

Tribune de Raphaël Amouretti, CEO & Head of Capital Markets Île-de-France,
Catella Property
<https://www.linkedin.com/in/raphaelamouretti/>

Le SDRIF-E 2040 : l'Île-de-France redéfinit les règles d'aménagement immobilier autour de 144 nouveaux pôles

Face à un marché immobilier en mutation, le nouveau Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF 2040) impose la transformation de l'existant et mise sur le Grand Paris Express pour rééquilibrer le territoire francilien d'ici 2040. Adopté en juillet 2025, ce document de planification, unique en France, fixe la manière d'aménager la région à horizon 2040.

Une vision claire pour un marché en mutation

Dans un contexte de marché dégradé, le SDRIF-E 2040 apporte une vision claire sur 15-20 ans. Il définit les zones prioritaires de développement, encadre la transformation des actifs existants et protège le foncier économique stratégique. Cette lisibilité permet aux investisseurs de repositionner leurs stratégies d'allocation sur des bases stables.

Un marché immobilier francilien sous tension

L'Île-de-France adopte son SDRIF-E 2040 dans un contexte de fortes mutations. Le marché des bureaux affiche 6 millions de m² vacants (dont 2 millions de neufs) tandis que l'emploi recule pour la première fois depuis 2020 (-0,3 % au T1 2025 pour 5,18 millions de salariés). 43 % des actifs franciliens pratiquent le télétravail régulièrement. Mais l'économie se transforme : +44 % d'emplois dans la restauration depuis 2006, +60 % dans les loisirs, +10 % dans le transport-logistique. Le SDRIF-E 2040, fruit d'une concertation inédite entre acteurs publics et privés, adapte le cadre réglementaire à ces nouvelles réalités.

Transformation plutôt que construction : une priorité dès novembre 2025

Première mesure concrète : l'État durcit les conditions d'agrément pour les bureaux dès le 1^{er} novembre 2025. La réhabilitation devient prioritaire sur la construction neuve. Les communes où la vacance est élevée font l'objet de restrictions spécifiques. Pour les acteurs immobiliers, les opportunités se déplacent : transformation de l'existant et développement dans les 144 pôles identifiés par le SDRIF. Parallèlement, 14 500 hectares de foncier économique sont sanctuarisés et 835 hectares de nouveaux secteurs réservés à l'industrie et la logistique. Entre 2012 et 2021, 400 hectares d'activités ont disparu, transformés principalement en logements.

Le pari du SDRIF : une alternative à l'hypercentre parisien grâce au Grand Paris Express

Le cœur du SDRIF : créer une région multipolaire, moins centrée sur Paris. Il identifie 144 pôles répartis sur le territoire francilien, desservis par le Grand Paris Express. À partir de 2026 avec l'ouverture de la ligne 15 Sud, puis jusqu'en 2030, chaque nouvelle gare devient un levier de développement. Les 144 pôles identifiés pourront accueillir logements, bureaux, commerces et services, dans une logique de proximité permettant de :

- Développer l'emploi dans les communes aujourd'hui résidentielles,
- Renforcer l'offre de logements dans les territoires très tertiaires,
- Réduire les trajets domicile-travail.

Dans l'hypercentre (Paris + 15 communes les plus denses dont Levallois, Neuilly, Boulogne), l'objectif est la rénovation de l'existant. À l'inverse, les 277 communes de la Couronne verront leur développement économique concentré autour des gares. Les communes devront adapter leurs règles d'urbanisme d'ici 2028.

Chiffres clés

Contexte marché

- 400 ha d'activités disparus (2012-2021)
- 6 millions de m² de bureaux vacants (dont 2 millions neufs ou rénovés)
- -0,3 % d'emploi au T1 2025 (5,18 millions de salariés)
- 43 % de télétravailleurs franciliens réguliers

Orientations SDRIF

- 144 pôles de développement identifiés
- 14 500 ha de foncier économique sanctuarisés
- 835 ha de nouveaux secteurs industriels
- 70 000 logements/an à construire

Ile-de-France

- 12 000 km²
- 12,4 millions d'habitants
- 18 % de la population française
- 26 % de l'emploi privé national
- 30 % du PIB national

Calendrier

- 1er novembre 2025 : nouvelles conditions d'agrément bureaux
- Fin 2026 : ouverture Ligne 15 Sud (Grand Paris Express)
- 2028 : mise en conformité des documents d'urbanisme (PLU/SCOT)*
- 2030 : réseau Grand Paris Express complet

Le SDRIF-E 2040 en bref

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est le document de planification qui encadre l'aménagement régional. Élaboré par la Région en lien avec l'État, il s'impose aux documents d'urbanisme locaux (PLU, SCOT). L'Île-de-France est la seule région française soumise à une telle planification. Le SDRIF-E 2040, adopté en juillet 2025, succède aux versions de 1994 et 2013. Objectif : Zéro Artificialisation Nette en 2050, avec une réduction de 23 % de la consommation d'espace d'ici 2031, réindustrialisation, développement autour des transports collectifs, transformation des bureaux obsolètes.

Sources :

<https://www.marketsummarybycatella.com/>

https://www.iledefrance.fr/sites/default/files/2025-06/sdrif-2025_par_web.pdf

<https://www.institutparisregion.fr/cartographies-interactives-cartoviz/>

