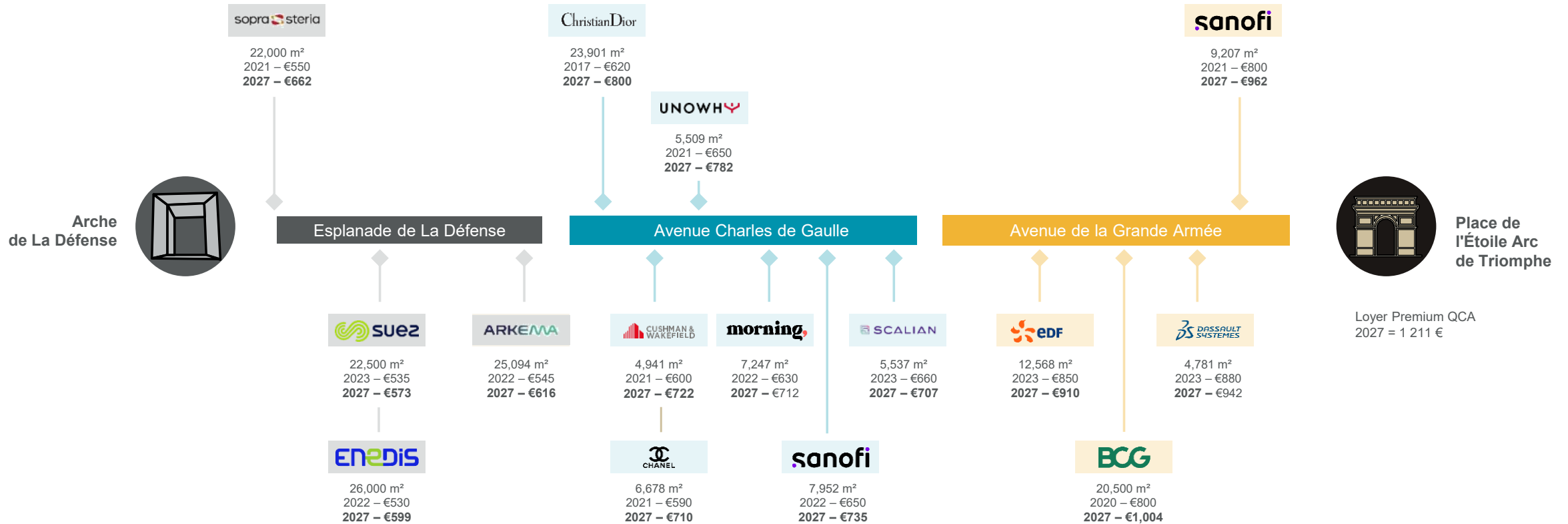
Un spread inédit entre le QCA et La Défense

Evolution des valeurs Prime



L'impact de l'indexation à horizon 2027

Transactions | > 5 000 m² | Axe Grande Arche – Place de l'Étoile



Hypothèse prise de l'évolution de l'ILAT (+0,7% en 2025, +1,5% en 2026, + 2% en 2027)

100 % des transactions > à 14 000 m² se réalisent sur des immeubles indépendants, un seul utilisateur parisien

Transactions | > 5 000 m² | La Défense | Depuis 2022

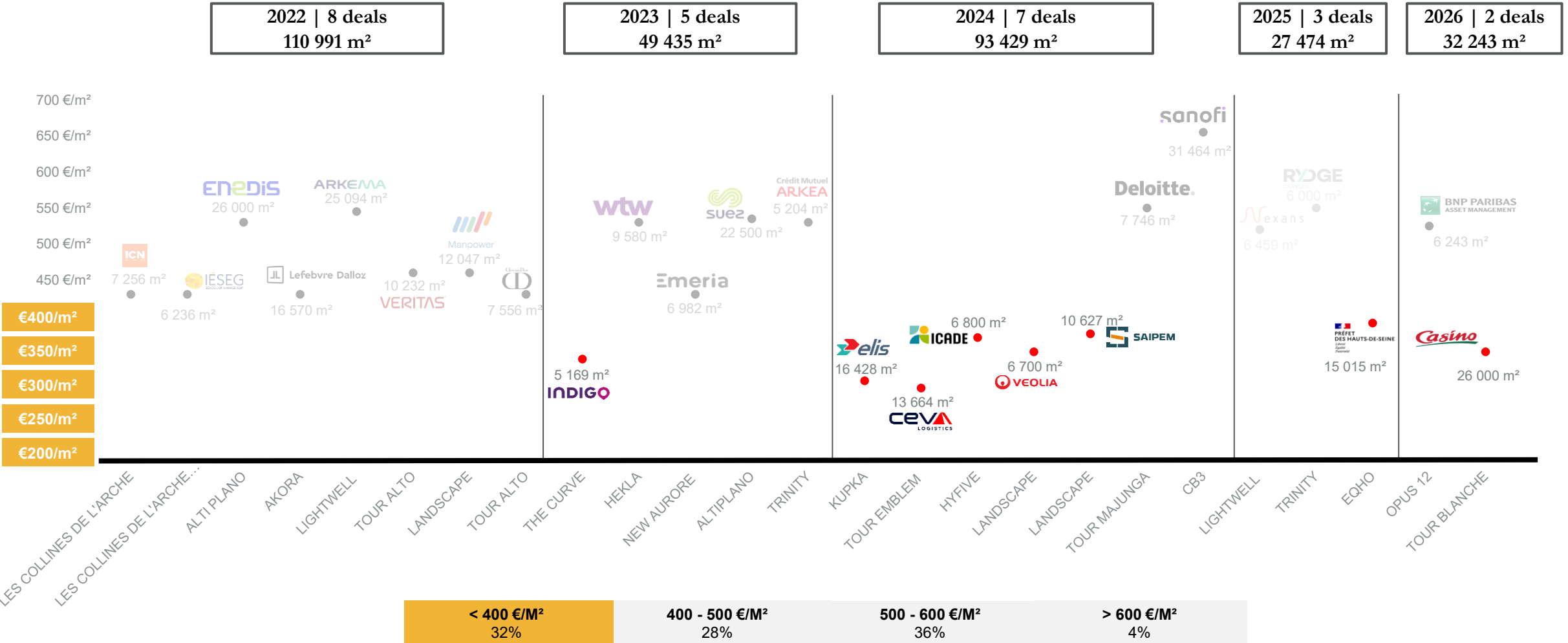
2022		2023	2024		2025	2026
CHRISTIAN DIOR ALTO 7,556 m ² €430 	VERITAS SERVICES ALTO 10,232 m ² €460 	INDIGO THE CURVE 5,169 m ² €340 	ELIS KUPKA 16,428 m ² €310 	SAIPEM LANDSCAPE 10,627 m ² €375 	NEXANS LIGHTWELL 6,459 m ² €520 	BNP AM OPUS 12 6,243 m ² €525 
MANPOWER LANDSCAPE 12,047 m ² €460 	SOCIETE DES EDITIONS FRANCIS LEFEBVRE AKORA 16,570 m ² €430 	EMERIA NEW AURORE 6,982 m ² €430 	CEVA LOGISTICS TOUR EMBLEM 13,664 m ² €320 	SANOFI CB 3 31,464 m ² €655 	RYDGE CONSEIL TRINITY 6,000 m ² €550 	CASINO TOUR BLANCHE 26,000 m ² €350 
ARKEMA LIGHTWELL 25,094 m ² €545 	ENEDIS ALTIPLANO 26,000 m ² €535 	WTW HEKLA 9,580 m ² €530 	ICADE HYFIVE 6,800 m ² €370 est. 	DELOITTE MAJUNGA 7,746 m ² €550 	PREFECTURE HAUTS DE SEINE EQHO 15,016 m ² €400 	
IESEG COLLINES DE L'ARCHE 6,236 m ² €430 	ICN BUSINESS SCHOOL COLLINES DE L'ARCHE 7,256 m ² €430 	SUEZ GROUP ALTIPLANO 22,500 m ² €535 	VEOLIA LANDSCAPE 6,700 m ² €375 			
		CREDIT MUTUEL ARKEA TRINITY 5,204 m ² €530 				

Immeubles Code du travail

Immeubles indépendants

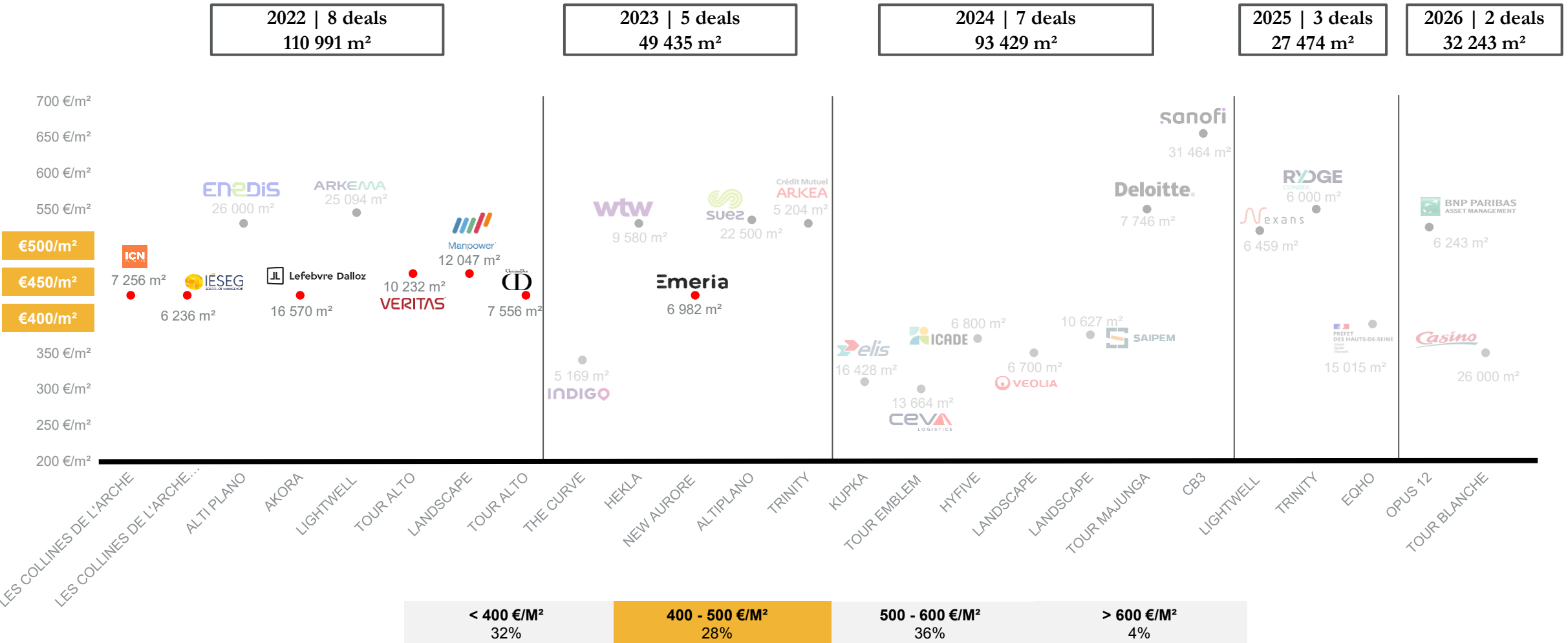
Création d'un nouveau segment de marché

Transactions | > 5 000 m² | 2022-2025 | La Défense



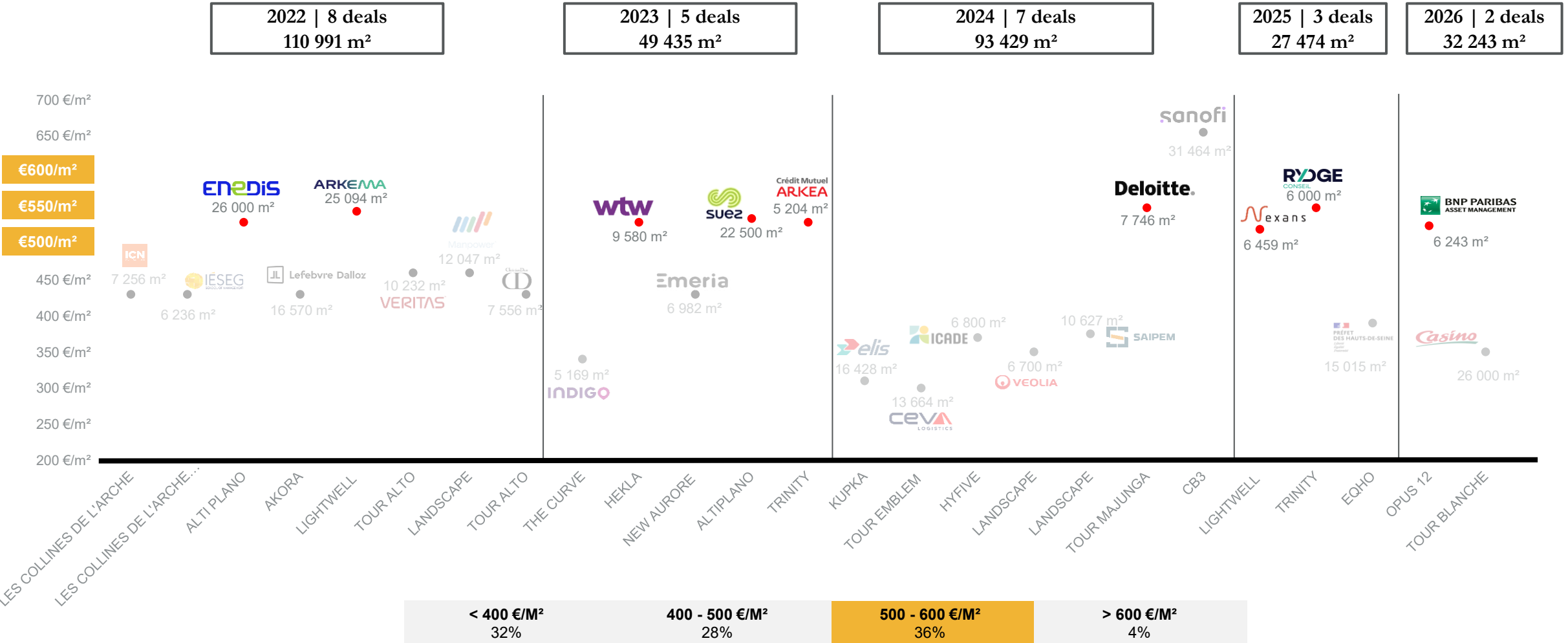
Les tours restructurées repricées

Transactions | > 5 000 m² | 2022-2025 | La Défense



La performance des immeubles code du travail de grandes tailles

Transactions | > 5 000 m² | 2022-2025 | La Défense



L'arrivée de l'ultra prime à La Défense

Transactions | > 5 000 m² | 2022-2025 | La Défense

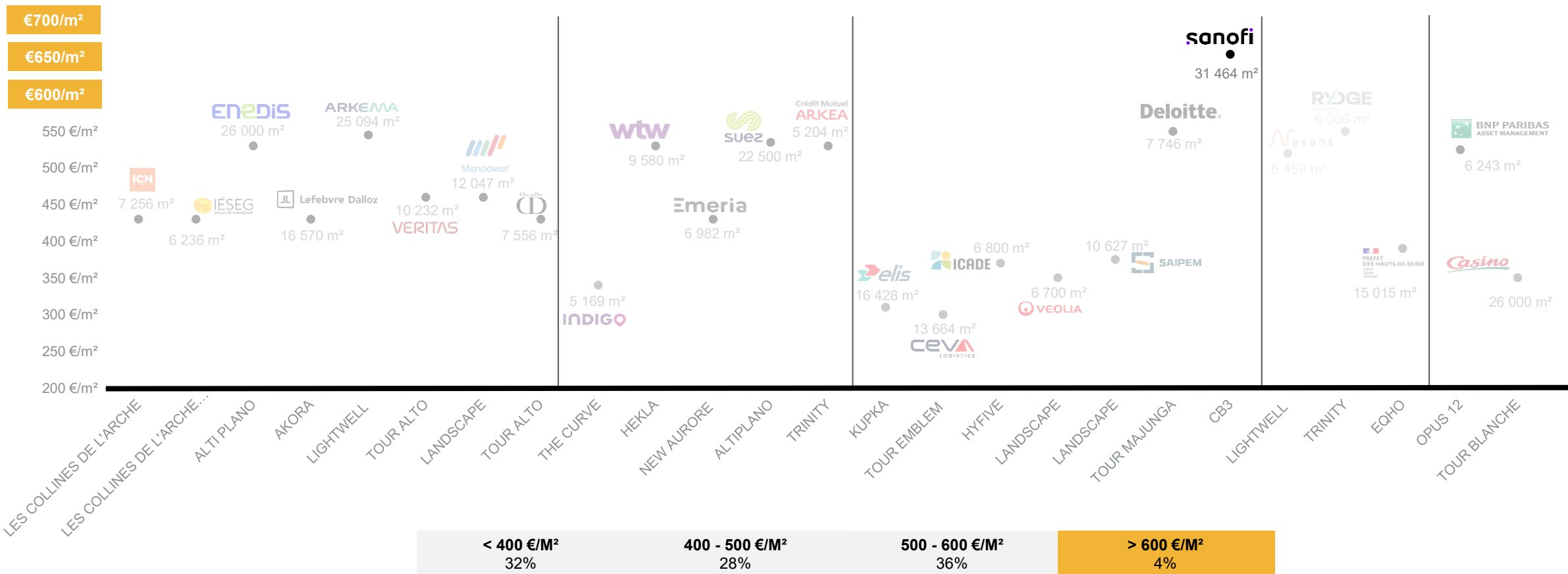
2022 | 8 deals
110 991 m²

2023 | 5 deals
49 435 m²

2024 | 7 deals
93 429 m²

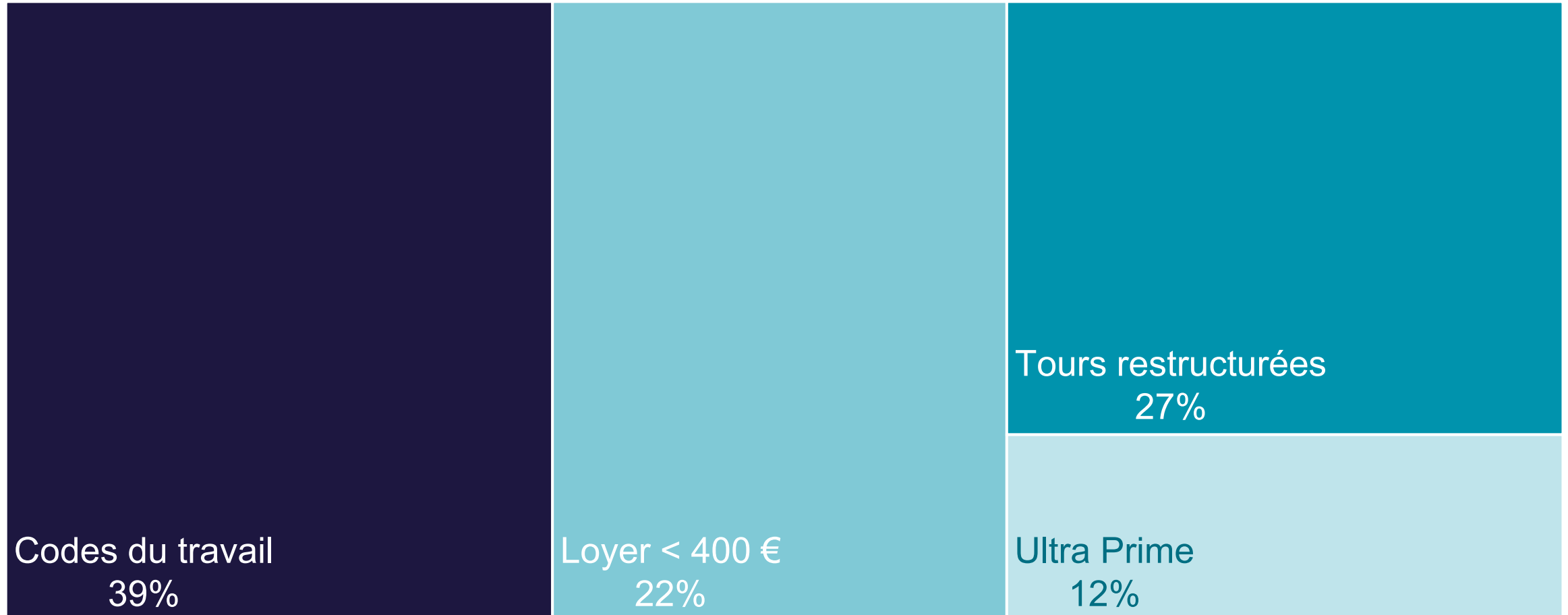
2025 | 3 deals
27 474 m²

2026 | 2 deals
32 243 m²



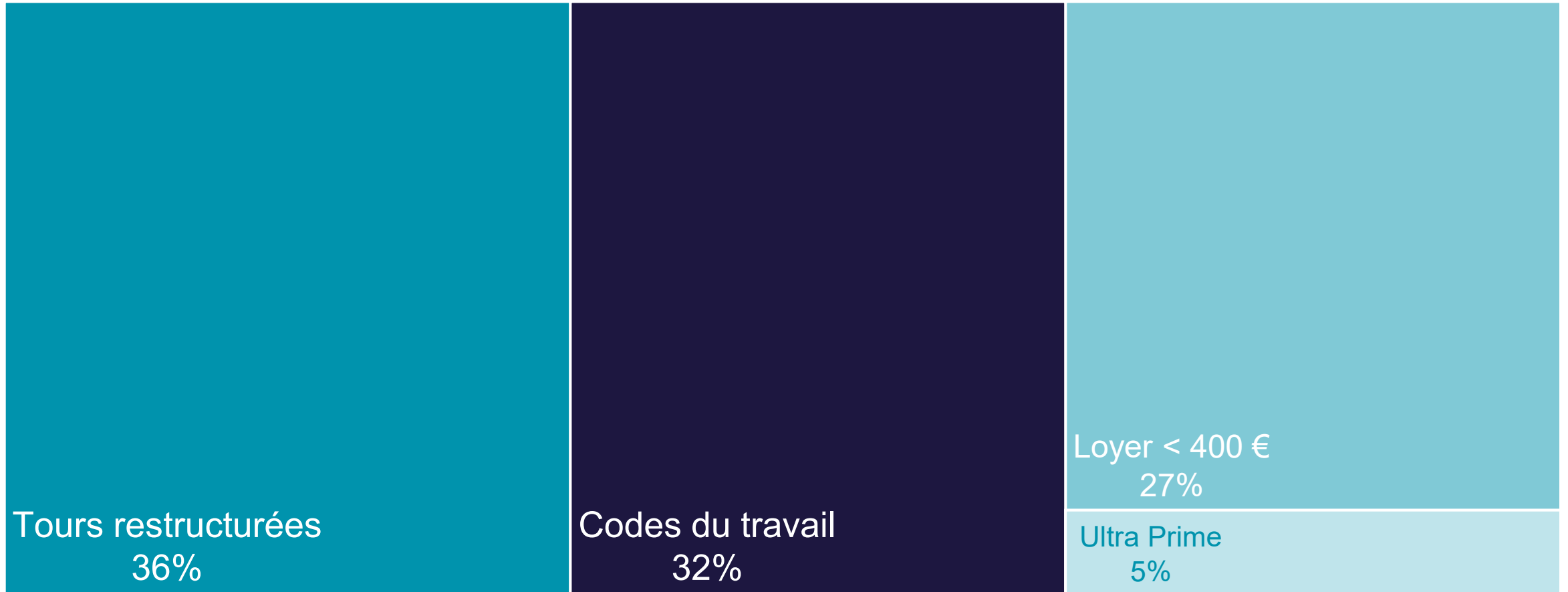
Quel pourcentage des transactions en volume ?

Transactions | > 5 000 m² | 2022-2025 | La Défense



Quel pourcentage des transactions en nombre ?

Transactions | > 5 000 m² | 2022-2025 | La Défense



Des méga deals sur les code du travail

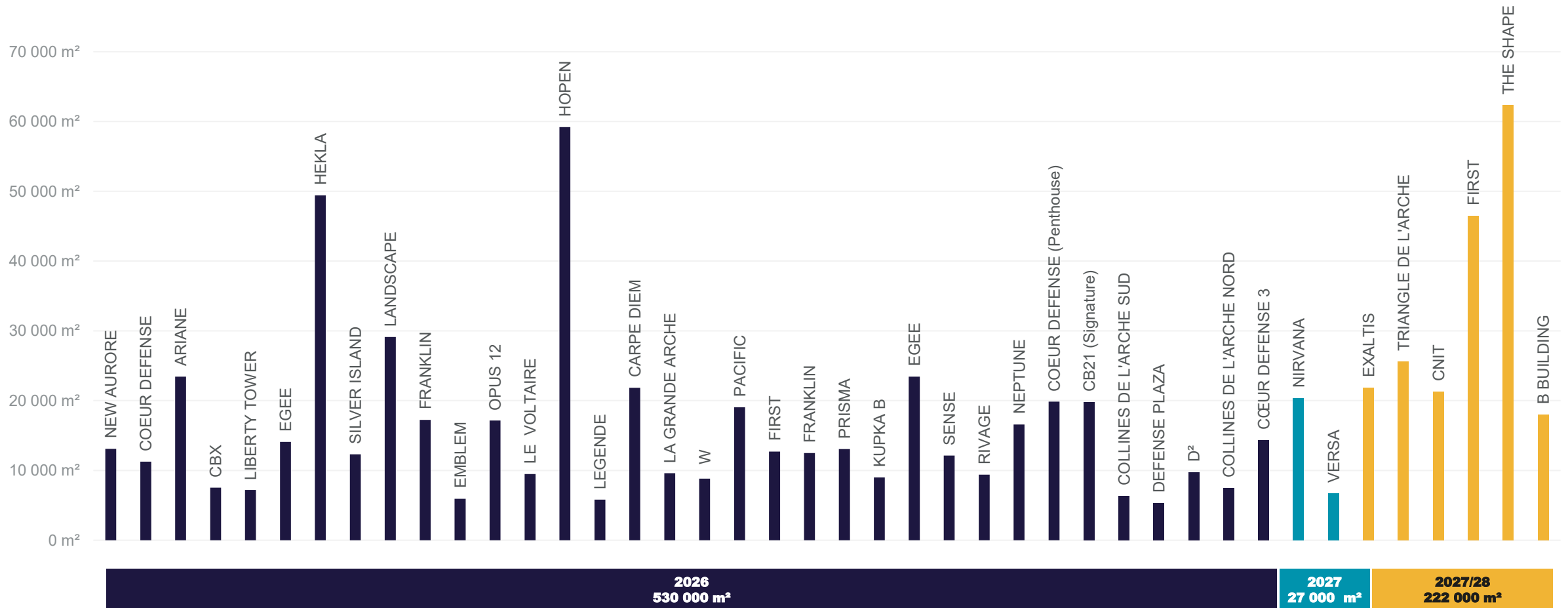
Transactions | > 20 000 m² | depuis janvier 2020 | La Défense



Panorama de l'offre

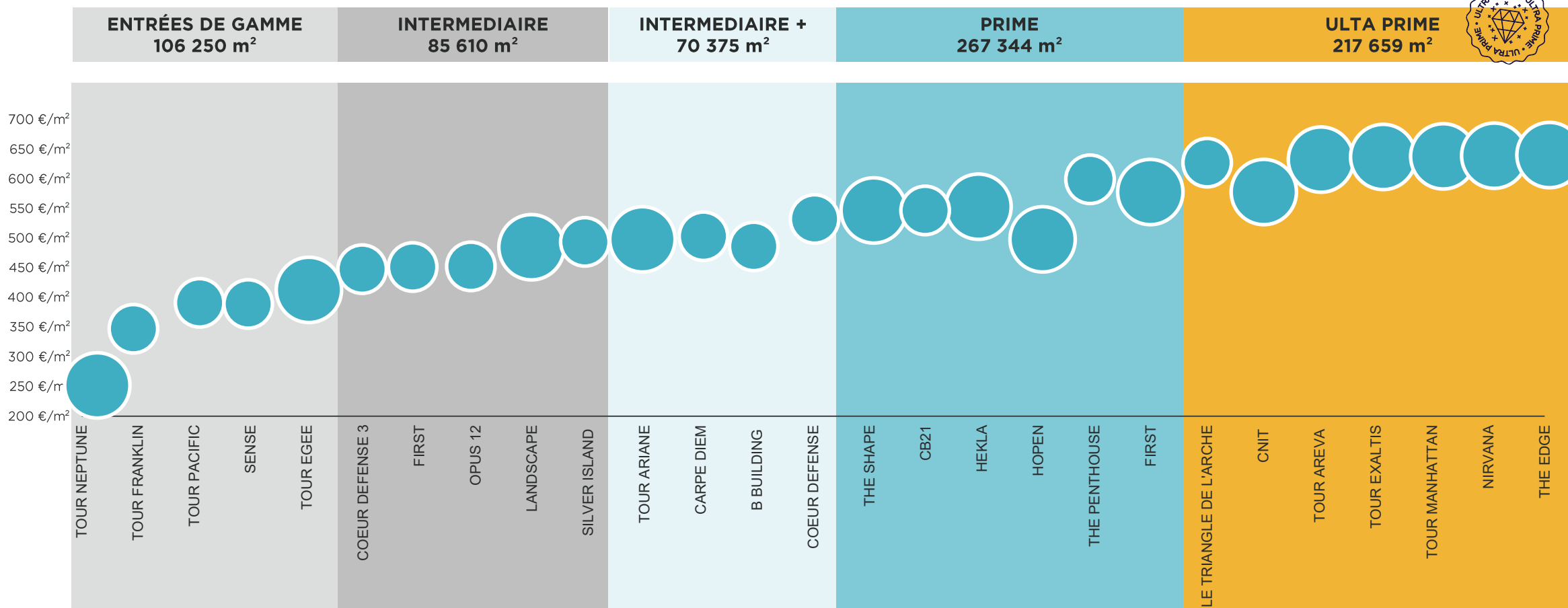
Offre | > 5,000 m² | La Défense

Sur le marché des actifs supérieurs à 5 000 m², environ 779 000 m² disponibles à horizon 2028 sont comptabilisés, contre **99 848 m² commercialisés en moyenne** chaque année pour ce segment de surfaces sur les dix dernières années.



Uns marché ultra segmenté, des solutions pour tous

Offres | > 10 000 m² | La Défense



HEKLA

HOPEN

polaris

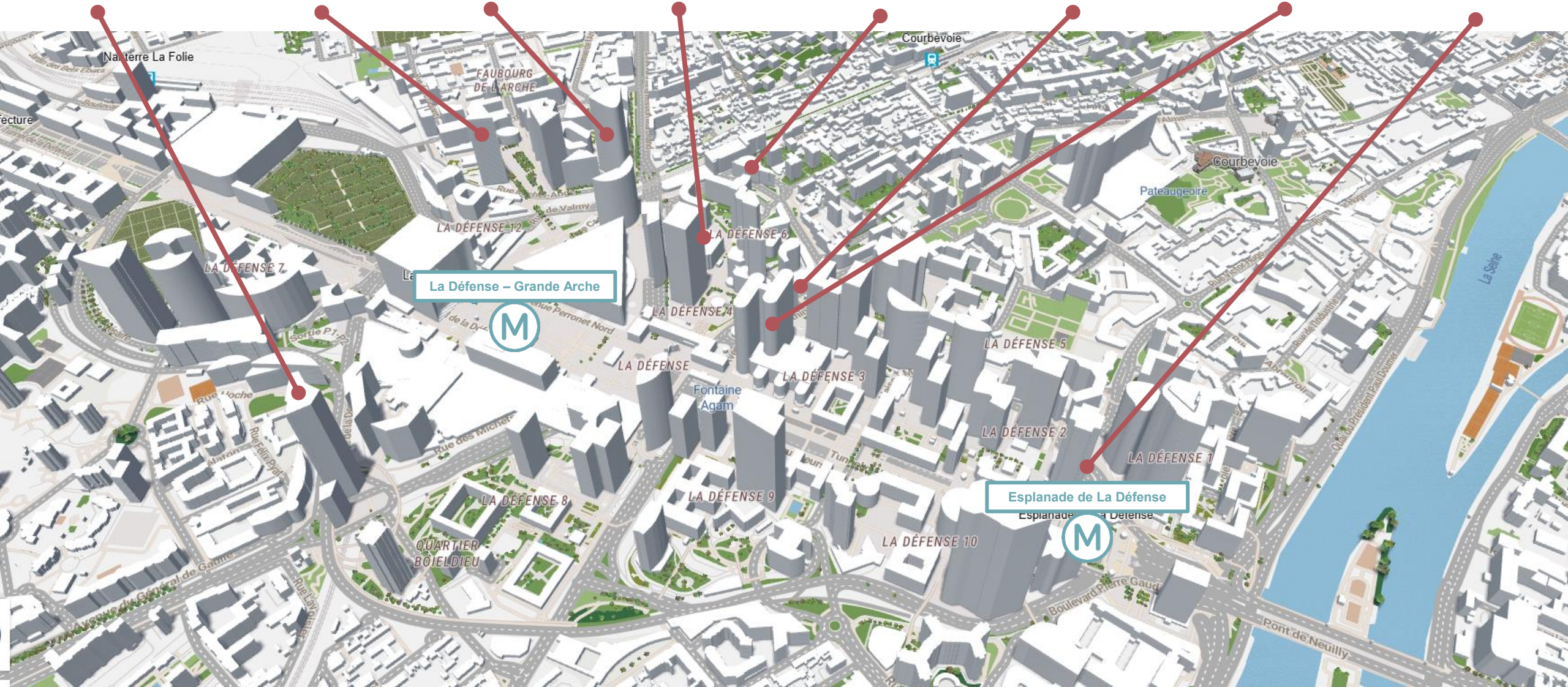
CB3

NIRVANA

EXALTIS

THE PENTHOUSE

CB21



Les immeubles impactant de la Défense

CB21 Signature
19 800 m²

HOPEN
60 000 m²

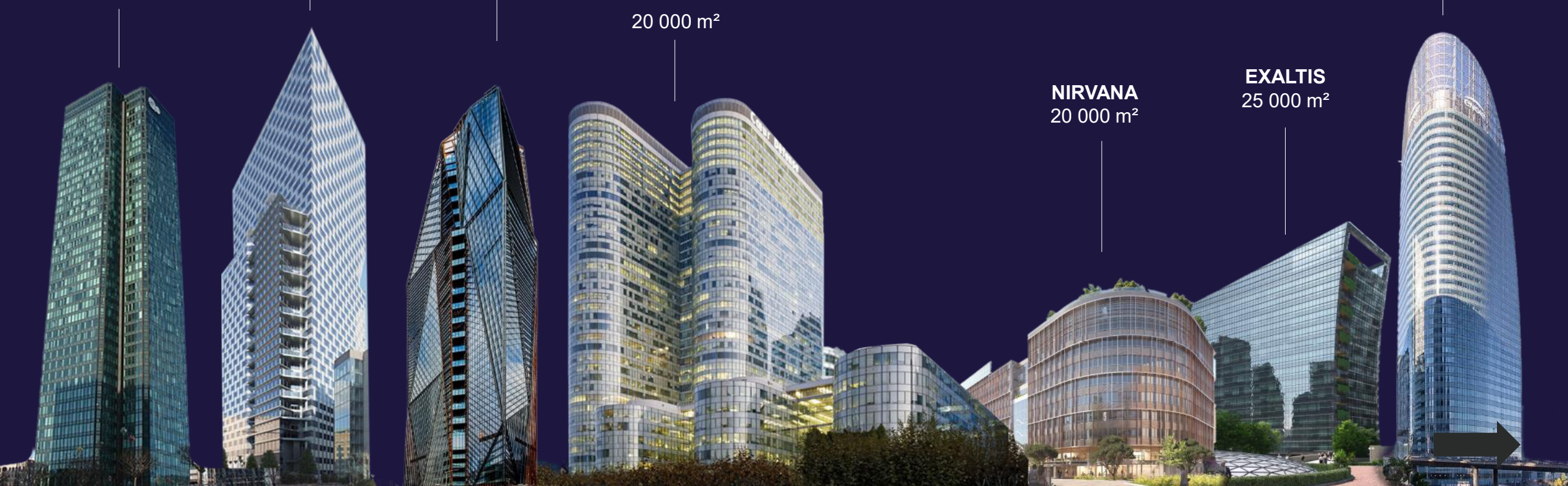
HELKLA
46 000 m²

THE PENTHOUSE
20 000 m²

NIRVANA
20 000 m²

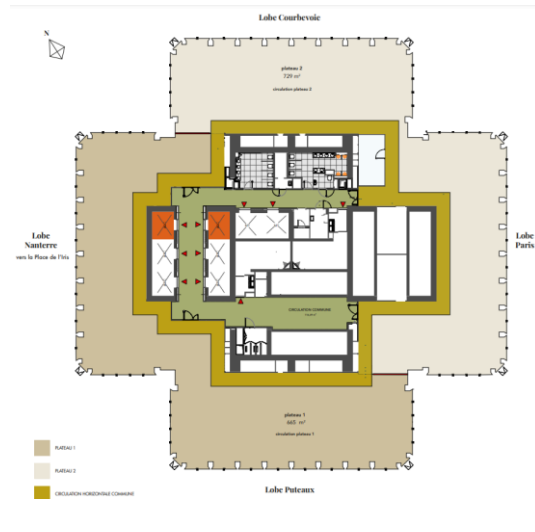
EXALTIS
25 000 m²

THE SHAPE
62 000 m²



La plus parisienne des tours de La Défense par Covivio

CB21 - 16 place de l'Iris - La Défense – 19 824 m² divisibles à partir de 734 m² - 4^{ème} trimestre 2026 - Covivio



- Architecture Harrison & Abramovitz
- Plateau courant : 1 400 m²
- Capacitaire : 11 m² / poste de travail
- Hauteur libre : 2,50 m
- 4 espaces de restauration entièrement rénovés dont 1 réversible et privatisable
- Business center
- Auditorium de 220 places
- Fitness
- Espace chill&wait
- 2 espaces jardin aménagés
- Parkings vélos



Loyer :
550 €/m²



- Tour emblématique
- Offre de services « aux codes de l'hôtellerie »
- Jardin et rooftop (1 800 m²)
- Efficience des plateaux
- Rénovation des étages par Nicolas Sisto



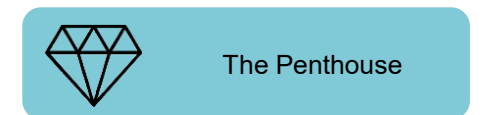
- BREEAM Very Good
- HQE Rénovation Very Good



- Excentré du hub de transports
- IGH

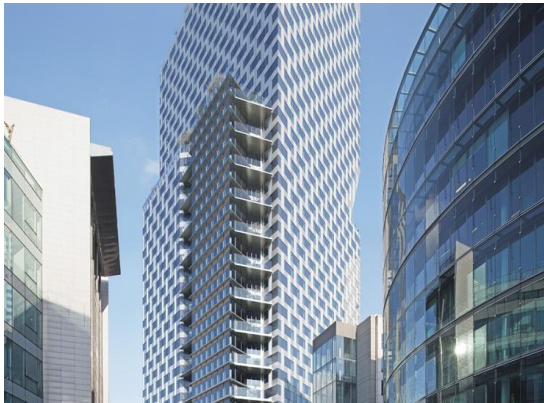


- Esplanade de La Défense (M°1)

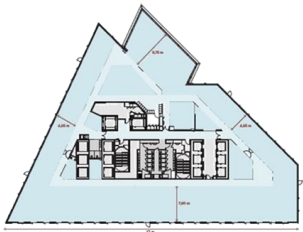


La Tour utile pour tous

HOPEN - 6-8 allée de l'Arche - La Défense - 59 205 m² divisibles à partir de 1 649 m² - Immédiate - GCI



Batterie Basse



Batterie Haute



- Étage courant : 1 200 / 1 600 m²
- Capacitaire : 7 371 personnes
- HSP : 2,80 m
- Conciergerie
- Auditorium : 330 places
- Business Center
- 4 points de restauration
- Food court
- Restaurant / rooftop ouvert au public
- Cafétéria : 150 places
- Fitness / Wellness
- Loggias batterie basse
- Parking : 608 places voitures
- Local vélos



- Hub de transport de La Défense



Loyer :
450 – 550 - 570 €/m²



- BREEAM Excellent
- HQE Rénovation Exceptionnel
- LEED
- BBC Effinergie Rénovation
- RT 2012
- Well



- Espaces extérieurs et rooftop
- Nombreux services
- Ouverture à l'extérieur
- Design des espaces
- Dimension sociétale
- Pay per use des services



- IGH de 43 étages
- Faible surface vitrée
- Faible dimensionnement du RIE



Une tour neuve à La Défense signée Jean Nouvel

HEKLA - 52 av. du Gal de Gaulle - La Défense - 59 883 m² divisibles - Immédiate - Amundi



- Plateaux de 1 950 m²
- HSP : 2,80 m
- Double lobby
- Conciergerie
- Business center
- Auditorium
- Foyer
- Salles de conférence
- 4 formules de restauration
- Espace club
- Terrasse rooftop
- Loggias à tous les niveaux
- Fitness



- Hub de transport de La Défense



Loyer :
430 à 550 €/m²



- HQE Exceptionnel
- BREEAM Excellent
- Effinergie
- Wired Score Platinum
- Well Gold
- Green Building Platinum

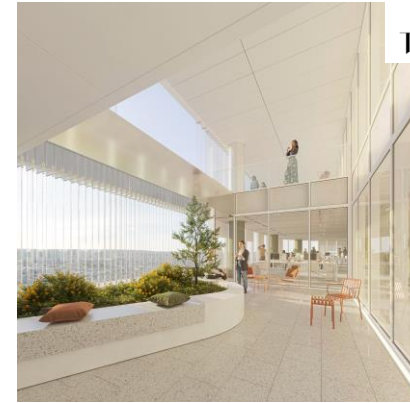


- Tour neuve signée Jean Nouvel
- Plus haute tour de La Défense emblématique et visible
- Espaces extérieurs
- Qualité et diversité des espaces
- Services en étages élevés
- Éloignement de la dalle
- Absence de parkings sous l'immeuble
- IGH

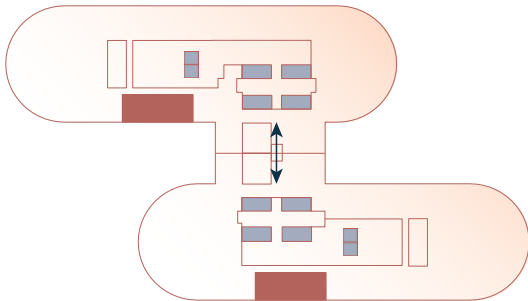


Un centre d'affaires à repositionner

PENTHOUSE – Esplanade de la Défense - La Défense – 20.000 m² divisibles –2026 - AMUNDI



THE PENTHOUSE



- Plateaux : 3.300 m²
- HSP : 2.70 m
- Loggia
- Restaurant, conciergerie, auditorium, Trattoria, Fitness,



Loyer :
600 €/m² est.



- Iconic
- Taille des plateaux
- Surface vitrée
- Volume des services
- Loggia
- Coeur Défense 3



- Transport hub La Défense



- HQE Exceptionnel
- BREEAM very good
- WiredScore Gold



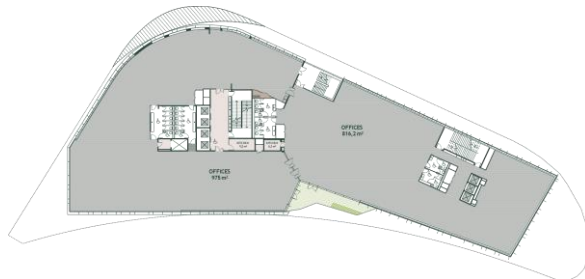
- IGH
- Le lobby principal





Un bâtiment biosourcé, avec 1 500 m² de rooftop

NIRVANA - 16-22 rue du Capitaine Guynemer - La Défense - 20 376 m² - 2^{ème} trimestre 2027 - GCI



- Immeuble en cours de restructuration
- Architecte Studios
- 2 entrées indépendantes
- Étage courant : 2 100 m²
- Effectif : 2 160 pers.
- HSP : 2,70 m
- Restaurants, restaurant club
- Espaces collaboratifs modulables
- Fitness
- Salle de sport ultramoderne
- Espaces extérieurs : 2 000 m²
- Deux jardins paysagers sur le toit
- Loggias à chaque étage
- Parkings voitures (100% électriques)
- Parkings motos
- Local vélos de 540 m²



- Hub de transport de La Défense



Loyer : 640 €/m² est.



- HQE bâtiment durable
- BREEAM
- Wiredscore
- RE 2020
- BBKA
- Osmoz



- Immeuble CDT
- Ratio d'espaces verts
- Marketing innovant
- Taille des plateaux
- Visibilité
- Savoir faire GCI



- En dehors du circulaire
- Eloignement par rapport aux transports en commun





CB3

Un autre la Défense

CB3
Courbevoie Bureau Trois

170 pl. Henri Regnault
92400 Courbevoie

Un autre La Défense



L'expérience utilisateurs



MICHAËL TEYSSONNEAU

Partner

+33 (0)6 60 10 13 04

michael.teyssonneau@cushwake.com

ABOUT CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

Better never settles

