



# Paris La Défense, terre d'étudiants

Ils sont plus de 70 000 sur le territoire, en hausse de 55 % depuis cinq ans. Pour mieux accueillir les étudiants du quartier, « Campus Paris La Défense » a été créé, et pour mieux les connaître, une étude a été lancée !



## CAMPUS, c'est parti !

PARIS LA DÉFENSE

Avec plus de 50 établissements d'enseignement supérieur sur le territoire, la population étudiante croissante est devenue une communauté à prendre en compte. Conscient qu'il existe certains points d'attention pour ce nouvel

acteur de l'écosystème, l'établissement public a créé en septembre 2023 « Campus Paris La Défense ». L'objectif : fédérer les écoles et organismes de formation de l'enseignement supérieur du territoire. Paris La Défense œuvre au sein de cette communauté afin d'aider à la structuration de ce réseau informel (définition des besoins, conception des services mutualisés, collaboration) et de mettre en relation les parties prenantes

(opérateurs, investisseurs et écoles du territoire). De telles collaborations ont permis de mettre à l'étude deux projets : l'ouverture d'un lieu de vie totalement dédié aux étudiants sur le territoire de La Défense, ainsi qu'une rencontre territoriale dans laquelle entreprises et jeunes, étudiants ou en insertion dans la vie active, pourront échanger de façon constructive afin de mieux se connaître pour collaborer et/ou travailler ensemble.

# GRAND ANGLE

## Une enquête riche d'enseignements


Pour guider son action, l'établissement public a souhaité mieux connaître les besoins et attentes de ces acteurs incontournables que sont les étudiants, et comment ils s'approprient le quartier. C'est ce qu'a permis l'étude lancée en avril 2024, à laquelle plus de 800 étudiants ont répondu ainsi que 13 établissements, consolidant environ 18 000 élèves. En voici les grands enseignements :

### DES JEUNES MAJORITAIREMENT FRANCILIENS

**75%**  
sont originaires de la région Île-de-France  
soit 3 étudiants sur 4

Ils sont originaires en majorité de Paris (75), des Hauts-de-Seine (92) et des Yvelines (78). Moins de 14 % des élèves interrogés viennent d'autres régions françaises, et les étudiants internationaux représentent quant à eux un peu plus de 10 % de la totalité des étudiants présents.

### DES ÉTUDIANTS CONTRAINTS DE TROUVER UNE SOLUTION POUR SE LOGER DANS LEUR CERCLE FAMILIAL

 **50%**  
résident chez leurs parents/proches

Les raisons en sont bien souvent budgétaires, mais aussi pratiques : la pénurie d'offres immobilières, notamment en campus universitaire, ne leur permet pas de prendre une indépendance dont beaucoup auraient envie. Les étudiants internationaux sont également touchés par cette problématique. Seuls 5,6 % des étudiants interrogés se logent en résidence étudiante.

### UNE POPULATION DÉJÀ TRÈS ANCRÉE AU TERRITOIRE

En moyenne  
**3,8 j/semaine**  
de présence à Paris La Défense

Les étudiants sont au moins aussi assidus sur le territoire que les salariés, les écoles et organismes de formation essayant de répartir leurs charges immobilières en occupant leurs locaux de façon régulière sur les onze mois de l'année – le mois d'août faisant bien sûr exception. Les plannings de cours des différents cursus sont répartis entre septembre et juillet, sur une plage horaire moyenne de 8 h 30 à 19 h.

### UN NOUVEAU TYPE DE CONSOMMATEURS

 **60%**  
déclarent profiter des 150 bars et restaurants du territoire

Les étudiants constituent une vraie cible importante de consommateurs. En effet, malgré un budget plutôt contraint (62 % déclarent consacrer moins de 10€ à leur déjeuner), ils sont une très large majorité à prendre le temps d'une pause déjeuner (70 % prennent entre 30 minutes et 1 h) et seuls 20 % des établissements proposent une offre dans leurs propres locaux.

**72%**  
aimeraient bénéficier d'un lieu dédié ouvert toute la journée et le soir

Bien plus qu'une alternative à l'offre de restauration existante, c'est un lieu commun leur étant dédié, avec une dimension multi-services (restauration, espaces de travail, de pratique sportive, service de réparation de matériel informatique...) qui remporte une franche adhésion des étudiants de La Défense. 30 % d'entre eux seraient même prêts à s'y investir personnellement.



Pour en savoir +  
CONTACTEZ :

**Anne Buquet**

CHEFFE DE PROJETS  
RELATIONS ENTREPRISES  
ET ENSEIGNEMENT  
SUPÉRIEUR

Par mail à [abuquet@parisladefense.com](mailto:abuquet@parisladefense.com)  
ou par téléphone au 06 24 98 70 76

# 43 transactions locatives au <sup>1<sup>er</sup></sup> semestre 2024

Si le volume de demande placée, c'est-à-dire le nombre de mètres carrés pris à bail, est en baisse de 30% par rapport à la moyenne décennale à la fin du premier semestre 2024, le nombre de transactions constatées est en hausse de 25% par rapport à la même moyenne. Malgré une réduction importante des mètres carrés pris à bail par les entreprises, le nombre de nouveaux entrants exogènes au territoire est de plus en plus important et témoigne aussi de son attractivité croissante.

## PETITES ET MOYENNES SURFACES < 1 000 m<sup>2</sup>

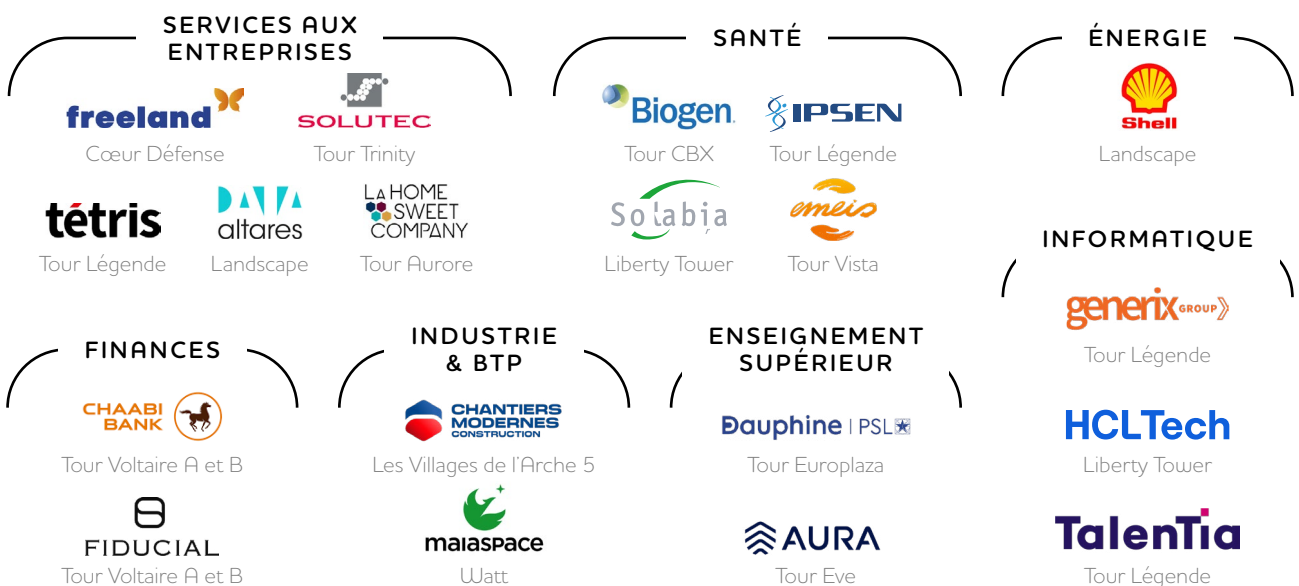
Avec 16% du volume du premier semestre, moins performant qu'au premier semestre 2023 qui fut un semestre historique, ce résultat est tout de même supérieur de 28% à la moyenne décennale des premiers semestres.

**24** transactions  
pour 11 007 m<sup>2</sup>

## GRANDES SURFACES entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup>

Avec 40% du volume du semestre, ce créneau historiquement dynamique accuse une très légère baisse de 4% par rapport au premier semestre 2023.

**17** transactions  
pour 27 808 m<sup>2</sup>



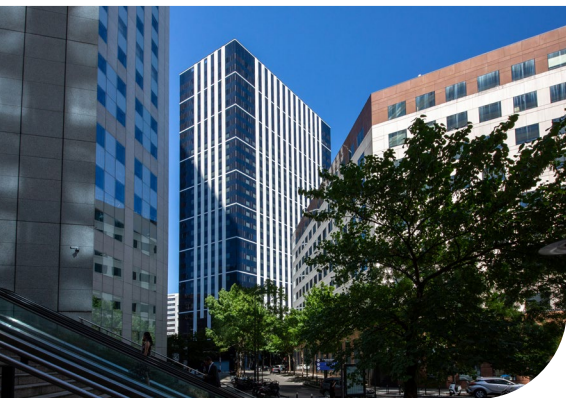
# 2 transactions pour 30 092 m<sup>2</sup>

## TRÈS GRANDES SURFACES > 5 000 m<sup>2</sup>

Ce segment occupe 44% du volume total fin du premier semestre 2024. Deux transactions permettent à elles seules de voir la part de ce créneau augmenter de 38% par rapport au premier semestre 2023, grâce à un volume moyen en nette hausse.



16 500 m<sup>2</sup>  
Kupka



13 600 m<sup>2</sup>  
Tour Emblem



## DONNÉES CLÉS AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2024

**Demande placée :**  
68 900 m<sup>2</sup> placés  
et 43 transactions

**Loyer facial moyen  
(en €/m<sup>2</sup>/an HT HC) :**

- Loyer prime :  
530€ / -8,6% vs 2T2023
- Neuf, restructuré :  
397€ / -19,3% vs 2T2023
- Seconde main, rénové :  
369€ / -8,9% vs 2T2023

**Offre immédiate locative :**  
Fin juin 2024 : 538 000 m<sup>2</sup> /  
-2,2% vs S12023

**Taux de vacance :**  
14,6%, en baisse  
vs le 2<sup>ème</sup> trimestre 2023

**Taux moyen d'accompagnement :**  
en hausse, pour atteindre 42,8%  
à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2024

## MOUVEMENTS

**Audrey Camus**  
a rejoint Icade en tant que  
directrice générale de la  
foncière et membre du  
comité exécutif du groupe,  
à la suite d'Emmanuelle  
Baboulin.

**Laurent de Cerner**  
est nommé directeur général  
délégué de Paris La Défense  
Arena, après avoir été  
directeur général France de  
See Tickets et président de  
L'Olympia.

**François Muteau**  
est directeur général des  
services de la Ville de  
Courbevoie, après avoir  
assumé le rôle de directeur  
du cabinet de Jacques  
Kossowski pendant dix ans.

# OVERVIEW DES PROJETS

## DERNIÈRES LIVRAISONS



### SILVER ISLAND Puteaux

*programme neuf*

**Promoteur:** Kaufman & Broad.  
**Architecte:** SAA Architectes.  
**Projet:** Immeuble «Code du travail», 9 étages. **Surface:** 12 600 m<sup>2</sup> de bureaux.



### LIGHTWELL Puteaux

*restructuration*

**Investisseur/développeur:** Unibail-Rodamco-Westfield.  
**Architecte:** Barthélémy Griño.  
**Projet:** Immeuble «Code du travail», 10 étages. **Surface:** 35 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 1 000 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs et terrasses.



### CANVAS (ex Lilo) Puteaux

*restructuration*

**Promoteur/investisseur:** Nexity / Freo. **Architectes:** ASA / Axel Schoener Architectes. **Projet:** Immeuble «Code du travail», 12 étages. **Surface:** 20 781 m<sup>2</sup> de coliving étudiants et jeunes actifs, 644 studios étudiant.



### ARBORETUM Nanterre

*programme neuf*

**Investisseur/promoteur:** Consortium Astre (Icauwood) / WJO2. **Architectes:** Leclercq Associés / Nicolas Laisné Architectes / Dream Architecture / Hubert et Roy Architectes. **Projet:** Immeubles «Code du travail». **Surface:** 125 000 m<sup>2</sup>, 7 bâtiments dont 112 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 13 000 m<sup>2</sup> de services (salle de sport de 1 900 m<sup>2</sup>, centre de conférences et 8 restaurants).



### ALTIPLANO Puteaux

*restructuration*

**Maîtres d'ouvrage:** SCI PB10 / Orféo Développement.  
**Architecte:** B Architecture. **Projet:** Immeuble «Code du travail», 8 étages. **Surface:** 57 078 m<sup>2</sup> de bureaux (surélévation de 2 niveaux), 1 500 m<sup>2</sup> de commerces.

## PROJETS EN COURS



### HOPEN Courbevoie

*restructuration*

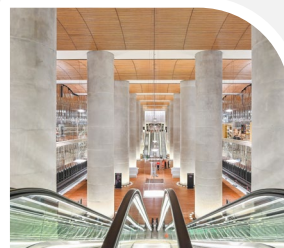
**Investisseur/promoteur:** Primonial REIM France / Eiffage Construction Grands Projets.  
**Assistant à maîtrise d'ouvrage:** Orféo Développement.  
**Architectes:** Ateliers 2/3/4 / CHZON. **Projet:** IGH, 39 étages. **Surface:** 65 000 m<sup>2</sup>, 58 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 7 000 m<sup>2</sup> de commerces et services.  
**Livraison:** 2025.



### ARIANE Puteaux

*restructuration*

**Asset Manager:** BauMont Real Estate Capital / Aquila Asset Management. **Maîtrise d'ouvrage:** Euro Ariane SAS / Redman. **Architecte:** Nouvelle AOM. **Projet:** IGH, 36 étages. **Surface:** 64 500 m<sup>2</sup> de bureaux.  
**Livraison:** 2025.



### RER E

*Gare La Défense  
Grande-Arche et Gare  
Nanterre-La-Folie*

**Aménageur:** Paris La Défense Réseau. **Maître d'Ouvrage:** SNCF Réseau. **Constructeur (groupement mandataire):** Vinci Construction. **Programmation:** création de deux gares dans le cadre du prolongement du RER E vers l'ouest. **Début des travaux:** 2015. **Mise en service:** en mai 2024.



### ESPACES PUBLICS Courbevoie

*Corolles-Reflets-Iris*

**Maîtrise d'ouvrage:** Paris La Défense. **Conception urbaine:** Urbanica / SLG / EGIS / Concepto. **Programmation:** requalification et création d'espaces publics et d'espaces verts. **Début des travaux:** 2021. **Livraison:** été 2024.

# BENCHMARK

## Learning expedition à Beijing et à Shanghai, du 21 au 25 octobre 2024

Composé d'une quinzaine de quartiers d'affaires internationaux, le Global Business Districts Innovation Club, dont l'objectif est d'échanger sur les bonnes pratiques dans nos territoires, a organisé une learning expedition à Beijing et à Shanghai du 21 au 25 octobre pour y découvrir les innovations en matière de développements urbains, d'attractivité, de développement économique, ou encore d'adaptation au changement climatique, en présence de membres provenant de Chicago, Dublin, Casablanca, Tokyo et bien d'autres encore. Cet événement permettra également à Paris La Défense, président du club depuis 2018, de transmettre le flambeau à Beijing CBD pour les trois prochaines années.

## Conférence internationale annuelle du CTBUH, du 23 au 27 septembre 2024

C'est à Londres que le CTBUH, organisme international dédié à l'étude et à la promotion des gratte-ciel et des habitats urbains durables, a organisé sa grande conférence annuelle sur la thématique : *New and*

*Renew: density dilemma*. Paris La Défense, partenaire de l'événement, a pris la parole pour partager son expertise sur les actions mises en place dans le cadre de sa « raison d'être » afin d'anticiper et de faire évoluer le quartier et son patrimoine immobilier tertiaire. L'événement a aussi permis d'échanger avec des représentants internationaux sur l'évolution des quartiers d'affaires, en matière de placemaking, de transition écologique et d'évolution des usages, et s'est conclu par une dernière journée à La Défense avec une conférence ainsi que des visites d'immeubles emblématiques du quartier d'affaires, en présence de participants du monde entier.



## UNE CHARTE D'ENGAGEMENT POST-CARBONE POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE

Les États généraux de la transformation des tours, organisés par Paris La Défense en 2022 et 2023, ont permis de faire émerger dix propositions pour favoriser et concevoir des immeubles sobres en matériaux, économes en énergie, apportant davantage d'usages et de services. Pour concrétiser ce travail et œuvrer collectivement à la décarbonation du quartier, l'établissement public propose à l'ensemble de l'écosystème de Paris La Défense une charte d'engagements réciproques, déjà signée par 22 acteurs du quartier (Icade, Q-Park, Redman, IESEG, entre autres). Ils vont mettre en œuvre des actions portant sur les thématiques suivantes : formation des salariés et intervenants aux enjeux environnementaux ; décarbonation des matériaux et des usages notamment développement des mobilités douces ; adaptation du quartier au dérèglement climatique ; actions d'inclusion et de solidarité ; gouvernance.



Voir la charte d'engagement post-carbone



**Aude Laurent**  
RESPONSABLE DU PÔLE  
[alaurent@parisladefense.com](mailto:alaurent@parisladefense.com)



**Anne Buquet**  
CHEFFE DE PROJETS RELATIONS ENTREPRISES  
ET ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR [abuquet@parisladefense.com](mailto:abuquet@parisladefense.com)



**Paris La Défense**  
Cœur Défense Tour B  
110, esplanade du Général-de-Gaulle  
92 932 Paris La Défense  
[parisladefense.com](http://parisladefense.com)

