

# 55,62 millions de m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux en Ile-de-France

Source : ORIE au 31.12.2024

Le parc de bureaux francilien est estimé à 55,62 millions de mètres carrés de surface utile à fin 2024. Après une légère baisse enregistrée en 2023 (une première depuis 10 ans), le parc francilien a connu en 2024 une progression modeste de 0,3 %, soit environ 160 000 m<sup>2</sup> supplémentaires.



Cette augmentation s'explique principalement<sup>1</sup> par le volume important de livraisons de locaux de bureaux (neufs et restructurés) qui a doublé par rapport à 2023, atteignant un niveau similaire à celui observé en 2022. Selon les données disponibles, ces livraisons se concentrent majoritairement dans les Hauts-de-Seine (92), où une part significative de bureaux neufs et restructurés a été livrée. La répartition des livraisons de bureaux<sup>2</sup> est la suivante : environ 50 % dans les Hauts-de-Seine, 25 % à Paris, et 25 % dans les autres départements. Au total, on estime que 1,78 % du parc de bureaux a été renouvelé ou créé en 2024, un chiffre comparable à celui de 2022.

Ce volume de livraisons peut surprendre à l'heure où les taux de vacance tertiaire explosent (près de 6 Mm<sup>2</sup> de bureaux vacants en Île-de-France, soit environ 15 % du parc marchand). Il s'explique par le fait que les projets livrés en 2024 ont pour la plupart été initiés avant la crise sanitaire de 2020 et les tensions inflationnistes des années suivantes. Par conséquent, l'augmentation des livraisons actuelles ne reflète qu'une inertie structurelle, et le réel impact de la crise sur la production de bureaux pourrait n'apparaître que dans les prochaines années.

Le marché des bureaux devrait donc connaître une phase de "réatterrissage" avec un volume de nouvelles constructions plus contrôlé. De plus en plus d'entreprises semblent choisir de prolonger leur occupation actuelle plutôt que de déménager, notamment grâce à l'essor du télétravail, repoussant ainsi leurs projets de relocalisation et par conséquent de nouveaux projets de bureaux. Le marché tertiaire semble ainsi entrer dans une phase de transition. Du fait des changements dans les modes d'occupation des bureaux, la demande est en baisse, ce qui conduit à une offre plus maîtrisée et à un ralentissement de la production de nouveaux bureaux. En conséquence, l'offre pourrait continuer à se stabiliser dans les prochaines années.

### A propos de l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France (ORIE)

Créé en 1986, l'ORIE est un organe privilégié de la concertation entre pouvoirs publics et acteurs privés: c'est une instance d'échanges, de concertation et d'études, réunissant plus de 120 membres issus des différents métiers de l'industrie immobilière (aménageurs, promoteurs, investisseurs, utilisateurs, conseils, experts, enseignants-chercheurs, Etat et collectivités locales). En 2025, l'ORIE poursuit ses réflexions sur des thèmes de fond : le « recyclage urbain » avec la création d'un indice de recyclabilité ; et une nouvelle étude sur « l'impact des nouvelles technologies dans l'immobilier ».

**Contact presse** : Sami Khaled, Chargé d'études senior de l'ORIE / 01 40 61 86 92 / [sami.khaled@i-carre.net](mailto:sami.khaled@i-carre.net)  
et Haby Wane, Chargée d'études de l'ORIE / 01 40 61 86 47 / [haby.wane@i-carre-net.net](mailto:haby.wane@i-carre-net.net)  
<http://www.orie.asso.fr/>

<sup>1</sup> Une autre partie de l'augmentation de l'estimation du parc s'explique par une modification méthodologique portant sur les surfaces de bureaux inférieures à 100 m<sup>2</sup>, estimées cette année avec les fichiers fonciers (Données issues de l'exploitation des déclarations fiscales, retraitées par le CEREMA), les données de l'Insee précédemment utilisées n'étant plus disponibles à l'échelle communale.

<sup>2</sup> Ce chiffre est obtenu en compilant les données de conseils contributeurs pour les surfaces livrées. Les sources de données sont Immostat, BNP Paribas Real Estate, CBRE, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Frank, Institut Paris Région.