

Zoom sur le SDRIF 2040 : le développement économique et urbain en Île-de-France

**MARKET
SUMMARY**
NOVEMBRE - 2025



LE PODCAST
DE CATELLA

grandparis
aménagement



Flashez ce QR code et écoutez l'interview
de Stephan de Faÿ - Grand Paris
Aménagement

INTRODUCTION

En juillet 2025, le Conseil d'État a validé le nouveau Schéma Directeur de l'Île-de-France, le SDRIF-E 2040, qui définit les grandes orientations d'aménagement de la région pour les 15 prochaines années. Ce document de référence exerce une contrainte sur les collectivités locales et les acteurs privés, mais permet également d'avoir une **image claire sur les perspectives du développement économique et urbain des 15 à 20 prochaines années en Île-de-France.**

Le SDRIF E-2040 a été élaboré à la suite d'une **concertation** auprès d'un nombre historique d'acteurs et s'est donc construit autour d'un **consensus**. Cette forme d'unanimité autour d'un document de planification est importante, car si le SDRIF peut interdire la construction ou définir l'usage sur certains fonciers, la majorité des orientations énoncées dans le document n'a pas valeur d'obligation. Le **contexte de l'adoption du SDRIF** est également à souligner : une **période de changements et parfois de ruptures importants qui impactent largement la région capitale** : changement climatique, nouveaux défis économiques, bouleversements géopolitiques et plus généralement,

remise en question de certains modèles, notamment dans le monde du travail. Ainsi, le SDRIF E-2040 poursuit non seulement un objectif de Zéro Artificialisation Nette encore renforcé par rapport au SDRIF 2013, tout en favorisant la création de logements, mais adresse aussi des sujets tels que la vacance élevée des immeubles de bureaux, la réindustrialisation de l'Île-de-France, ou la régénération et la densification des secteurs urbanisés.

Ce sont avec ces directives que les collectivités locales vont devoir travailler dans les deux ans qui viennent pour assurer la compatibilité de leurs documents d'urbanisme avec le schéma directeur. **Cette étude donnera, nous l'espérons, les principales clés pour décrypter les grandes orientations d'aménagement de l'Île-de-France dans les quinze prochaines années.** Nous avons effectué un focus sur le développement économique et urbain à horizon 2040 et les données économiques en lien avec l'immobilier non résidentiel qui nous semblent pertinentes pour illustrer les défis à relever, pour les acteurs publics et les acteurs privés.

📊 | L'Île-de-France en quelques chiffres :



- 12 000 km²
- Une densité de plus de 1 000 habitants/km²
- 12,4 millions d'habitants
- 18% de la population française
- 5,183 millions de salariés du secteur privé
- 26% de l'emploi privé national
- 30% du PIB national
- 5% du PIB européen

À l'échelle de l'Île-de-France, qui concentre dans 8 départements franciliens 30% du PIB national, le développement urbain et l'aménagement sont de longue date fortement encadrés : le premier schéma directeur date de 1965 et le territoire francilien est la seule région métropolitaine encore soumise par la loi SRU à une planification à l'échelle régionale, au travers du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).

Le SDRIF est un document réglementaire élaboré par la Région en collaboration avec l'État, et sur la base de nombreuses concertations avec les collectivités locales, les acteurs économiques et les habitants. Il a pour objectifs :

- D'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles,
- De déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements,
- De favoriser le rayonnement international de la région.

Les deux SDRIF précédents datent de 1994 et 2013. Le nouveau schéma directeur a donc été élaboré seulement 12 ans après le précédent, la Région estimant urgent d'accentuer la sobriété foncière et de rééquilibrer le territoire.

Le SDRIF se doit de respecter le Code de l'Urbanisme et les projets relevant de l'Etat et de l'intérêt national. À l'inverse, de nombreux documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDRIF et notamment le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDU), les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). La date de mise en compatibilité varie selon les documents d'urbanisme, mais ne dépasse pas 2028. À noter que les décisions d'agrément (bureaux, locaux industriels...) doivent également être compatibles avec le SDRIF.

I. PRINCIPALES LIGNES DIRECTRICES DU SDRIF-E 2040

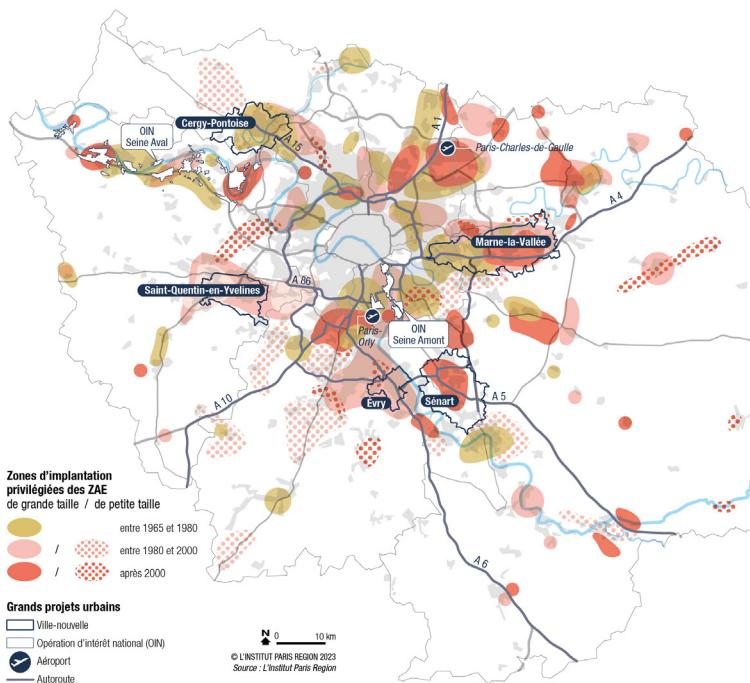
Les grandes orientations du SDRIF-E 2040 sont basées sur des préoccupations environnementales, économiques et sociales. Elles prennent également en compte l'énorme atout que va constituer la mise en service du réseau du Grand Paris Express.

Sobriété foncière

Le SDRIF de 2013 a déjà constitué un cap majeur dans la réduction de l'urbanisation, amenant plus de 50% de réduction de l'artificialisation des sols entre 2014 et aujourd'hui. Le SDRIF-E 2040 est marqué par la recherche d'encore plus de sobriété foncière en Île-de-France, avec pour finalité le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Les grandes étapes sont une réduction de la consommation d'espace puis de l'artificialisation de 23% de 2021 à 2031, puis de 29% de 2031 à 2040. Cet objectif devra aller de pair avec la construction de **70 000 logements par an** fixé par la Loi Grand Paris. De même, un des grands objectifs du SDRIF est de conforter le dynamisme économique de l'Île-de-France, mais en **stopant l'étalement urbain des zones d'activité économique et des sites commerciaux périphériques**.

Le développement des activités économiques, comme la construction de logements ou d'équipements publics, devra donc avant tout intervenir dans les espaces déjà urbanisés et **privilégier la rénovation, la restructuration et le changement d'usage si nécessaire**. S'il s'avère indispensable de développer des extensions urbaines, elles devront être limitées, desservies par les transports en commun, denses et la **réversibilité** des bâtiments sera privilégiée.

50 ans de zones d'activités économiques



Réindustrialisation

Grand défi national, la réindustrialisation est également au cœur des préoccupations régionales et l'Île-de-France ambitionne d'être la première région industrielle française. Nous reviendrons plus en détail sur le développement économique dans la deuxième partie, mais un des grands changements du SDRIF-E 2040 par rapport aux SDRIF précédents est la **sanctuarisation de certains espaces industriels** : plus de 50 sites franciliens existants ou en friche ont été ainsi identifiés (14 500 hectares) et seront réservés exclusivement aux activités industrielles stratégiques. De nouveau, on retrouve la volonté de préserver et densifier des sites industriels existants, mais 835 hectares de secteurs de développement industriel ont également été identifiés.

Polycentrisme et mixité d'usages

C'est un des objectifs les plus ambitieux du SDRIF-E 2040 : passer d'une région où le développement économique est concentré dans l'hypercentre de l'agglomération parisienne, à une région dotée de **polarités multiples sur l'ensemble du territoire, desservies par les transports en commun et multifonctionnelles**. Ce polycentrisme s'appuiera très largement sur le réseau du Grand Paris Express, mais aussi sur des prolongements de lignes existantes et sur la création de nouvelles liaisons inscrites au projet.

Au total, le **SDRIF-E va créer 144 polarités à la fois autonomes et reliées entre elles**. Ces pôles auront pour but de rééquilibrer les emplois et les logements dans les bassins de vie franciliens et de permettre à leurs habitants « d'accéder aisément à l'emploi, à une offre complète d'équipements, de commerces et de services, mais aussi à la nature ».

La croissance des développements résidentiels et tertiaires et l'augmentation du prix du foncier qui en découle ont largement contribué à la diminution des espaces dédiés à l'activité dans le cœur de l'agglomération parisienne. Entre 2012 et 2021, près de 400 hectares de surfaces d'activité (sur un total de près de 8 000 hectares) y ont disparu. En conséquence, les activités économiques se sont installées en deuxième couronne, souvent en extension urbaine, mais dans un contexte de sobriété foncière, ces extensions vont être de plus en plus limitées et le foncier économique se raréfie. Grand Paris Aménagement estime la consommation francilienne en foncier économique durant les 20 à 30 dernières années à 250 à 270 hectares par an. Le SDRIF-E 2040 identifie 835 hectares de nouveaux secteurs de développement industriel d'intérêt régional et préserve 14 500 hectares existants ou en friche, qui pourront être densifiés et demeurer orientés vers l'accueil des activités industrielles. La reconquête du foncier existant est cependant compliquée, car les zones d'activités sont occupées par de nombreuses entreprises, propriétaires ou non, dont les besoins et les capacités financières sont variées et difficiles à concilier dans un projet global.

II. ORIENTATIONS ÉCONOMIQUES ET IMPACTS POTENTIELS SUR L'IMMOBILIER NON RÉSIDENTIEL

II-I : LE CONTEXTE ACTUEL

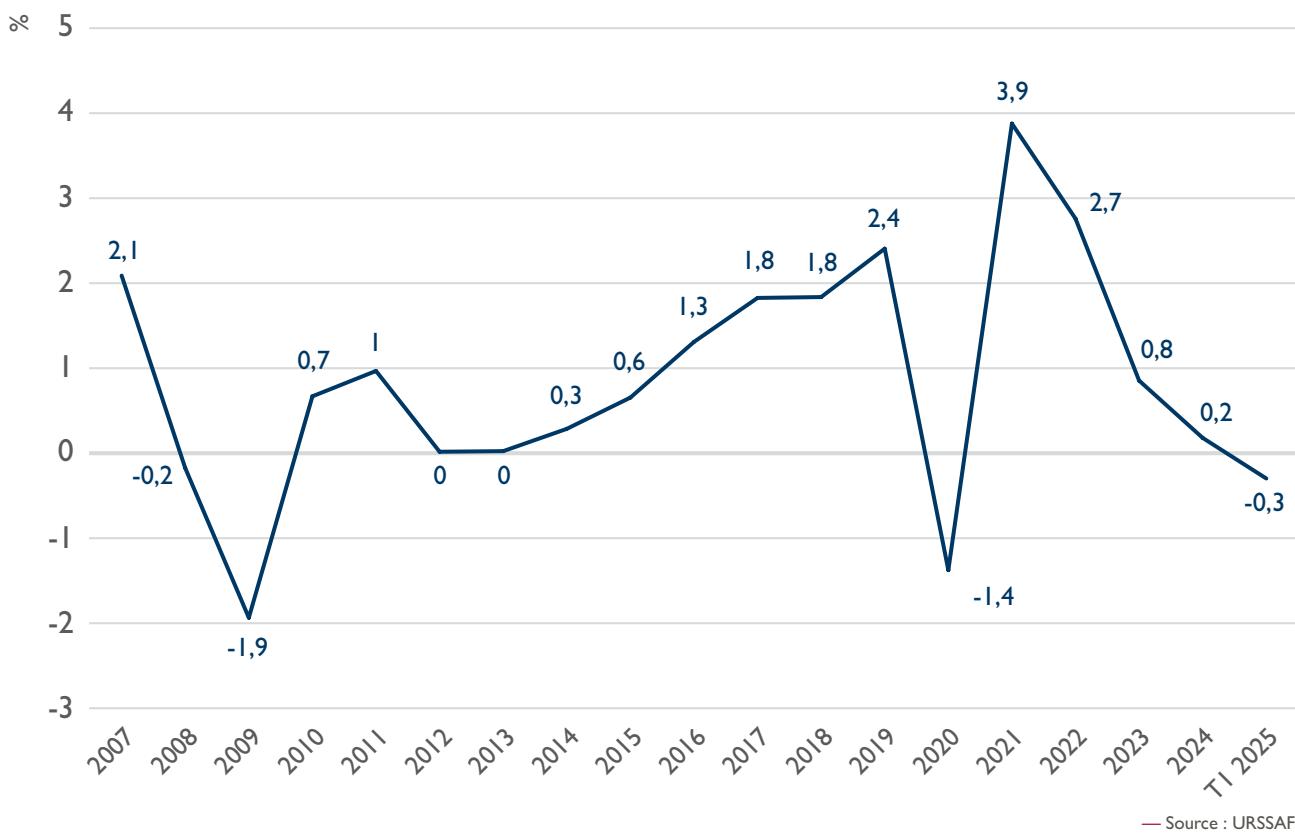
Avant de présenter plus en détail les grandes orientations par classes d'actifs, il nous semble important de souligner le contexte économique et immobilier dans lequel le SDRIF-E a été adopté, mais aussi les changements qui ont pu intervenir depuis. Nous nous basons notamment sur les chiffres de l'emploi privé de l'URSSAF et les données d'Immostat, qui sont très récents.

Premiers signes de croissance négative de l'emploi privé francilien

La crise sanitaire de 2020 a mis un terme à la croissance de l'emploi francilien : pour la première fois depuis la crise de 2008-2009, le nombre d'emplois privés a décrû en Île-de-France (-1,4%). Le caractère exceptionnel de cette crise explique les rebonds qui ont suivi en 2021 (+3,9%) et 2022 (+2,7%), mais cette reprise s'est essoufflée et, si fin 2024, la croissance des effectifs salariés était encore légèrement positive (+0,2%), les premiers chiffres publiés par l'URSSAF en 2025 montrent une baisse au 1^{er} trimestre 2025 : 5,183 millions d'emplois (- 0,3% sur un an). À noter cependant que la baisse moyenne sur un an au T1 2025 est de -0,5% à l'échelle nationale.



Croissance annuelle de l'emploi en Île-de-France



Une forte tertiarisation de l'économie francilienne qui ne se traduit pas forcément toujours par des emplois de bureaux

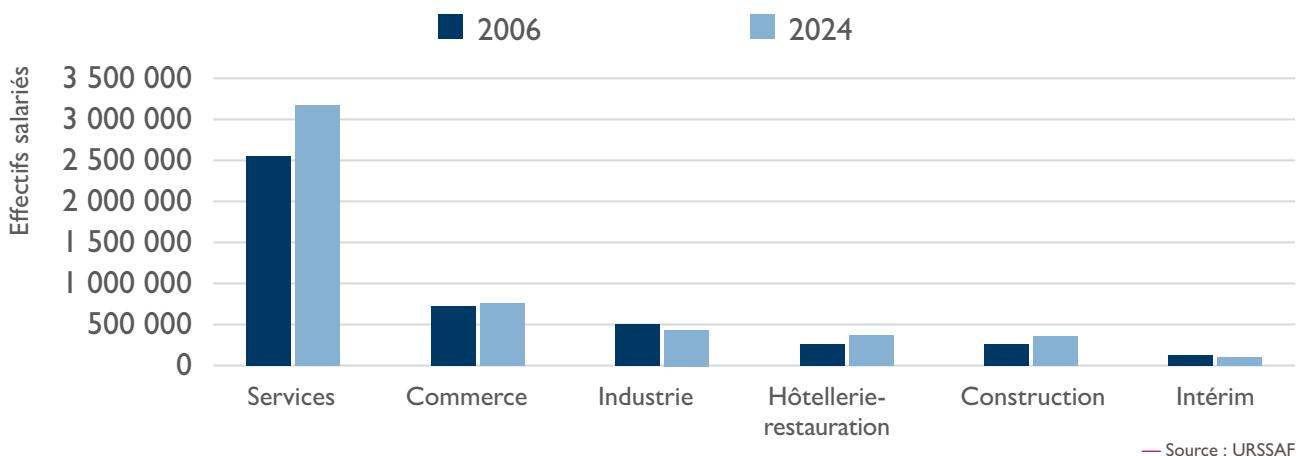
L'Île-de-France est une région très tertiarisée : en 2024, 61% des emplois privés appartiennent au secteur des services (3,167 millions de salariés : +25% entre 2006 et 2024) et 21,6% au secteur du commerce et de l'hôtellerie-restauration (1,12 million de salariés).

L'industrie, qui représentait encore 12% de l'emploi en 2006, a vu sa part se réduire et ne représente plus que 8% des salariés franciliens en 2024 (437 500 salariés). Rappelons par ailleurs que tous ces emplois ne sont pas forcément dans le secteur productif et peuvent être rattachés au siège d'une entreprise industrielle : 37% des emplois dans l'industrie sont localisés à Paris

et dans les Hauts-de-Seine. Les deux secteurs industriels les plus représentés en Île-de-France sont la fabrication de matériel de transports (65 300 salariés / -25% par rapport à 2006) et l'industrie agro-alimentaire (64 300 / +33%).

À noter que la **pression foncière sur l'activité économique** est très élevée en Île-de-France et que le développement des entreprises industrielles est très contraint, voire quasiment impossible en première couronne francilienne. Sur les 15 dernières années, le secteur situé à l'intérieur de l'A-86 a perdu environ 30 hectares par an de foncier économique hors bureaux et va perdre 50% du foncier restant dans les 10-15 années à venir, à la suite d'opérations d'aménagement déjà décidées ou en cours. Le report de ces activités s'est souvent effectué en 2^{ème} couronne, mais là aussi, le foncier disponible est de plus en plus rare.

Évolution de l'emploi privé en Île-de-France - 2006 vs. 2024

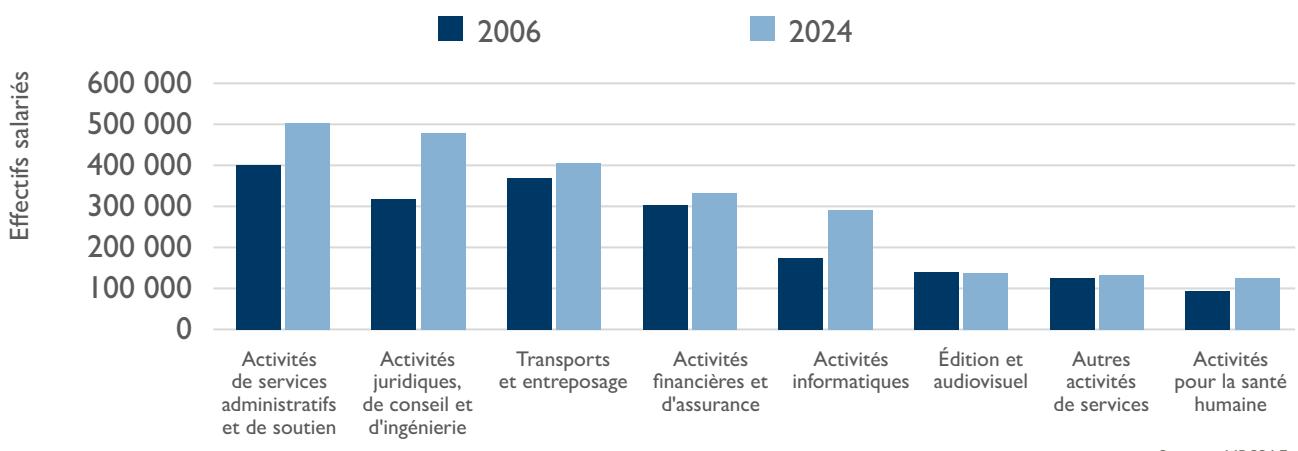


Si tous les emplois dans l'industrie ne sont pas des emplois productifs, tous les emplois dans **les services** ne sont pas des emplois de bureaux : parmi les secteurs les plus dynamiques des services figurent notamment celui des transports et de l'entreposage et celui des activités de services administratifs et de soutien, qui comprend notamment les activités de nettoyage et de sécurité.

Il demeure que l'Île-de-France est un territoire privilégié pour les fonctions tertiaires supérieures. Les secteurs ayant connu la plus

forte croissance du nombre de salariés sont les activités juridiques, de conseil et d'ingénierie (477 400 salariés en 2024 / +50% par rapport à 2006), et les activités informatiques (289 200 / +67%). Les activités financières et d'assurance sont également un pilier des services franciliens, implantées dans la région de longue date, avec 332 300 salariés (+10% entre 2006 et 2024). On note en revanche une forte baisse des effectifs salariés du secteur des télécommunications (55 000 salariés en 2024 / -23% par rapport à 2006).

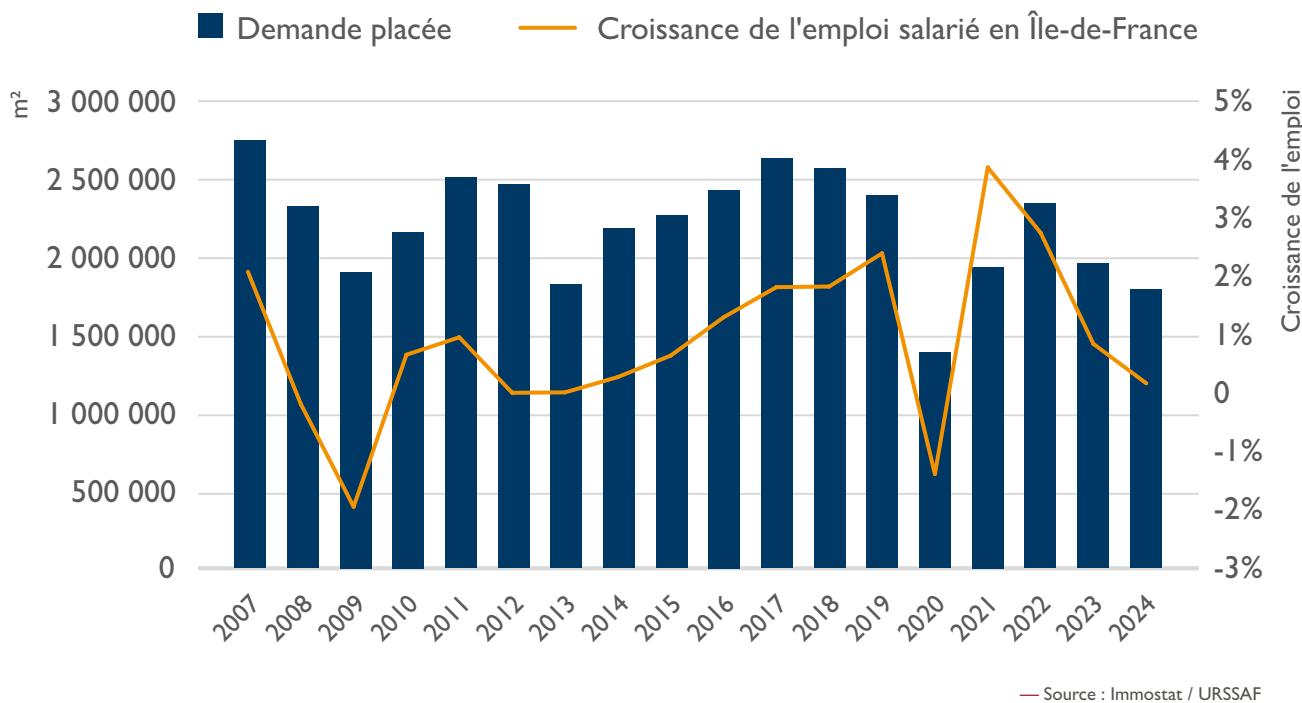
Les secteurs des services employant le plus de salariés privés - Île-de-France



Un marché des bureaux très chahuté

Très corrélée à l'emploi, la demande placée en bureaux affiche une forte baisse depuis 2023.

📊 | Croissance de l'emploi privé et demande placée en bureaux en Île-de-France

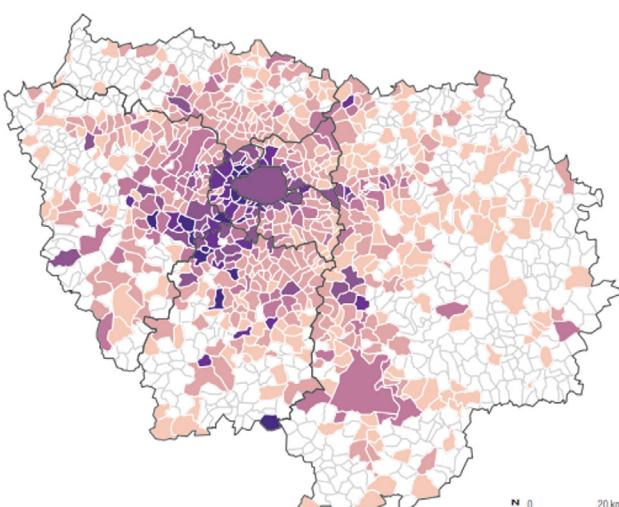


Outre l'emploi, d'autres facteurs entrent également en compte dans la baisse de la demande placée :

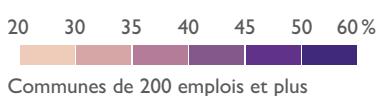
- **La généralisation du télétravail en Île-de-France** : en juillet 2024, une étude de l'Institut Paris Région évaluait à 43% la part des actifs pratiquant le télétravail régulièrement, avec une intensité moyenne de 2,1 jours en moyenne. Le nombre de jours varie et dépend du type d'emploi, de la taille et du secteur d'activité des entreprises, mais à l'échelle de la région les effets sur la baisse de l'occupation des bureaux des principaux pôles tertiaires sont avérés. Les besoins immobiliers peuvent ainsi diminuer, et ce d'autant que de nombreuses entreprises sont passées au flex office. En conséquence, on peut assister à des libérations de surfaces avec des regroupements d'équipes sur un nombre limité de sites ou des prises à bail de nouveaux bureaux de taille inférieure.

Suite à la crise sanitaire, le télétravail s'est généralisé et a été un levier d'allègement du trafic des transports durant la période des JO de Paris. Certaines entreprises semblent cependant vouloir revenir sur les accords de télétravail et faire revenir leurs salariés au bureau. Parmi les dernières annonces, citons la Société Générale ou Free. Il est cependant encore tôt pour vraiment anticiper un retour au bureau généralisé et ce d'autant que la majorité des salariés semble satisfaite de cette organisation et qu'elle est devenue un levier de recrutement.

📍 | La polarisation des emplois concentre l'impact du télétravail



Part d'emplois exercés régulièrement en télétravail
Moyenne Île-de-France : 41 %

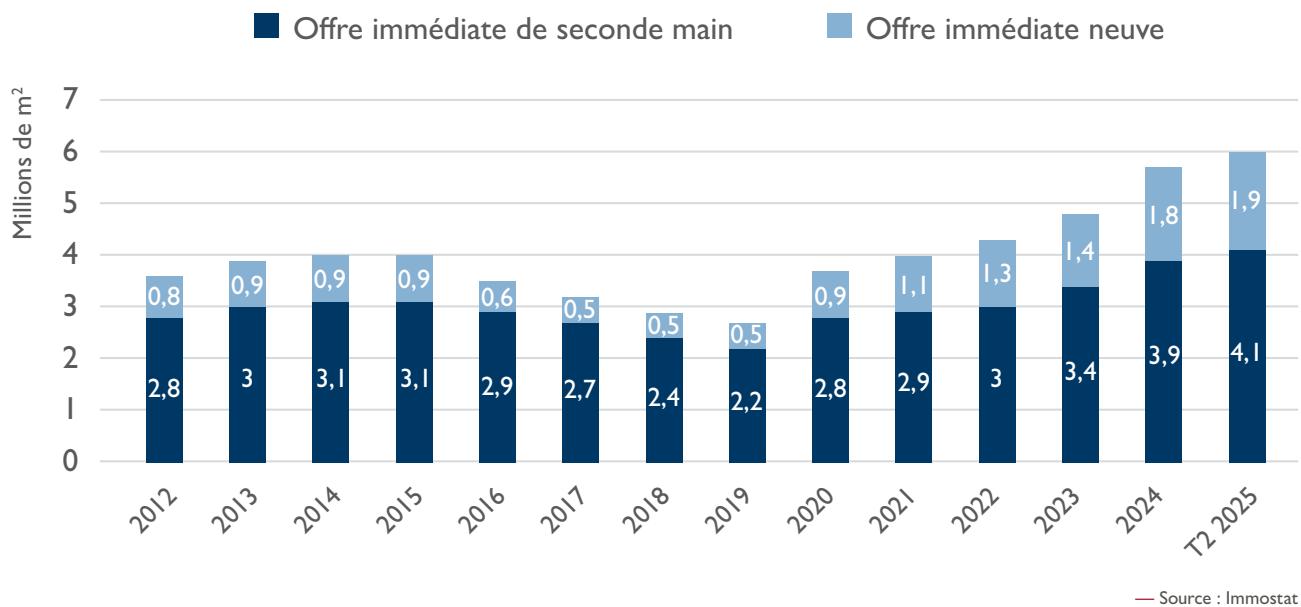


Source : Institut Paris Région

- Un autre facteur majeur de la baisse de la demande placée est le **maintien des entreprises dans leurs locaux**. Celles-ci sont en effet nombreuses à **renégocier** leurs baux et, dans un contexte de hausse de l'offre de bureaux et paradoxalement de hausse des valeurs faciales dans certains secteurs, de nombreux propriétaires préfèrent **revoir les surfaces et les loyers de leurs locaux** à des conditions qui leur sont souvent très avantageuses plutôt que d'opter pour un déménagement. Ces renouvellements vont parfois de pair avec une diminution de surfaces, un phénomène malheureusement impossible à quantifier.

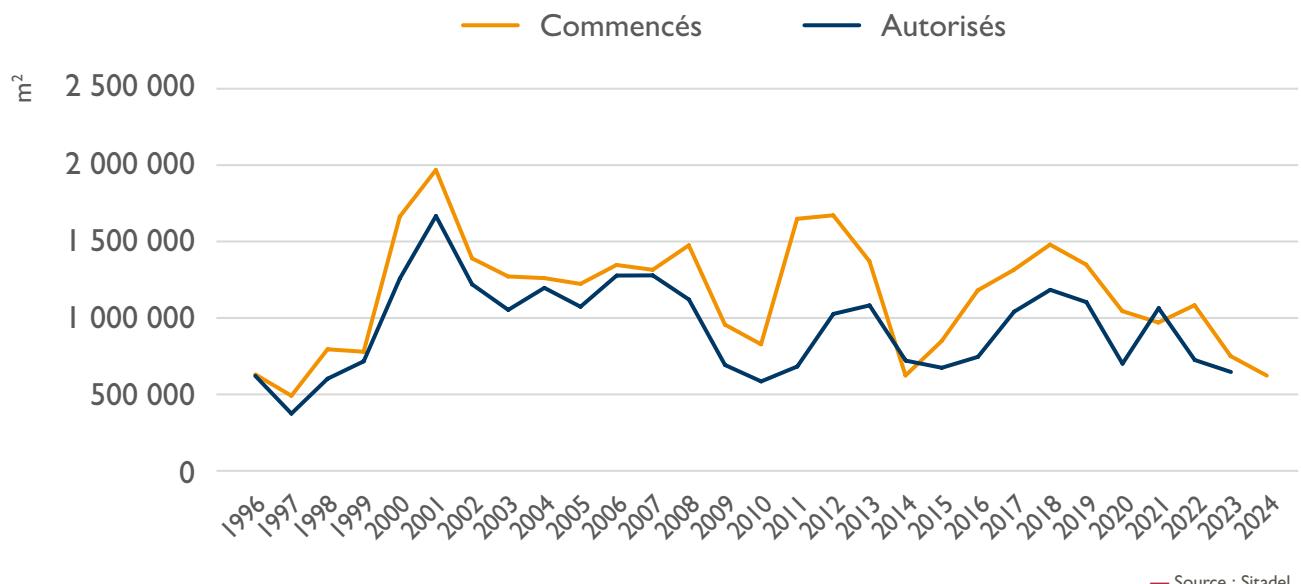
Le corollaire de cette baisse des besoins en bureaux est une très forte hausse de l'**offre en Île-de-France**, où plus de **6 millions de m² vacants** sont désormais disponibles immédiatement. Ce chiffre record est loin d'être uniquement constitué de bureaux obsolètes, puisqu'il comprend près de **2 millions de m²** de bureaux neufs et **restructurés**, dont la construction avait pour la plupart été lancée avant ou pendant la crise sanitaire et qui pour certains sont de très grande taille, ce qui peut rallonger les délais de commercialisation (18 immeubles de plus de 20 000 m² pour 700 000 m²).

Offre immédiate par état du bien en Île-de-France



Si l'offre neuve est actuellement à un niveau historique, on observe un très fort ralentissement des chantiers hors Paris. Les projets eux-mêmes sont en forte diminution, ainsi que les acquisitions d'immeubles en blanc par des investisseurs.

Chantiers de bureaux autorisés et commencés en Île-de-France

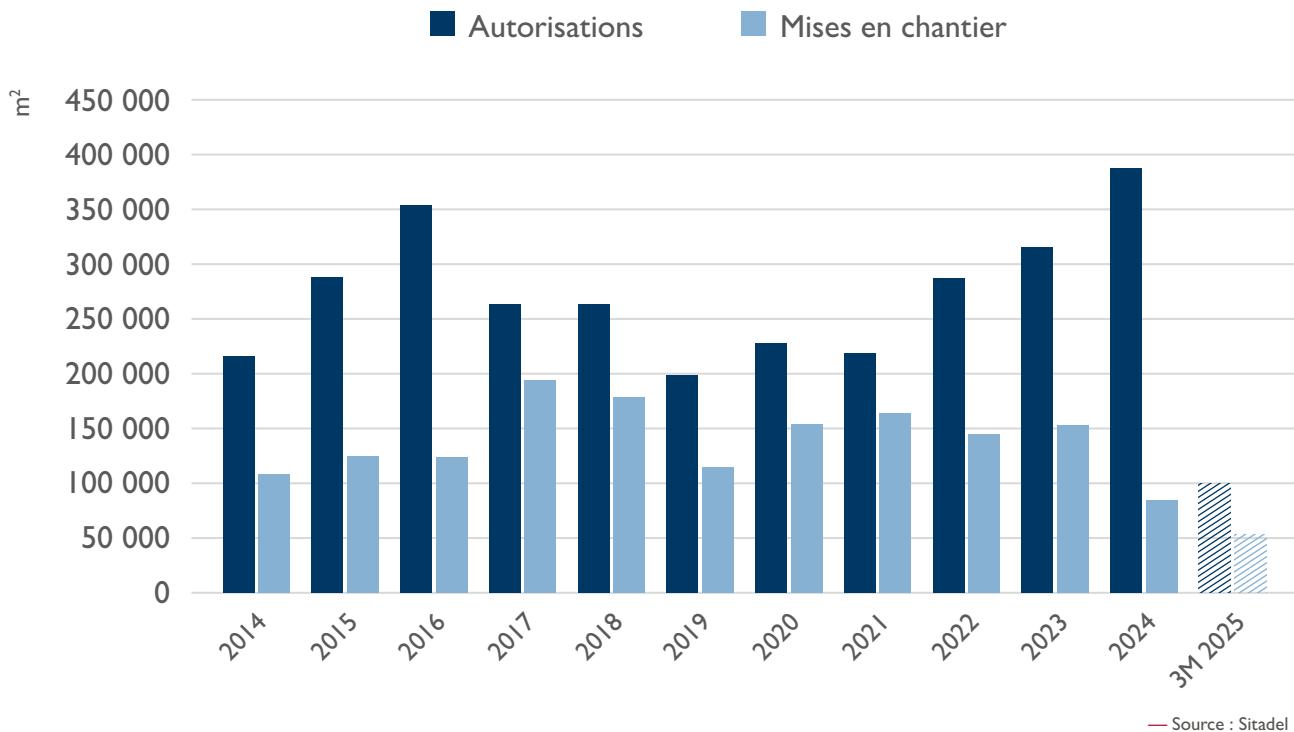


Il demeure que l'obsolescence et la localisation peu attractive de certains actifs de bureaux pèsent sur l'offre francilienne et menacent de créer de véritables friches tertiaires. Nous avions évoqué en 2023 la question de la **transformation d'actifs*** ; celle-ci est de plus en plus d'actualité, et de nouveaux instruments réglementaires devraient dans les années qui viennent faciliter les process.

Depuis 2014, il demeure que ce sont entre 200 000 m² et près de 400 000 m² de bureaux par an qui bénéficient d'une autorisation de changement d'usage. Les mises en chantier sont cependant moins importantes : entre 108 000 et 194 000 m² jusqu'en 2023 et seulement 84 500 m² démarrés en 2024.



Surface de bureaux reconvertis en Île-de-France



*<https://www.marketsummarybycatella.com/zoom-sur-la-transformation-dactifs-tertiaires-en-ile-de-france/>

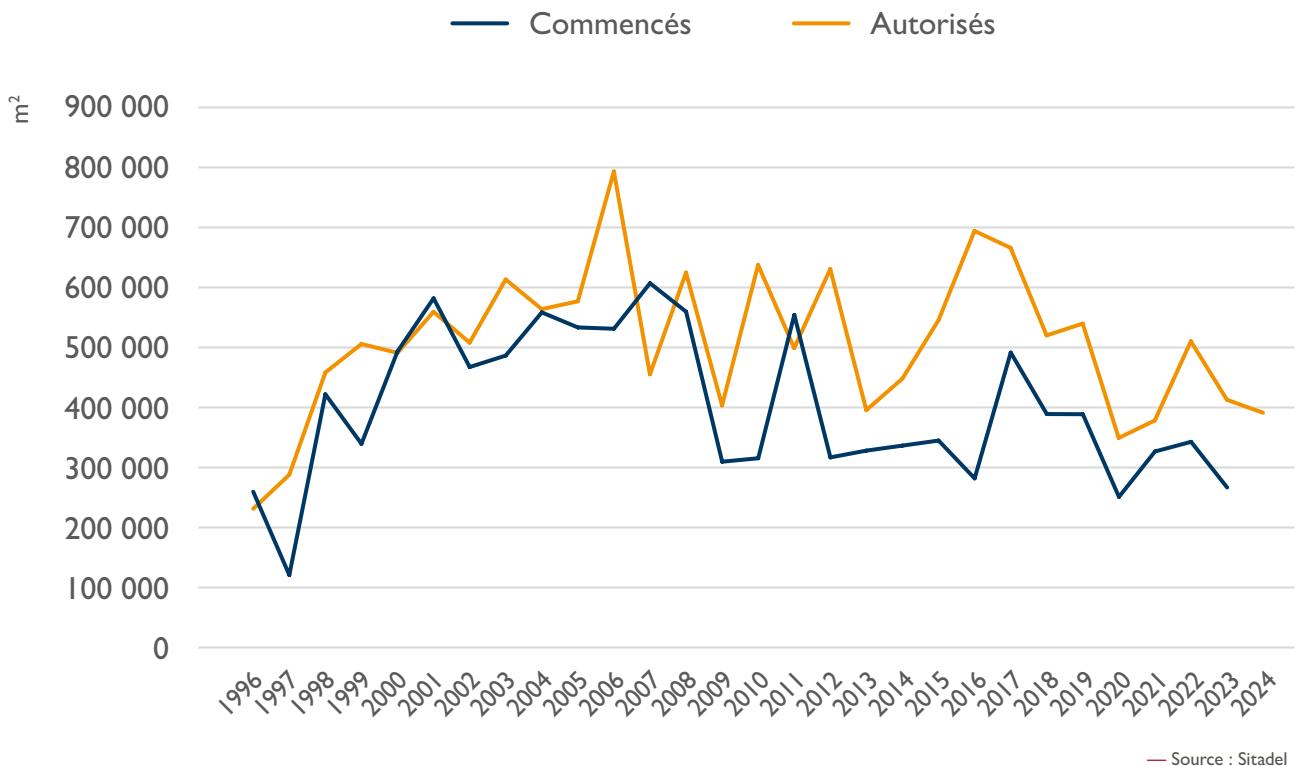
Croissance des activités liées au commerce, aux loisirs et au tourisme

L'Île-de-France est un bassin de population majeur, mais également la première destination touristique au monde, avec près de 49 millions de visiteurs en 2024. En conséquence, les activités liées au commerce, aux loisirs et au tourisme ont fait preuve d'une résilience importante après la crise sanitaire.

Les effectifs salariés du commerce croissent de 5% entre 2006 et 2024, hausse liée à l'emploi dans le commerce de détail :

385 300 salariés en 2024 (+16%). Comme à l'échelle nationale, le commerce francilien souffre cependant de la baisse de consommation dans certains secteurs et de nombreux centres villes doivent faire face à une hausse de la vacance commerciale. À noter que les grands développements commerciaux sont dorénavant très limités en Île-de-France : les développements en extension urbaine pour des surfaces de vente de plus de 10 000 m² sont interdites et les créations et extensions entre 1 000 et 10 000 m² sont soumises à autorisation.

Chantiers de commerces autorisés et commencés en Île-de-France



Source : Sitadel

Les activités liées à l'hébergement et à la restauration connaissent une croissance plus marquée et le nombre d'emplois atteint 297 400 salariés dans la restauration (+44%) et 69 200 salariés dans l'hébergement (+22%). Citons également les activités sportives, récréatives et de loisirs, qui emploient, en 2024, 65 300 salariés, un chiffre en hausse de 60% par rapport à 2006.

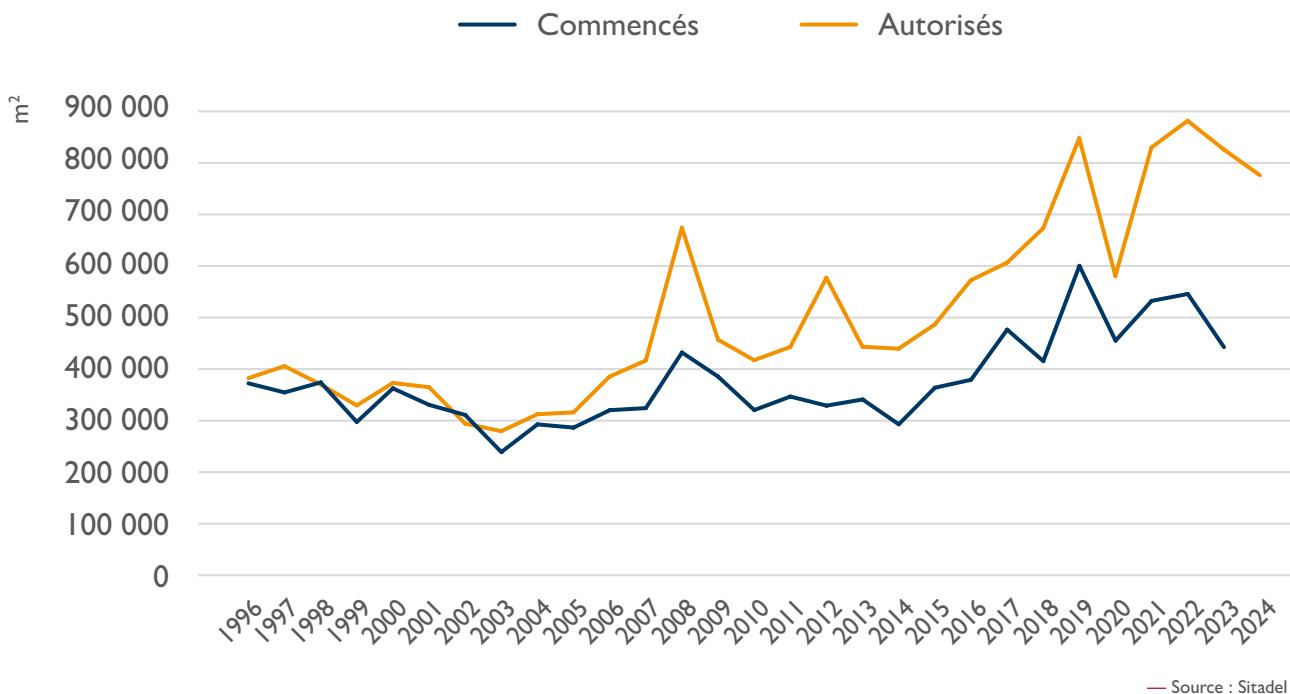


La logistique, un secteur économique indispensable pour la région

La hausse des emplois dans le transport et l'entreposage (404 000 salariés / +10%) illustre le dynamisme des activités logistiques en Île-de-France durant les dernières années.

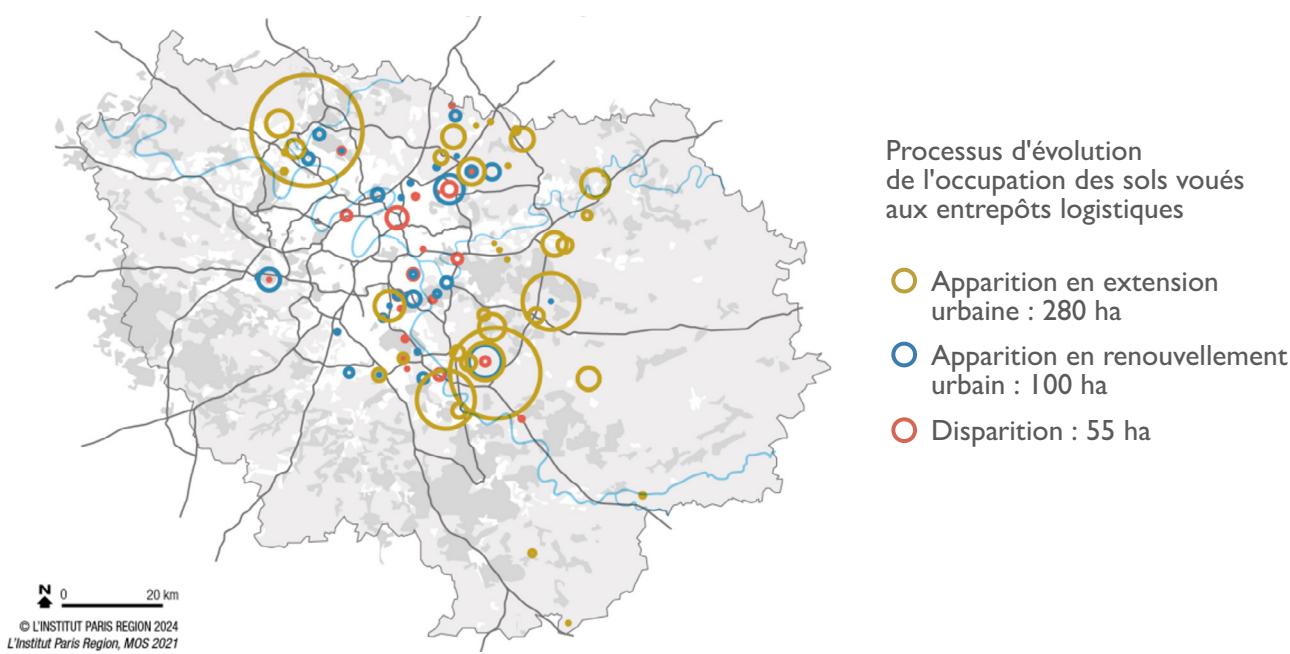
Souvent décriée pour ses nuisances, la logistique est cependant un secteur majeur, dont l'activité a naturellement crû en raison de la hausse des achats en ligne et qui, dans une perspective de réindustrialisation de la région, devrait prendre encore plus d'importance.

📊 | Chantiers d'entrepôts autorisés et commencés en Île-de-France



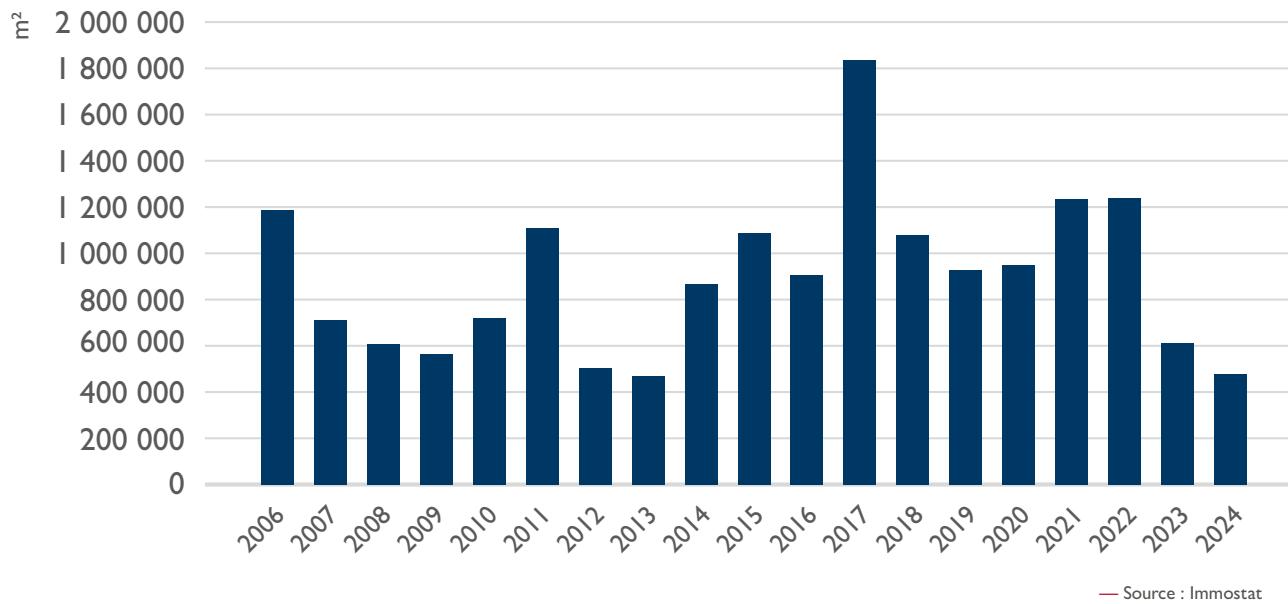
Une étude de l'IAURIF de 2024 montre qu'un tiers du parc d'entrepôts franciliens (20 millions de m²) a été construit entre 2012 et 2020 et que la grande majorité de ces constructions s'est effectuée, en extension aux franges de l'agglomération, sous la pression de la raréfaction et du coût du foncier.

📍 | Évolution des surfaces occupées par la logistique en Île-de-France



La fragilité de la conjoncture économique n'épargne cependant pas le secteur, ce qui, à l'image du bureau, affecte la demande placée, face à une offre en hausse.

| Demande placée en entrepôts > 5 000 m² - Île-de-France



— Source : Immostat

En résumé :

L'économie francilienne est dynamique et diversifiée, mais n'échappe pas au repli de l'économie qui s'accentue en 2025 et a un impact considérable sur l'emploi. En conséquence, la demande placée en bureaux, mais aussi en entrepôts est en forte baisse, avec une offre en hausse, y compris sur les bâtiments neufs.



II-2 : LE VOLET ÉCONOMIQUE DU SDRIF-E 2040

L'objectif général du SDRIF-E 2040 est de « conforter une économie compétitive et souveraine, engagée dans les grandes transitions ». Il adresse séparément chaque grand produit d'immobilier d'entreprise dans son projet et dans ses orientations réglementaires, mais, à l'exception des secteurs de développement industriel d'intérêt régional, la **mixité fonctionnelle** est souhaitée dans les autres secteurs à vocation économique. Ce volet économique est cartographié dans le SDRIF-E 2040 sous le nom « Développer l'indépendance régionale productive ». Cette carte, qui couvre la totalité du territoire francilien est cependant indicative et les documents d'urbanisme locaux préciseront les limites des secteurs concernés par les orientations réglementaires.

Rappelons-le, une partie des préconisations du SDRIF a davantage une valeur d'orientation que de contrainte. **Le SDRIF-E 2040 innove cependant en agissant non seulement sur la limitation de l'extension urbaine, mais aussi en réservant certains fonciers au développement économique.**

Industrie et locaux d'activité

La réindustrialisation reste au cœur du projet économique du SDRIF-E 2040. En conséquence, **certains espaces industriels franciliens sont sanctuarisés. Les documents d'urbanisme devront préserver leur vocation industrielle.** Les entrepôts, notamment, seront autorisés, s'ils sont considérés comme fonctions support des activités industrielles. Les développements résidentiels ne sont pas totalement interdits mais ils seront admis uniquement s'ils ne remettent pas en cause la vocation économique des sites concernés. Ces sites ne sont pas tous localisés en périphérie éloignée. Des emprises importantes sont notamment sanctuarisées à Nanterre, Gennevilliers, Pantin ou Vitry.

Toujours dans l'idée de **maintenir l'activité économique dans les sites existants**, ceux-ci sont identifiés et seront requalifiés ou modernisés, les documents d'urbanisme devant notamment prévoir le maintien de leur accessibilité. Dans le cœur de l'agglomération, si sur ces sites le maintien de tout ou partie de l'activité économique est impossible, la collectivité locale devra créer un site équivalent en capacité ou densifier un site existant, toujours en développant la même capacité d'accueil d'activités économiques.

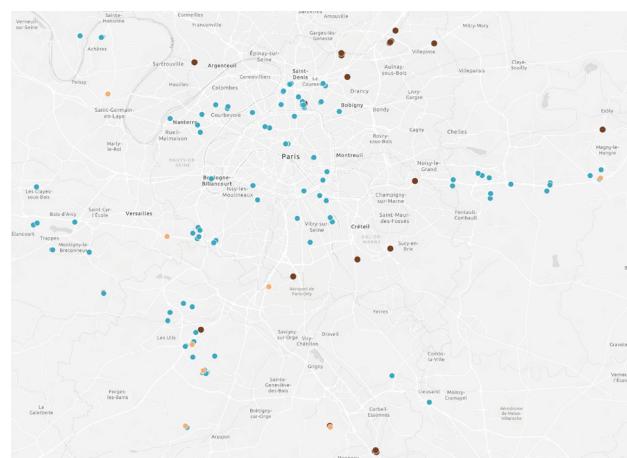
La sobriété foncière est le fil rouge des orientations d'aménagement : pour les zones d'activité économique, le projet d'aménagement régional suggère d'autres leviers de développement économique axés sur l'existant : « **L'objectif de sobriété foncière est un levier pour mettre un terme à cette course vers le foncier en extension et ramener les capacités d'investissement du privé vers les sites d'activités existants et réinvestir les friches d'activités.** » Dans le même esprit, si le développement économique s'effectue en extension urbaine, l'urbanisation devra privilégier la **compacité des constructions** (faible emprise au sol et élévation des bâtiments).

La logistique

Comme on l'a vu, les implantations logistiques ont beaucoup augmenté sur les 10 dernières années et se sont pour la plupart développées en extension foncière. Dans une perspective



Localisation des data centers en Île-de-France



Statut du bâtiment

● En exploitation

● En construction

● En projet

— Source : Institut Paris Région

de sobriété foncière, le SDRIF-E 2040 vise avant tout à ce que soient **densifiées les entreprises logistiques existantes** : 211 sites bénéficiant d'une desserte multimodale sont sanctuarisés, ils devront « être requalifiés et densifiés pour accueillir les nouveaux besoins logistiques ».

Cependant, l'armature logistique de l'Île-de-France comprendra également de nouveaux sites. Ceux-ci devront s'intégrer de préférence dans des sites multimodaux, qui devront être prévus aux carrefours des grands axes routiers, ferroviaires et fluviaux. La question de la **logistique urbaine** est également adressée par le SDRIF-E 2040, qui insiste sur la nécessité d'anticiper les besoins logistiques dans les projets d'aménagement, y compris en renouvellement urbain et dans le cœur de l'agglomération. Sont différenciés les centres de distribution urbaine et les hôtels logistiques, dont le maillage devra être renforcé et les espaces logistiques de proximité, qui peuvent s'intégrer en pied d'immeuble ou en sous-sol, par exemple.

Les data centers

Comme les autres produits immobiliers, les data centers devront en priorité s'implanter dans des sites d'activités économiques existants. Ils ne seront autorisés en extension urbaine qu'en l'absence d'alternative urbanisée et devront être compacts. Les impacts environnementaux des nouvelles implantations de data centers devront être limités. Ils devront tenir compte des capacités du réseau électrique local et valoriser leur chaleur fatale.

À noter que pour certains spécialistes des data centers, le développement de ceux-ci sur des friches urbaines, ou « Brownfields », n'est pas forcément plus onéreux qu'une implantation en extension urbaine, si le futur data center peut bénéficier d'une infrastructure réseau existante et/ou du raccordement électrique au réseau haute tension.



Le commerce

Sans surprise, la requalification et la densification des sites commerciaux existants devront être privilégiées aux extensions. Le commerce en centre-ville devra être protégé et le changement d'usage des locaux commerciaux dans les secteurs centraux sera impossible.

La création d'espaces commerciaux en extension urbaine sera très contrôlée : ils devront « justifier de leur adéquation au regard de l'offre existante en centre-ville et de l'impossibilité de trouver une autre localisation ». Les projets de nouveaux équipements commerciaux d'une surface de vente supérieure à 2 000 m² en extension urbaine devront par ailleurs compenser l'artificialisation du projet par une désartificialisation des sols au moins équivalente.

Des sites commerciaux sont par ailleurs identifiés :

- Certains sont destinés à être requalifiés, renaturés et densifiés.
- D'autres sont « pastillés » comme « secteurs à fort potentiel de mutation qui ne doit pas être compromis ». Ils pourront évoluer en zones mixtes, avec toujours une densification demandée, pour les projets résidentiels, comme pour ceux qui auront une dominante activité.

Les bureaux

Seules trois Orientations Réglementaires du SDRIF adressent directement l'immobilier de bureaux. Elles appellent cependant à limiter drastiquement la construction de nouveaux immeubles de bureaux en Île-de-France, tout en favorisant la transformation des actifs obsolètes :

• Rénovation et transformation de l'existant

L'Orientation Réglementaire 106 est claire : « Les opérations de renouvellement et de rénovation de l'immobilier de bureaux doivent être privilégiées à la création de nouveaux bureaux, de façon à ne pas créer ou entretenir la vacance des immeubles tertiaires.

Pour parer à l'installation éventuelle d'une vacance durable de cet immobilier, les documents d'urbanisme ne doivent pas obérer la transformation de bureaux vers d'autres usages, pour répondre notamment aux besoins en logements. »

Une fois de plus, cette orientation n'a pas fondamentalement un aspect contraignant pour les collectivités locales. Cependant, le contexte juridique du sujet va également évoluer avec la loi du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation de bureaux et autres bâtiments en logements. Parmi ces avancées, les possibilités de dérogation aux règles du plan local d'urbanisme (PLU) pour autoriser le changement de destination, la majoration de constructibilité pour les résidences étudiantes ou le permis multi-destination.

• Mixité fonctionnelle

L'objectif du SDRIF-E 2040 est d'accentuer la **mixité fonctionnelle**, notamment dans les territoires comprenant de grandes polarités de bureaux, toujours en s'appuyant éventuellement sur la transformation, mais aussi en favorisant l'implantation de services et d'équipements à destination des habitants.

Deux secteurs tertiaires sont mis en exergue dans le SDRIF-E : **Paris QCA et La Défense**. Cependant, les directives sont limitées à la nécessité de renouveler le parc pour répondre aux exigences environnementales et à « l'encouragement » à la mixité d'usage à La Défense.

En lien avec le télétravail, le SDRIF-E mentionne également l'opportunité de développer des tiers-lieux, existants ou à créer, qui pourraient être une alternative au travail à domicile.

• Des constructions de bureaux autorisées essentiellement dans les quartiers de gare

La construction de nouveaux bureaux sera autorisée quasiment exclusivement dans les quartiers de gares et les centres-villes des polarités définies par le schéma directeur. L'**ambition du SDRIF-E** est de rééquilibrer la géographie de l'emploi en Île-de-France et de favoriser les localisations situées hors du cœur de l'agglomération, dans une organisation polycentrique.

En résumé :

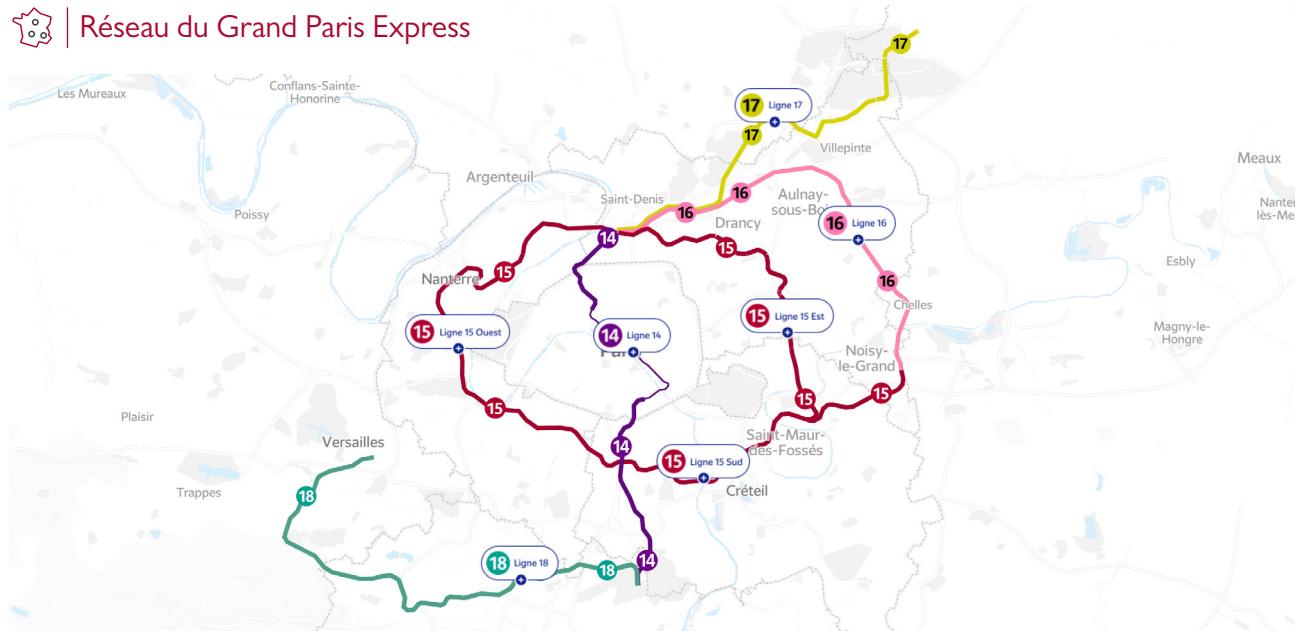
Les constructions neuves en immobilier non résidentiel seront très limitées, au profit de la rénovation et de la densification dans les secteurs existants. La transformation sera encouragée, notamment celle des bureaux en logements. Le foncier économique sera utilisé avec parcimonie et notamment réservé aux implantations industrielles et à la logistique, dans des pôles multimodaux. Les polarités autour des gares sont des secteurs où les possibilités de construction, y compris en bureaux seront un peu plus favorables.

II-3 : LE POLYCENTRISME : UN OBJECTIF AMBITIEUX SOUTENU PAR LA FINALISATION DU GRAND PARIS EXPRESS

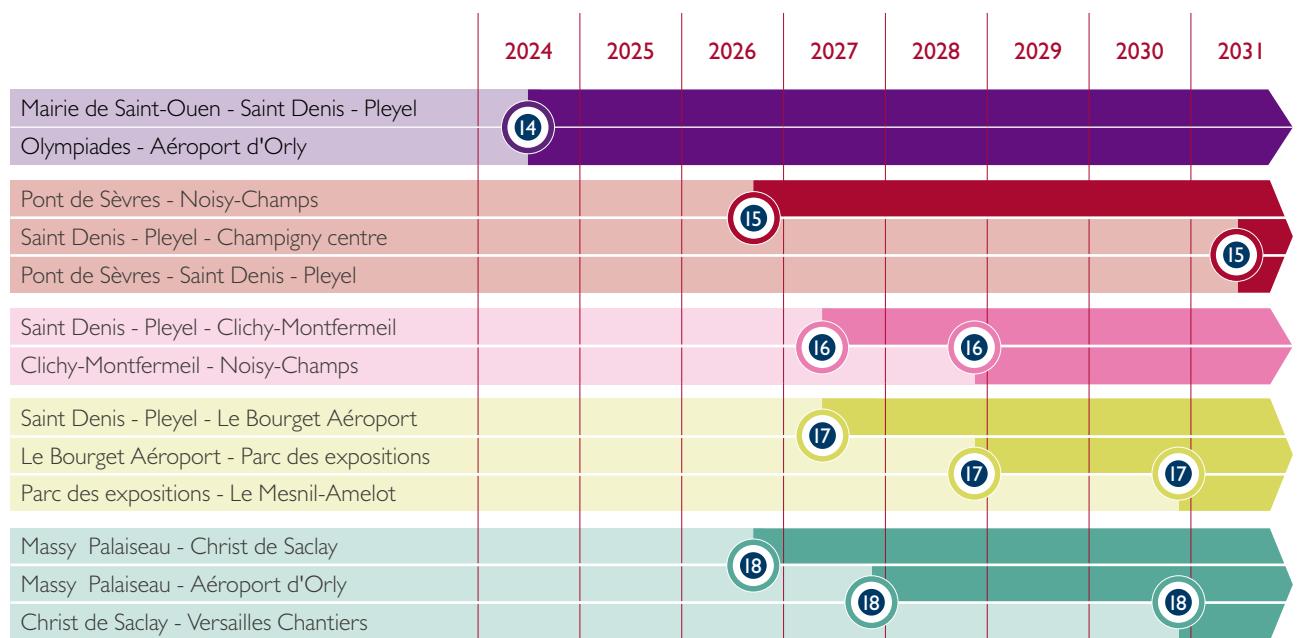
Extrêmement médiatisé lors de son adoption en 2011, le **Grand Paris Express**, réseau de transports en rocade autour de Paris a souffert de nombreux retards et aucune nouvelle ligne n'a encore été livrée en Île-de-France. Les seules réalisations majeures livrées en 2024 sont le prolongement de la Ligne 14 du métro au Nord vers Saint Denis - Pleyel et au Sud vers Orly et l'extension du RER E, Eole, vers Nanterre.

La ligne 15 Sud du Grand Paris Express va cependant ouvrir fin 2026 et les inaugurations de lignes vont se succéder jusqu'en 2030. Le SDRIF-E 2040 intervient donc dans une période de transformation majeure de l'espace francilien, qui explique l'ambitieux projet de polycentrisme mené par la Région.

Réseau du Grand Paris Express



Calendrier prévisionnel



Mise en service : Tronçon en travaux Tronçon en service



Le réseau de transports du Grand Paris Express sera suppléé par d'autres lignes de transports en commun listées dans le SDRIF-E 2040. À horizon 15 ans, il est irréaliste d'imaginer que ces 75 projets de transports collectifs soient tous réalisés, mais ils symbolisent la volonté de créer un réseau de transports qui pourra se substituer à la voiture dans une partie de l'Île-de-France. Parmi les lignes dont les travaux sont en cours, citons la prolongation du RER E (Eole) vers Mantes la Jolie, dont l'ouverture est prévue en 2027 et la ligne CDG Express, livrable en 2027 également. Dans les projets majeurs, on peut citer plusieurs prolongements de lignes de métro (M1, M 10, M5...) ou la ligne ferroviaire Paris Normandie.

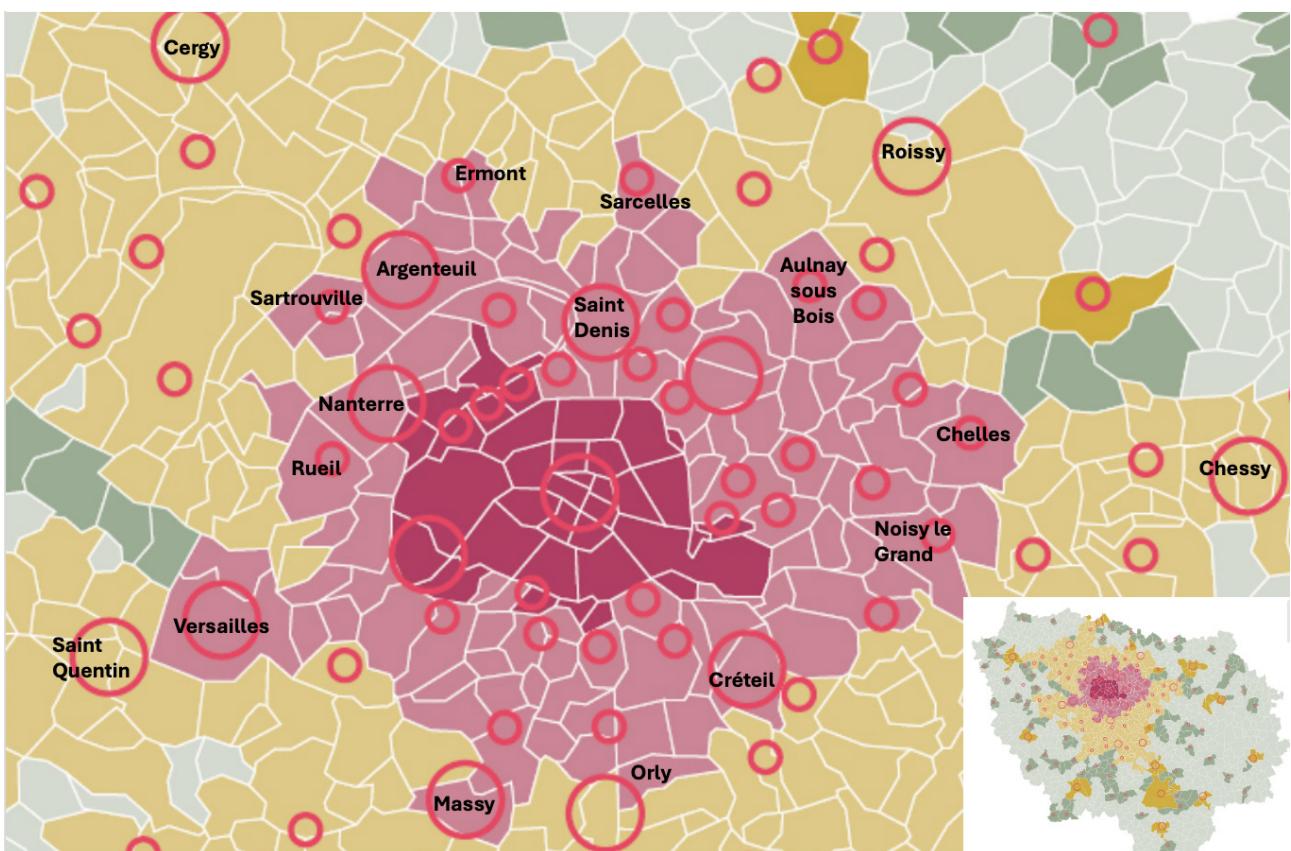
Conforter des polarités équilibrées, mixant emplois et habitants n'est pas une idée neuve, mais la présence d'un réseau de transports lourd reliant les villes franciliennes entre elles, sans avoir à passer par Paris, est un levier certain. Le SDRIF-E 2040 a identifié 6 territoires en Île-de-France, correspondant à des

objectifs de développement différenciés et où les polarités ont été localisées, soit sur une commune, soit sur plusieurs communes. Dans ces pôles denses, les droits d'urbaniser associés aux polarités métropolitaines seront en effet répartis entre plusieurs communes.

L'objectif général affiché par le projet est que « l'offre d'emplois soit développée dans les territoires aujourd'hui essentiellement résidentiels (et en particulier au sein des polarités identifiées par le SDRIF-E pour mailler les bassins de vie), et en parallèle que l'effort de production de logements soit accentué dans les zones qui concentrent aujourd'hui l'offre d'emplois, à l'instar des polarités de bureaux. »

Les outils de développement du polycentrisme sont avant tout le maillage en transports en commun, mais aussi les réserves foncières très encadrées et orientées vers la réindustrialisation et à l'inverse les restrictions imposées à l'étalement urbain, qui favoriseront la densification urbaine.

| Les polarités identifiées par le SDRIF-E 2040 : zoom sur les secteurs les plus centraux



L'hypercentre (en rose foncé sur la carte): Paris et les 15 communes proches les plus denses, qui devront avoir un **objectif de développement modéré**. Ce secteur comprend les communes de l'Ouest QCA : Levallois, Neuilly, Boulogne, Issy, Courbevoie et Puteaux, mais aussi Asnières sur Seine, Clichy, Montrouge, Gentilly, Le Kremlin-Bicêtre, Charenton-le-Pont, Saint-Mandé, Vincennes et le Pré-Saint-Gervais. Dans l'hypercentre, l'objectif visé est la **mobilisation de l'existant pour répondre aux besoins en logements, équipements, loisirs..., tout en préservant l'activité productive (y compris la logistique urbaine)**. Des polarités (cercles rouges sur la carte) sont cependant identifiées, essentiellement autour des gares du Grand Paris Express.

Le Cœur (en rose clair sur la carte) : également très dense, il rassemble 102 communes qui vont voir pour la plupart leur desserte profondément améliorée par le Grand Paris Express et dont les polarités sont identifiées par le SDRIF-E 2040 comme « **des espaces privilégiés du développement économique et résidentiel**, en s'appuyant notamment sur les quartiers de gare ». Un développement équilibré des bureaux et des logements y sera favorisé.

En résumé :

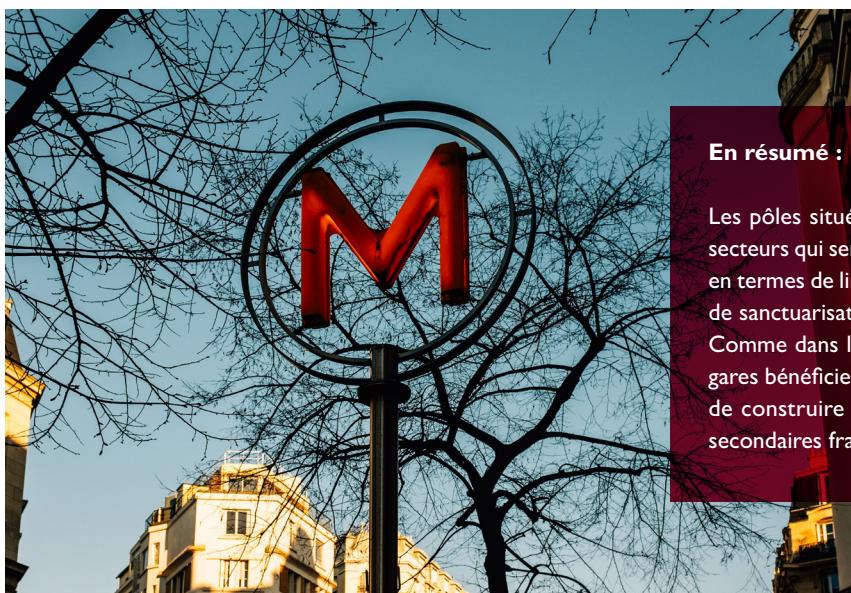
Les secteurs centraux de l'hypercentre et du Cœur d'agglomération sont pour la plupart déjà densément urbanisés et déjà artificialisés. Dans de nombreuses communes, les impacts de l'objectif de sobriété foncière du SDRIF y sont donc relativement limités et les objectifs de rénovation, voire de changements d'usage dans les secteurs existants ont déjà été parfois initiés depuis plusieurs années. Le Cœur de l'agglomération va cependant accueillir un nombre important des gares du Grand Paris Express et les polarités constituées sont appelées par le SDRIF-E à constituer des espaces privilégiés du développement économique et résidentiel.

La Couronne (en jaune clair sur la carte): 277 communes situées à l'extérieur de l'hypercentre et du cœur de l'agglomération. Dans cet espace périurbain, le **développement économique doit se poursuivre essentiellement en renouvellement urbain et les extensions être réservées aux activités stratégiques, notamment industrielles**. Comme dans le cœur de l'agglomération, le développement économique et résidentiel devra être concentré autour des principales gares et centralités existantes. Outre les grandes polarités (cercles rouges) représentées sur la carte ci-dessous, on peut notamment identifier, au Sud, les secteurs d'Evry et de Lieusaint.

Dans l'espace rural, le SDRIF-E distingue **59 villes moyennes** (en jaune foncé sur la carte). Celles-ci sont identifiées comme ayant connu un développement résidentiel important mais comme fragilisées économiquement. Pour soutenir le développement économique, la **mobilisation de friches et la réservation de nouveaux fonciers**

seront des leviers de réindustrialisation. Parallèlement, des actions de revitalisation des centres-villes sont souhaitées. Enfin, toujours dans l'espace rural, le SDRIF-E identifie **les petites villes** (vert foncé sur la carte) et **communes rurales** (vert clair).

Les leviers de développement des différentes polarités divergent selon les spécificités économiques. Le SDRIF-E identifie par exemple **les pôles scientifiques et industriels à vocation nationale et internationale** comme Paris, Saclay, Saint Quentin en Yvelines, Vélizy, Cergy Pontoise, l'Institut Gustave Roussy à Villejuif, le Genopole d'Evry Courcouronnes, la Cité Descartes à Marne la Vallée, Les Mureaux – Flins ou le Campus Condorcet. Ces pôles doivent être confortés par des équipements clés (enseignement, recherche, technologie, culture, etc.). De même, **les secteurs de développement industriel d'intérêt régional** seront un outil de développement économique dans les pôles régionaux situés hors du cœur de l'agglomération (Cergy, Mantes la Jolie, Meaux, Nemours, Provins...).



En résumé :

Les pôles situés dans la Couronne sont sans doute les secteurs qui seront les plus impactés par le SDRIF-E 2040 en termes de limitation de l'extension urbaine, mais aussi de sanctuarisation des espaces industriels et logistiques. Comme dans le Cœur d'agglomération, les secteurs de gares bénéficieront d'une capacité limitée mais existante de construire plus densément afin de créer des pôles secondaires franciliens multifonctionnels.

CONCLUSION – UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE QUI PEUT FREINER LES AMBITIONS, MAIS UN CADRE QUI DEMEURE SOLIDE

Lors des entretiens menés dans le cadre de cette étude, certains ont souligné la concertation sans précédent entre acteurs publics et privés conduisant à l'élaboration du SDRIF-E 2040.

Ce document, qui va encadrer le développement urbain et économique de la région dans les 15 à 20 ans qui viennent est donc bien le fruit d'un consensus.

Consensus, tout d'abord sur les défis économiques et sociaux auxquels la Région est confrontée : maintien de l'activité et réindustrialisation, construction de logements, et préservation de l'environnement.

Consensus ensuite sur les moyens à mettre en œuvre et notamment une politique de réduction de l'expansion foncière encore plus stricte que dans le SDRIF précédent, une incitation au renouvellement urbain et aux changements d'usages, tout en sanctuarisant des espaces destinés à l'industrie et à la logistique et en dégageant du foncier pour ces usages.

Cette vision globale de la région Île-de-France à horizon 2040 s'appuie sur un levier de développement attendu depuis près de 15 ans : le Grand Paris Express, qui va largement améliorer la desserte de nombreuses communes et permettre d'effectuer des trajets de banlieue à banlieue sans passer par Paris.

Dans cette logique, le polycentrisme recherché par le SDRIF-E s'appuie sur le réseau du Grand Paris Express, qui encourage la requalification des quartiers de gare et autorise, de manière encadrée, la construction de nouveaux immeubles autour de ces pôles.

La concertation, qui est un de piliers du SDRIF-E, a cependant nécessité un temps long, qui est aussi celui de l'urbanisme. Au moment de son adoption en juillet 2025, la conjoncture économique s'est encore dégradée, tant sur le front de l'emploi que sur celui de la demande placée tant en locaux d'activités ou d'entrepôts qu'en bureaux. La fragilisation des acteurs économiques, des entreprises aux propriétaires immobiliers en passant par les promoteurs, peut constituer un frein important à la mise en œuvre des préconisations du SDRIF-E.

En effet, d'une part, la demande en nouveaux locaux est freinée par l'incertitude et les capacités financières des entreprises, quand les grands projets industriels sont des processus de longue haleine.

D'autre part, la mobilisation des acteurs privés, tant pour la restructuration ou la densification des bâtiments dans les zones d'activités économiques que sur la transformation d'actifs de bureaux obsolètes reste souvent ralentie par des contraintes économiques et financières.

Du côté des acteurs publics, la mise en conformité des documents d'urbanisme est attendue à horizon 2028, quand les élections municipales auront lieu en mars 2026. Les impacts sur les PLU et

PLU pourraient donc être décalés d'autant, mais il demeure que les extensions urbaines autorisées depuis l'adoption du SDRIF-E seront décomptées du foncier mobilisable des communes.

Par ailleurs, l'État a déjà modifié les conditions d'attribution des agréments pour les bureaux et les locaux d'enseignement en conformité avec les objectifs du SDRIF-E 2040. Ces nouvelles orientations s'appliqueront à partir du 1^{er} novembre 2025 et vont largement dans le sens d'une réduction des opérations de bureaux, neufs ou même restructurés dans certains cas, avec l'introduction de la notion de « communes en situation de vacance caractérisée » ainsi que l'actualisation du zonage avec les périmètres définis par le SDRIF (hypercentre, cœur d'agglomération, couronne et polarités).

Les opérations de réhabilitation seront donc favorisées par rapport aux constructions neuves et les compensations demandées en logements pour les projets de bureaux sont maintenues ou renforcées. Soulignons par exemple les projets de construction ou de transformation de bureaux en locaux d'enseignement supérieurs à 2 000 m², qui seront conditionnés au développement d'une offre de logement étudiant. Les orientations relatives aux demandes d'agrément d'entrepôts et de data centers n'ont quant à elles pas été modifiées, mais il est recommandé de se référer aux dispositions du SDRIF-E 2040.

La vision d'une région polycentrique, à la fois plus verte, réindustrialisée et rééquilibrée en termes d'emplois et de logements, où l'extension urbaine va se réduire drastiquement au profit d'une réhabilitation de l'existant, des changements d'usage d'immeubles obsolètes et de la densification du bâti, peut paraître presqu'utopique.

L'Île-de-France est cependant la seule région française à voir son développement soumis à une telle planification et si le temps long de l'urbanisme est souvent confronté à la conjoncture économique et aux aléas politiques, le SDRIF-E 2040 reste un outil puissant, qui va contribuer à façonner le développement urbain et économique francilien des 30 prochaines années.



REMERCIEMENTS



« Dans des zones d'activités dynamiques mais vieillissantes où une partie des locaux sont vétustes, il existe de vraies opportunités de développer une nouvelle offre décarbonée, performante et possiblement verticalisée. »

Marc Daumas
Directeur Général Promotion et Services, et
David Rozenberg
Directeur du Développement Territorial & Institutionnel - GA Smart Building



« Le SDRIF a été élaboré dans une période où la question de la vacance des bureaux et la question démographique ont émergé. Il s'est saisi de ces sujets en assumant une région capitale multipolaire sans tout concentrer sur Paris. »

Stephan de Faÿ
Directeur Général – Grand Paris Aménagement



« Le SDRIF-E remet la question du redéveloppement industriel au centre des préoccupations et replace la grande couronne dans la stratégie régionale. »

Jean Christophe Rigal
Directeur Contrats, Études & Prospective - Département des Yvelines



« Le polycentrisme est d'autant plus important et ambitieux qu'il ira de pair avec le Zéro Artificialisation Nette. Le SDRIF-E a plus de leviers d'action sur la construction de logements que sur le développement économique, mais il donne un cadre et une visibilité pour une période assez longue sur les secteurs où l'on peut ou non construire. »

Sandrine Barreiro
Directrice du Département urbanisme, aménagement et planification – L'Institut Paris Région



« Montrouge étant une commune très dense, nous sommes déjà dans une stratégie de renouvellement urbain, pas dans une stratégie d'aménagement ou de transformation radicale. Nous sommes moins impactés par le SDRIF que certains secteurs, notamment en 2^e couronne. L'urbanisme est l'art du temps long et de la patience. Ce n'est pas tant l'imbrication des documents d'urbanisme qui a un impact, que le temps qu'un écosystème se construise autour des nouvelles réalisations. Les grandes opérations se font rarement en moins de 10 ans. »

Baptiste Danel
Directeur de l'Aménagement Urbain - Ville de Montrouge

CONTACTS



Isabelle Ramond
Directrice des opérations
MBE Conseil
isabelle.ramond@mbeconseil.com
+33 (0)1 45 02 00 51



Raphaël Amouretti
CEO
Head of Capital Markets
Île-de-France
Catella Property
raphael.amouretti@catella.fr
+33(0)6 74 74 56 23



Océane Vinson
Head of Marketing,
Communications & Strategy
Catella France
oceane.vinson@catella.fr
+33(0)6 31 07 85 39



Martin Monnet
Managing Director
Head of Capital Markets Regions
Catella Property
martin.monnet@catella.fr
+33(0)6 48 43 21 72



Grégoire Onillon
Managing Director
Head of Capital Markets Regions
Catella Property
gregoire.onillon@catella.fr
+33(0)6 33 47 95 74



Catella est un groupe financier européen autonome, spécialisé en conseils financiers, asset management et investissements. Le Groupe emploie environ 500 salariés dans 25 villes et 12 pays dont la France, l'Allemagne, le Royaume-Uni et l'Espagne.

La clé de la réussite du Groupe réside dans l'approche structurée d'une banque d'affaires, associée à une grande expérience du marché immobilier et à l'évolution constante de ses compétences en matière de transactions.

Étude réalisée par MBE Conseil pour Catella Property

Catella Property
4 rue de Lasteyrie
75116 Paris
France
Tél. : +33 (0)1 56 79 79 79
info@catella.fr
www.catella.fr

Cette étude est disponible en téléchargement sur le site www.marketsummarybycatella.com

Crédits photos : Shutterstock