

# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ILE-DE-FRANCE

ANNÉE 2024



**IDEM**m Conseil X



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**



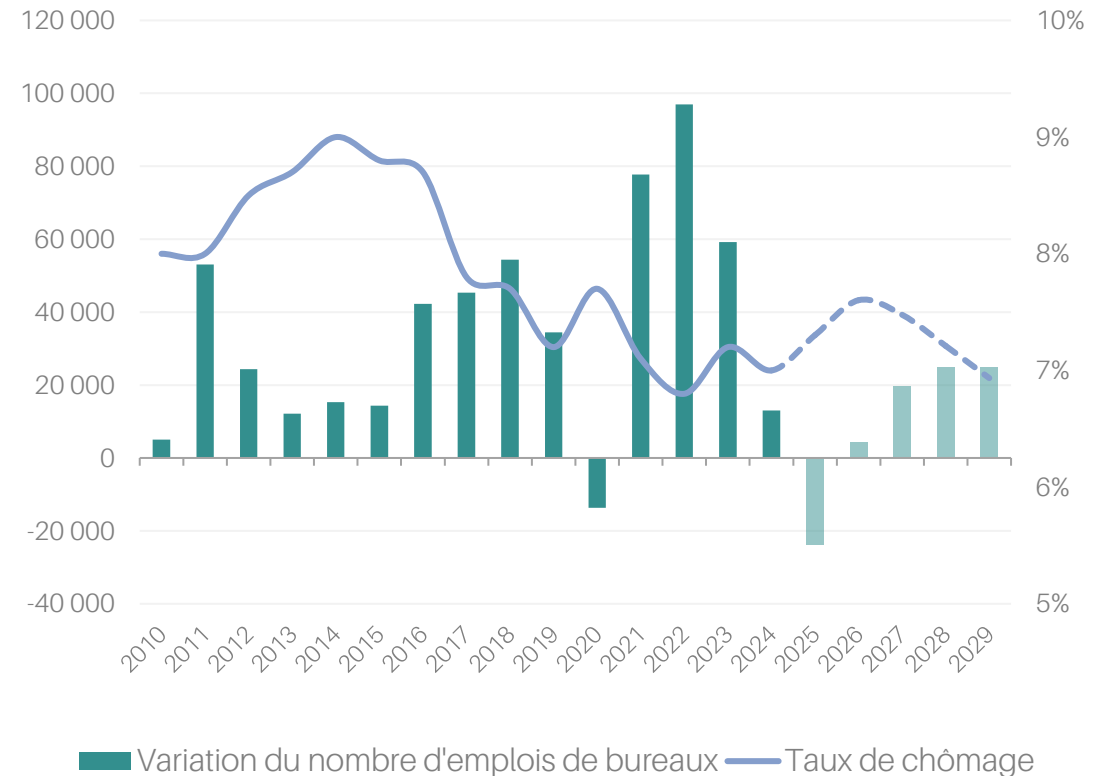
# LE CONTEXTE MACRO-ECONOMIQUE

**Fort de 6 millions de postes, l'Île-de-France constitue le plus grand bassin d'emplois d'Europe.** Elle se distingue, de fait, comme le moteur économique français, malgré un léger retournement du marché du travail depuis fin 2024. La variation du nombre d'emplois de bureaux risque d'être largement négative, en 2025.

**Région la plus peuplée du pays avec près de 12,5 millions d'habitant, elle réalise 31% de la production nationale, ce qui en fait la région la plus productive en PIB par habitant.**

Bien qu'elle soit également la plus riche du pays, avec un revenu médian de 25 600 € par unité de consommation, elle est aussi la plus inégale. Paris et les Hauts-de-Seine tirent la moyenne vers le haut, tandis que la Seine-Saint-Denis affiche un fort niveau de pauvreté et un taux de chômage parmi les plus élevés.

Evolution de l'emploi de bureaux, en Ile-de-France



Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate, INSEE, Oxford Economics

# LES CHIFFRES-CLÉ DU MARCHÉ EN 2024

Ile-de-France  
2024



## BUREAUX



**1 795 000 m<sup>2</sup>**  
**Demande placée**



**5 704 000 m<sup>2</sup>**  
**Offre immédiate**



**1 040 000 m<sup>2</sup>**  
**Offre en chantier**



**614 / 470 €/m<sup>2</sup>/an**  
**Loyer moyen Neuf / 2<sup>nd</sup>e main**



## LOCAUX D'ACTIVITÉS



**900 000 m<sup>2</sup>**  
**Demande placée**



**1 700 000 m<sup>2</sup>**  
**Offre immédiate**



**342 000 m<sup>2</sup>**  
**Offre en chantier**



## ENTREPÔTS



**627 800 m<sup>2</sup>**  
**Demande placée**



**1 030 000 m<sup>2</sup>**  
**Offre immédiate**



**153 000 m<sup>2</sup>**  
**Offre en chantier**

Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

# 1. LE MARCHÉ DES BUREAUX

---



## UN MARCHÉ QUI TOURNE AU RALENTI

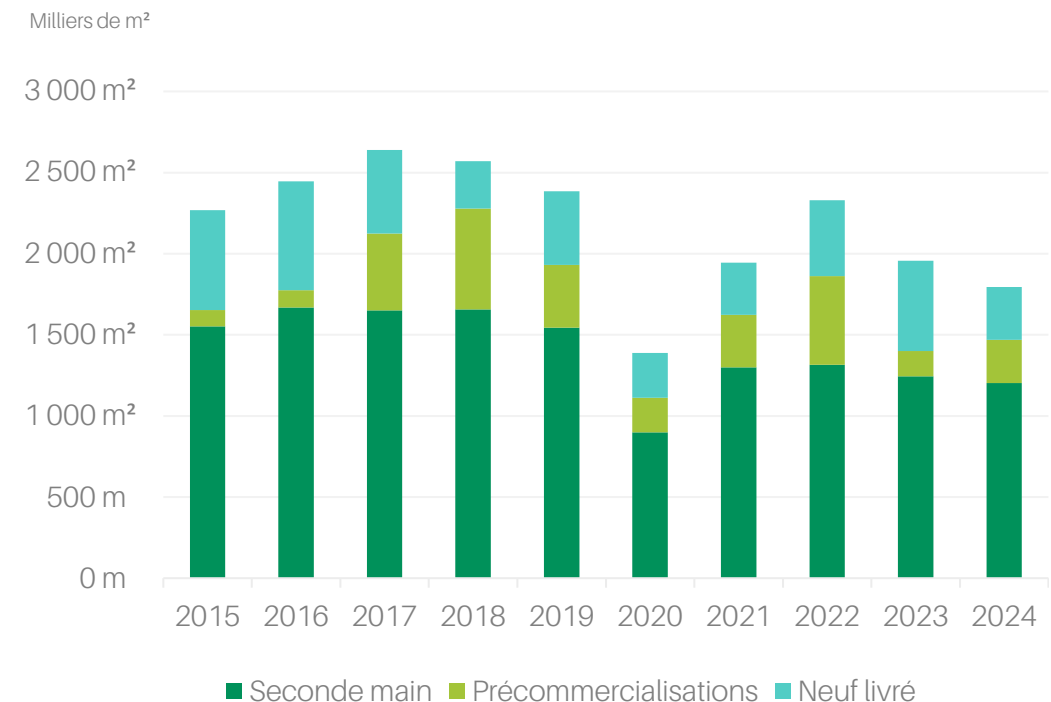
Cette année, **1 795 000 m<sup>2</sup> de bureaux auront été placés** (- 8 % par rapport à 2023).

Dans un contexte plutôt morose, les transactions de 2<sup>nde</sup> main ont bien résisté (- 3 % seulement), et constituent **un socle solide pour le marché.**

En revanche, la situation est plus contrastée sur le marché de la 1<sup>ère</sup> main, avec **une baisse de 41 % des deals de 1<sup>ère</sup> main, pour des actifs déjà livrés.** À l'inverse, les précommercialisations, qui avaient beaucoup baissé en 2023, ont retrouvé de bons niveaux, avec une hausse de 68 % sur un an.

Dans le détail, le segment des petites (< 1 000 m<sup>2</sup>) et moyennes surfaces (1 000 - 5 000 m<sup>2</sup>) auront diminué de 10 %, tandis que les grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup>) auront connu une baisse plus importante : - 13 %, avec seulement 49 signatures actées, dont 4 supérieures à 20 000 m<sup>2</sup>.

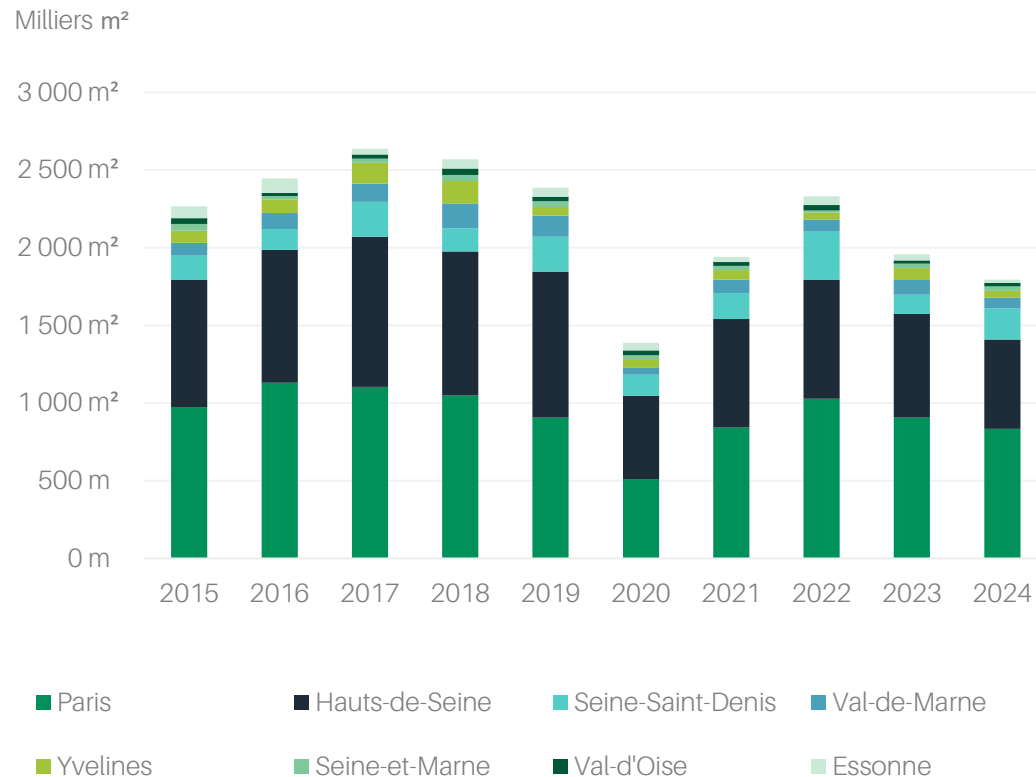
Evolution de la demande placée de bureaux (m<sup>2</sup>)



Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

## UN RECENTRAGE DE LA DEMANDE PLACÉE

Evolution de la demande placée de bureaux (m<sup>2</sup>)



Paris représentait **46 % de la demande placée francilienne** (43 % en moyenne 10 ans). Les utilisateurs restent très attachés à la centralité parisienne, malgré les nombreuses offres disponibles en 1<sup>ère</sup> Couronne. Le pôle Paris Centre Ouest représente, d'ailleurs, le quart de la demande placée régionale, tandis que Paris Sud Est tire, également, son épingle du jeu, grâce à la prise à bail de plus de 40 000 m<sup>2</sup> dans « The Good One », à Paris 13<sup>ème</sup>.

Le département des Hauts-de-Seine recouvrait, quand à lui, **32 % du volume transacté**, permis par quelques transactions d'envergure à La Défense, dont celle de SANOFI (30 000 m<sup>2</sup>), dans l'immeuble « CB3 ». Le pôle Seine Ouest est également actif, représentant 6 % de l'activité transactionnelle.

La Seine-Saint-Denis suit, avec **11 % de la demande placée**. Les pôles de Clichy-Saint-Ouen, et Portes Nord de Paris auront été les plus actifs. Enfin, les cinq autres départements franciliens regroupent **moins de 10 % des transactions, en 2024**.

Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

## UNE FORTE HAUSSE DE LA VACANCE

À fin 2024, le taux de vacance des bureaux atteignait **10,1 % (+ 13 % sur un an)**. Ainsi, l'offre disponible immédiatement s'établit à 5,7 millions, dont 30 % de 1<sup>ère</sup> main.

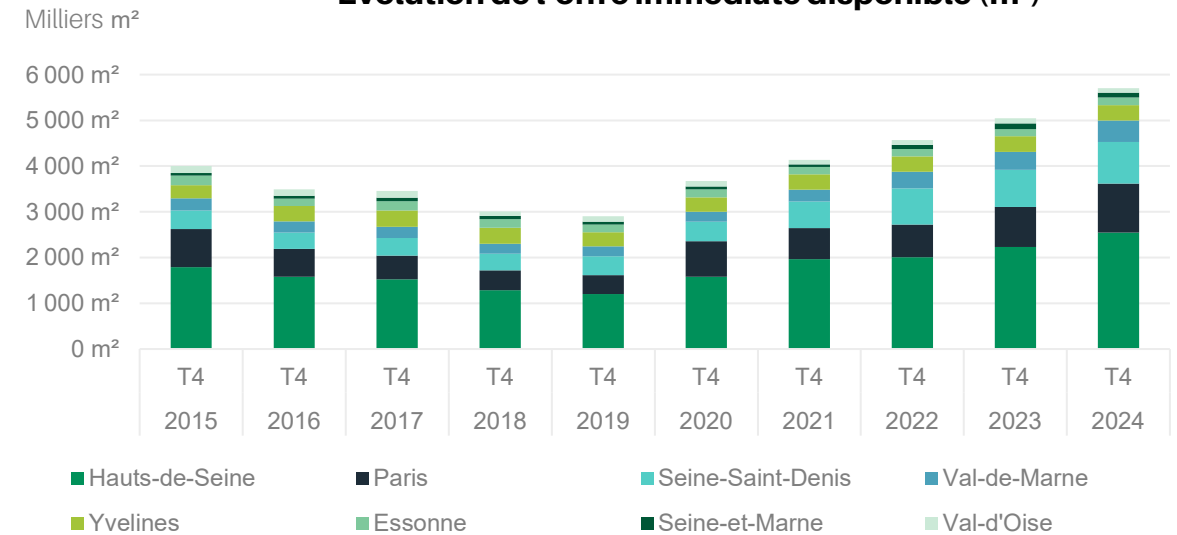
Cette augmentation s'explique, tant par des libérations de 2<sup>nd</sup>e main, que par la livraison de d'immeubles neufs, toujours disponibles à la location. L'offre se concentrait, en grande partie, dans les Hauts-de-Seine.

A l'échelle de la Région, les disparités en termes de taux de vacance restent fortes : **4,6 % à Paris Centre Ouest**, contre 14,7 % à La Défense, et 33,4 % à Clichy-Saint-Ouen.

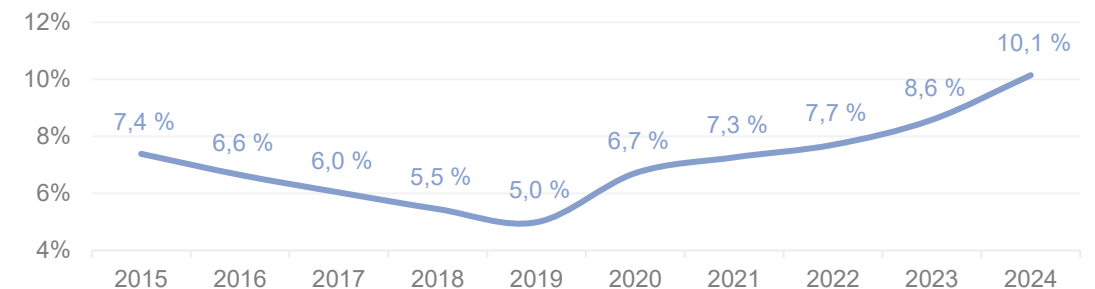
Notons que **738 000 m<sup>2</sup> environ se trouve en situation de vacance durable** (bureaux vacants depuis plus de 3 ans).

Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

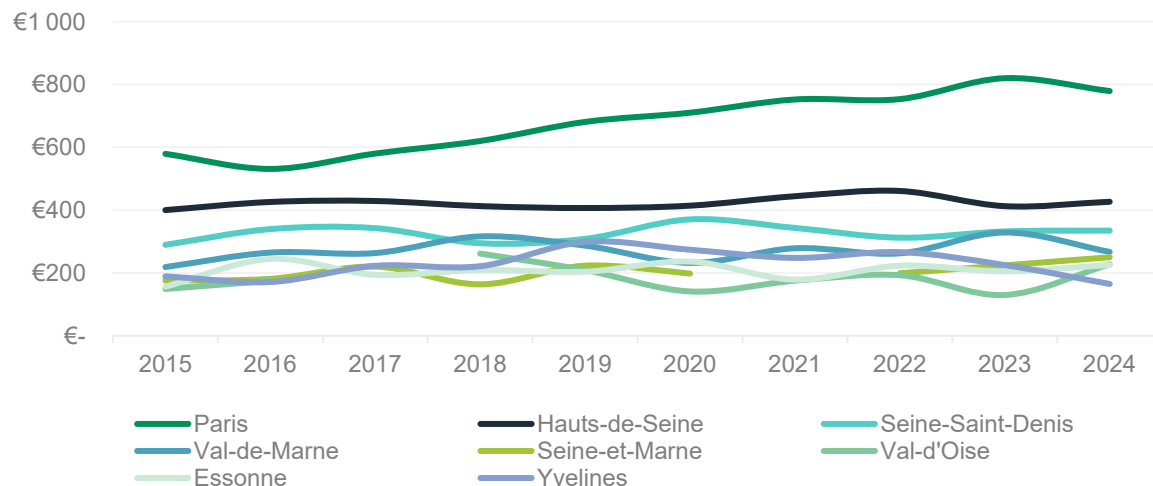
## Evolution de l'offre immédiate disponible (m<sup>2</sup>)



## Evolution du taux de vacance (parc ORIE)



## Evolution du loyer moyen de 1<sup>ère</sup> main (€/m<sup>2</sup>/an)



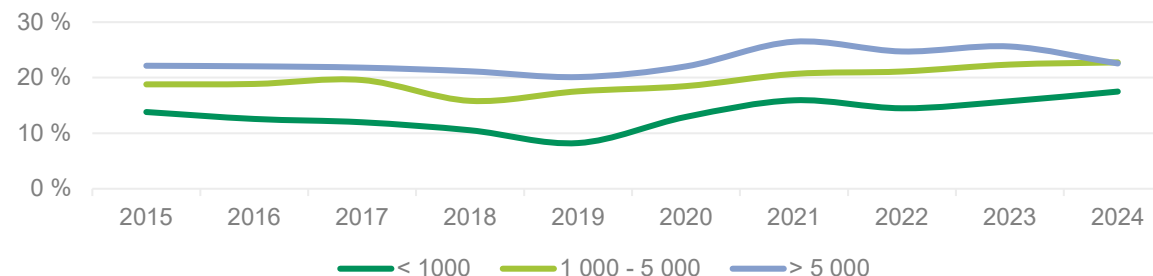
## UNE EVOLUTION A DEUX VITESSES

Avec une offre immédiate disponible qui poursuit sa progression, **les écarts de loyers se creusent** entre les différents secteurs géographiques sur ou sous offreurs.

L'évolution des valeurs locatives reflète bien les disparités géographiques des marchés avec des valeurs « prime » record, notamment à Paris avec une signature à 1 200 €/m<sup>2</sup>/an. Notons, néanmoins, que les valeurs moyennes commencent à s'infléchir.

En périphérie, les loyers moyens se stabilisent, traduisant une sélectivité accrue des utilisateurs.

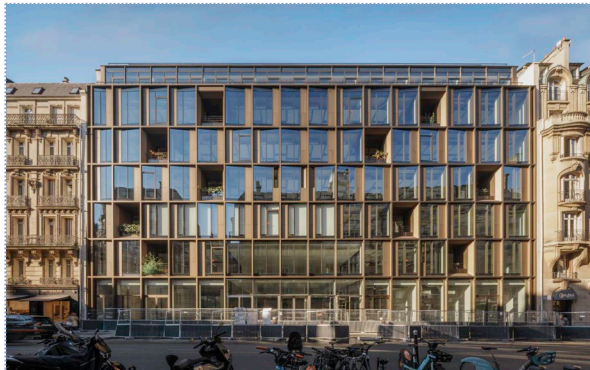
## Evolution du taux des mesures d'accompagnement



Quant aux mesures d'accompagnement, elles se situent en moyenne à **22 % pour l'ensemble de l'île-de-France**, avec des valeurs supérieures pour les grandes surfaces. Dans Paris, elles sont généralement affichées en-dessous des 20 %, alors qu'elles dépassent les 35 % dans les Hauts-de-Seine et en Seine-Saint-Denis.

Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

## Exemples de livraisons marquantes, en 2024



### « MONDO »

**Paris 17<sup>ème</sup> (75)**  
**Surface : 30 000 m<sup>2</sup>**

**Propriétaire : GECINA**

**Disponibilité : 0 %**  
**Utilisateur(s) : Publicis**



### « 360 »

**Vanves (92)**  
**Surface : 28 600 m<sup>2</sup>**

**Propriétaire : MATA CAPITAL**

**Disponibilité : 100 %**  
**Utilisateur(s) : -**

## PARIS ET LES HAUTS-DE-SEINE IMPOSENT LEURS RYTHMES

Au cours du S2 2024, **464 000 m<sup>2</sup> de bureaux auront été livrés**, en Ile-de-France. Paris aura participé à hauteur de 170 000 m<sup>2</sup>, porté par des actifs restructurés, majoritairement compris entre 2 000 et 8 000 m<sup>2</sup>. L'on citera, par exemple, le programme « 40 Lafitte » (4 600 m<sup>2</sup> restructurés), détenu par SOGECAP, à Paris 9<sup>ème</sup>, et le « 11 Hoche » (3 400 m<sup>2</sup> restructurés), propriété de la CMA CGM, à Paris 8<sup>ème</sup>.

Dans les Hauts-de-Seine, les surfaces réceptionnées ont atteint **168 800 m<sup>2</sup>**, avec la livraison d'opérations de plus grande envergure : « 360 » (28 600 m<sup>2</sup> restructurés) à Vanves, ou encore, « Keïko » (24 800 m<sup>2</sup> neufs), à Issy-les-Moulineaux.

Ailleurs, 38 000 m<sup>2</sup> auront été livrés en Seine-Saint-Denis : « Breizh » (22 600 m<sup>2</sup> neufs), à Saint-Denis, et « La Distillerie » (13 400 m<sup>2</sup> restructurés), à Saint-Ouen. Ces programmes sont intégralement loués à GRDF, et EIFFAGE.

En 2025, les surfaces livrées devraient **avoisiner le million de m<sup>2</sup>**, portées par l'inauguration des tours « The Link » (130 000 m<sup>2</sup> pré-loués à TOTAL), et « Hopen » (64 000 m<sup>2</sup>, entièrement disponibles), à La Défense.

Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

# LE MARCHÉ DES BUREAUX - LES SURFACES EN CHANTIER

## DES CHANTIERS CONCENTRÉS DANS LE « PRIME »

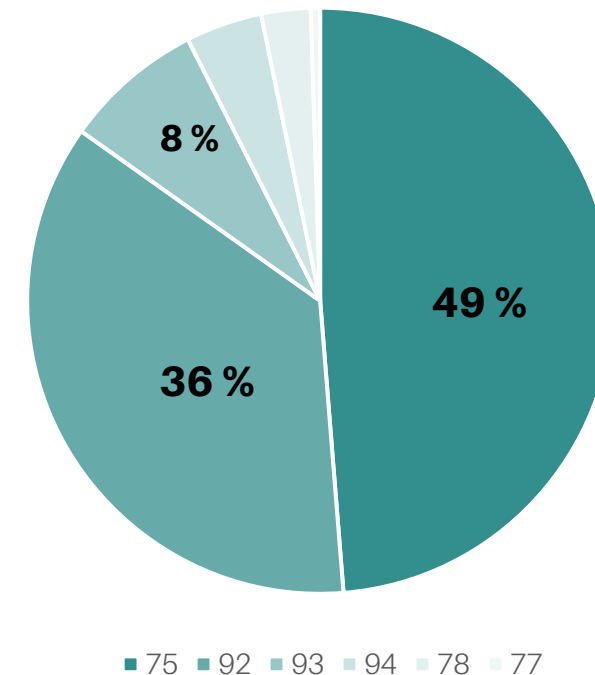
A fin 2024, le volume en chantier se positionnait à **1,7 million de m<sup>2</sup>**. Paris regroupait près de **50 % des surfaces en chantier**, grâce au lancement de 4 programmes dépassant les 20 000 m<sup>2</sup>, dans le QCA.

Suivaient les Hauts-de-Seine (36 %), porté par la **vitalité du marché de Neuilly-Levallois**, et le démarrage des opérations « Level » (28 000 m<sup>2</sup>), « 20 Pompidou » (22 000 m<sup>2</sup>), et « Leva » (18 300 m<sup>2</sup>), à Levallois-Perret.

Dans le reste de la région, **les nouveaux chantiers se sont révélés rares**, les conditions locatives ne permettant plus d'initier des programmes « en blanc ». L'on citera, simplement, le lancement de la tranche 1 du programme « Les Grandes Serres » (21 000 m<sup>2</sup> précommercialisés), à Pantin.

Enfin, les disponibilités en chantier s'élevaient à **1,04 million de m<sup>2</sup>, soit 61 % des surfaces en chantier**. Cet important stock se concentrait, essentiellement, dans quelques marchés « primes » (QCA, Neuilly-Levallois, Seine-Ouest).

Volume en chantier (m<sup>2</sup>), par département, à fin 2024



Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

## LA DÉFENSE & MONTPARNASSE BOOSTENT LES PROJETS

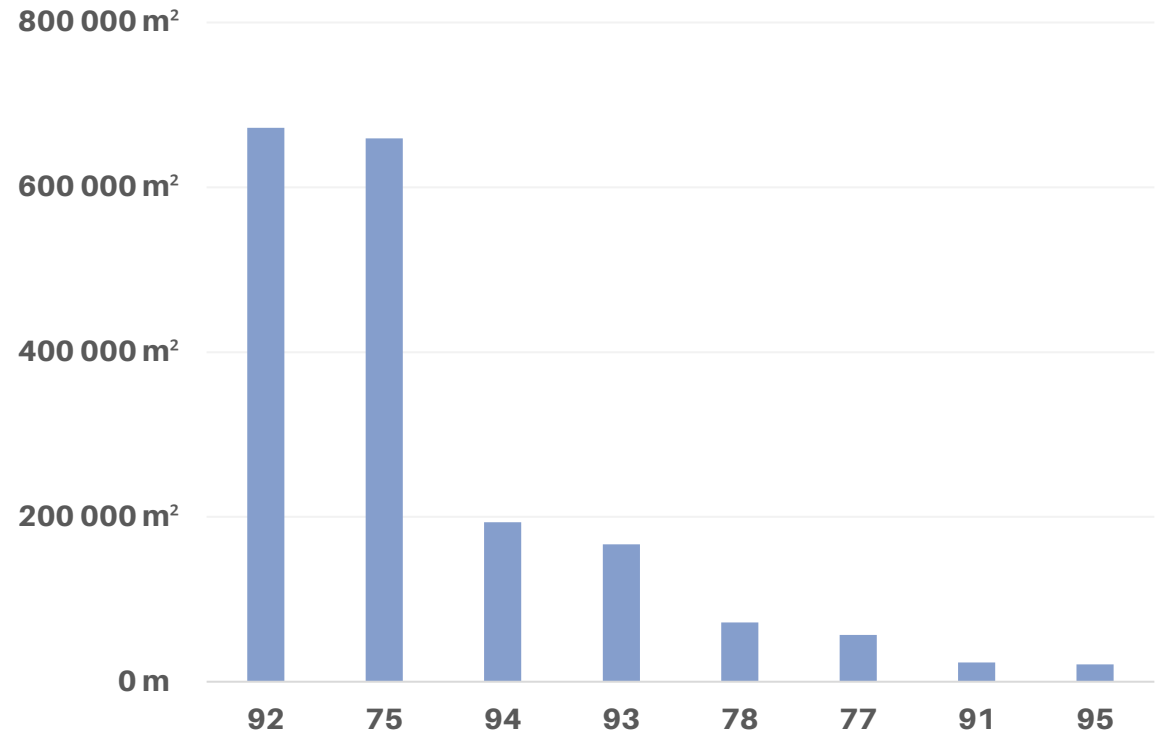
A fin 2024, le volume de projets (PC accordé) se positionnait à **1,9 million de m<sup>2</sup>**. Les Hauts-de-Seine concentraient la plus grande part, avec **672 000 m<sup>2</sup>** développables à court terme, grâce surtout à l'autorisation de 3 programmes d'envergure à La Défense : « Monge » (49 000 m<sup>2</sup>), « CB3 » (31 500 m<sup>2</sup>) et « Tour Michelet » (15 300 m<sup>2</sup>).

A Paris, l'obtention des permis de construire des programmes « Upper » (48 600 m<sup>2</sup>), « Tour Mirabeau » (37 000 m<sup>2</sup>), et « New Station » (27 000 m<sup>2</sup>) à Paris-Montparnasse, porte le total des surfaces en projet à **659 000 m<sup>2</sup>**.

Avec seulement 193 000 m<sup>2</sup> et 167 000 m<sup>2</sup> de surfaces développables à horizon 2-3 ans, le Val-de-Marne et la Seine-Saint-Denis, affichent **une offre particulièrement limitée**. Cette situation se traduit par l'abandon de projets, à l'instar de « Alpha » (11 600 m<sup>2</sup> de bureaux), à Saint-Ouen.

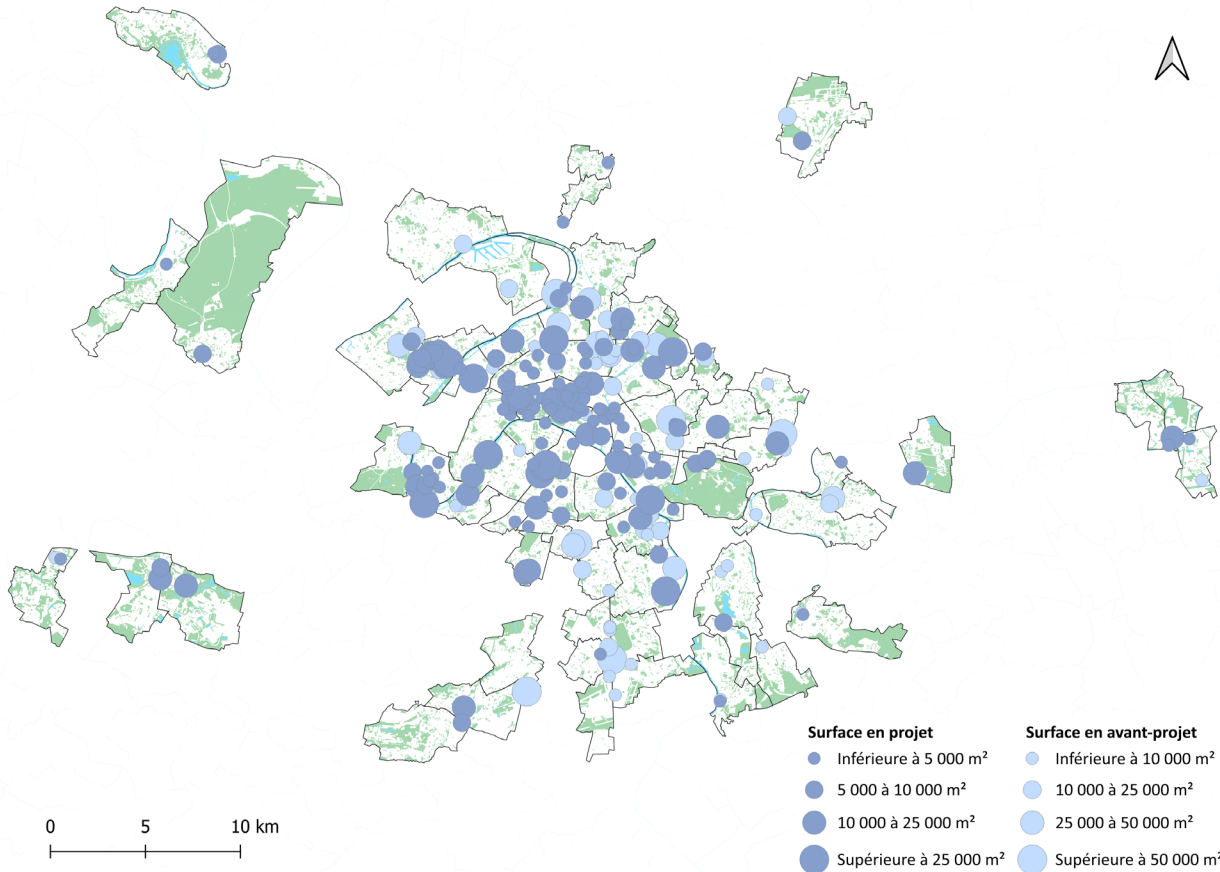
En 2<sup>e</sup> Couronne, les surfaces en projet demeurent réduites (173 000 m<sup>2</sup>). En fait, depuis 2020, ces marchés souffrent du recentrage de la demande vers les marchés plus centraux.

Volume de projet (m<sup>2</sup>), par département, à fin 2024



Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

## Localisation de l'offre future, à fin 2024



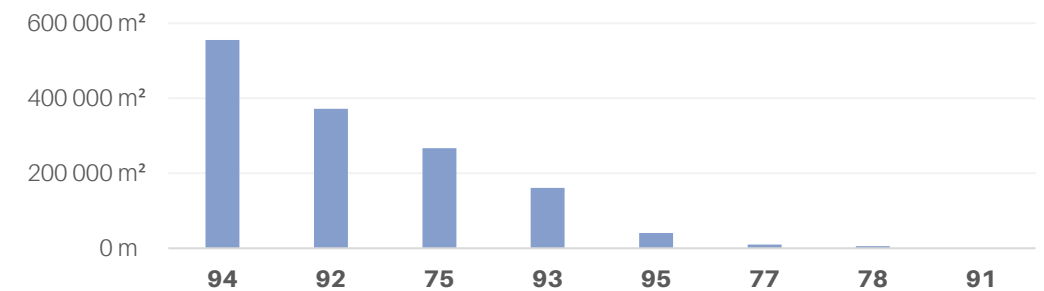
Sources : IDEM Conseil, BNP Paribas Real Estate

## UN VOLUME D'AVANT PROJET EN PLEINE DÉCROISSANCE

En mouvement constant, le volume d'avant-projets s'affichait, à fin 2024, autour des **1,4 million de m<sup>2</sup>**. Le Val-de-Marne représentait 40 % de l'offre à long terme, soutenu par plusieurs opérations situées en ZAC (« Thiais-Orly » - 117 500 m<sup>2</sup>, « Péripôle » à Fontenay-sous-Bois - 53 000 m<sup>2</sup>, etc). Toutefois, compte tenu des difficultés de commercialisation au sein de ces marchés, **ces programmations sont en cours de redimensionnement.**

Ailleurs, le volume d'avant-projets recouvrait, majoritairement, des opérations situées dans les Hauts-de-Seine (371 000 m<sup>2</sup>), et à Paris (267 000 m<sup>2</sup>).

## Volume d'avant-projet (m<sup>2</sup>), par département, à fin 2024



# 2. LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET DE LA LOGISTIQUE

---



# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS - LA DEMANDE PLACÉE

Ile-de-France  
2024

## UNE DEMANDE PLACÉE PORTÉE PAR LA 2<sup>NDE</sup> MAIN

En 2024, l'activité transactionnelle pour les locaux d'activités se positionnait **autour de 900 000 m<sup>2</sup>**.

Les surfaces de 1<sup>ère</sup> main, représentaient une faible part dans la demande globale (11 %), soit environ 100 000 m<sup>2</sup>. Ces transactions neuves ont surtout porté sur des surfaces **inférieures à 2 000 m<sup>2</sup>**, à de signatures de WORLD POOL INNOVATION (500 m<sup>2</sup>), au sein du « Spirit Business Cluster Green Tech », à Villejust.

L'activité sur le segment des plus grandes surfaces enregistré, malgré tout, plusieurs deals. L'on citera, par exemple, la prise à bail d'ALTRADIS (2 300 m<sup>2</sup>) à Louvres, et le BEFA de EUROFEU (2 300 m<sup>2</sup>), dans un parc d'activités neufs, développés par STONEHEDGE, à Servon.

La demande de 2<sup>nde</sup> main se positionnait, quant à elle, à 800 000 m<sup>2</sup>. Le cœur du marché aura porté tant sur des **surfaces comprises entre 2 000 et 5 000 m<sup>2</sup>**, à l'instar de « Promotrans FPC » (3 600 m<sup>2</sup>), à Limay, que sur des **cellules comprises entre 400 et 1 200 m<sup>2</sup>**, en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>nde</sup> Couronne.

## Exemples de transactions de 1<sup>ère</sup> main, en 2024



### « STONEHEDGE »

Servon (77)  
ZAC du Noyer aux Perdrix  
Surface : 2 300 m<sup>2</sup> (BEFA)

Propriétaire : STONEHEDGE

Livraison envisagée : S1 2025  
Utilisateur : EUROFEU



### « VALOR PARK »

Louvres (95)  
Surface : 2 300 m<sup>2</sup>

Propriétaire : VALOR RE

Livraison : 2021  
Utilisateur : ALTRADIS

Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

## Exemples d'opération de 1<sup>ère</sup> main livrée



### « FLY PARK »

**Tremblay-en-France (93)**  
**Typologie : Parc d'activités**  
**Surface : 20 000 m<sup>2</sup>**

**Propriétaires : GROUPE  
MAGELLIM / HARBERT MC**

**Disponibilité : 100 %**



### « BOOST! »

**Saint-Denis (93)**  
**Typologie : Techtiaire**  
**Surface : 17 000 m<sup>2</sup>**

**Propriétaire : INVESCO**  
**Surface : 10 000 m<sup>2</sup>**

**Disponibilité : 100 %**

## UNE OFFRE CONCENTRÉE EN PARC D'ACTIVITÉS

Le stock vacant de locaux d'activités s'affichait à **1,7 million de m<sup>2</sup>**. Le **délai théorique d'écoulement du stock est donc d'un peu moins de 2 ans, soit un niveau correct.**

Les disponibilités de 1<sup>ère</sup> main (391 000 m<sup>2</sup>) recouvraient, majoritairement, des surfaces en parcs d'activités, tant en 1<sup>ère</sup> qu'en 2<sup>nde</sup> Couronne. L'on citera, par exemple, les 20 000 m<sup>2</sup> vacants dans « Fly Park », à Tremblay-en-France. Les surfaces vacantes de 1<sup>ère</sup> main restantes (35 000 m<sup>2</sup>) recouvraient des actifs « techtiaires » mêlant bureaux et laboratoires, à Saint-Denis, et Villejuif.

L'offre de 2<sup>nde</sup> main s'élevait à environ **1,3 million de m<sup>2</sup>**, principalement concentrés au sein des communes de 1<sup>ère</sup> Couronne, au passé industriel (Gennevilliers, Ivry-sur-Seine ou Colombes), et dans certaines villes de 2<sup>nde</sup> Couronne (Argenteuil, Trappes, Les Ulis...).

Concernant les disponibilités en chantier, elles s'élevaient à 342 000 m<sup>2</sup>, où l'on retrouve de nombreuses surfaces **supérieures à 10 000 m<sup>2</sup>**, à l'instar de « La Factory » (20 000 m<sup>2</sup> disponibles), à Bondy.

Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

## UNE OFFRE EN PROJET QUI PREND DE LA HAUTEUR

A la fin 2024, les surfaces en projet (PC accordé) s'affichaient à **378 000 m<sup>2</sup>**.

Si la Grande Couronne concentre, traditionnellement, l'essentiel des surfaces autorisées, l'année écoulée met en lumière la très bonne dynamique en 1<sup>ère</sup> Couronne (131 000 m<sup>2</sup> en projet), **portée par les parcs d'activités à étages**.

Au total, 3 nouveaux programmes y ont obtenu leur autorisation : un site de 29 000 m<sup>2</sup> (dont 17 000 m<sup>2</sup> d'activités), développé par QUARTUS, au sein de la ZAC Aérolians, à Tremblay-en-France, le programme « Ottawa » (18 000 m<sup>2</sup>), propriété d'ICADE, au sein du parc Orly-Rungis, à Rungis, ainsi que l'opération « Segro Park Nanterre » (8 700 m<sup>2</sup>), détenue par SEGRO, à Nanterre.

Quant au volume en avant-projet, il se positionnait à **870 000 m<sup>3</sup>**. De nombreux développements à moyen et longs termes sont attendus, tant en 1<sup>ère</sup> (ZAC de l'Aérolians, à Tremblay-en-France, ZAC Gare-Ardoines, à Vitry-sur-Seine), qu'en 2<sup>ème</sup> Couronne (Parc d'Activités des Avernaises, à Wissous...).

## Exemples de projets autorisés, en 2024



### Parc d'activités

**Tremblay-en-France (93)**  
**ZAC de l'Aérolians**  
**Surface : 17 000 m<sup>2</sup>**

**Propriétaire : QUARTUS**

**Livraison : 2027**



### « SEGRO PARK »

**Nanterre (92)**  
**Surface : 8 700 m<sup>2</sup>**

**Propriétaire : SEGRO**

**Livraison : 2026**

Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

## UNE DEMANDE PLACÉE SOUTENUE PAR LA 1ERE MAIN

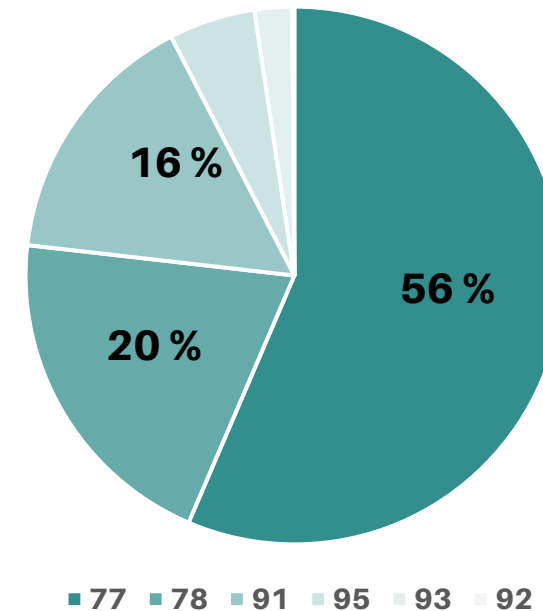
En 2024, la demande placée logistique s'affichait à **627 800 m<sup>2</sup>**, soit un **niveau relativement réduit**.

Dans le détail, la demande de 1<sup>ère</sup> main aura représenté 63 % de l'activité, soit 397 800 m<sup>2</sup> placés. Si quelques deals pour des surfaces neuves livrées ont été signés, à l'instar de MONDIAL RELAY (9 700 m<sup>2</sup>), à Trappes, ce sont, avant tout, **quelques précommercialisations d'envergure** qui auront soutenu le marché.

L'on citera, la VEFA de SED LOGISTIQUE, auprès de GOODMAN, pour une plateforme logistique (63 000 m<sup>2</sup>), située à Moussy-le-Neuf, ou encore les BEFA d'IKEA à Limay (61 000 m<sup>2</sup>), et du GROUPE MOUSQUETAIRES (36 000 m<sup>2</sup>), dans un actif détenu par MAEG, à Mauchamps.

La demande placée de 2<sup>nde</sup> main se positionnait, quant à elle, à 230 000 m<sup>2</sup>. La majorité des deals aura concerné **des surfaces inférieures à 10 000 m<sup>2</sup>**, à l'instar de la prise à bail, par MONDIAL RELAY, de 2 messageries à Lieusaint (6 600 m<sup>2</sup>), et Wissous (7 000 m<sup>2</sup>), ou encore, de la signature d'une plateforme logistique de 6 000 m<sup>2</sup>, propriété de LOGICOR, à Combs-la-Ville.

Répartition de la demande placée logistique (m<sup>2</sup>), par département, 2024



Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

## Principales opérations de 1<sup>ère</sup> main disponibles, à fin 2024



### « Reprendre Racines »

**Paris 13<sup>ème</sup> (75)**  
**Surface : 74 200 m<sup>2</sup> en chantier**

**Propriétaire : SEGRO**

**Disponibilité : 100 %**  
**Utilisateur(s) :-**



### Plateforme logistique

**Conflans-Sainte-Honorine (78)**  
**Surface : 10 000 m<sup>2</sup> livrés**

**Propriétaire : LOGICOR**

**Disponibilité : 100 %**  
**Utilisateur(s) :-**

## L'OFFRE EN CHANTIER EST AVANT TOUT URBAINE

A fin 2024, l'offre neuve livrée s'affichait autour de **110 000 m<sup>2</sup>, soit 10 % de l'offre totale**. Ces surfaces se répartissent au sein d'une dizaine d'opérations principalement situées en Grande Couronne, à l'instar d'une plateforme logistique de 10 000 m<sup>2</sup>, à Conflans-Sainte-Honorine.

Concernant l'offre de 2<sup>nde</sup> main (920 000 m<sup>2</sup>), elle couvrait, en grande partie, des plateformes logistiques en parc d'activités livrées au début des années 2000. Au total, se sont donc 1 030 000 m<sup>2</sup> qui étaient vacants.

Au final, le taux de vacance global se positionnait à **seulement 5,6 %, soit un niveau peu élevé**.

Quant à l'offre en chantier, elle se positionnait à 153 000 m<sup>2</sup>. Près de 60 % de ces surfaces se concentraient dans **deux opérations dédiées à la logistique urbaine, à Paris** : « Reprendre Racines » (74 200 m<sup>2</sup>) porté par SEGRO, dans le 13<sup>ème</sup> et « L'Atelier Logistique » (16 000 m<sup>2</sup>), propriétés de Swiss Life AF et Mont Thabor Capital Partners, dans le 8<sup>ème</sup>.

Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

## CONCENTRATION DE L'OFFRE EN 2EME COURONNE

Fin 2024, les surfaces en projet (PC accordé) s'affichaient autour de 1 million de m<sup>2</sup>, avec **des projets majoritairement supérieurs à 30 000 m<sup>2</sup>**, et développés par les majors du secteur : GOODMAN, PROLOGIS, SEGRO, ou encore LOGICOR.

Au total, **80 % des surfaces en projets se concentraient en Grande Couronne**. Cette année, l'on notera un permis de construire délivré pour l'extension d'une plateforme logistique de 32 000 m<sup>2</sup>, à Saint-Ouen-l'Aumône. Pour rappel, la commune, avait déjà autorisé l'an dernier près de 100 000 m<sup>2</sup> de surfaces neuves sur un ancien foncier occupé par RENAULT.

Le reste des surfaces en projet recouvraient des programmes situés, essentiellement, en Seine-Saint-Denis, à l'instar d'une plateforme logistique à étage de 37 500 m<sup>2</sup>, au sein du parc GARONOR, à Aulnay-sous-Bois. Celle-ci s'inscrit dans un programme de reconfiguration du site qui devrait accueillir **4 nouveaux bâtiments multiniveaux neufs** d'ici 2035 (135 000 m<sup>2</sup> neufs).

Quant au volume en avant-projet, il se positionnait à **1,9 million de m<sup>3</sup>**. La Seine-et-Marne regroupait la majorité de ses surfaces, suivit par le Val-d'Oise.

## Exemples de projets autorisés, en 2024



### « RISE 1 »

**Aulnay-sous-Bois (93)**  
**Parc GARONOR**  
**Surface : 37 500 m<sup>2</sup>**

**Propriétaire : LOGICOR**

**Livraison : 2T 2027**  
**Utilisateur(s) : NC**



### Plateforme logistique

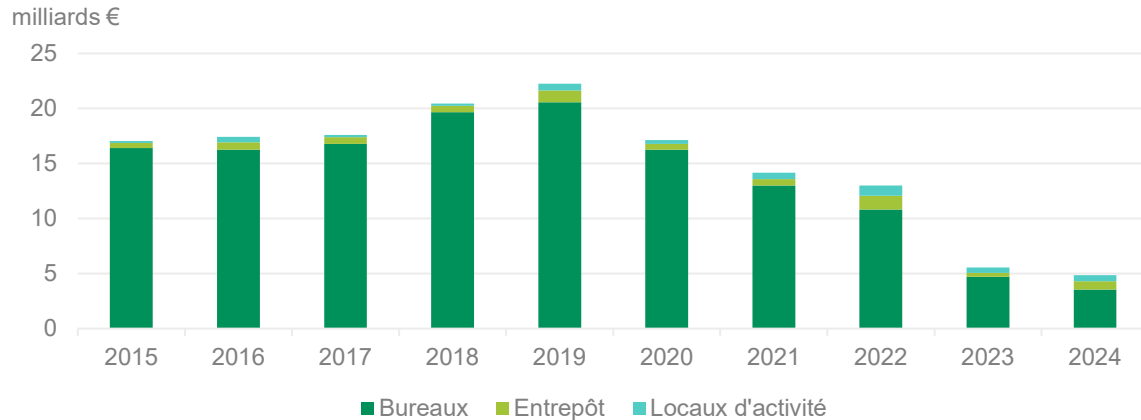
**Mauchamps (91)**  
**Surface : 36 800 m<sup>2</sup>**

**Propriétaire : MAEG**

**Livraison : 2T 2027**  
**Utilisateur(s) : Groupement Mousquetaires (BEFA)**

Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

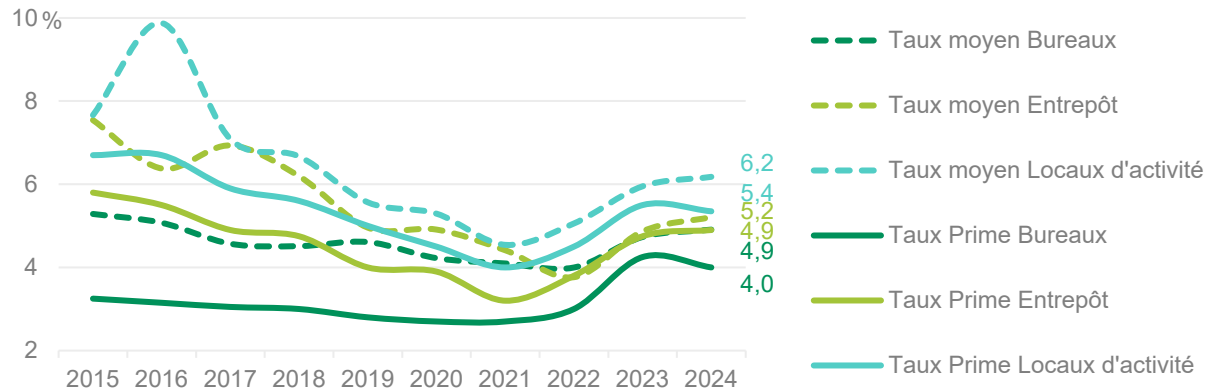
## Montants investis en immobilier d'entreprise, Ile-de-France



Les montants investis en Île-de-France ont connu une baisse progressive depuis leur pic de 2019 à plus de 22 milliards d'euros investis, pour s'établir à **moins de 5 milliards d'euros en 2024**.

Les bureaux tirent toujours leur épingle du jeu, et représentent **74 % des volumes en 2024**. Toutefois, les entrepôts et les locaux d'activité ont vu leur part augmenter ces dernières années. Ainsi, les entrepôts représentent 15 % des investissements en 2024, contre 5 % en moyenne 10 ans, et les locaux d'activités 11 % en 2024, contre 3 % historiquement.

## Evolution des taux de rendement, Ile-de-France



Les investissements en bureaux se concentrent sur le pôle Paris Centre Ouest et son quartier central des affaires qui capte **61 % des volumes**, suivis par les pôles de Paris intramuros et de l'Ouest parisien.

Les taux de rendement conservent leur hiérarchie historique, avec les taux les plus bas enregistrés en bureaux, suivis des entrepôts et des locaux d'activité. Après une décompression des taux observée depuis 2022, ils ont connu en 2024 une phase de stabilisation, voire de baisse.

Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

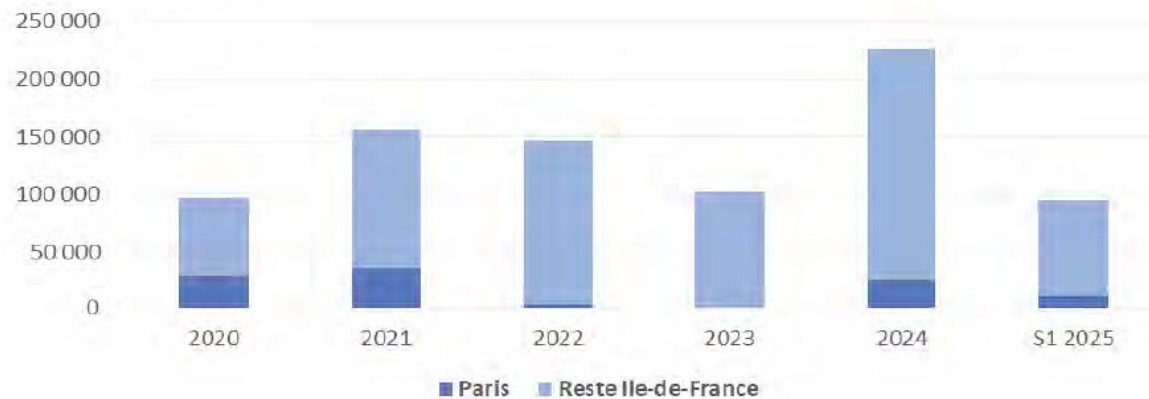
# LA RECONVERSION DES BUREAUX EN LOGEMENTS

Ile-de-France  
2024

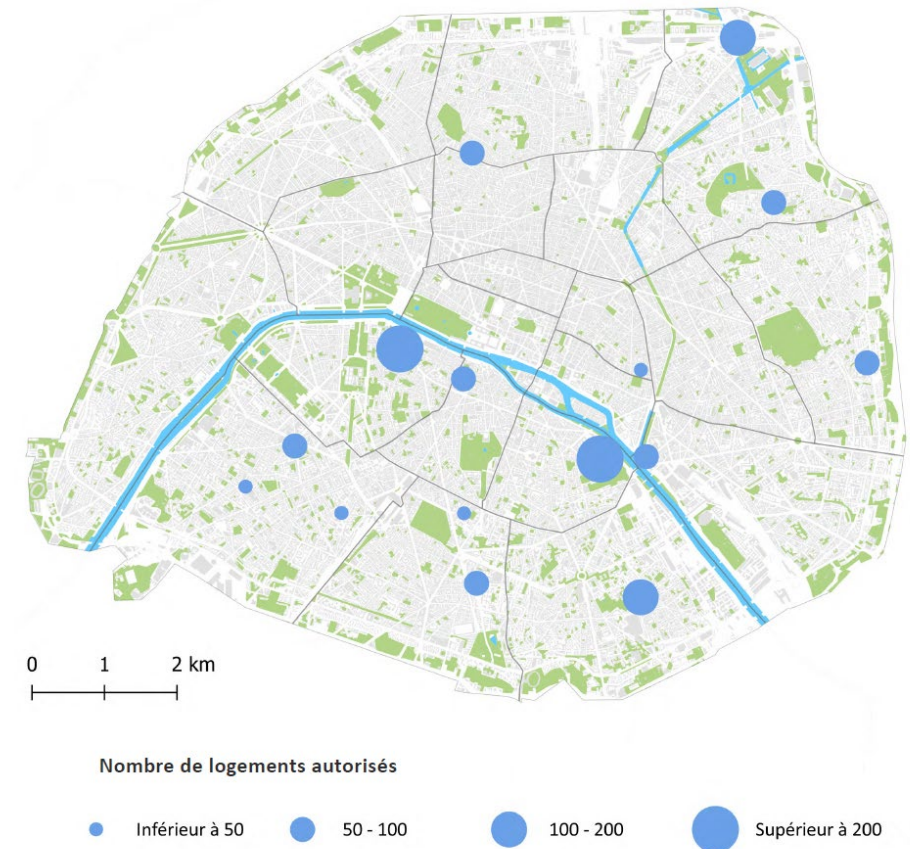
## DÉCOLLAGE EN COURS ?

- **823 700 m<sup>2</sup> de bureaux autorisés à la transformation**, depuis 2020,
- 50 % des surfaces se situaient dans les Hauts-de-Seine,
- Dans Paris, des projets principalement menés par la Ville de Paris, à travers le rachat d'immeubles par la RIVP,
- **En Ile-de-France, 55 % des actifs ont fait l'objet d'une restructuration.**

Surfaces tertiaires autorisées à la transformation en produits résidentiels, 2020-2025



Bureaux<sup>1</sup> ayant obtenu une autorisation de reconversion en produits résidentiels<sup>2</sup>, entre 2020 et 2025



Sources : IDEMm Conseil

IDEMm Conseil | 128 Rue La Boétie, 75008 Paris - SARL au capital de 10 000 € - 938 433 430 R.C.S. Paris

Research On Demand BNP Paribas Real Estate | 50 Cours de l'Île Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt - SAS au capital de 669 873 760 € - 692 012 180 R.C.S. Nanterre