

Communiqué de presse

La Défense confirme son statut de premier hub tertiaire du Grand Paris et accélère sa transformation

Neuilly-sur-Seine, le 7 avril 2026 – Cushman & Wakefield publie une étude « La Défense Moves 2026 », qui met en lumière les profondes mutations du premier quartier d'affaires européen. Entre montée en puissance du mid market, diversification des utilisateurs et émergence d'une offre immobilière « Prime + », La Défense s'affirme plus que jamais comme un hub tertiaire incontournable et compétitif à l'échelle internationale.

Avec plus de 3 millions de m² de bureaux, 200 000 salariés et près d'un tiers des entreprises du CAC 40 implantées, La Défense confirme son poids économique majeur dans le paysage francilien.

Un marché à flux net positif, porté par le mid-market

Sur la période 2021–2025, La Défense enregistre 65 % de mouvements entrants sur des surfaces unitaires supérieures à 1 000 m², contre 43 % sur la période 2015-2029, pour seulement 7 % de sorties. Ces entrées sont portées à 83 % par le segment mid market (1 000 à 5 000 m²), qui confirme son rôle de nouveau moteur structurel du quartier. En 2025, ce segment a ainsi franchit un record de 95 000 m² placés, soit son plus haut niveau en vingt ans.

« La dynamique observée confirme un véritable changement de paradigme à La Défense. Elle n'est plus seulement le quartier des grands comptes du CAC 40. Le mid-market s'impose désormais comme le moteur principal du marché, porté par des entreprises en quête de flexibilité, de centralité et de performance économique. Cette évolution traduit aussi la capacité du quartier à attirer durablement de nouveaux utilisateurs, bien au-delà de ses secteurs historiques », déclare **Olivier Taupin, Head of Agency Office & Industrial France chez Cushman & Wakefield.**

Le Croissant Ouest et Paris en première ligne des flux entrants

Le pouvoir d'attraction de La Défense sur son marché naturel s'intensifie : 52 % des entrées mid (1 000 – 5 000 m²) et large market (> 5 000 m²) proviennent du Croissant Ouest, contre 45 % sur 2015–2019, dont une majorité en provenance de Péri-Défense. La Défense attire également des entreprises situées dans Paris, avec 35 % des entrées, et surtout en provenance de Paris Centre Ouest hors Quartier Central des Affaires (QCA). Le différentiel de loyers, 138 € d'écart avec la moyenne parisienne, 371 € avec le QCA, combiné à une desserte en transports en commun sans équivalent, constitue un argument décisif pour des entreprises arbitrant entre adresse parisienne et optimisation des coûts.

Une diversification sectorielle remarquée

Si la Tech, l'Industrie et les Banques-Assurances demeurent les piliers historiques du quartier, la période récente révèle l'émergence de nouveaux profils d'utilisateurs. La Chimie-Pharma représente désormais 10 % des surfaces sur la période 2021-2025 (contre 4 % en 2015–2019),

avec des signatures notables telles que Sanofi (31 464 m²) et Arkema (25 094 m²). Le secteur de l'éducation a quant à lui multiplié par 4,3 ses volumes, portant à plus de cinquante le nombre d'établissements implantés. Plus symbolique encore : des acteurs du Luxe et de la Mode, Dior, Kering, Lacoste, Pandora, ont choisi La Défense pour des fonctions back-office, une première structurante pour l'image du quartier.

L'avènement du Prime + : une montée en gamme sans précédent

Cushman & Wakefield introduit dans cette étude le concept de segment « Prime + » : des actifs de première main dotés de caractéristiques exceptionnelles (workplace & services premium, accessibilité, certifications environnementales, etc.), positionnés comme alternative crédible à l'offre parisienne. Cette catégorie représentera 45 % de l'offre à venir supérieure à 5 000 m², avec près de 200 000 m² livrables entre 2027 et 2030. À 655 €/m²/an en 2025, le loyer Prime + demeure très inférieur au prime Paris QCA (1 250 €), offrant un positionnement économique attractif que Cushman & Wakefield anticipe encore plus favorable d'ici 2029.

« Les utilisateurs ont profondément changé leurs critères de choix : ils ne recherchent plus un simple bureau, mais un environnement de travail capable d'attirer et de retenir leurs talents. Les projets Prime + qui arrivent à La Défense d'ici 2030 – immeubles “full services”, certifiés, accessibles à pied des transports – répondent exactement à ces nouvelles exigences, à des loyers encore très compétitifs face au QCA. Cette combinaison unique renforce le positionnement de La Défense comme alternative stratégique pour les grands utilisateurs »
souligne Aymeric Le Roux, Head of Offices Strategic Leasing, Flex Solutions, Occupiers Advisory & Transaction, Cushman & Wakefield

Grand Paris Express : un catalyseur d'attractivité à horizon 2031

L'attractivité de La Défense se verra encore renforcée par le déploiement progressif du Grand Paris Express qui va transformer les conditions d'accès au quartier d'affaires : l'aéroport de Roissy CDG sera accessible en 33 minutes (- 33 min), Orly en 36 minutes (- 26 min), et de nombreux grands bassins de population franciliens verront leurs temps de trajet réduits de manière très significative. Avec 6 millions de Franciliens déjà accessibles en transports en commun et 500 000 passagers par jour, le hub se hisse déjà au rang des pôles tertiaires les mieux desservis d'Europe.

-FIN-

CONTACTS MEDIA CUSHMAN & WAKEFIELD FRANCE

Galivel & Associés

Carol Galivel / Julien Michon / Tiphonie Rouaud

galivel@galivel.com

Tel : +33 1 41 05 02 02

À propos de Cushman & Wakefield

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la

réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières. Avec 53 000 collaborateurs, 350 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 10,3 milliards de dollars en 2025, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build. Animé par la conviction que l'excellence est une quête permanente et fidèle à son positionnement de marque « Better never settles », le Groupe est régulièrement récompensé pour sa culture d'entreprise.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com