



INDICE DE RECYCLAGE 2026

A LOUER BUREAUX

1

UN INDICE COMPOSITE CALCULÉ À PARTIR DE :

LA FAISABILITÉ ÉCONOMIQUE

+

0

LA DYNAMIQUE TERTIAIRE

+

LA DYNAMIQUE RÉSIDENTIELLE

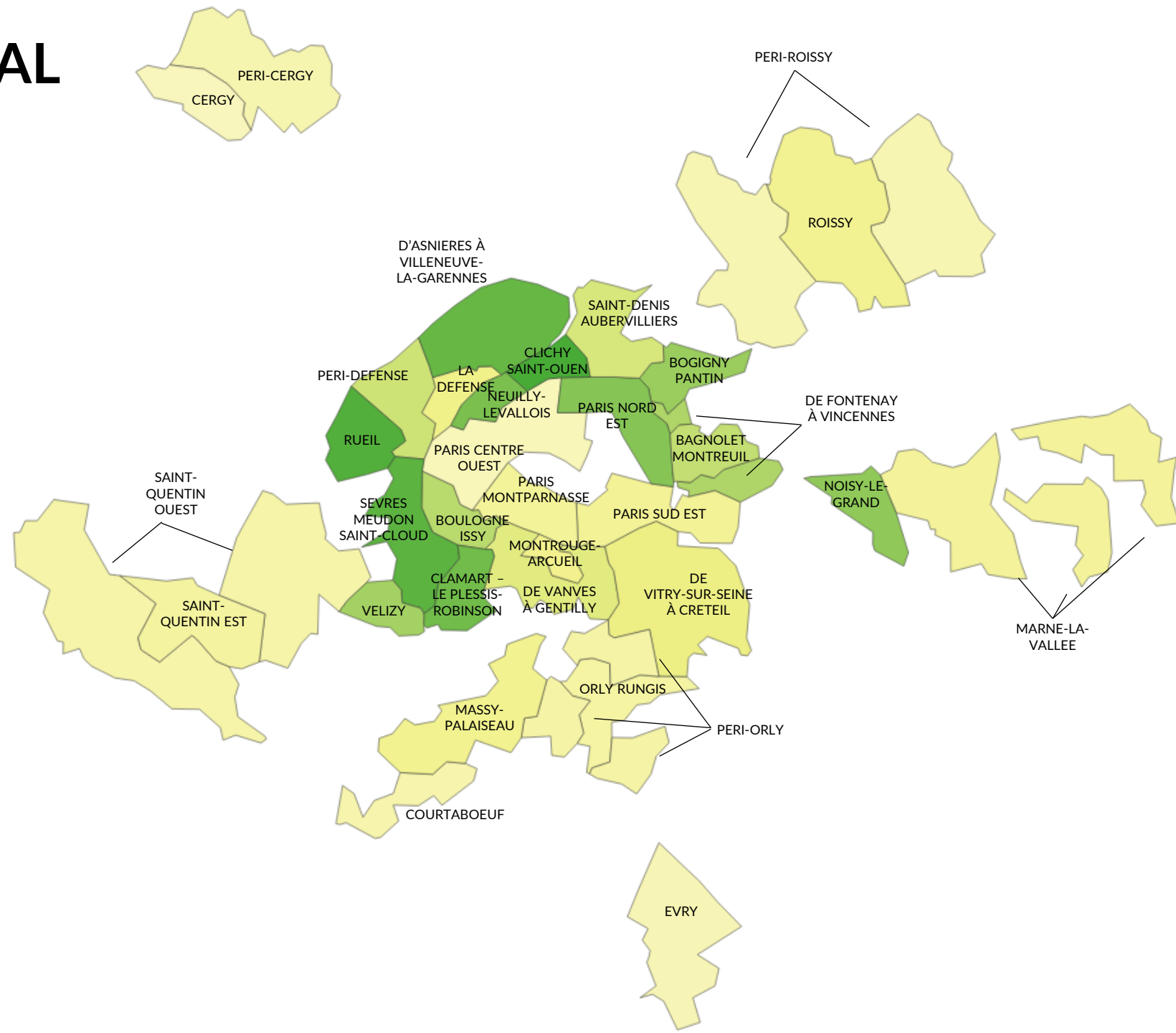
UN INDICE COMPOSITE CALCULÉ À PARTIR DE :

Indicateurs	Critères	Pondération
Faisabilité économique	• Ecart de prix bureau (seconde main, sur base loyer moyen et taux de rendement/risque) / logement (collectif neuf) CBRE / EFFICITY (T4 2025)	40%
Dynamique tertiaire	• Niveau d'absorption de l'offre (offre immédiate et future [uniquement libération et bureaux en cours de construction] au T4 2025) par la demande (demande placée annuelle moyenne 2022-2024) CBRE • Taux de vacance (Offre immédiate T4 2025 /parc total T4 2024) CBRE/ORIE	30%
Dynamique résidentielle	• Taux annuel de logements créés par rapport au parc de logement (2023-2025) SDES • Solde migratoire annuel (2016-2022) INSEE • Offre de transports (nombre de gares / km²) IDF MOBILITES (2025) • Evolution annuelle du prix du logement collectif neuf (2022-2025) EFFICITY	30%



CARTOGRAPHIE DE L'INDICE DE RECYCLAGE DES BUREAUX

Echelle des PZM



SCORE GLOBAL

Evolution 2025-2026

Echelle des PZM

1	Clichy Saint-Ouen	=	
2	Rueil	↑	+5
3	Sèvres Meudon Saint-Cloud	↑	+5
4	D'Asnières à Gennevilliers	↑	+2
5	Clamart Le Plessis-Robinson	↓	-2
6	Neuilly-Levallois	↑	+24
7	Paris Nord-est	↑	+2
8	Noisy-le-Grand	↑	+14
9	Bobigny-Pantin	↑	+2
10	Vélizy	↓	-8
11	De Fontenay à Vincennes	↑	+3
12	Boulogne-Issy	↑	+15
13	Bagnolet Montreuil	↑	+6
14	Péri-Défense	↓	-4
15	Saint-Denis Aubervilliers	↓	-3
16	De Vanves à Gentilly	↓	-12
17	De Vitry-sur-Seine à Créteil	↓	-4

18	La Défense	↓	-13
19	Montrouge-Arcueil	↑	+13
20	Massy-Palaiseau	↓	-4
21	Roissy	↓	-6
22	Paris Sud-est	↓	-5
23	Paris Montparnasse	↑	+2
24	Marne-la-Vallée	↓	-6
25	Saint-Quentin Est	↓	-3
26	Orly Rungis	↓	-6
27	Péri-Orly	↓	-3
28	Saint-Quentin Ouest	↑	+3
29	Courtabœuf	↑	+4
30	Péri-Cergy	↓	-4
31	Péri-Roissy	↓	-3
32	Evry	↓	-3
33	Paris Centre-ouest	↑	+1
34	Cergy	↓	-11

Afin de mieux comprendre ces changements, nous nous sommes penchés sur 8 cas qui ont connu des évolutions conséquentes. Tout d'abord, observons les 4 pôles qui ont connu une ascension fulgurante dans notre classement :

- Neuilly-Levallois
- Boulogne-Issy
- Noisy-le-Grand
- Montrouge-Arcueil

	Augmentation de l'écart de prix bureau-logement	Augmentation du délai d'absorption (offre/demande)	Augmentation de la vacance	Augmentation du taux de création de logement
Neuilly-Levallois	X		X	X
Boulogne-Issy	X	X	X	X
Noisy-le-Grand		X		
Montrouge-Arcueil	X	X	X	X

Par ailleurs, le prix du logement s'est stabilisé dans le pôle de Neuilly-Levallois après une forte baisse.

Observons à présent les 4 pôles qui ont connu une forte chute au sein de notre classement :

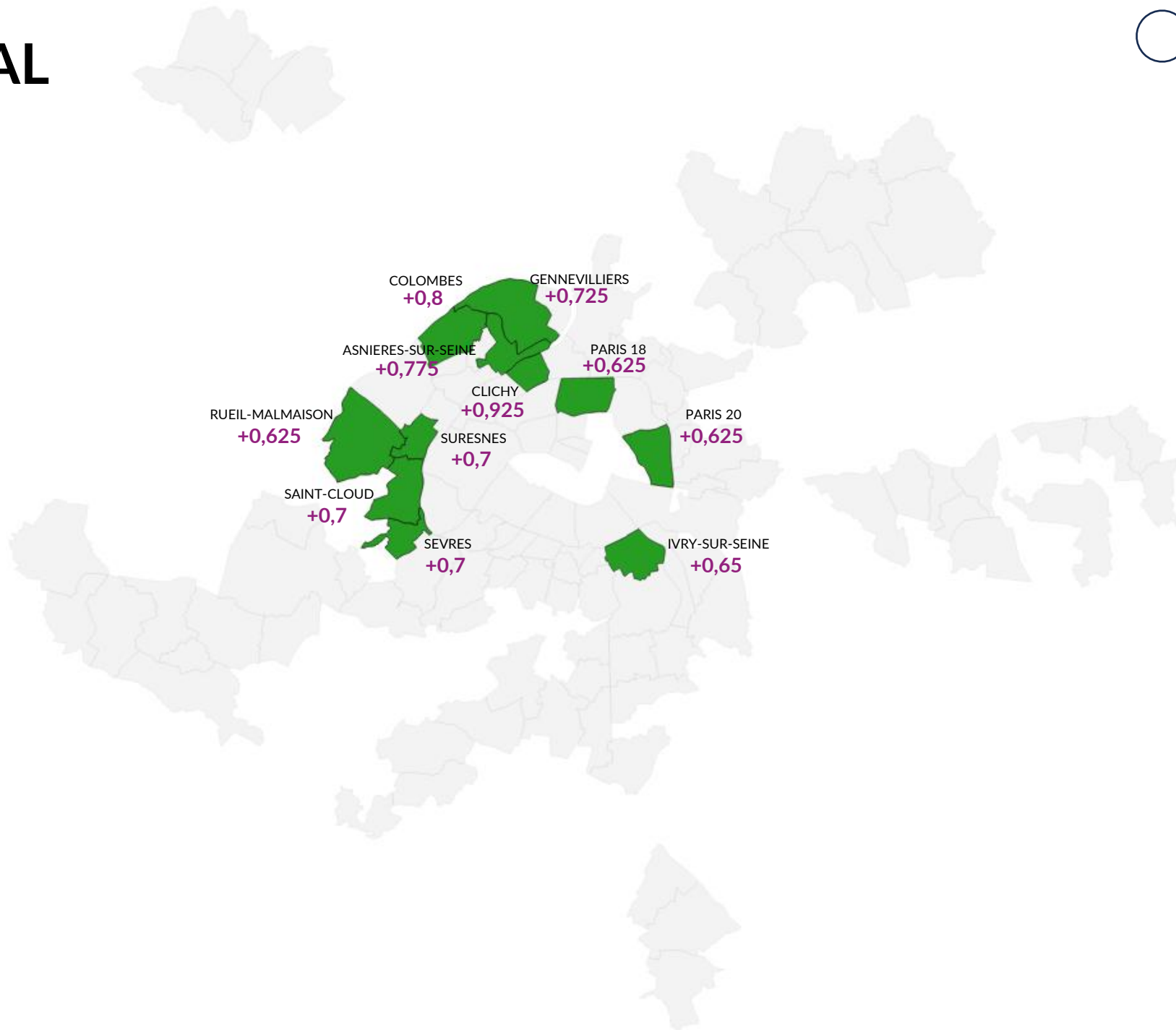
- La Défense
- De Vanves à Gentilly
- Cergy
- Vélizy

	Baisse de l'écart de prix bureau-logement	Baisse du délai d'absorption (offre/demande)
La Défense		X
De Vanves à Gentilly	X	X
Cergy	X	X
Vélizy	X	

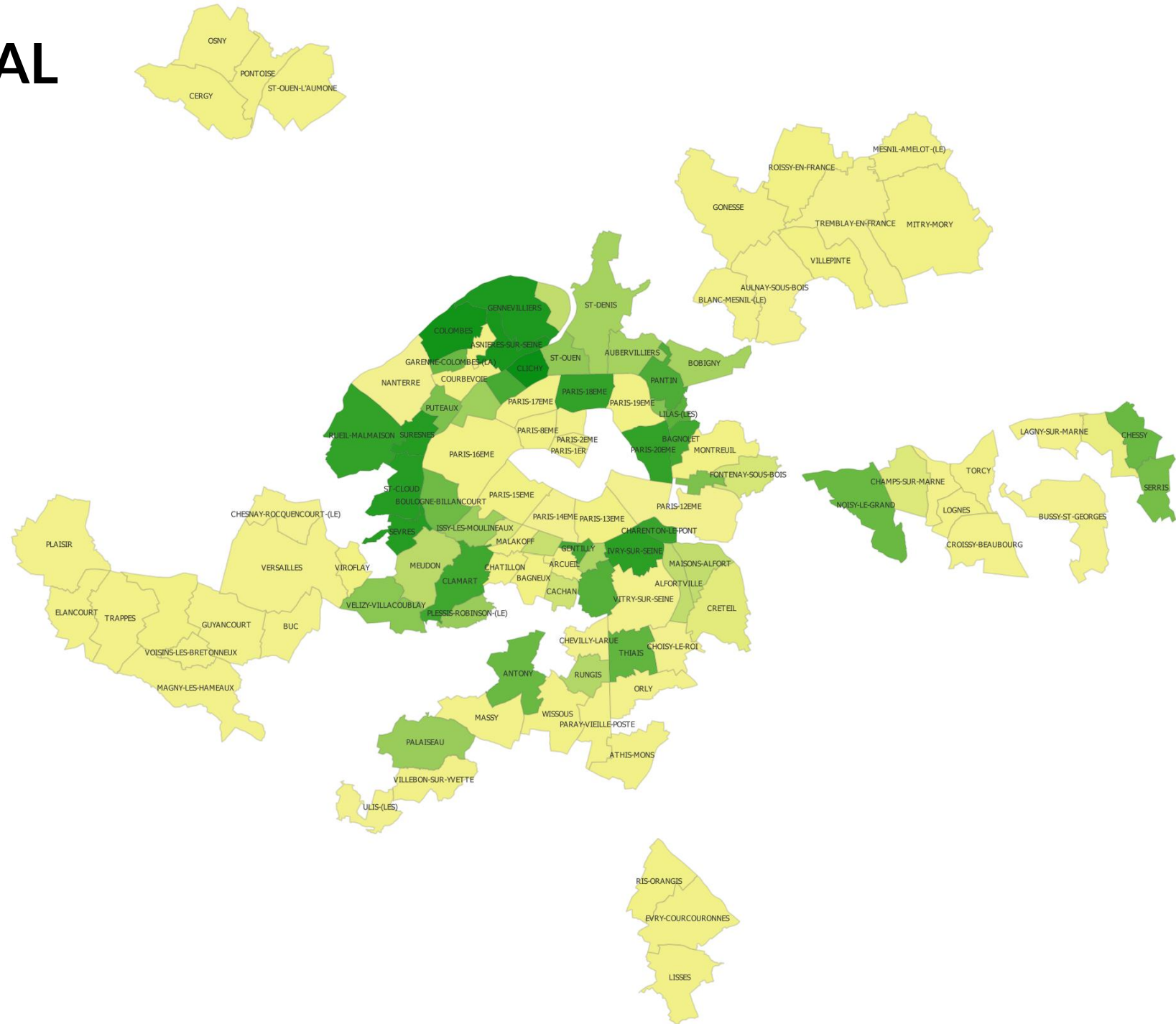
On constate également que Vélizy subit une baisse de son solde migratoire, ainsi qu'une baisse de prix du logement collectif.



Les communes les mieux classées

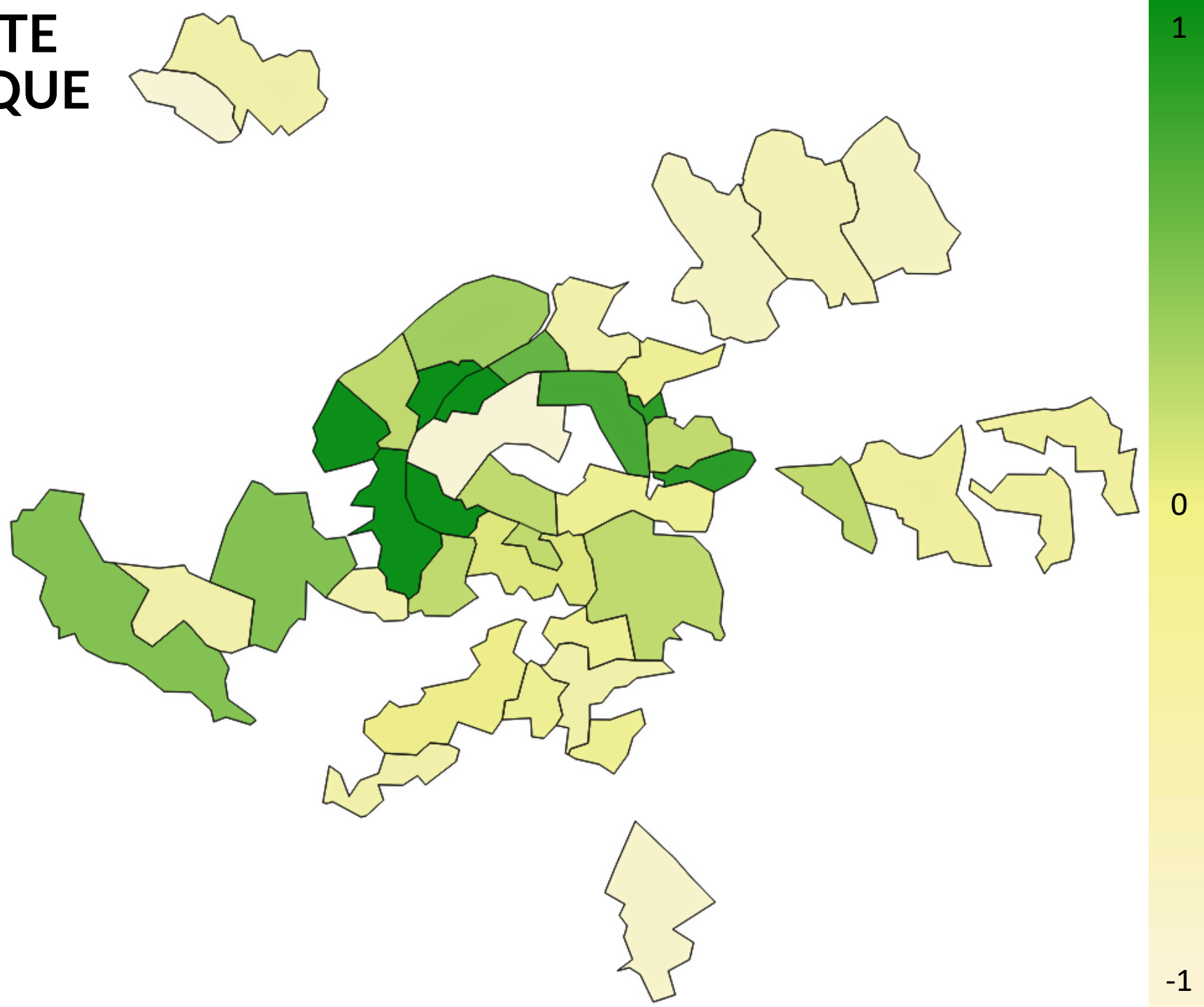


Echelle communale



FAISABILITE ECONOMIQUE

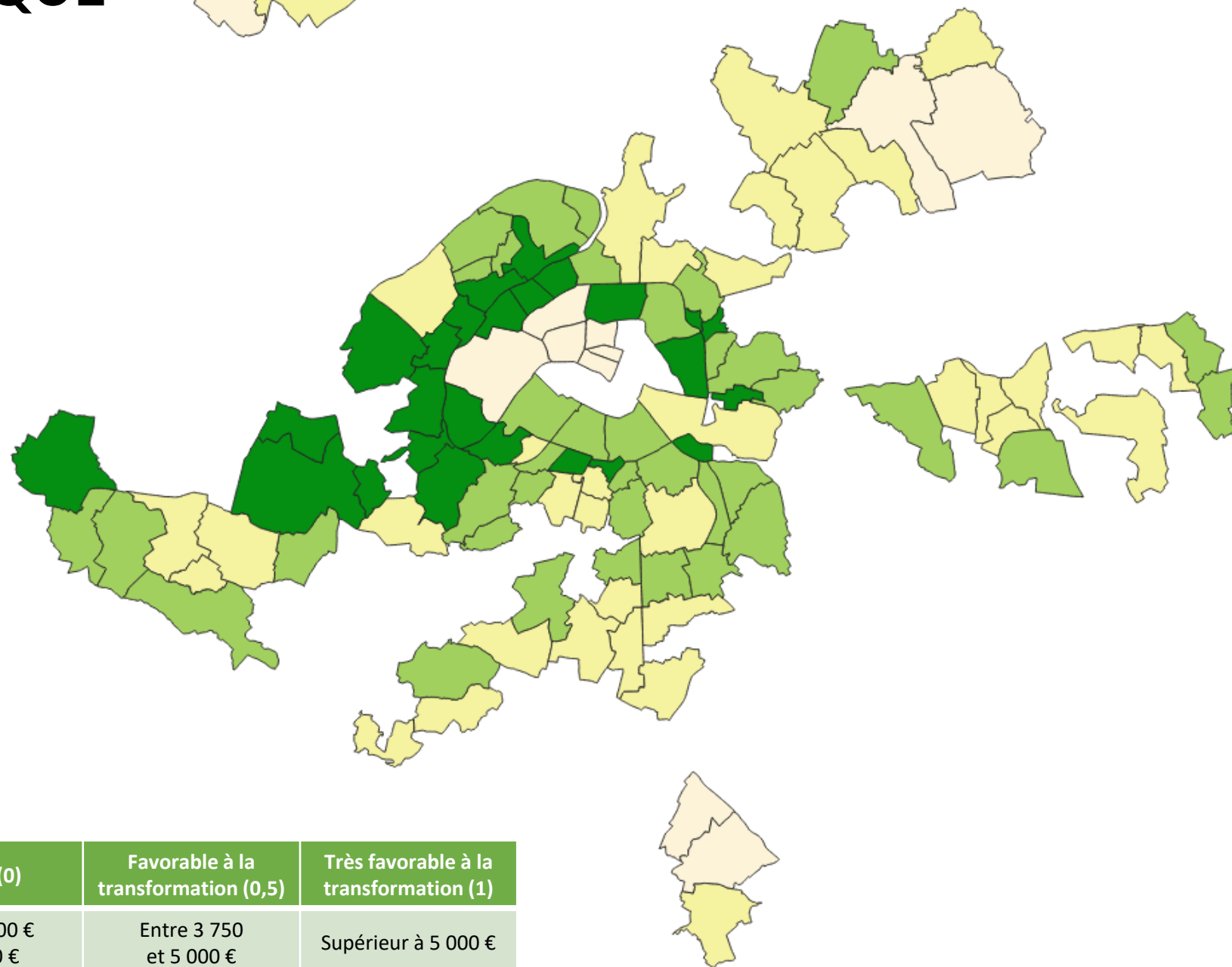
Echelle des PZM



FAISABILITE ECONOMIQUE



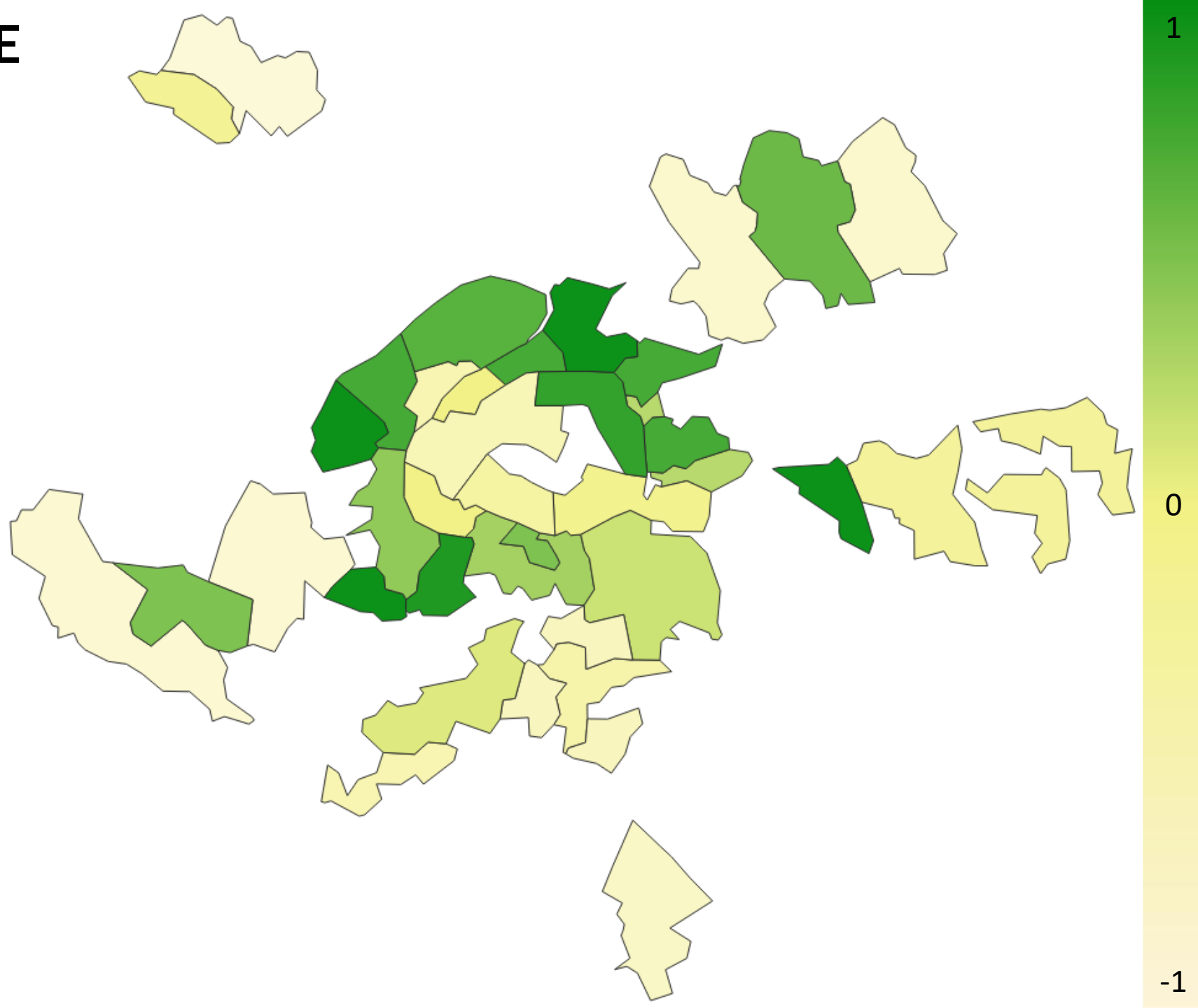
Echelle communale

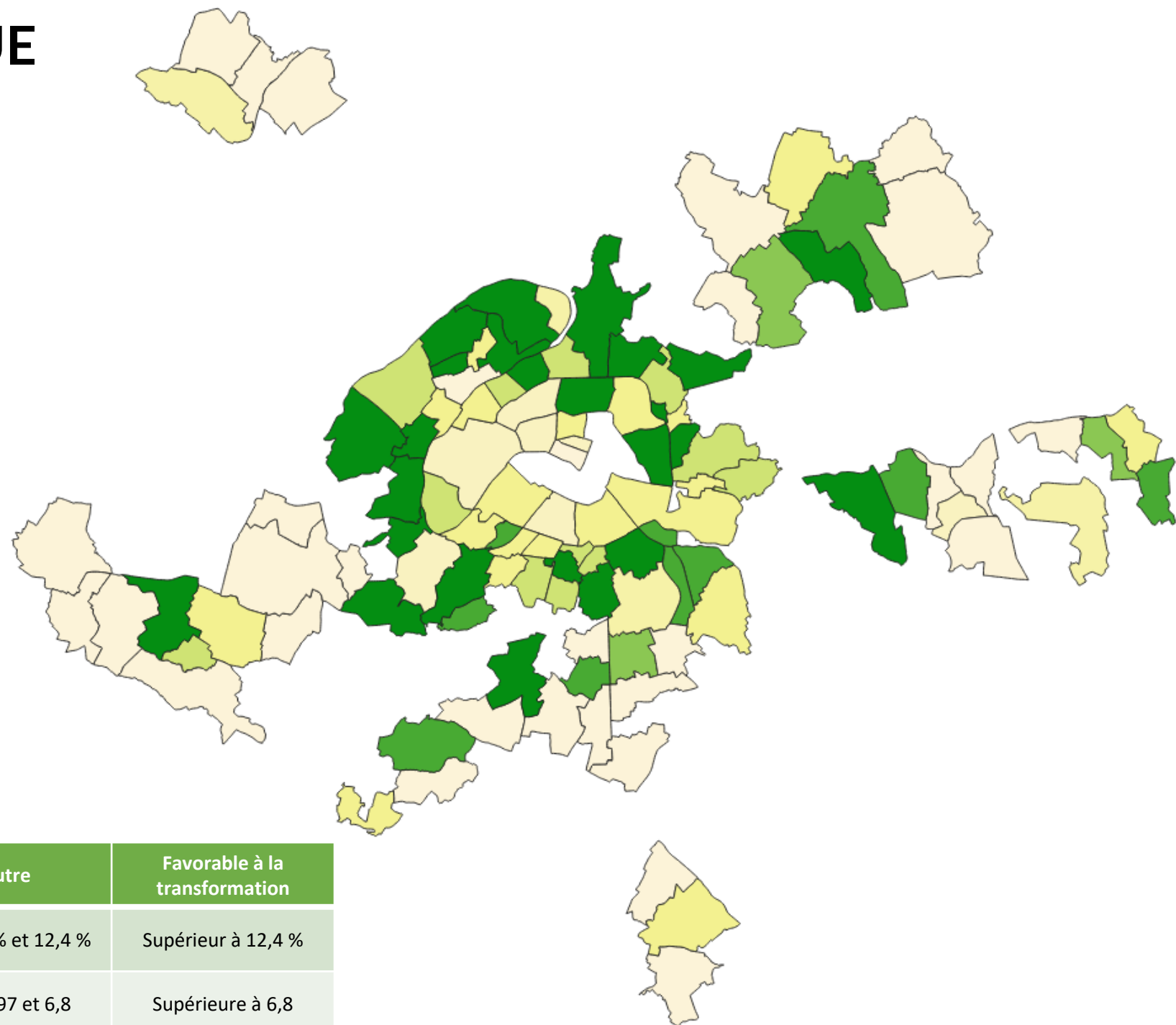


Critères	Défavorable à la transformation (-1)	Neutre (0)	Favorable à la transformation (0,5)	Très favorable à la transformation (1)
Ecart de prix en faveur du logement	Inférieur à 2 500 €	Entre 2 500 € et 3 750 €	Entre 3 750 et 5 000 €	Supérieur à 5 000 €

DYNAMIQUE TERTIAIRE

Echelle des PZM

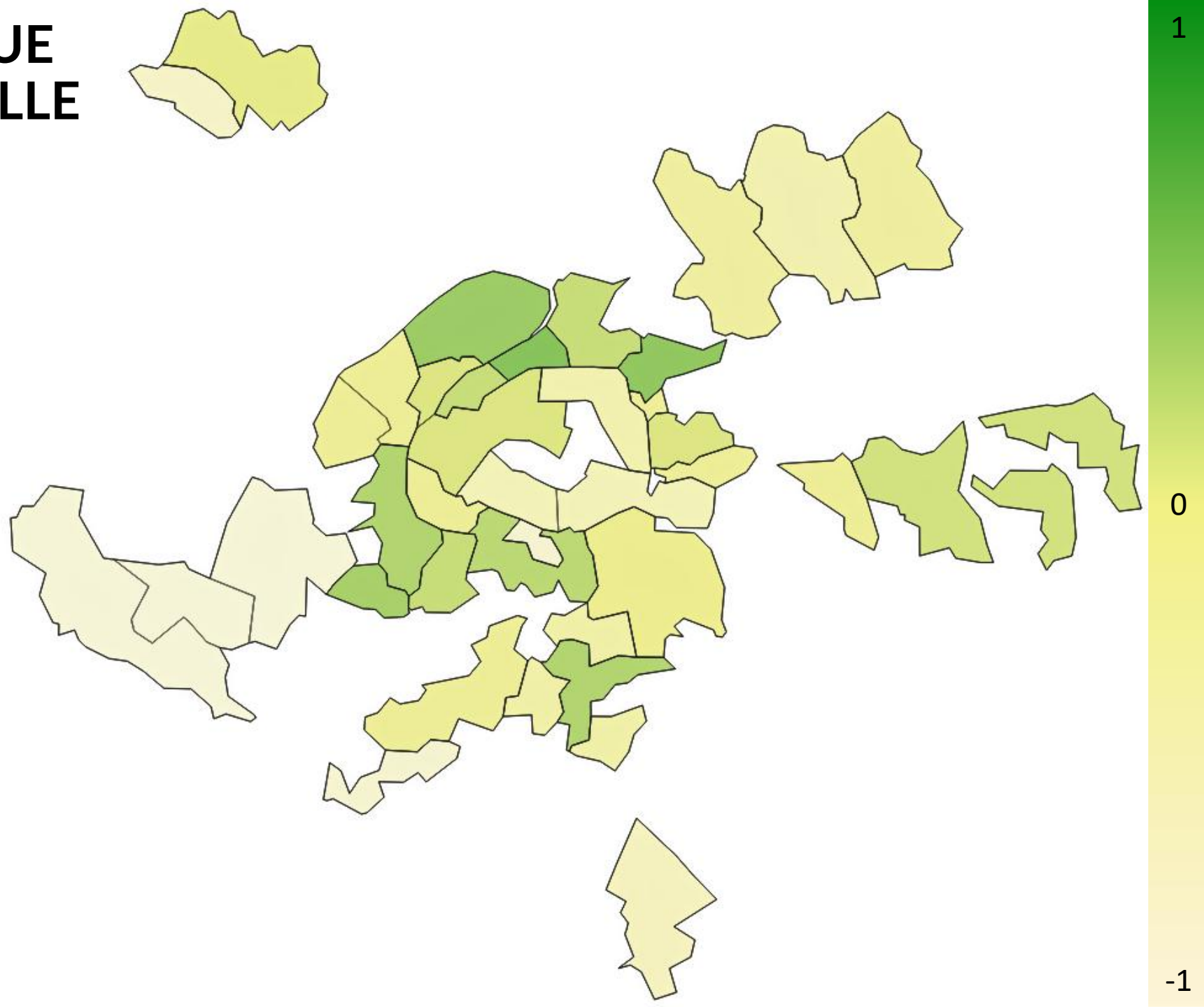


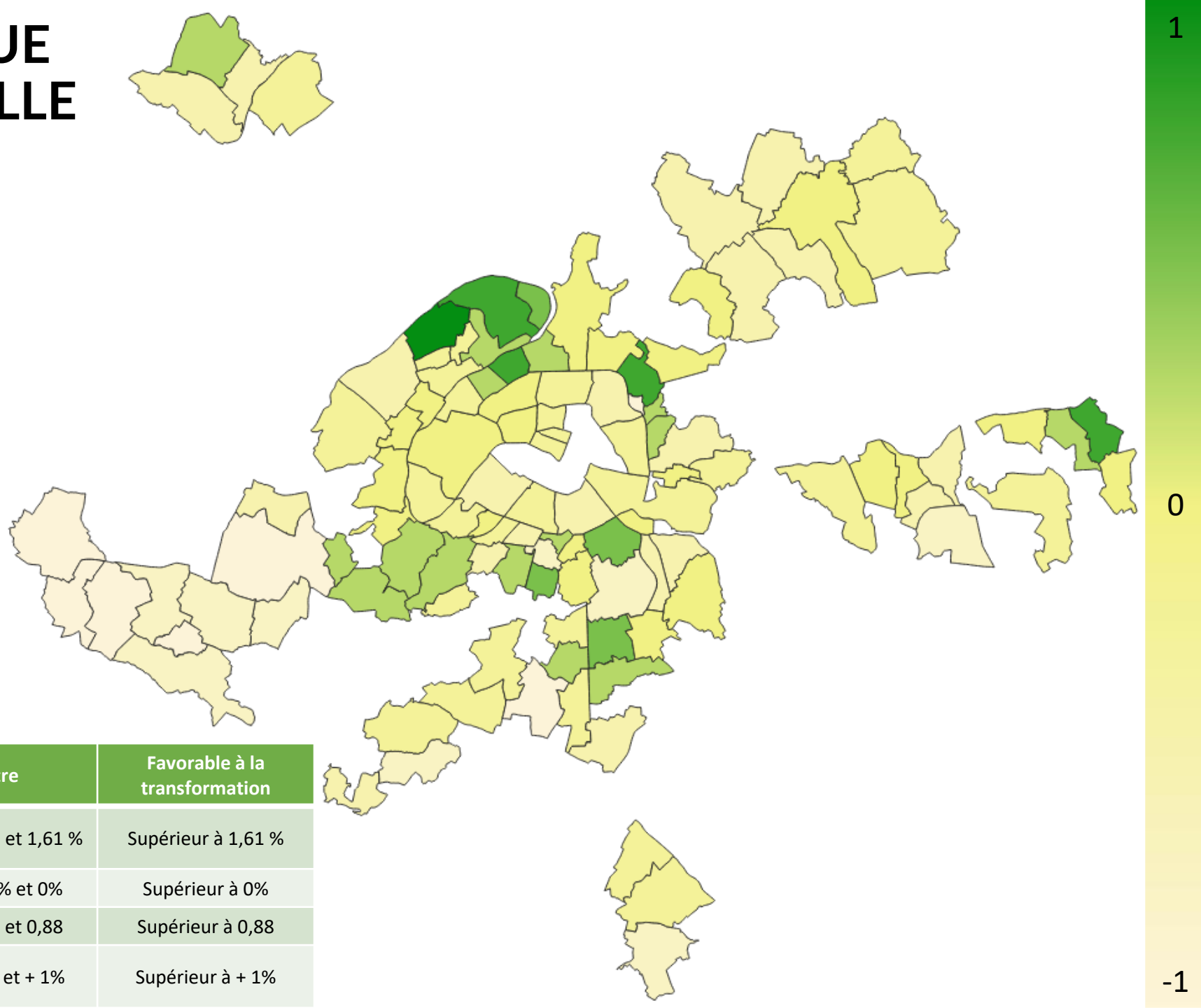


Critères	Défavorable à la transformation	Neutre	Favorable à la transformation
Taux de vacance (pondéré à 30%)	Inférieur à 3,5 %	Entre 3,5 % et 12,4 %	Supérieur à 12,4 %
Offre et demande placée (pondéré à 70%)	Inférieure à 1,97	Entre 1,97 et 6,8	Supérieure à 6,8

DYNAMIQUE RESIDENTIELLE

Echelle des PZM





Critères	Défavorable à la transformation	Neutre	Favorable à la transformation
Favorabilité à la transformation	Inférieur à 0,66 %	Entre 0,66 % et 1,61 %	Supérieur à 1,61 %
Solde migratoire	Inférieur à -0,4%	Entre -0,4% et 0%	Supérieur à 0%
Offre de transports	Inférieur à 0,29	Entre 0,29 et 0,88	Supérieur à 0,88
Evolution du prix du logement	Inférieur à - 1%	Entre - 1% et + 1%	Supérieur à + 1%



ACCÉDEZ AUX SCORES ICI !



INDICE DE RECYCLAGE 2026

A LOUER BUREAUX