

3^e édition du Baromètre Mondial de l'Attractivité des Quartiers d'Affaires

Les géants urbains se réinventent

Novembre 2025



Sommaire

L'enquête mondiale : quelles sont les attentes autour des GBDs en 2025 ?	4
Le classement 2025 : mesurer l'attractivité de 30 quartiers d'affaires mondiaux	6
Les mégatendances : redéfinir le futur des quartiers d'affaires mondiaux	9
À propos du rapport	14

La troisième édition du baromètre mondial de l'attractivité des quartiers d'affaires, réalisée par EY et l'Urban Land Institute pour le GBD Innovation Club, a été publiée le 14 novembre 2025.

Cette nouvelle édition évalue les 30 principaux quartiers d'affaires à travers le monde. Elle s'appuie sur les analyses d'experts, une enquête internationale menée auprès de 200 membres de l'Urban Land Institute, ainsi qu'une analyse approfondie de données couvrant huit catégories, reflétant les grandes tendances et facteurs de réussite auxquels sont aujourd'hui confrontés les quartiers d'affaires mondiaux.

Editorial

Dans un monde en mutation constante, les *Global Business Districts* (GBD) incarnent le cœur battant des métropoles internationales. Carrefour de talents, de décisions et d'investissements, ces géants urbains se réinventent face à des défis sans précédent : transition numérique, mutations économiques, essor du travail hybride, pression climatique et attentes sociétales accrues. À travers ces transformations, ils démontrent leur puissance, leur agilité et leur rôle central dans la construction des villes de demain.

Au centre de cette dynamique, le partenariat entre EY et l'Urban Land Institute (ULI), soutenu par le GBD Innovation Club, marque une étape majeure. Fondée sur l'expertise mondiale, la rigueur méthodologique et une vision partagée, cette collaboration éclaire les trajectoires des grands quartiers d'affaires. Fruit de cette alliance, la 3^e édition du GBD Attractiveness Report offre une lecture approfondie et indépendante des enjeux actuels et futurs, s'appuyant sur l'analyse de 2 400 indicateurs et les contributions croisées de 250 experts et praticiens des grands quartiers d'affaires.

Enseignement majeur du baromètre 2025, les GBD confirment leur résilience face aux vents contraires. Leur solidité s'enracine dans une puissance historique et dans la masse économique et financière de ces lieux où se concentrent les sièges des grands acteurs mondiaux, tous secteurs et institutions confondus. Elle repose sur des fondamentaux

inchangés – connectivité, densité économique et vivier de talents – qui demeurent sans équivalent.

Néanmoins, depuis la pandémie, les entreprises ont réduit leurs surfaces occupées et vont continuer à le faire. La montée du travail hybride et les aspirations de nouvelles générations intensifient la concurrence des lieux alternatifs et imposent de repenser les usages. L'attractivité des talents devient la priorité : les GBD doivent concrètement aider les employeurs à séduire et fidéliser leurs collaborateurs, en misant sur la mobilité, les services urbains, le logement et la qualité de vie. En misant sur l'innovation, la durabilité et la qualité de vie, tout en renforçant leur compétitivité mondiale, ils cultiveront cette résilience active, anticipant les attentes économiques, sociales et environnementales de toutes les parties prenantes.



CHEN DAI

Présidente, Global Business Districts Innovation Club, et directrice, Beijing CBD



MARC LHERMITTE

Associé, EY



LISETTE VAN DOORN

Présidente directrice générale, Urban Land Institute Europe

L'enquête mondiale : quelles sont les attentes autour des GBDs en 2025 ?



63%

des répondants considèrent que les GBD ont gagné en attractivité au cours des cinq dernières années.

7 millions

d'employés travaillent dans les 30 principaux quartiers d'affaires mondiaux.

Puissance et résilience

Selon l'enquête mondiale auprès de 250 acteurs des quartiers d'affaires, 63% les jugent « plus attractifs » en 2025 qu'en 2020, malgré les bouleversements nés de la pandémie.

Pourquoi ? Cette confiance trouve sa source dans la puissance installée des carrefours économiques mondiaux que sont Manhattan (New York), Downtown Core (Singapour), Beijing CBD (Pékin), Marunouchi (Tokyo), mais aussi la City (Londres) et La Défense (Paris). 44 % des dirigeants interrogés sont « tout à fait d'accord » pour dire que les GBD sont des lieux privilégiés pour que les entreprises restent « connectées à leurs clients, à leurs partenaires et leurs marchés », et 39 % estiment qu'ils « offrent un avantage stratégique pour attirer et retenir les meilleurs talents ».

Ces centres urbains majeurs forment un véritable cœur battant de l'économie mondiale, concentrant plus de 7 millions d'emplois, abritant le siège de 84 entreprises du Fortune Global 500 et générant 4 500 milliards de dollars de PIB par an. Ce leadership s'appuie sur des atouts structurels indiscutables : réseaux de transport, densité d'activités tertiaires et accès privilégié à un vivier de talents. Autant d'éléments qui les distinguent nettement des alternatives que sont les centres-villes historiques, les parcs d'affaires en périphérie ou des nouveaux espaces de travail à domicile nés avec la généralisation du télétravail.

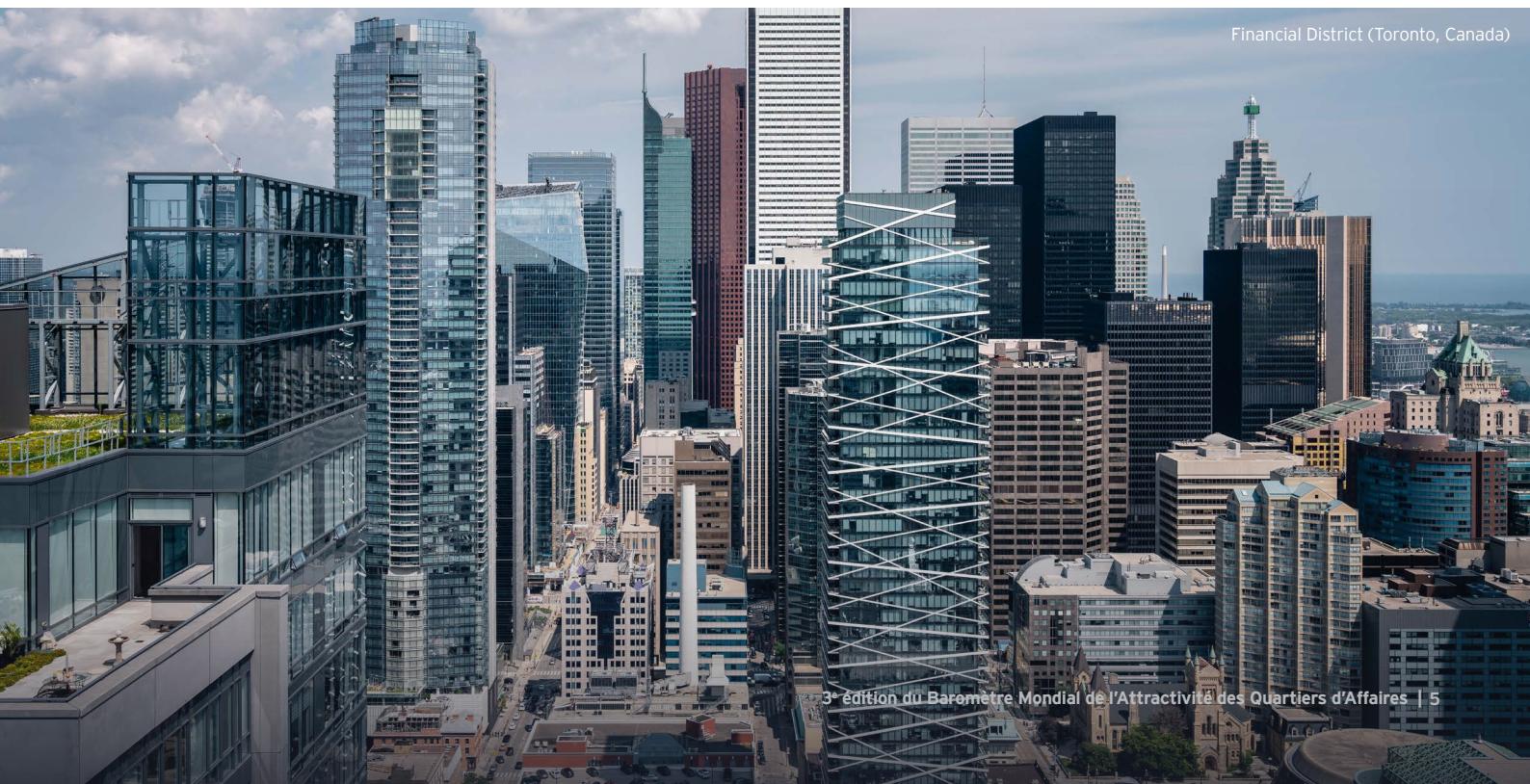
84

Cependant, la montée du travail hybride – qui s'étend aujourd'hui à deux jours par semaine en moyenne pour les employés des 30 plus grands quartiers d'affaires – accentue la pression concurrentielle et introduit de nouveaux défis. Selon CBRE, les surfaces de bureaux occupées ont diminué de 5 à 10 % depuis 2019. Cette contraction, accentuée par le ralentissement économique, l'inflation et les incertitudes géopolitiques, a fait de l'immobilier un levier majeur d'économies pour les entreprises. En Europe et aux États-Unis, 60 % des sociétés prévoient encore de réduire leur empreinte immobilière d'ici trois ans. Et selon notre enquête, moins d'un dirigeant sur cinq est « tout à fait d'accord » pour dire que le prix payé par les entreprises pour s'implanter dans ces lieux est réellement proportionné à la valeur offerte.

Nombre de sièges mondiaux des entreprises du classement Fortune 500 au sein des 30 principaux GBD.

9%

des répondants indiquent être « tout à fait d'accord » avec l'idée que les entreprises installées dans les grands quartiers d'affaires paient un prix équitable au regard de la valeur qu'elles en retirent.



Financial District (Toronto, Canada)

Le classement 2025 : mesurer l'attractivité de 30 quartiers d'affaires mondiaux



Les grands quartiers historiques dominent toujours le classement

Les hubs historiques de la fin du 20^e et du début du 21^e siècle, portés par la présence de grandes entreprises issues de l'industrie, de l'énergie, de la technologie, de la finance et par la présence d'institutions publiques, continuent d'occuper une place prépondérante dans le classement général.

Pour la première fois en trois éditions, New York rayonne et ses quartiers d'affaires, **Midtown** (1^{re} position) et le **Financial District** (2^e), occupent les deux premières places du classement, devant **Marunouchi à Tokyo** (3^e), **Paris La Défense** (4^e) et **la City de Londres** (5^e).

Midtown (New York) se singularise par ses vingt-quatre millions de m² de bureaux, un réservoir unique de talents et d'entreprises dans tous les secteurs d'activité, au cœur de la capitale économique du premier marché mondial. **Marunouchi** (Tokyo), quartier central des affaires de la deuxième grande mégapole économique du monde, abrite 16 sièges du Fortune 500. Paris La Défense domine le classement européen, notamment grâce aux investissements de la dernière décennie dans les transports en commun et de grandes infrastructures de commerce et de loisirs. La City de Londres reste le centre financier incontournable du continent, malgré les défis posés par le Brexit.

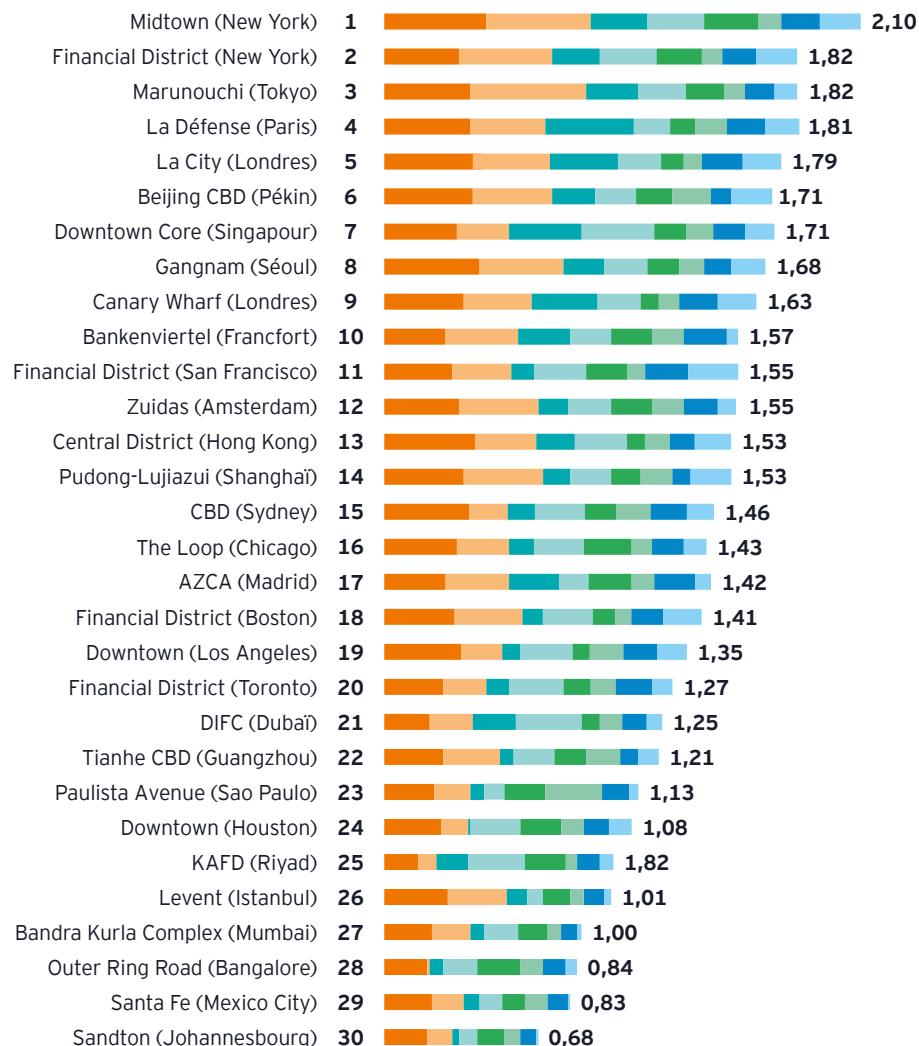
Si ces quartiers d'affaires conservent leur avance, le paysage mondial évolue et nos analyses pointent une aggravation des taux de vacance ou une faiblesse de l'investissement.

Le centre de gravité se déplace vers l'Asie

Le Beijing CBD se classe désormais 6^e, porté par le réservoir de talents de la capitale chinoise – elle abrite 54 sièges mondiaux du Fortune 500 – et une bonne intégration résidentielle. Le Downtown Core de **Singapour** fait la course en tête en matière de compétitivité de l'environnement d'affaires et technologique. Pudong-Lujiazui à **Shanghai**, le Central District de **Hong-Kong**, le quartier Tianhe de **Guangzhou** et Gangnam à **Séoul** sont devenus désormais des centres mondiaux de décision, de commerce et d'innovation. Le CBD de **Sydney** reste un incontournable carrefour de la grande région Asie-Pacifique.

Les quartiers d'affaires asiatiques occupent désormais quatre des dix premières places mondiales, reflétant la croissance accélérée du continent – le PIB de la Chine a augmenté de 5 % en 2024, contre 2,8 % aux États-Unis et 0,7 % en Europe.

Classement mondial 2025



Catégories

- Talents
- Écosystème et connectivité
- Influence
- Contexte macro-économique
- Immobilier
- Équipements urbains
- Durabilité
- Innovation

L'édition 2025 évalue 30 grands quartiers d'affaires répartis dans 19 pays, à partir de 2 400 indicateurs regroupés en 8 catégories : contexte macroéconomique, écosystème et connectivité, talents, influence, immobilier, équipements urbains, innovation et durabilité.

Les pondérations attribuées à chaque catégorie ont été établies selon la proportion de dirigeants ayant jugé chaque facteur « très important » dans l'enquête mondiale.

Chaque indicateur a ensuite été pondéré selon sa pertinence au sein de sa catégorie, en suivant la même approche que le rapport 2020 et d'autres études internationales de référence.

Ce travail a permis d'obtenir à la fois un score global consolidé et des scores détaillés par catégorie, offrant une vision complète de la performance et de l'attractivité des GBD à l'échelle mondiale.

Les grandes métropoles américaines tentent de se réinventer

Si depuis New York, Midtown et le Financial District dominent à l'échelle mondiale, d'autres quartiers d'affaires américains font face à des problèmes de sécurité persistants – perçus ou réels – et à des taux de vacance élevés. Le taux de vacance moyen au sein des grands quartiers d'affaires nord-américains est désormais près de trois fois supérieur à celui observé en Asie.

Malgré tout, les quartiers d'affaires nord-américains conservent encore quelques atouts. Ceux de **Boston**, **San Francisco** et **Toronto** ont fortement réinvesti dans des politiques de durabilité et d'innovation technologique. Le Loop de **Chicago** conserve une taille significative – dix millions de m² de bureaux – et un réseau dense de transports en commun.

En Europe, intense concurrence dans un contexte de faible croissance

En Europe, le classement et la trajectoire des grands quartiers d'affaires traduisent la perte de compétitivité du continent. Les six principaux quartiers européens accueillent 2,5 fois moins de sièges du Fortune Global 500 que leurs homologues asiatiques. En 2024, les volumes qui s'y sont investis sont inférieurs de 60 % à ceux observés en Asie, un renversement complet par rapport à 2020.

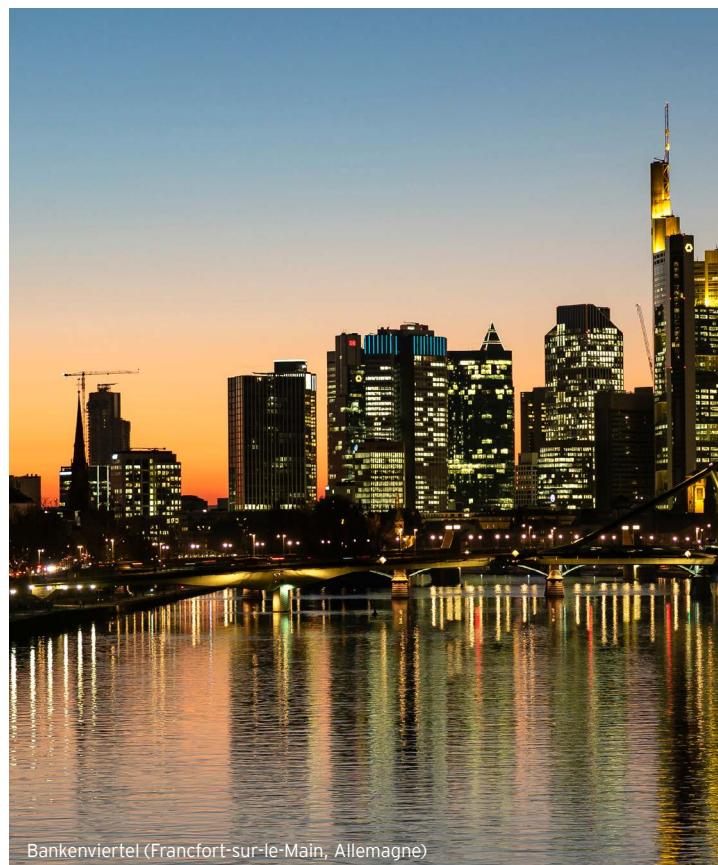
Dans ce contexte et en dépit des défis que connaît son marché de bureaux, Paris La Défense fait la course en tête et devance de peu la City. D'autres candidats affichent des scores élevés dans des catégories spécifiques, comme le Bankenviertel de **Francfort** en matière de durabilité, AZCA (**Madrid**) pour la qualité de son offre immobilière et Zuidas (**Amsterdam**) pour la proximité de son écosystème d'affaires.

Le rapport complet dresse des classements détaillés par catégorie, enrichis d'une mise en perspective avec l'édition de 2020.

Moyen-Orient, Inde et pays émergents : les nouveaux prétendants

Les quartiers DIFC à **Dubaï** et KAFD à **Riyad** figurent parmi les plus fortes progressions, grâce à des conditions macroéconomiques favorables et à des politiques pro-investissement. Le DIFC est classé numéro 2 pour l'environnement macroéconomique, tandis que le KAFD est numéro 5 dans cette même catégorie et numéro 11 pour l'immobilier.

En Inde, **Bangalore**, où se situe l'Outer Ring Road, accueille 94 000 professionnels de l'intelligence artificielle (IA). La plus forte densité mondiale. Des quartiers comme Sandton à **Johannesburg**, Levent à **Istanbul**, Santa Fe à **Mexico** et Paulista Avenue à **Sao Paulo** figurent plus loin dans le classement, en raison de déficits d'infrastructures et d'incertitudes réglementaires, mais leur potentiel de croissance est important.



Bankenviertel (Francfort-sur-le-Main, Allemagne)

Les mégatendances : redéfinir le futur des quartiers d'affaires mondiaux



« Les quartiers d'affaires doivent évoluer, le statu quo n'est pas viable », indique un responsable de quartier d'affaires américain. Grâce aux 250 acteurs des quartiers d'affaires mondiaux interrogés, ce rapport identifie quatre tendances clés et défis. Elles soulignent la nécessité de s'adapter continuellement.

Le rapport prévoit que la prochaine génération de quartiers d'affaires dépassera son origine purement tertiaire au profit de quartiers de vie – des environnements intégrés et inclusifs mêlant travail, vie, culture et durabilité. Les gagnants seront ceux capables de nouer les alliances et réunir les financements nécessaires pour :

- Améliorer la vitalité urbaine et l'accessibilité afin d'attirer les talents de classe mondiale ;
- Réinventer l'immobilier via la rénovation du bâti et l'excellence environnementale ;
- Améliorer l'expérience des usagers en tirant parti de la technologie et de l'IA ;
- S'engager en faveur d'une croissance bas carbone et de l'inclusion sociale.



MÉGATENDANCE N°1

Priorité talents

Attirer et retenir les talents, préoccupation numéro 1

76 % des dirigeants positionnent l'attractivité des talents comme la priorité N°1 pour le choix d'un quartier d'affaires. Ceux-ci doivent désormais être des alliés des entreprises afin de les aider à les séduire et à retenir leurs salariés.

A l'investissement constant dans les transports, dans la technologie, dans l'attractivité ou la sécurité des lieux s'ajoutent des problématiques nouvelles telles que le logement que 46 % des dirigeants interrogés citent désormais comme un enjeu prioritaire.

Les préoccupations sortent de l'immeuble et se déplacent aussi sur le terrain de l'expérience urbaine : la vitalité et la qualité des services deviennent désormais des prérequis. Au sein de notre enquête, la capacité à façonner un environnement vivant s'impose comme la deuxième priorité pour maintenir la compétitivité et l'attractivité des quartiers d'affaires au cours des prochaines années.

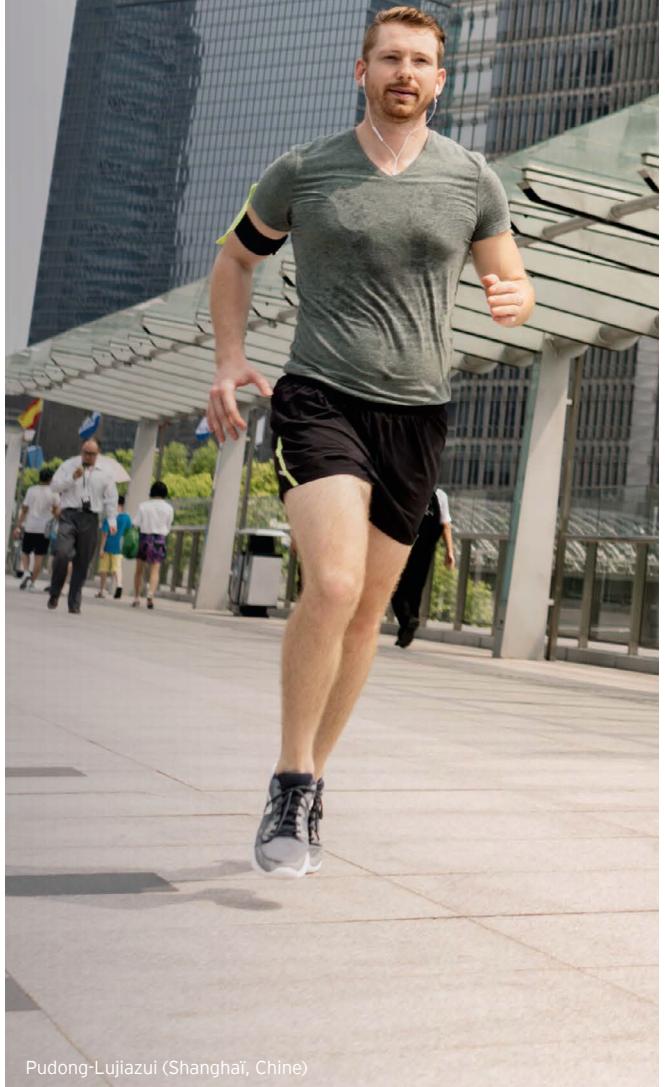
Hybridation du travail et IA

Après la pandémie de Covid-19, les paradigmes du travail dans ces territoires ont considérablement évolué. À l'échelle mondiale, les salariés du tertiaire passent en moyenne 3,4 jours par semaine au bureau, optant bien souvent pour des modèles hybrides. Aux États-Unis, les taux de retour au bureau oscillent entre 45 % et 65 %, contre 70 % à 100 % en Asie.

Le rapport aborde le double impact de l'IA : d'une part, elle contribue à la croissance économique et à la création d'emplois technologiques ; d'autre part, l'automatisation accrue pourrait réduire la demande de postes et donc d'immobilier tertiaire dans les GBD.

46%

des répondants considèrent que les difficultés d'accès au logement pour les salariés constituent la principale menace que les quartiers d'affaires devront affronter au cours des trois prochaines années.



Pudong-Lujiazui (Shanghai, Chine)

MÉGATENDANCE N°2

La nouvelle équation qualité-prix de l'urbain

Le *premium* résiste mieux

Les GBD proposent collectivement 126 millions de m² de bureaux généralement premium. La plus grande concentration tertiaire au monde. La demande pour les bureaux se maintient pour les immeubles de catégorie A (qualité premium, équipés technologiquement et aux dernières normes environnementales).

La hausse des prix sans baisse spectaculaire de la demande est notable, par exemple à la City de Londres (+40 % entre 2019 et 2024) ou à Midtown Manhattan (+30 %) : les entreprises acceptent de payer des loyers plus élevés pour des bureaux iconiques, durables et riches en services. L'enquête le souligne : 37 % des dirigeants privilégient désormais des espaces de travail « flexibles et technologiques » (+23 points par rapport à l'enquête de 2020).

En revanche, la baisse d'attractivité des espaces de bureaux de moindre qualité soumet à une forme d'obsolescence de nombreux sites dans la plupart des GBD.

Pression continue sur les coûts et taux de vacance en hausse

Dans le contexte économique actuel, l'accent est mis sur la compétitivité de l'offre : 40 % des répondants cherchent la « juste valeur » (+14 points depuis 2020) et seulement 9 % estiment que les entreprises paient un prix acceptable pour la valeur reçue.

Les acteurs des GBDs subissent des pressions très fortes : le travail hybride, qui a réduit les surfaces moyennes de 15 % à 30 %, la pression sur les coûts – l'immobilier est généralement le 2^e poste de charges après les RH – et la hausse des taux d'intérêt ou des conditions de marché pour les investisseurs, ont contribué à faire grimper le taux de vacance de 4,7 points depuis 2020.

Vers des « quartiers magnétiques » mêlant bureaux, commerces, logements et loisirs

La vitalité urbaine. C'est la nouvelle norme pour ceux qui conçoivent et équipent les GBD. Ils doivent désormais proposer une large gamme d'équipements et de services pour améliorer l'expérience usagers, créer des territoires vivants et attractifs à toute heure. Cela exige une forte attention à la sécurité et à la création d'expériences soigneusement calibrées – événements en soirée, animations éphémères, programmation culturelle – qui incitent les gens à se socialiser, à rester dans le quartier et à l'explorer au-delà du bureau. Pour évoluer dans la bonne direction, les grands quartiers d'affaires doivent désormais s'attacher à mobiliser les bons partenaires et les financements adéquats – dans un contexte où les ressources publiques se raréfient et où la pression sur la rentabilité à court terme demeure forte. L'enjeu est important : dans le même temps, la concurrence s'intensifie, en particulier dans les villes polycentriques, où des quartiers d'affaires plus petits et agiles, grâce à l'énergie qu'ils diffusent, attirent des entreprises créatives, technologiques ou de R&D qui, à leur tour, captent l'attention des investisseurs.

Sur tous ces thèmes qui expriment le « *hard power* » et le « *soft power* » de l'immobilier, le rapport met en avant plusieurs bonnes pratiques : certifier les bâtiments, étendre les espaces verts, revitaliser les fronts d'eau et investir dans les infrastructures de commerce, de sport et de loisirs notamment.

+14

Hausse de la part des dirigeants considérant qu'il est «très important» de payer un juste rapport qualité-prix (en points de pourcentage, en comparaison avec 2020).

MÉGATENDANCE N°3

Le double rôle de la technologie

Un catalyseur et un facteur de rupture, c'est le double rôle de la technologie. Elle redéfinit la demande immobilière, améliore l'efficacité opérationnelle et façonne la compétitivité future.

Des infrastructures intelligentes pour plus d'efficacité opérationnelle

Architectes, promoteurs et gestionnaires des GBDs déploient des technologies avancées pour améliorer efficacité opérationnelle, durabilité et expérience utilisateur globale. Dans ce contexte, 27 % des professionnels considèrent les projets pilotes d'IA comme essentiels. Mais cette dynamique technologique s'accompagne aussi de défis : sécurité, réglementation, besoins d'investissement et pénurie d'expertises spécialisées. Malgré ces obstacles, 69 % des parties prenantes pensent que les GBD restent des lieux favorables pour faire émerger l'innovation.

Parmi les solutions illustrées dans le rapport, Marina Bay à Singapour intègre l'IoT et la 5G pour la mobilité et l'efficacité énergétique. Paris La Défense utilise des données pilotées par l'IA pour gérer les flux et la pollution. Le Beijing CBD emploie l'IA pour le contrôle du trafic et la sécurité. Les jumeaux numériques, la construction modulaire et la maintenance prédictive deviennent la norme.

Écosystèmes d'innovation à l'ère digitale

Issus d'un modèle urbain focalisé sur les bureaux, les GBD doivent désormais bâtir des écosystèmes d'innovation pour renforcer leur attractivité économique et aider les occupants à rester compétitifs, et ce dans un paysage de plus en plus digitalisé. Comme l'explique un de ses représentants, « *le concept de Canary Wharf n'est pas celui d'un quartier d'affaires, mais d'un écosystème* ».

Les dirigeants interrogés soulignent deux priorités immédiates : investir dans des infrastructures numériques (46 %) et renforcer la collaboration entre universités, instituts de recherche et industrie (42 %). 27 % des répondants estiment que les projets d'IA sont essentiels à la stratégie des GBD. À Berlin (Mediaspree) et à Barcelone (22@), des clusters d'innovation relient start-ups, universités et capital-risque pour stimuler la croissance technologique.

Cependant, à date, le déploiement de l'empreinte innovation reste inégal : seulement 12 % des licornes mondiales y sont basées et 19 % des dirigeants interrogés pensent que les GBD favorisent « *un environnement idéal pour l'innovation* ».





MÉGATENDANCE N°4

Sécuriser un avenir durable

La durabilité est désormais un impératif stratégique et urbain

Les parties prenantes identifient trois priorités pour améliorer la performance environnementale des quartiers d'affaires mondiaux : développer une mobilité bas carbone (54 %), rénover les bâtiments existants pour répondre aux normes écologiques en adéquation avec les attentes des occupants et des employés (49 %), et renforcer les infrastructures vertes et bleues afin de créer des quartiers résilients face au climat, biodiversifiés et respectueux de l'environnement (46 %).

« Nous sommes passés de la fourniture de places de stationnement au soutien du vélo et des modes de déplacement durables », déclare un occupant européen. Pistes cyclables, transports électriques, piétonisation... Les nouvelles stratégies de mobilité ancrent l'inclusion sociale et la qualité de vie dans l'agenda du développement durable.

De ce point de vue, les quartiers d'affaires européens sont en tête : le Bankenviertel de Francfort occupe la première position du classement sur la durabilité, devant le Financial District de San Francisco et la City de Londres.

La durabilité au défi des coûts, de la réglementation et de la technologie

Cependant, l'ambition peine à se traduire en actions : seuls 10 % des répondants sont « tout à fait d'accord » pour affirmer que les quartiers d'affaires mondiaux atteignent les objectifs climatiques. À peine 41 % estiment qu'ils « gèrent efficacement les risques physiques liés au climat ».

L'analyse des meilleures pratiques montre que les quartiers les plus efficaces trouvent un équilibre judicieux entre coût, innovation et gestion environnementale. En intégrant ces éléments, les GBD peuvent créer des écosystèmes urbains résilients, inclusifs et prêts pour l'avenir, atteignant à la fois des objectifs économiques et environnementaux.

Dans ces quartiers, des partenariats public-privé financent la rénovation et les projets de réduction des émissions de carbone. Illustration : le Tianhe CBD de Guangzhou aligne les pratiques locales sur les critères ESG mondiaux. Des villes comme Londres et Bruxelles appliquent la règle de « rénover d'abord » : la démolition l'exception.

La performance du quartier d'affaires de demain ne se mesurera plus seulement à sa skyline ou à la présence de grandes entreprises, mais à sa contribution plus large à la société et aux territoires qui les entourent. Ce sera un lieu où croissance et responsabilité environnementale avanceront de concert, où la technologie servira le quotidien, où la mobilité sera fluide et intégrée, et où la frontière entre espaces de travail et lieux de vie deviendra de plus en plus poreuse.

À propos du rapport



La Défense (Paris, France)

Contributeurs

Le Global Business Districts Innovation Club est un réseau professionnel. Il réunit les principaux quartiers d'affaires mondiaux, leurs sociétés de gestion, les autorités d'urbanisme et des spécialistes de domaines connexes. Il vise à mutualiser les ressources pour promouvoir la collaboration, faciliter l'échange de connaissances, renforcer la vitalité et l'attractivité, encourager l'innovation et partager les meilleures pratiques parmi certains des pôles tertiaires les plus influents au monde.

EY a pour mission mondiale de « *Building a better working world* » en créant de la valeur pour ses clients, ses collaborateurs, la société et la planète, tout en renforçant la confiance dans les marchés financiers. Grâce à la donnée, à l'IA et aux technologies avancées, les équipes EY aident leurs clients à façonner l'avenir avec confiance et à développer des réponses aux enjeux les plus pressants d'aujourd'hui et de demain. Cela est particulièrement vrai dans l'immobilier, où les équipes EY interviennent sur toute la chaîne de valeur : audit, conseil, fiscalité, stratégie et transactions, pour les occupants, investisseurs, promoteurs et entreprises de construction. Portées par une expertise sectorielle, un réseau multidisciplinaire mondialement connecté et des partenaires d'écosystème variés, les équipes EY fournissent leurs services dans plus de 150 pays et territoires.

L'Urban Land Institute (ULI), est une organisation à but non lucratif de recherche et d'éducation soutenue par ses membres. Sa mission est de façonner l'avenir de l'environnement bâti pour favoriser l'épanouissement des communautés du monde entier. Fondé en 1936, l'institut compte plus de 48 000 membres à travers le monde, représentant l'ensemble des disciplines de l'aménagement du territoire et du développement immobilier, dans le secteur privé comme public. Forum immobilier multidisciplinaire, l'ULI facilite un échange ouvert d'idées, d'informations et d'expériences entre leaders du secteur et décideurs engagés à créer de meilleurs lieux de vie. Les membres affirment que l'ULI leur apporte « une information fiable » et constitue « un espace où les leaders viennent progresser professionnellement et personnellement grâce au partage, au mentorat et à la résolution de problèmes ». Les membres d'ULI s'engagent avec fierté pour l'excellence en matière de politique et de pratique foncières.



Méthodologie

L'enquête, les entretiens et les sessions de travail : entre juin et septembre 2025, ULI et EY ont conduit 250 entretiens avec des parties prenantes clés à l'aide d'un questionnaire d'une vingtaine de questions. Les participants représentaient un large éventail de fonctions – incluant des utilisateurs, des promoteurs, des architectes, des investisseurs, des experts et des gestionnaires de quartiers d'affaires – issus de différentes régions du monde. Un comité consultatif composé d'experts de premier plan des secteurs de l'immobilier et de l'urbanisme a apporté des perspectives précieuses et prospectives. En outre, plusieurs ateliers collaboratifs ont été organisés avec la participation d'EY, de l'ULI, du GBD Innovation Club et de plusieurs parties prenantes des quartiers d'affaires - dont Michael Edwards, Rosemary Feenan, Elie Gamburg, Nick Giraudeau, Pierre-Yves Guice, Nick Ozich, Nicole Pötsch, Kristina Raspe et Steven Velegrinis.

Le benchmark des trente quartiers d'affaires mondiaux a évalué plus de 80 indicateurs objectifs et quantitatifs, totalisant quelque 2 400 points de données à différentes échelles géographiques, du quartier d'affaires individuel aux plans métropolitain et national. Les données ont été classées dans huit catégories correspondant aux priorités des parties prenantes : Talents, Marchés, Influence, Conditions économiques, Immobilier, Équipements urbains, Innovation et Durabilité. Le processus a abouti à des classements à partir d'agrégats pondérés selon les priorités exprimées par les répondants à l'enquête. Plus de cent sources ont été utilisées, incluant bases de données publiques et privées, statistiques officielles, rapports d'entreprise et données de marché immobilier, garantissant ainsi une base de preuves solide et représentative.

ULI et EY ont appliqué une série de critères à plusieurs centaines de villes et de quartiers d'affaires afin d'identifier les « Global Business Districts » (GBD), et ce sur plusieurs facteurs : une population urbaine supérieure à 2 millions d'habitants, la présence de gratte-ciel dans des zones urbaines à forte densité, un stock de bureaux supérieur à 500 000 m² et une concentration significative de sièges internationaux, de services financiers et d'institutions mondiales.

Les trente quartiers d'affaires mondiaux du benchmark 2025 : Amsterdam Zuidas, Bangalore Outer Ring Road, Pékin CBD, Boston Financial District, Chicago The Loop, Dubaï DIFC, Francfort Bankenviertel, Guangzhou Tianhe CBD, Hong Kong Central District, Houston Downtown, Istanbul Levent, Johannesburg Sandton, Londres Canary Wharf, Londres La City, Los Angeles Downtown, Madrid AZCA, Mexico city Santa Fe, Mumbai Bandra Kurla, New York Financial District, New York Midtown, Paris La Défense, Riyad KAFD, San Francisco Financial District, São Paulo Paulista Avenue, Séoul Gangnam, Shanghai Pudong-Lujiazui, Singapour Downtown Core, Sydney CBD, Tokyo Marunouchi et Toronto Financial District.

Là où certaines informations manquaient, l'analyse s'est appuyée sur les meilleures données disponibles et des estimations afin de garantir la cohérence et la comparabilité des résultats. Il convient donc d'interpréter les résultats en tenant compte de ce contexte. Le processus de collecte et d'analyse des données a respecté les meilleures pratiques en matière de vérification, de triangulation et de consultation d'experts afin de maximiser leur fiabilité et leur pertinence.

EY s'engage à bâtir un monde meilleur, en créant de la valeur sur le long terme pour nos clients et nos collaborateurs aussi bien que pour la société et la planète dans leur ensemble, tout en renforçant la confiance dans les marchés financiers.

En s'appuyant sur le traitement des données, l'IA et les nouvelles technologies, les équipes EY contribuent à créer la confiance nécessaire à nos clients pour façonner un futur à l'épreuve des défis les plus pressants d'aujourd'hui et demain.

À travers tout un éventail de services allant de l'audit au consulting en passant par la fiscalité, la stratégie et les transactions, les équipes d'EY sont en mesure de déployer leur expertise dans plus de 150 pays et territoires. Une connaissance approfondie du secteur, un réseau international et pluridisciplinaire ainsi qu'un écosystème de partenaires aussi vaste que diversifié sont autant d'atouts qui permettront à EY de participer à la construction d'un monde plus équilibré.

Façonner l'avenir en toute confiance.

EY désigne l'organisation mondiale et peut faire référence à l'un ou plusieurs des membres d'Ernst & Young Global Limited, dont chacun représente une entité juridique distincte. Ernst & Young Global Limited, société britannique à responsabilité limitée par garantie, ne fournit pas de prestations aux clients. Les informations sur la manière dont EY collecte et utilise les données personnelles, ainsi que sur les droits des personnes concernées au titre de la législation en matière de protection des données sont disponibles sur ey.com/privacy. Les cabinets membres d'EY ne pratiquent pas d'activité juridique lorsque les lois locales l'interdisent. Pour plus d'informations sur notre organisation, veuillez vous rendre sur notre site ey.com.

© 2025 Ernst & Young Advisory.
Tous droits réservés.

Studio BMC France - 2507BMC189-02.
SCORE France N° 2025-088.
ED None.

Cette publication a valeur d'information générale et ne saurait se substituer à un conseil professionnel en matière comptable, fiscale, juridique ou autre. Pour toute question spécifique, veuillez vous adresser à vos conseillers.

ey.com/fr

Contacts



Marc Lhermitte

Associé, EY
marc.lhermitte@fr.ey.com
+33 6 08 87 97 39



Lisette Van Doorn

Présidente directrice générale,
Urban Land Institute Europe
lisette.vandoorn@uli.org
+31 6 8200 8619



Julia Solodova

Chargée de mission, GBD
Innovation Club
jsolodova@parisladefense.com
+ 33 6 32 64 61 22

