

# DESK & THE CITY

Le marché des bureaux  
Paris / Île-de-France  
4<sup>e</sup> trimestre 2025

NEWMARK

HOT SPOTS

## Les bureaux au fil de l'eau

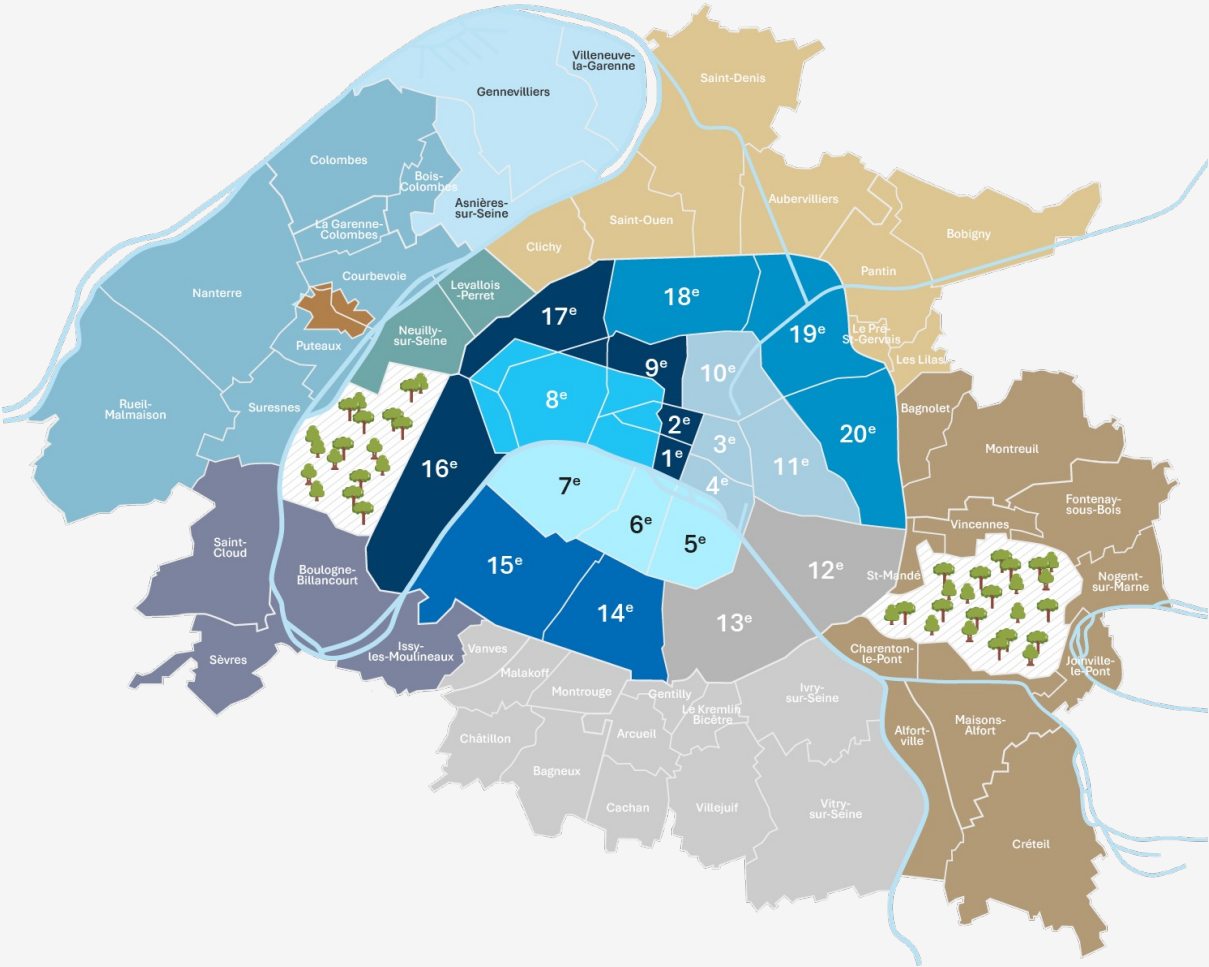
Panorama et potentiel de l'immobilier tertiaire en bord de Seine



# Indicateurs clés des bureaux en Île-de-France

	2024	2025	Évolution
Parc de bureaux (m²)	56 042 060	56 285 300	▲
Offre immédiate (m²)	5 639 473	6 267 78	▲
Taux de vacance (%)	10,1	11,1	▲
Demande placée (m²)	1 732 920	1 627 577	▼
Nombre de transactions ≥ 5 000 m²	50	47	▼
Part des volumes placés ≥ 5 000 m²	33 %	32 %	▼
Loyer moyen* (€/m²/an)	452	430	▼
Loyer prime (€/m²/an)	1 150	1 245	▲

Sources : Newmark, Immostat, ORIE / \*Seconde-main



## PRINCIPAUX SECTEURS TERTIAIRES D'ÎLE DE FRANCE

- Paris QCA
- Paris Péri-QCA
- Paris 3-4-10-11
- Paris 5-6-7
- Paris 12-13
- Paris 14-15
- Paris 18-19-20
- La Défense
- Neuilly-Levallois
- Péri-Défense
- Boucle Sud
- Boucle Nord
- 1ère Couronne Nord
- 1ère Couronne Sud
- 1ère Couronne Est



# Tendances clés

Les volumes placés ont totalisé 1,63 million de mètres carrés en Ile-de-France, soit un recul de 6 % en un an et de 25 % par rapport à la moyenne décennale.

La demande a diminué sur l'ensemble des tranches de surfaces. C'est sur le segment des surfaces  $\geq 5\,000\text{ m}^2$  que l'écart avec la moyenne 10 ans est le plus marqué (- 32 %).

47 transactions  $\geq 5\,000\text{ m}^2$  ont été recensées en 2025 (après 50 en 2024), dont 21 dans Paris et 26 en périphérie, principalement dans l'Ouest et le Sud.

Si Paris représente toujours une part élevée des volumes placés en Ile-de-France (46 %), l'activité y chute de 6 % en un an et de 17 % par rapport à la moyenne décennale.



Le loyer prime continue d'augmenter (1 245 €/m<sup>2</sup>/an, soit + 8 % en un an). Évolutions contrastées hors de Paris, avec des mesures d'accompagnement comprises entre 20 et 50 %.

Avec 6,3 millions de m<sup>2</sup> en Île-de-France, le volume de l'offre immédiate n'en finit plus de progresser (+ 11 % en un an). En 2025, la hausse a été particulièrement forte dans Paris (+ 31 %).

Le taux de vacance est de 11,1 % en Île-de-France. Hausse significative dans Paris, mais stabilisation voire légère baisse dans certains secteurs de périphérie (La Défense, 1<sup>ère</sup> couronne Sud).

Baisse des livraisons  $\geq 5\,000\text{ m}^2$  en Ile-de-France en 2025 (714 000 m<sup>2</sup>). Retour à la hausse prévu en 2026 (1,1 million de m<sup>2</sup>) avant un net ralentissement des développements en 2027.



# Demande placée





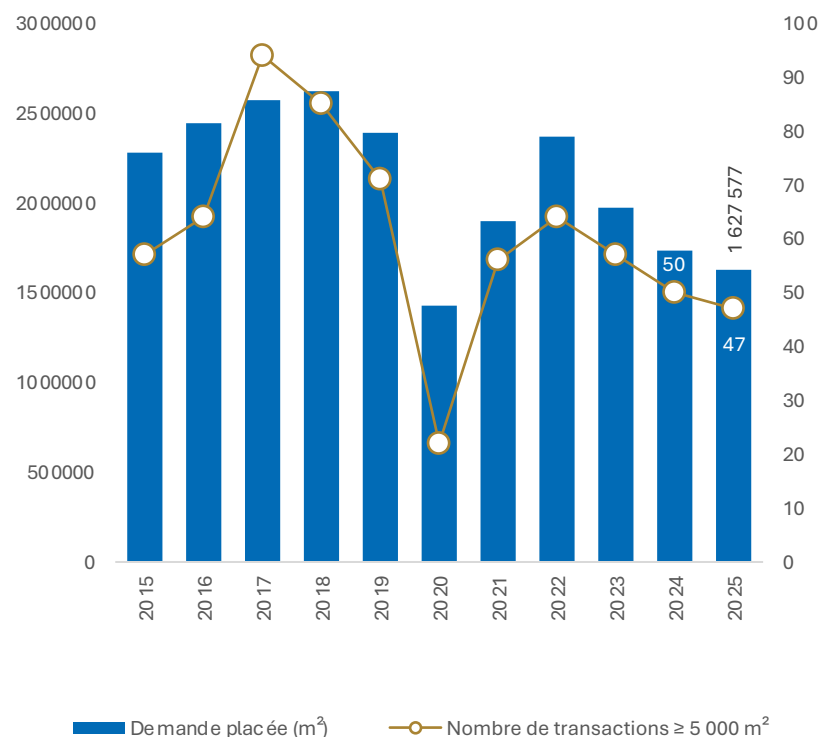
# Une fin d'année sans rebond

L'année 2025 s'est achevée sur le constat d'une activité locative toujours faible. Ainsi, 431 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placés au 4<sup>e</sup> trimestre en Ile-de-France, soit une forte chute de 32 % par rapport à la moyenne décennale. Sur l'ensemble de 2025, la demande placée s'élève à **1,63 million de m<sup>2</sup> : le recul est de 6 % sur un an et de 25 % par rapport à la moyenne décennale.**

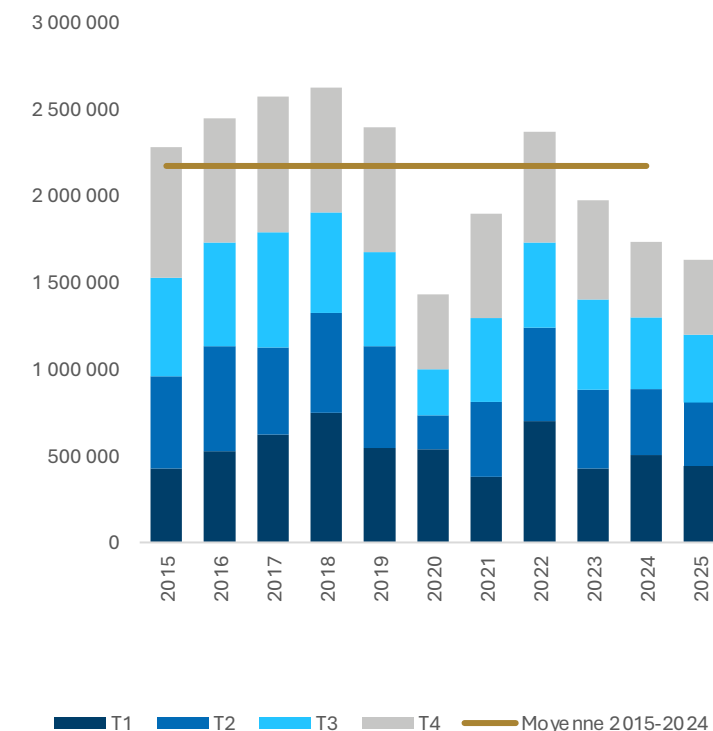
Si le PIB de la France a gagné en vigueur au 3T 2025 (+ 0,5 % après + 0,3 %) et si l'investissement des entreprises est assez solide, **les perspectives macro-économiques restent moroses.** L'emploi salarié dans le secteur privé devrait être peu dynamique en 2026, dans un contexte politique toujours très incertain.

Dans ce contexte, **les entreprises demeurent très prudentes** et attentives à la maîtrise de leurs coûts immobiliers. Les projets de déménagement sont même fréquemment remis en question au profit de renégociations, y compris à Paris. Cette tendance devrait se poursuivre dans les prochains mois et encore peser sur l'activité locative. Toutefois, **le point bas pourrait avoir été atteint en 2025**, tandis que les actifs les plus qualitatifs et bien situés, **capables de répondre à l'évolution des usages et aux enjeux environnementaux**, continueront de tirer leur épingle du jeu.

## Évolution de la demande placée en Île-de-France, en m<sup>2</sup>



## Demande placée par trimestre, en m<sup>2</sup>



Sources : Newmark, Immostat

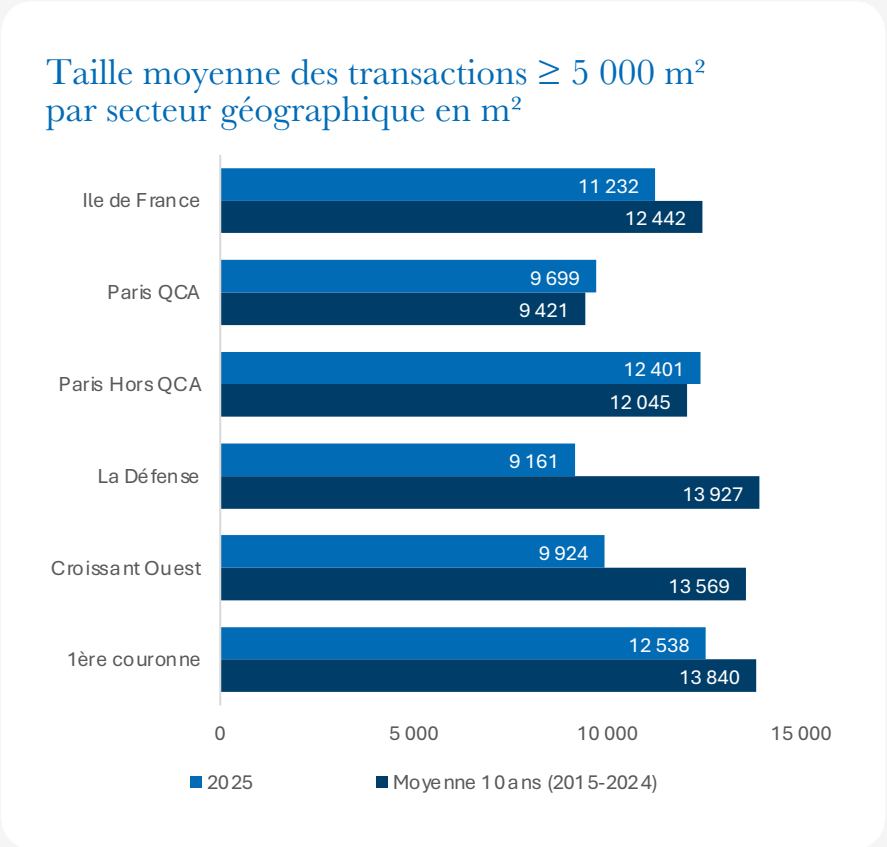
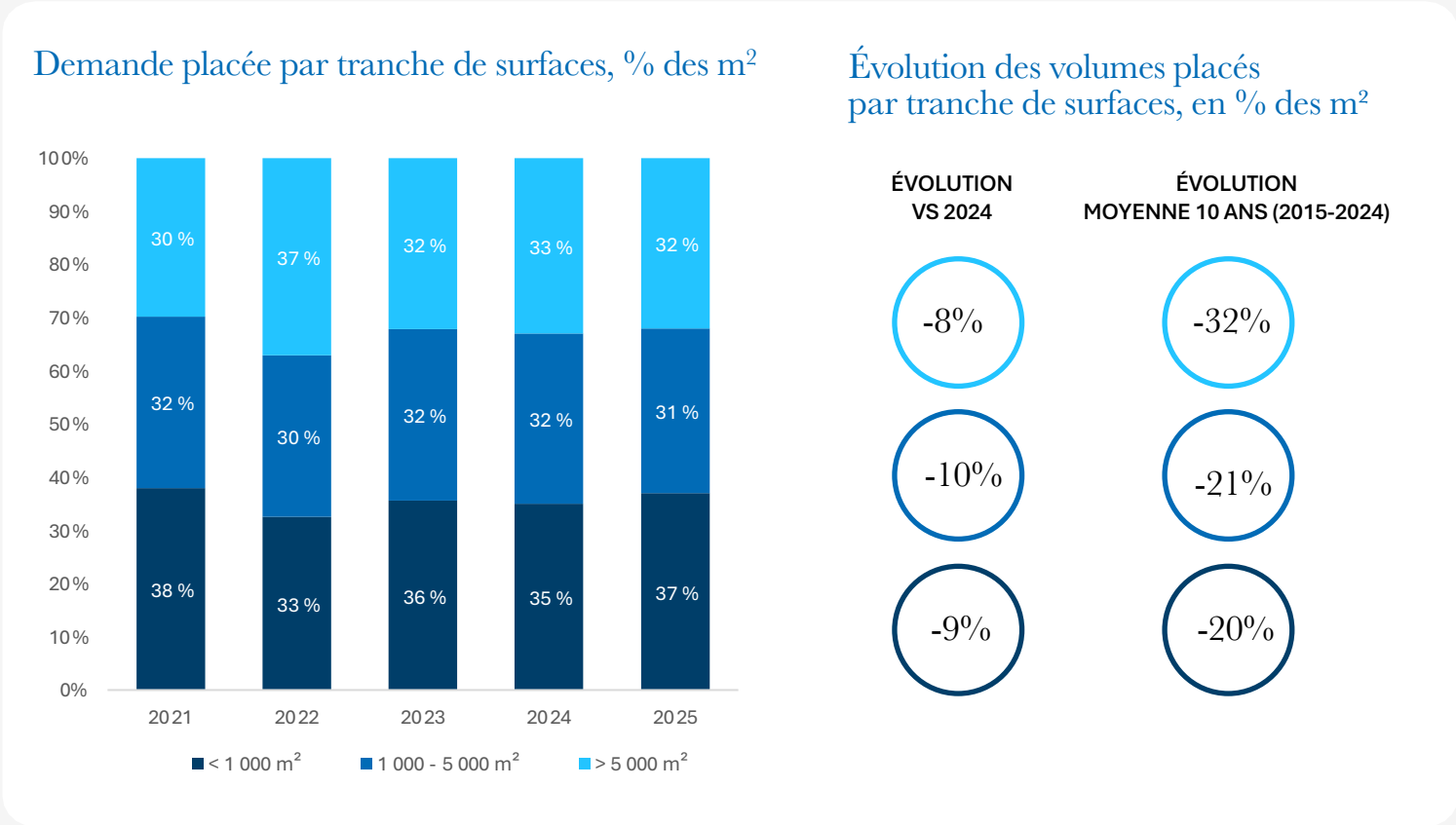


# Recul de la demande sur tous les segments de surfaces

La contraction des volumes placés concerne l'ensemble des tranches de surfaces. Si toutes affichent un recul équivalent sur un an, c'est toutefois **sur le segment des surfaces  $\geq 5\,000\text{ m}^2$  que l'écart avec la moyenne 10 ans est le plus marqué (-32 %)**. En 2025, 47 grandes transactions ont ainsi été recensées en Île-de-France contre 50 en 2024 et une moyenne décennale de 62. Au 4<sup>e</sup> trimestre, trois mouvements  $\geq 20\,000\text{ m}^2$  ont

néanmoins été finalisés, tous à Paris : Mistral AI au 94-108 rue des Poissonniers (Paris 18<sup>e</sup>), Accenture dans « Bergère » (Paris 9<sup>e</sup>) et l'OCDE dans « The Circle » (Paris 15<sup>e</sup>). Sur l'ensemble de l'année, **la capitale concentre la moitié des transactions sur ce segment de marché**. À l'exception de Paris, où la taille moyenne des grandes surfaces prises à bail tend à progresser, celle-ci recule dans les autres secteurs, le

Croissant Ouest et La Défense en particulier. Dans le quartier d'affaires, **le segment des surfaces intermédiaires demeure en revanche très dynamique (+22 % en un an contre -10 % à l'échelle régionale)**. Enfin, **les petites surfaces ( $< 1\,000\text{ m}^2$ ) marquent elles aussi le pas (-9 % sur un an et -20 % sur dix ans)**, tout en continuant de représenter la plus grande part des volumes placés (37 % en 2025, contre 35 % en 2024).



Sources : Newmark, Immostat



# Transactions ≥ 5 000 m² en Île-de-France en 2025

IMMEUBLE / ADRESSE	VILLE	SECTEUR	PRENEUR	SURFACE M²	QUALITÉ
Six Degrés, 9 rue du Président Allende	Gentilly (94)	1 <sup>ère</sup> Couronne Sud	Ministère Éducation, Jeunesse et Sports	39 000	Neuf
Pulse, 42-48 rue Proudhon	Saint-Denis (93)	1 <sup>ère</sup> Couronne Nord	Département de Seine-Saint-Denis	29 000	Rénové
Marcadet Belvédère, 94-108 rue des Poissonniers	Paris (75018)	Paris Nord-Est	Mistral AI	26 000	Restructuré
Bergère, 14 rue Bergère	Paris (75009)	Paris Péri-QCA	Accenture	24 600	Restructuré
Les Cimes de la Madeleine, 17-23 Bd de La Madeleine	Paris (75001)	Paris QCA	Datadog	21 000	Restructuré
The Circle, 7-11 quai André Citroën	Paris (75015)	Paris Sud	OCDE	21 000	Restructuré
Goodlife, 1 place du Spectacle	Issy-les-Moulineaux	Boucle Sud	Microsoft	21 000	Restructuré
20 avenue Georges Pompidou	Levallois-Perret (92)	Neuilly-Levallois	BNP Paribas	20 000	Restructuré
MSH, 37 place du Marché Saint-Honoré	Paris (75001)	Paris QCA	JP Morgan	16 000	Restructuré
Rythme, 90 boulevard Pasteur	Paris (75015)	Paris Sud	Amundi	16 000	Restructuré
Tour Eqho, 2 avenue Gambetta	Courbevoie (92)	La Défense	Préfecture des Hauts-de-Seine	15 900	État d'usage
Rives de Bercy, 4 quai de Bercy	Charenton-le-Pont (94)	1 <sup>ère</sup> Couronne Est	BPCE	15 500	Rénové
Oscar, 102 rue de Charonne	Paris (75011)	Paris Nord-Est	Hermès	13 650	Restructuré
Plaine Air, 268 avenue du Président Wilson	Saint-Denis (93)	1 <sup>ère</sup> Couronne Nord	SNCF	13 000	Neuf
27 Canal, 28 avenue de Flandre	Paris (75019)	Paris Nord-Est	Decathlon	12 000	Restructuré
Arboretum, 1 place des Papeteries	Nanterre (92)	Peri-Défense	Astrazeneca	11 200	Neuf
173 rue du Chevaleret	Paris (75013)	Paris Sud	Ministère de l'Économie et des Finances	11 000	État d'usage
Le Quito, 72 avenue Robert Schuman	Rungis (94)	2 <sup>e</sup> Couronne Sud	Sopra Steria	10 600	État d'usage
173 rue du Chevaleret	Paris (75013)	Paris Sud	Mairie de Paris	9 800	État d'usage
360, 2 rue Auguste Comte	Vanves (92)	1 <sup>ère</sup> Couronne Sud	Safran	9 100	Restructuré
Antony Parc, 2 place du Général de Gaulle	Antony (92)	2 <sup>e</sup> Couronne Sud	Spie Batignolles	8 500	État d'usage
Sakura, 80-90 av. du Maréchal de Lattre de Tassigny	Fontenay-sous-Bois (94)	1 <sup>ère</sup> Couronne Est	Renault	8 000	État d'usage
8 rue de Sofia	Paris (75018)	Paris Nord-Est	Morning	8 000	État d'usage
Opéra-Italiens, 5-7 rue des Italiens	Paris (75009)	Paris QCA	RSM	7 550	Rénové
360, 2 rue Auguste Comte	Vanves (92)	1 <sup>ère</sup> Couronne Sud	Total	7 500	Restructuré

63 %

PART DES SURFACES  
RESTRUCTURÉES

En volume | Vs 68 % en 2024

57 %

PART DES PRÉ-  
COMMERCIALISATIONS

de surfaces neuves-restructurées  
En volume | Vs 68 % en 2024

50 %

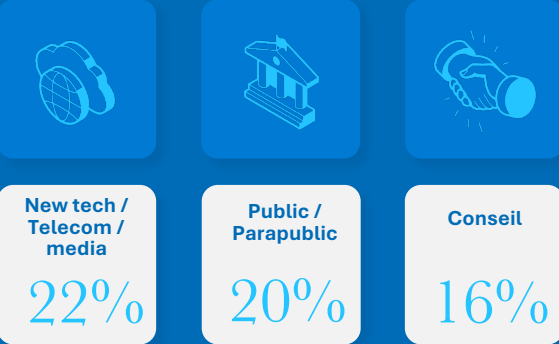
PART DES MOUVEMENTS  
ENDOGENES

En nombre | Vs 43 % en 2024

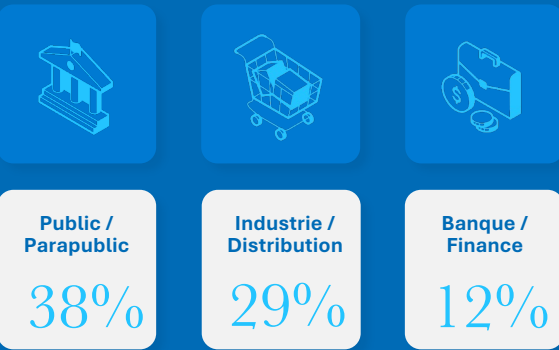
# Transactions ≥ 5 000 m² en Île-de-France en 2025

IMMEUBLE / ADRESSE	VILLE	SECTEUR	PRENEUR	SURFACE M²	QUALITÉ
Tempo, 57 rue de Villiers	Levallois (92)	Neuilly-Levallois	Shiseido	7 500	Rénové
L'Hermione, 59-61 rue La Fayette	Paris (75009)	Paris Péri-QCA	BDO	7 200	Restructuré
The Circle, 7-11 quai André Citroën	Paris (75015)	Paris Sud	Imerys	7 000	Restructuré
Vermont, 119-125 rue des 3 Fontanot	Nanterre (92)	Péri-Défense	Direction Générale des Affaires Publiques	6 950	Rénové
Hôtel du Timbre, 11-13 rue de la Banque	Paris (75002)	Paris QCA	Van Cleef & Arpels	6 800	Restructuré
Stories, 7-11 rue Touzet Gaillard	Saint-Ouen (93)	1 <sup>ère</sup> couronne Nord	Procter & Gamble	6 600	Neuf
Eden Monceau, 5-9 rue Jacques Bingen	Paris (75017)	Paris Péri-QCA	Perenco	6 600	Rénové
Le Verdi, 12 boulevard Garibaldi	Issy-les-Moulineaux (92)	Boucle Sud	Picard Surgelés	6 550	Rénové
Lightwell, 51 esplanade du Général de Gaulle	Puteaux (92)	La Défense	Nexans	6 500	Restructuré
Joy, 19-27 rue Barbès	Montrouge (92)	1 <sup>ère</sup> Couronne Sud	Teract	6 500	Rénové
Sixt In, 6/9 rue Duret	Paris (75016)	Paris QCA	Morning	6 330	Rénové
Viva, 10/20 rue Raymond David	Malakoff (92)	1 <sup>ère</sup> Couronne Sud	SNCF	5 800	Rénové
Upside, 66 allée de Corse	Nanterre (92)	Péri-Défense	Cegelec	5 700	Neuf
151-153 avenue d'Italie	Paris (75013)	Paris Sud	CGOS	5 560	État d'usage
Sources, 69 quai Georges Gorse	Boulogne-Billancourt (92)	Boucle Sud	Mondelez	5 500	Rénové
Kalifornia, 7-15 boulevard Gabriel Péri	Malakoff (92)	Boucle Sud	Compass Group	5 300	Neuf
26-28 rue de Madrid	Paris (75008)	Paris QCA	Dentons	5 200	Rénové
Just Be, 50-54 rue de Silly	Boulogne-Billancourt (92)	Boucle Sud	TBWA	5 100	Restructuré
L'Usinerie, 24 rue Villeneuve	Clichy (92)	1 <sup>ère</sup> Couronne Nord	Newton Offices	5 100	Rénové
MurMure, 67-69 boulevard de Charonne	Paris (75011)	Paris Nord-Est	Sony	5 100	Restructuré
Trinity, 1bis place de la Défense	Courbevoie (92)	La Défense	Rydge Conseils	5 050	Rénové
Provence, 31-33 rue de Provence	Paris (75009)	Paris QCA	Balmain	5 000	Restructuré

Top trois des secteurs d'activité à Paris  
En 2025, sur le volume total ≥ 5 000 m²



Top trois des secteurs d'activité en IDF hors Paris  
En 2025, sur le volume total ≥ 5 000 m²

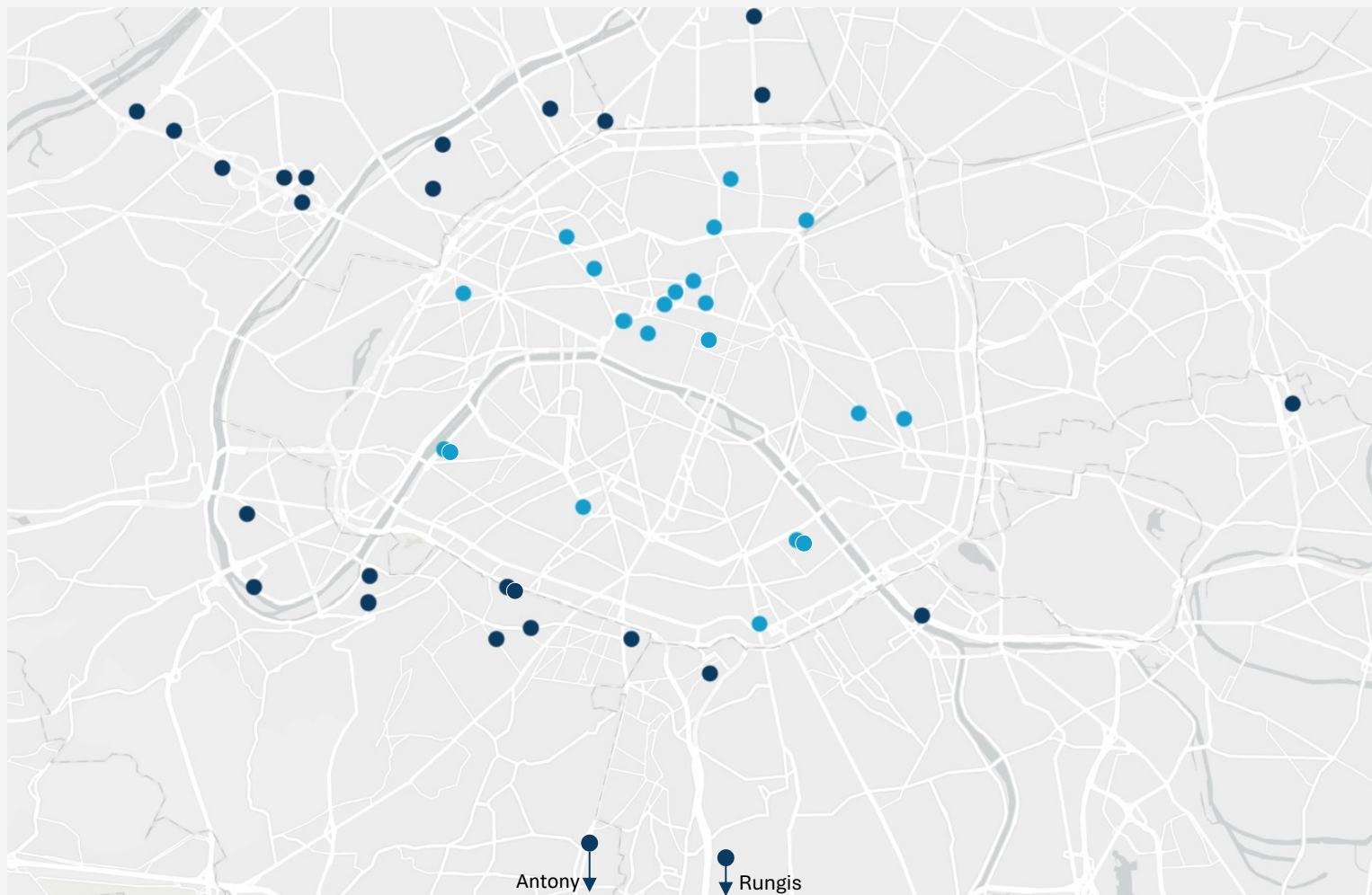


Source : Newmark

Transactions réalisées dans Paris intra-muros.

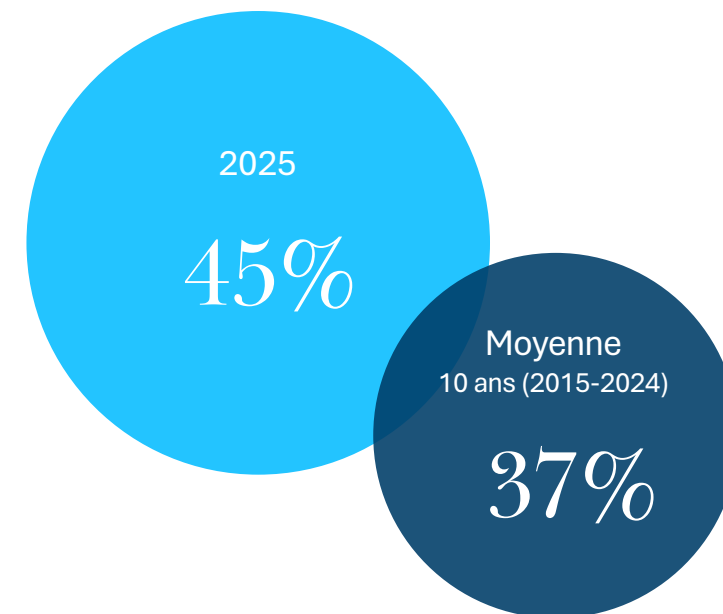


# Transactions $\geq 5\,000\text{ m}^2$ en Île-de-France | 2025



Source : Newmark

Part de Paris intra-muros sur le nombre total de transactions  $\geq 5\,000\text{ m}^2$  en Île-de-France



Paris intra-muros : 21

Région parisienne : 26

# Paris : le moteur se grippe

**L'année 2025 a été globalement négative pour le marché parisien.**

Avec 750 000 m<sup>2</sup> commercialisés, Paris intra-muros représente toujours une part élevée des volumes placés en Ile-de-France (46 %), mais **l'activité y chute de 6 % en un an et de 17 % par rapport à la moyenne décennale.** Les résultats sont toutefois très contrastés selon les tranches de surfaces et secteurs géographiques.

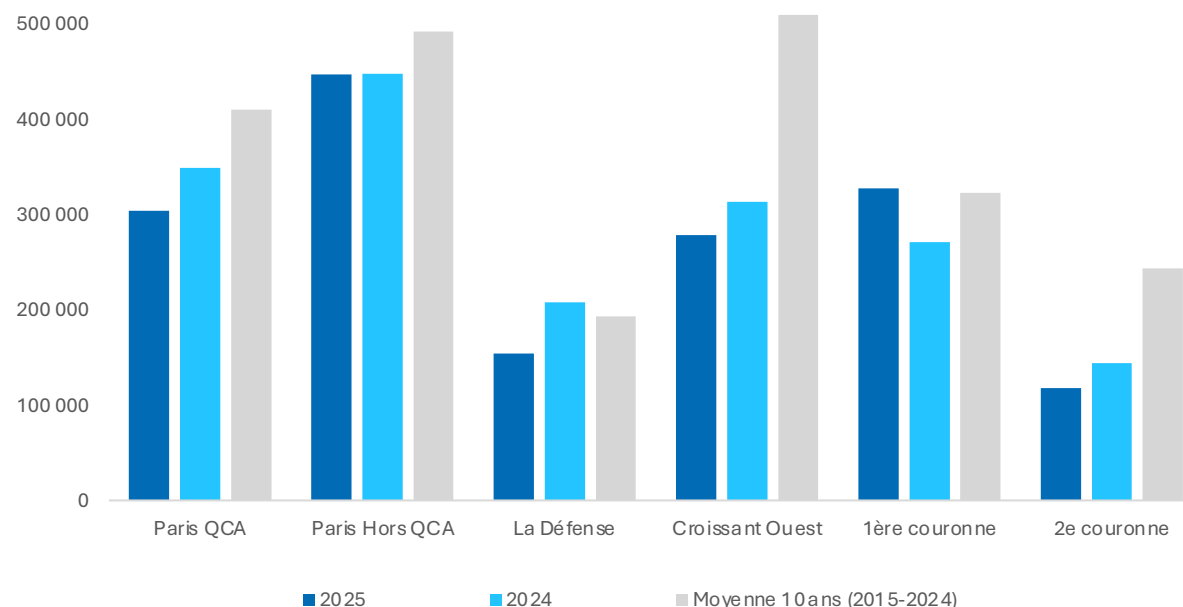
Ainsi, la baisse à Paris est contenue sur le segment des grandes surfaces (- 3 % en un an) grâce à la réalisation de **quatre transactions ≥ 20 000 m<sup>2</sup> totalisant 93 000 m<sup>2</sup> en 2025** contre deux totalisant 63 000 m<sup>2</sup> en 2024. Tous finalisés au 2<sup>nd</sup> semestre et portant sur des actifs restructurés, **ces mouvements ont permis d'améliorer la performance des secteurs hors QCA.** La prise à bail par Mistral IA de 26 000 m<sup>2</sup> au 94-108 rue des Poissonniers (Paris 18<sup>e</sup>) ainsi que quatre autres transactions ≥ 5 000 m<sup>2</sup> ont même permis au secteur de Paris Centre Est d'atteindre **son meilleur résultat annuel depuis 2016.**

En revanche, **les volumes placés dans Paris Sud demeurent bien inférieurs à la moyenne décennale** (- 29 %) malgré la location par l'OCDE de 21 000 m<sup>2</sup> dans « The Circle » (Paris 15<sup>e</sup>) et de cinq autres transactions ≥ 5 000 m<sup>2</sup>.

**La tendance est également baissière dans Paris Centre Ouest** malgré la réalisation de deux transactions ≥ 20 000 m<sup>2</sup>, dont les 24 600 m<sup>2</sup> de « Bergère » (Paris 9<sup>e</sup>) loués au 4<sup>e</sup> trimestre par Accenture. L'entreprise de conseil était installée depuis un quart de siècle dans le 13<sup>e</sup> arrondissement.

Si l'ouest parisien confirme ainsi sa propension à attirer les grands utilisateurs d'autres secteurs, les commercialisations, toutes surfaces confondues, y chutent de près de 10 % en un an. **La baisse est particulièrement forte dans le QCA** où 304 000 m<sup>2</sup> ont été placés en 2025 soit une **baisse de 13 % en un an et de 26 % par rapport à la moyenne décennale.**

Évolution de la demande placée par secteur géographique, en m<sup>2</sup>



Sources : Newmark, Immostat



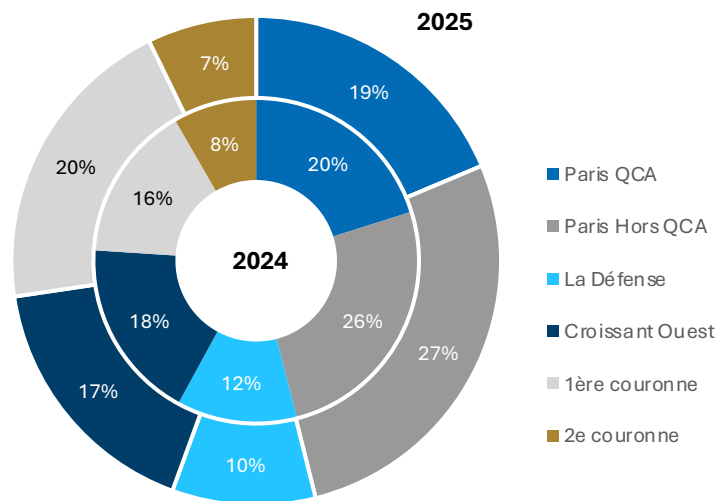
# Le Sud en grande forme

Hors de Paris, le marché locatif est resté peu animé en 2025. Principalement concentrés dans l'Ouest et le Sud, **les volumes placés ont reculé de 6 % en un an et de 31 % par rapport à la moyenne décennale.**

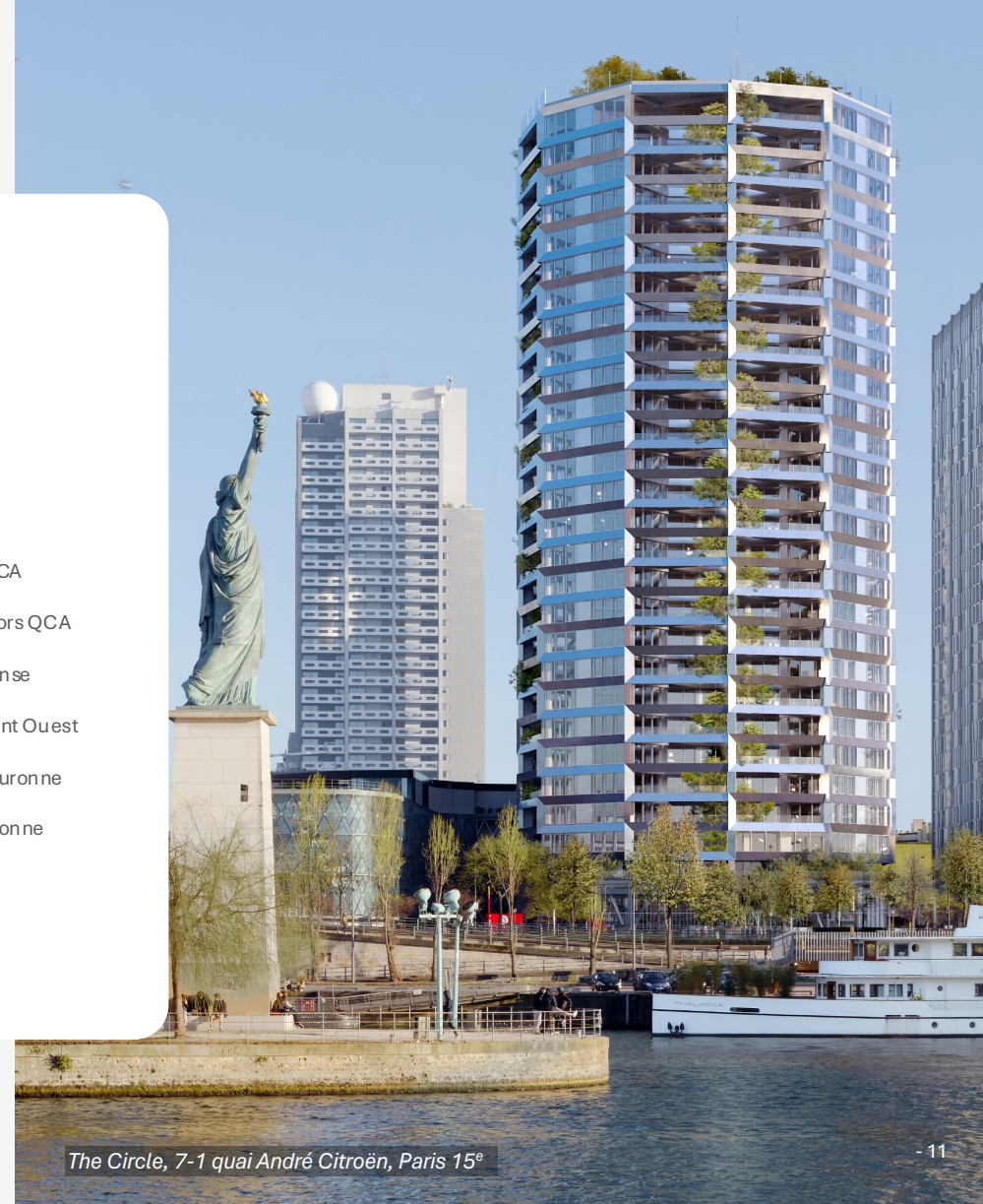
Si certains secteurs ont vu leurs volumes placés augmenter sur un an, la demande y demeure assez faible. Dans la Boucle Sud, les commercialisations ont ainsi progressé de 14 % par rapport à 2024 mais sont inférieures de 35 % à la moyenne décennale. Deux secteurs affichent **une baisse encore plus forte sur dix ans : la Boucle Nord (- 76 %) et la Péri-Défense (- 55 %)**. L'activité chute également à **La Défense** (- 20 % par rapport à la moyenne décennale), où le dynamisme des petites et moyennes surfaces ne compense pas le manque transactions  $\geq 5\,000\text{ m}^2$  (trois en 2025, dont la location au 4T par la Préfecture des Hauts-de-Seine de  $15\,900\text{ m}^2$  dans « Eqho »).

En 1<sup>ère</sup> couronne, l'activité reste fragile dans le Nord et l'Est (respectivement - 14 % et - 26 % par rapport à la moyenne décennale). **Le Sud continue quant à lui de se distinguer.** Malgré une fin d'année moins animée, les volumes placés y **bondissent de 43 % par rapport à la moyenne décennale.** Six transactions  $\geq 5\,000\text{ m}^2$  y ont été enregistrées en 2025 dont **la plus importante de l'année** : les ministères de l'Éducation nationale et des Sports sur près de  $40\,000\text{ m}^2$  dans « Six Degrés » à Gentilly. Le Sud confirme également sa capacité à attirer les grandes entreprises d'autres secteurs géographiques (Paris Sud, Paris QCA, La Défense, 2<sup>e</sup> Couronne, etc.), tandis que **le Nord et l'Est restent très majoritairement animés par des mouvements endogènes.**

Demande placée par secteur géographique d'Île-de-France, % des  $\text{m}^2$



Sources : Newmark, Immostat



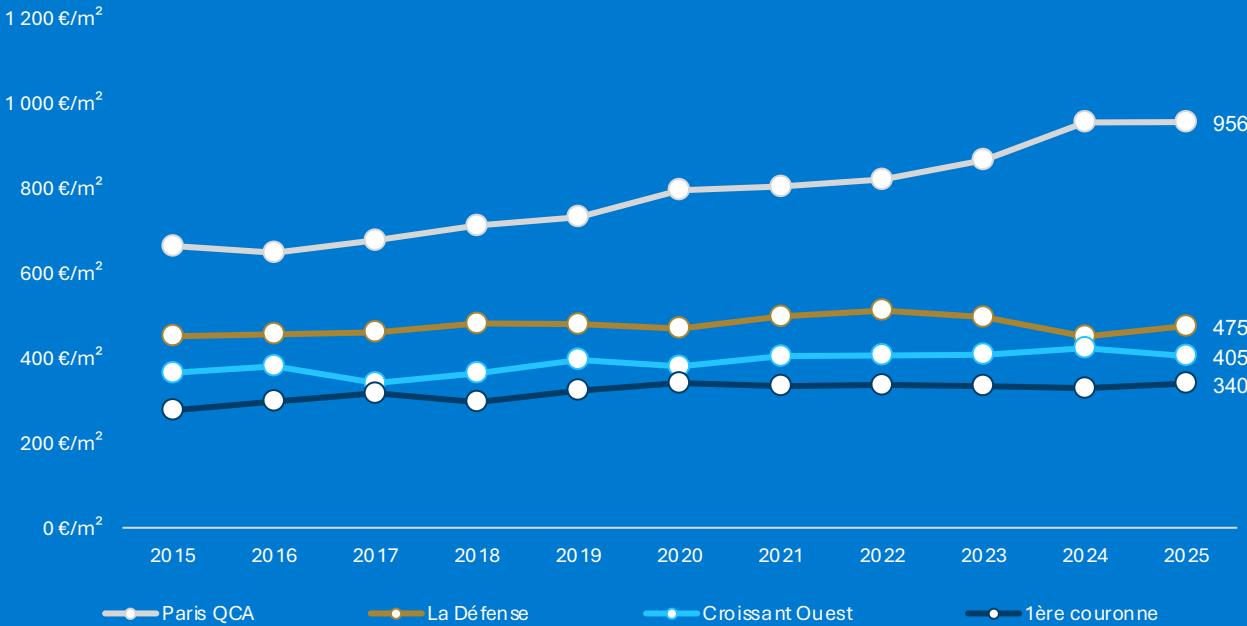
# Loyers : évolutions très contrastées

Le loyer prime du QCA atteint 1 245 €/m<sup>2</sup>/an à la fin de 2025, soit une hausse de 8 % sur un an. Si l'on a recensé un peu moins de transactions ≥ 1000€/m<sup>2</sup>/an qu'en 2024, **les signatures ≥ 1 100 €/m<sup>2</sup> n'avaient jamais été aussi nombreuses** (17 en 2025 contre 13 en 2024 et 1 en 2023). Celles-ci ont majoritairement porté sur des *trophy assets* et centres d'affaires des 1<sup>er</sup> et 8<sup>e</sup> arrondissements.

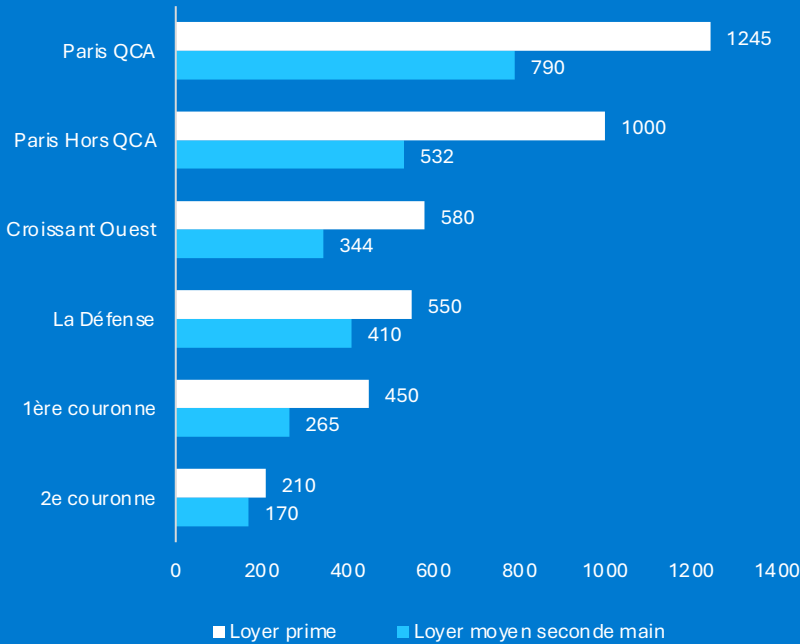
En dehors du segment de l' « ultra-prime », les tendances sont plus contrastées, sur fond de **modération de l'inflation**. À Paris, les loyers moyens tendent à se stabiliser ou à se réajuster. Cependant, les valeurs prime peuvent encore progresser hors du QCA, à l'image des **niveaux inédits atteints sur certains actifs restructurés très qualitatifs du 15<sup>e</sup> arrondissement**. Hors de Paris, les loyers d'offres restructurées peuvent

également atteindre des niveaux élevés, à Neuilly notamment. Toutefois, les valeurs faciales tendent généralement à se stabiliser ou à diminuer. Les mesures d'accompagnement demeurent très élevées, comprises **entre 30 et 50 % en périphérie et 12 à 22 % à Paris** (hors Paris Nord-Est).

Évolution des valeurs moyennes du neuf/restructuré, en €/m<sup>2</sup>/HT/HC/an



Loyers par secteur géographique, en €/m<sup>2</sup>/HT/HC/an à fin 2025



Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions > 500 m<sup>2</sup> aux loyers les plus élevés sur 12 mois glissants (toutes qualités confondues)  
Loyer moyen seconde main : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées sur des surfaces de seconde main sur 12 mois glissants (toutes tailles de surfaces confondues)  
Loyer moyen neuf/restructuré : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées sur des surfaces neuves ou restructurées sur 12 mois glissants (toutes tailles de surfaces confondues)

Sources : Newmark, Immostat



# Offre immédiate et à venir





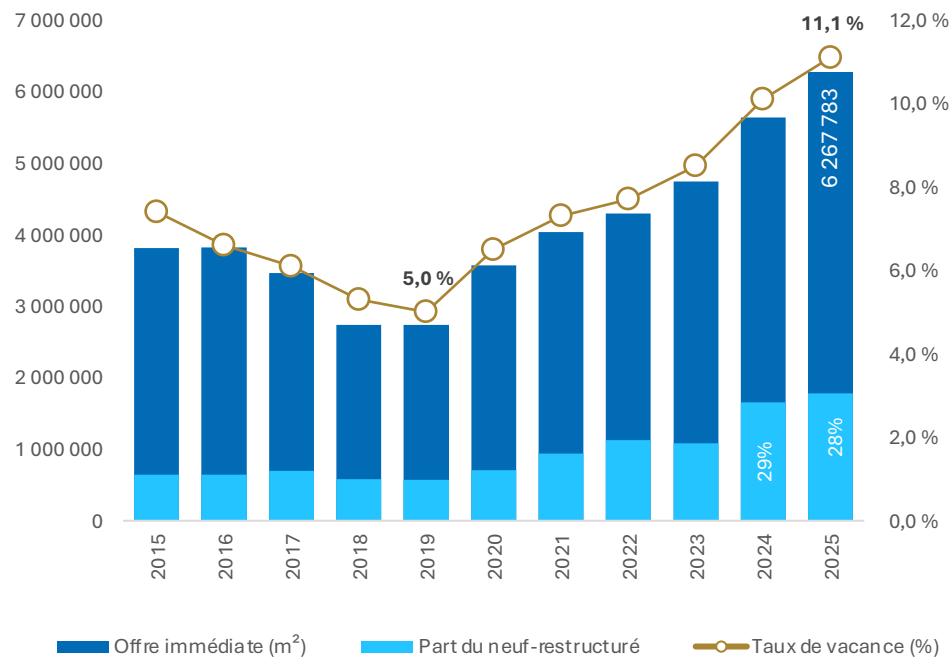
# Forte hausse de l'offre dans Paris intra-muros

Atteignant près de 6,3 millions de m<sup>2</sup> en Île-de-France à la fin de 2025, le volume de l'offre immédiate n'en finit plus de progresser (+ 11 % en un an). Toutefois, la hausse a été plus modérée qu'entre 2023 et 2024 et relativement contenue lors des trois derniers mois (+ 3 %). Si la progression de l'offre concerne la quasi-totalité des secteurs géographiques, la

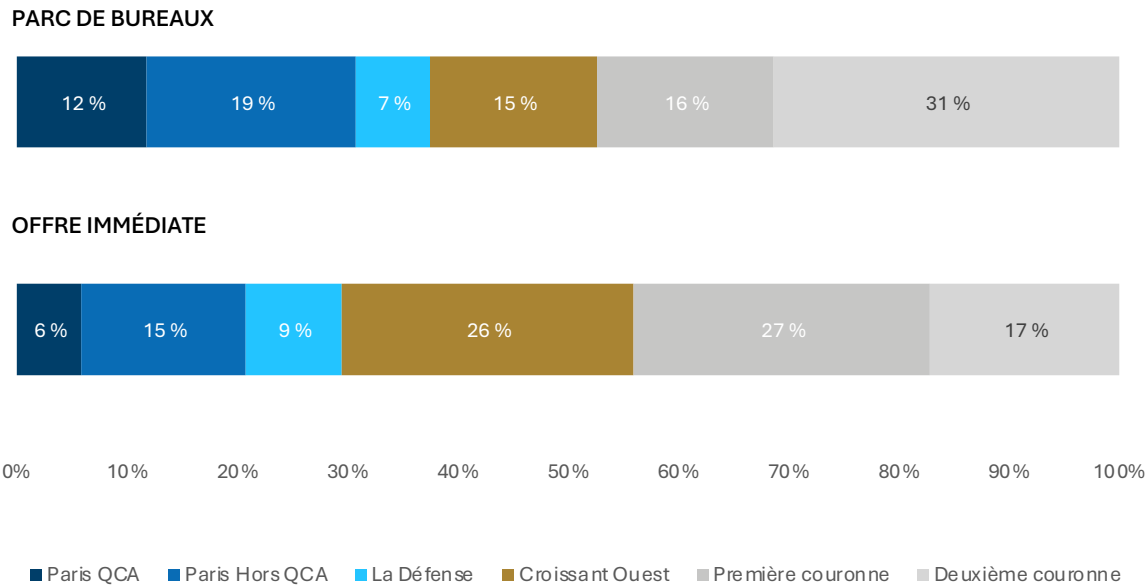
situation reste très contrastée. La 1<sup>ère</sup> couronne et le Croissant Ouest représentent toujours plus de la moitié des disponibilités franciliennes, avec des poches très abondantes dans le Nord, le Sud et la Péri-Défense. À La Défense, le volume d'offres demeure élevé mais tend à se stabiliser après plusieurs trimestres de hausse. La tendance la plus significative de 2025

aura toutefois été la forte hausse de l'offre dans Paris intra-muros, (+ 31 % en un an), qui concentre désormais 21 % de l'offre francilienne contre 16 % l'an passé et seulement 6 % en 2019. Tous les secteurs parisiens enregistrent une hausse, notamment le QCA (+ 46 % en un an), Paris Centre-Ouest hors QCA (+ 35 %) et Paris 12-13 (+ 31 %).

Évolution de l'offre disponible, en Île-de-France en m<sup>2</sup>



Répartition du volume du parc et de l'offre disponible par secteur géographique en % des m<sup>2</sup> à fin 2025





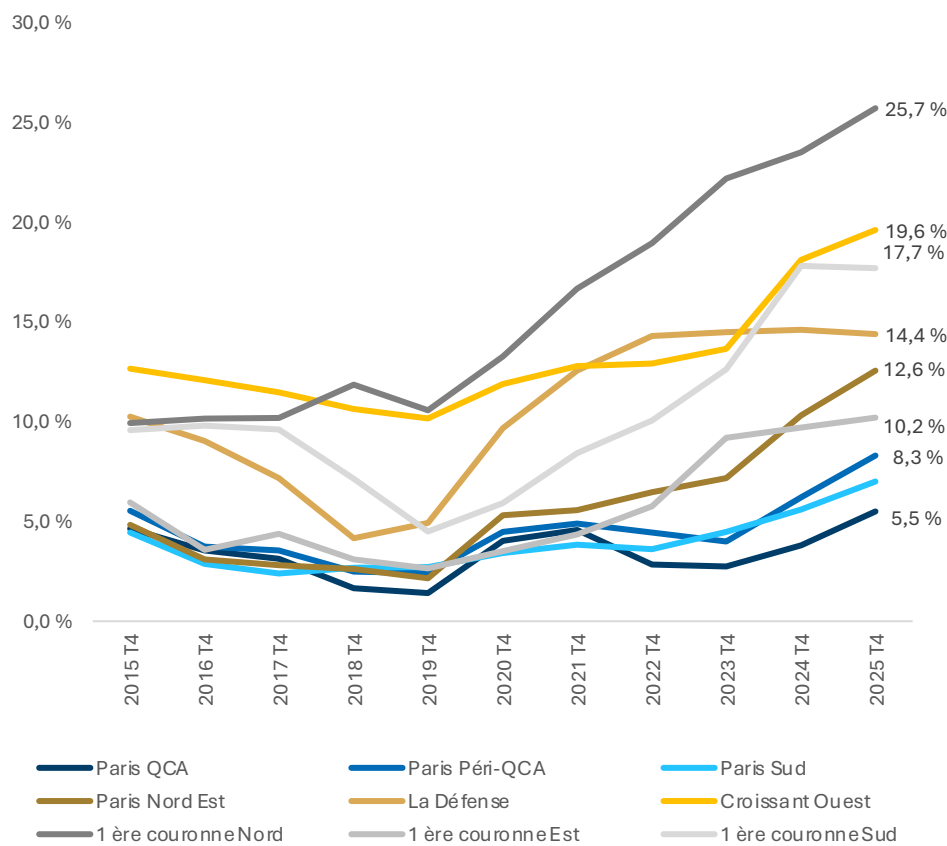
# Vacance : stabilisation ou amorce de baisse dans certains marchés de périphérie

Le taux de vacance d’Île-de-France a continué de progresser en 2025, **gagnant un point par rapport à 2024 contre une hausse de deux points entre 2023 et 2024**. La vacance atteint désormais 11,1 % contre 10,1 % un an auparavant et 5 % lors du point bas de 2019. Le marché francilien ressent toujours les effets du ralentissement de la demande, des libérations de surfaces et de livraisons encore importantes bien qu’en net recul par rapport à 2024.

La vacance demeure très élevée en 1<sup>ère</sup> Couronne Nord (25,7 %) et dans le Croissant Ouest (19,6 %). Dans ce dernier, les écarts varient toutefois fortement entre la Péri-Défense (28 %) et Neuilly-Levallois (11,9 %). À La Défense et en 1<sup>ère</sup> Couronne Sud, **le taux de vacance reste important mais a commencé à décroître légèrement d’une année sur l’autre**.

**Le fait le plus notable de 2025 concerne la progression de la vacance à Paris.** Si celle-ci reste très contenue dans certains secteurs (Paris 5-6-7), elle atteint ou se rapproche de son point haut dans des marchés comme le QCA (5,5 %, contre 3,8 % un an plus tôt), Paris 12-13 ou encore Paris 18-19-20. Cette évolution devrait se prolonger en 2026 et **rééquilibrer plus durablement les conditions de négociation** entre bailleurs et preneurs.

Évolution du taux de vacance par secteur géographique, en %



Taux de vacance par secteur géographique en Île-de-France

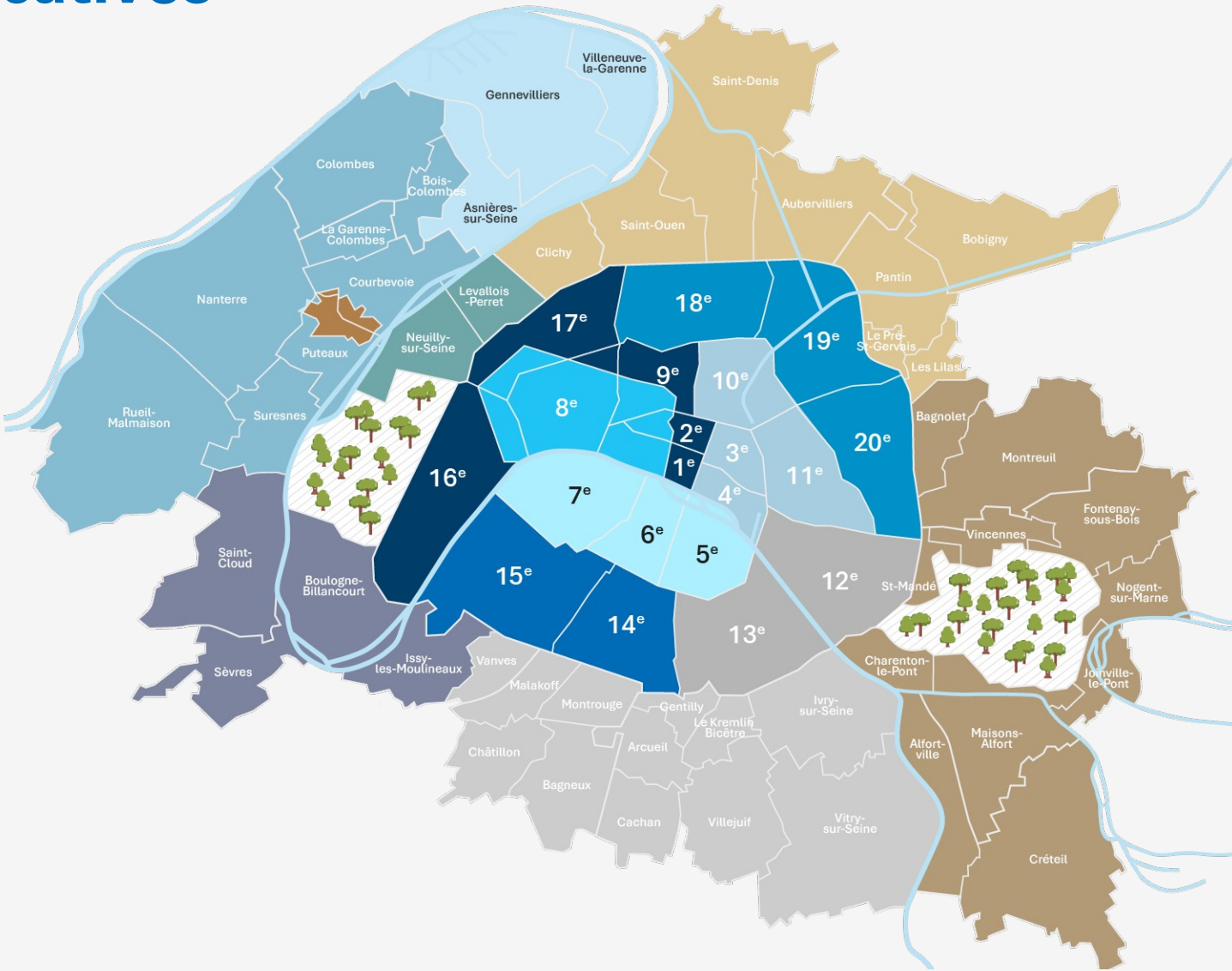
	Plus bas sur 10 ans	2025	Plus haut Sur 10 ans
Paris QCA	1,4 %	5,5 %	5,6%
Paris Centre Ouest (hors QCA)	2,4 %	8,3 %	8,3 %
Paris Sud	2,4 %	7,0 %	7,0 %
Paris Nord Est	2,1 %	12,6 %	12,6 %
La Défense	4,1 %	14,4 %	15,6 %
Croissant Ouest	10,0 %	19,6 %	19,9 %
1 <sup>ère</sup> couronne Nord	8,8 %	25,7 %	25,7 %
1 <sup>ère</sup> couronne Est	2,6 %	10,2 %	10,2 %
1 <sup>ère</sup> couronne Sud	4,2 %	17,7 %	17,9 %

Sources : Newmark, Immostat, ORIE

# Taux de vacance et valeurs locatives par secteur géographique

Taux de vacance % / Valeurs locatives €/m²/HT/HC/an – Fin 2025

	Prime €/m²/an	Moyen 2 <sup>de</sup> main €/m²/an	Taux de vacance %
PARIS QCA	1 245	790	5,5
PARIS PÉRI-QCA	955	645	8,3
PARIS 3-4-10-11	804	533	9,9
PARIS 5-6-7	950	595	3,7
PARIS 12-13	575	485	8,5
PARIS 14-15	745	466	7,3
PARIS 18-19-20	535	360	15,6
LA DÉFENSE	550	410	14,4
NEUILLY - LEVALLOIS	595	460	11,9
PÉRI-DÉFENSE	380	265	28,0
BOUCLE SUD	540	366	15,7
BOUCLE NORD	210	175	12,9
1 <sup>ÈRE</sup> COURONNE NORD	380	252	25,2
1 <sup>ÈRE</sup> COURONNE SUD	450	280	17,7
1 <sup>ÈRE</sup> COURONNE EST	325	259	10,2



Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions > 500 m² aux loyers les plus élevés sur 12 mois glissants (toutes qualités confondues)  
Loyer moyen de seconde main : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées sur des surfaces de seconde main sur 12 mois glissants (toutes tailles de surfaces confondues)

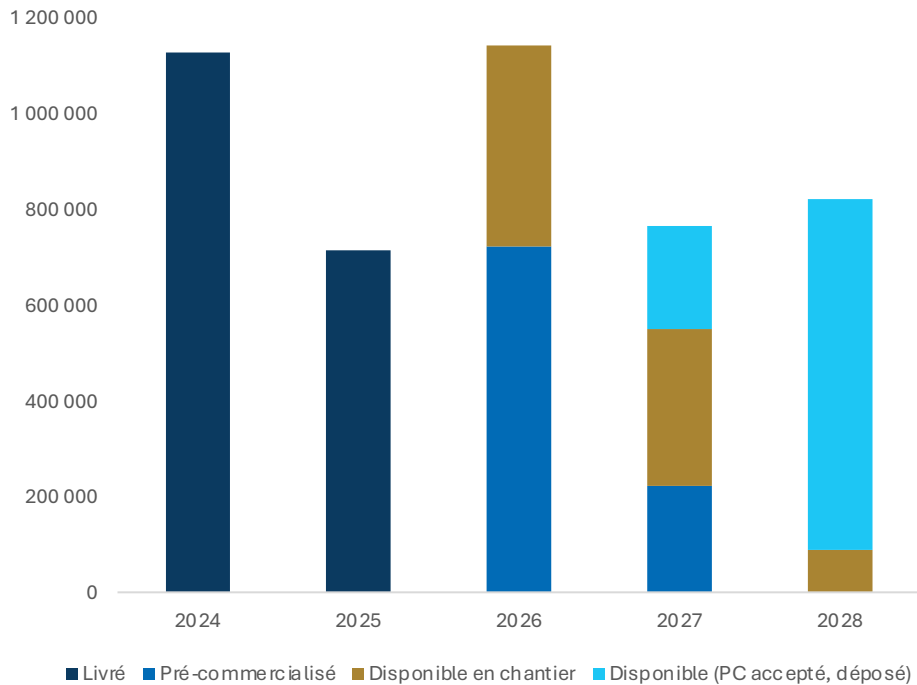
# Une offre à venir de plus en plus concentrée dans Paris

Le volume des livraisons de bureaux neufs / restructurés  $\geq 5\,000\text{ m}^2$  a fortement diminué en 2025, s'élevant à **714 000 m<sup>2</sup> (dont 53 % de surfaces précommercialisées) contre 1,1 million en 2024**. Cependant, un rebond est attendu cette année avec plus d'1,1 million de m<sup>2</sup> recensés à ce stade. Ce volume est précommercialisé pour près des deux tiers, notamment grâce aux programmes « The Link » (La Défense),

« One Monceau » (Paris 8<sup>e</sup>) ou encore « The Good One » (Paris 13<sup>e</sup>). **Le rythme des livraisons ralentira nettement les années suivantes**, avec 518 000 m<sup>2</sup> en chantier à livrer en 2027 puis 89 000 m<sup>2</sup> seulement en 2028. Au total, les surfaces neuves / restructurées  $\geq 5\,000\text{ m}^2$  actuellement en chantier et disponibles représentent 889 000 m<sup>2</sup>. Elles se situent **majoritairement dans Paris (57 % du total)** et se

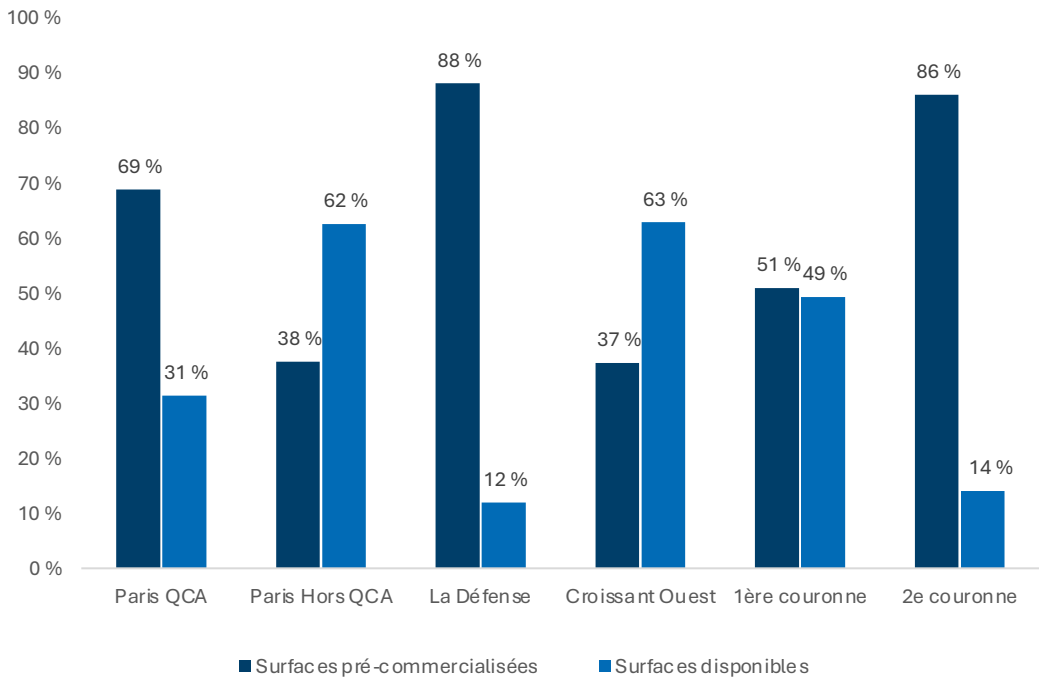
concentrent en particulier dans le 15<sup>e</sup> (« Triangle », « Upper », « New Station », « Mirabeau ») et le QCA. **Les surfaces en chantier dans Paris hors QCA sont majoritairement disponibles** (62 % contre 31 % dans le QCA). En périphérie, l'offre en chantier est quasiment inexistante à La Défense et s'est **nettement réduite en 1<sup>ère</sup> Couronne et dans le Croissant Ouest**.

Évolution du volume des livraisons  $\geq 5\,000\text{ m}^2$  en Île-de-France, en m<sup>2</sup>



Taux de pré-commercialisation par secteur géographique, % des m<sup>2</sup>

Immeubles neufs-restructurés en chantier  $\geq 5\,000\text{ m}^2$ , sur la période 2026-2028





# Introduction

Si la Seine a façonné Paris, **la ville et les communes riveraines ont longtemps tourné le dos au fleuve**, reléguant ses rives aux activités industrielles et infrastructures de transport.

**Un tournant s'opère à partir des années 1990.** Les berges et les quartiers proches de la Seine deviennent alors un nouveau front de développement pour la fonction tertiaire. Longtemps contraints, ces territoires voient se multiplier les immeubles de bureaux, dont plusieurs revendiquent explicitement leur lien au fleuve tels Avant Seine, Arcs de Seine, Bords de Seine, Dock en Seine ou encore Sequana, divinité guérisseuse vénérée par les Gaulois.

À Paris, cette dynamique de tertiarisation des berges et de leurs abords se concentre particulièrement dans le sud-est de la capitale. Tandis que **la Ville met le fleuve au cœur de son développement touristique et culturel** (classement au patrimoine mondial de l'Unesco des berges de la Seine en 1991, création de Paris Plage en 2002, etc.), friches industrielles et emprises ferroviaires cèdent ainsi la place à de nouveaux quartiers de bureaux, tels Paris Rive Gauche.

Le mouvement dépasse les limites de la capitale. En première couronne, plusieurs villes s'engagent à leur tour dans une transformation profonde de leur tissu urbain et de leur rapport au fleuve. **De nouveaux pôles de bureaux émergent dans des communes en mutation**, comme le secteur des Docks à Saint-Ouen, tandis que **des marchés déjà établis se renforcent**, tels Boulogne avec le secteur Ile Seguin – Rives de Seine.

Aujourd'hui, les créations de nouvelles surfaces en bord de Seine ont nettement marqué le pas. Dans un contexte de crise écologique et de vacance élevée, l'enjeu n'est plus tant de construire que d'améliorer l'existant.

*« L'intérêt des villes pour leurs fleuves et leurs berges n'a jamais été aussi important »*

Antoine Berbain, Directeur Général délégué d'Haropa Port  
Cité dans Les Echos du 17 décembre 2025

Dans le même temps, **les abords du fleuve font l'objet d'une attention croissante**, illustrée par de nombreux projets d'aménagement (promenades et végétalisation des berges, continuités cyclables, sites de baignade, etc.) ambitionnant de redonner toute sa place à la Seine. **Les villes renouent ainsi avec le fleuve.** À Paris, les ruptures historiques sont gommées ; en périphérie, elles s'estompent peu à peu, mais **la situation varie très fortement selon les communes et différentes portions des berges.**

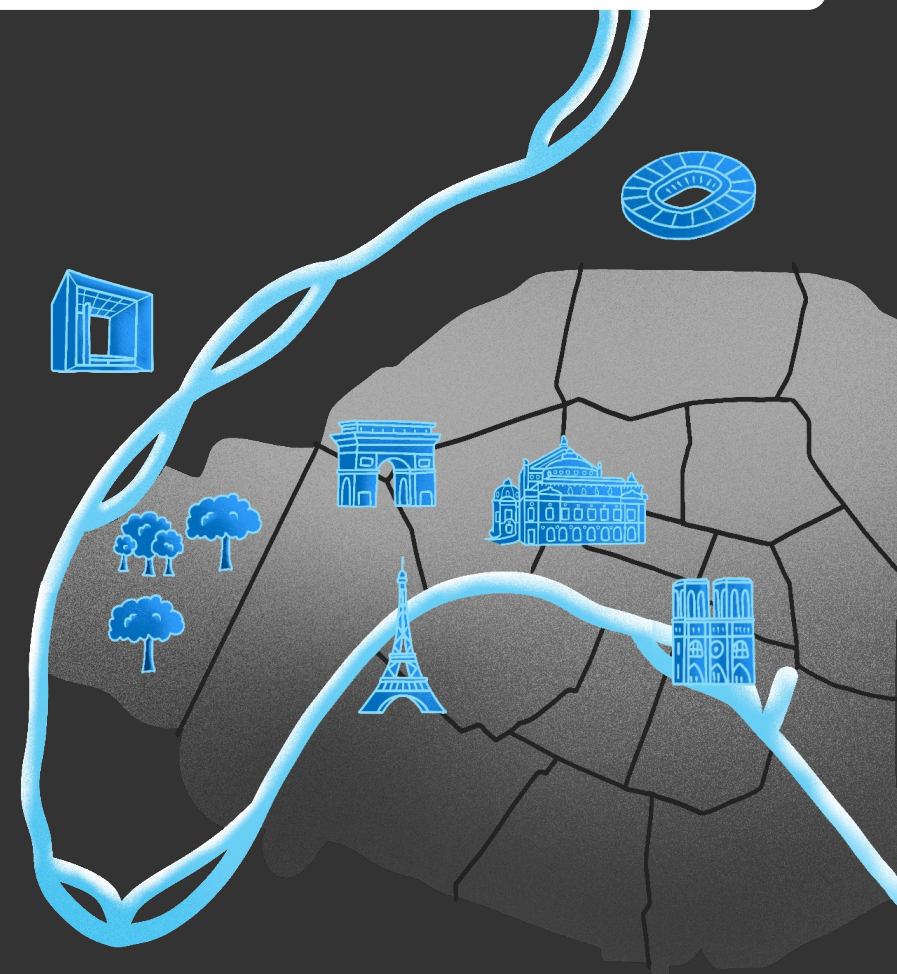
Longtemps perçue comme secondaire, **la localisation en bord de Seine peut par conséquent devenir un levier stratégique de différenciation.** Qualité des vues et du cadre de vie, développement de lieux de sociabilisation et d'usages récréatifs, contribution à l'adaptation climatique : lorsque le fleuve est pleinement intégré à son environnement urbain, il peut constituer **un facteur d'attractivité pour les immeubles de bureaux et les quartiers tertiaires riverains.**

Éclairant cette transformation, Newmark, en collaboration avec La Place de l'Immobilier, vous propose une étude inédite. Celle-ci décrypte les relations historiques entre la Seine et l'immobilier tertiaire et analyse **le potentiel de revalorisation lié à la redécouverte du fleuve.**

## HOT SPOTS

### Les bureaux au fil de l'eau

Panorama et potentiel de l'immobilier tertiaire en bord de Seine



# Chiffres clés des bureaux en bord de Seine

NB : ces chiffres concernent sur une bande de 300 m de chaque côté du fleuve, entre Vitry-sur-Seine et Rueil-Malmaison.



**2 817** entreprises\*  
pour **270 117** salariés  
(44 % des entreprises sont situées à Paris)



**Top 3 des activités**  
(en m<sup>2</sup> occupés) : Information  
& communication, IT, administration  
des entreprises\*\*



**Top 3 des villes**  
(m<sup>2</sup> de bureaux existants  
en bord de Seine) : Boulogne,  
Issy-les-Moulineaux, Paris 12<sup>e</sup>



**58 offres immédiates de bureaux ≥ 5 000 m<sup>2</sup>** totalisant  
**724 000 m<sup>2</sup>** à fin 4T 2025 / Top 3 des villes : Boulogne, Nanterre, Paris



**13 ans**  
Présence moyenne des  
entreprises en bord de Seine  
(16 ans à Paris / 10 ans hors de Paris)



**5 056 900 m<sup>2</sup>**  
de bureaux existants en  
bord de Seine



**33 % d'immeubles « anciens »** :  
construction ou restructuration  
lourde datant d'avant 2000



**576 000 m<sup>2</sup> de projets**  
à livrer 2026-2029\*\*\*  
Top 3 des villes : Paris, Boulogne,  
Levallois

# Des territoires de développement stratégiques

La Seine traverse 10 arrondissements parisiens et plus de 20 communes entre Vitry-sur-Seine et Rueil-Malmaison. Elle irrigue ainsi de nombreux pôles d'emplois et secteurs tertiaires, souvent **issus de vastes projets de développement urbain** menés au bord du fleuve ces cinquante dernières années.

De la **reconversion d'anciens fonciers industriels** engagée dès les années 1970-1980 (terrains Citroën dans le 15<sup>e</sup>) aux opérations majeures de la période 1990-2010 (Paris Rive Gauche, Docks de Saint-Ouen, Trapèze, etc.) et aux réalisations plus récentes (Ile Seguin, Ivry Confluences, Universeine, etc.), ces projets d'aménagement ont, historiquement, accordé **une large place à l'immobilier de bureau**.

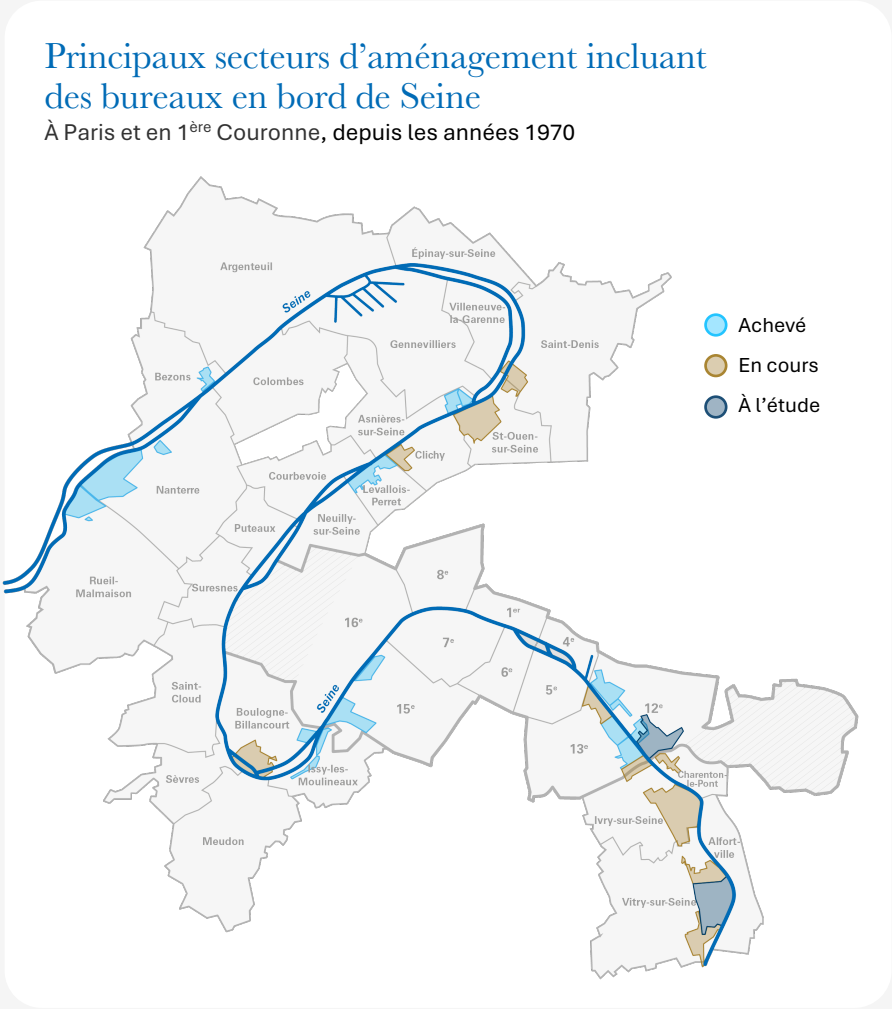
Plus de 5 millions de m<sup>2</sup>

De Vitry-sur-Seine au Sud-Est à Rueil-Malmaison dans l'Ouest, en passant par Saint-Ouen et Saint-Denis au Nord, le parc de bureaux existants en bord de Seine, jusqu'à 300 mètres de chaque côté du fleuve (localisation « proximité Seine »), totalise **5,1 millions de m<sup>2</sup>**.

Les plus fortes concentrations se situent à Boulogne et Issy-les-Moulineaux ainsi que dans les 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements de Paris. Les immeubles de bureaux situés **en première ligne** (localisation « front de Seine ») représentent quant à eux **1,2 million de m<sup>2</sup>** et sont principalement concentrés à Boulogne, Puteaux et dans le 12<sup>e</sup> arrondissement.

Un poids très variable selon la commune

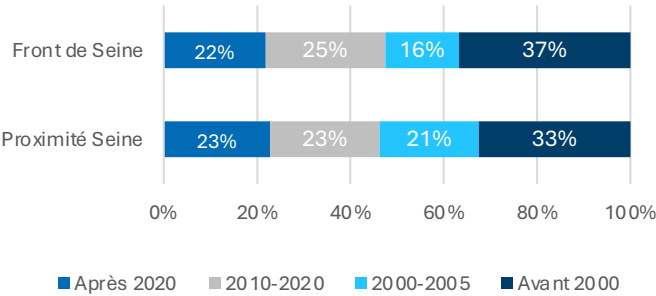
La part des marchés de bord de Seine sur le parc total de leur commune varie fortement. Dans les 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup>, ils représentent **un tiers environ du parc de l'arrondissement** grâce à l'importance des secteurs Gare de Lyon et Paris Rive Gauche. En première couronne, ils représentent **40 % du parc de Boulogne**, avec des quartiers dominants comme ceux du Point du Jour et du Trapèze. En revanche, la part des bureaux situés en bord de Seine est **bien plus réduite dans d'autres pôles tertiaires majeurs** tels Nanterre, Saint-Denis, Saint-Ouen ou Paris 8<sup>e</sup> (entre 4 et 8 %).



Sources : Newmark / Institut Paris Region

## Analyse du parc existant

Répartition par date de construction / dernière restructuration



Répartition par commune / arrondissement

Top 5 Proximité Seine

Boulogne-Billancourt  
Issy-les-Moulineaux  
Paris 12  
Paris 13  
Paris 15

Top 5 Front de Seine

Boulogne-Billancourt  
Puteaux  
Paris 12  
Paris 7  
Saint-Cloud

« **Front de Seine** » : actifs de bureaux bénéficiant d'une vue directement dégagée sur la Seine et situés en première ligne,  
« **Proximité Seine** » : immeubles de bureaux situés au-delà, jusqu'à 300 m de la Seine.

Source : LPDI



# Une forte concentration de grands utilisateurs

Les opérations d'aménagement menées en bord de Seine ont permis l'implantation de grands immeubles sièges à proximité immédiate du fleuve, ainsi que la constitution au fil des ans de véritables « clusters », regroupements de secteurs d'activité dominants : administrations et banques dans le sud-est parisien, media-digital et enseignement dans le 15<sup>e</sup> et la Boucle Sud, ou grands groupes industriels dans l'Ouest et la 1<sup>ère</sup> couronne. Certains y ont des bureaux sur d'ex-sites historiques de production (Renault à Boulogne, Dassault à Suresnes, Alstom à Saint-Ouen, etc.).

Si certains grands utilisateurs ont récemment libéré leurs bureaux en bord de Seine ou s'apprêtent à le faire, d'autres ont récemment confirmé leur implantation proche du fleuve (OCDE, de Boulogne à Paris 15<sup>e</sup>), ou ont déménagé pour s'en rapprocher (Abbvie de Rungis à Boulogne, Mondelez de Clamart à Boulogne, etc.).

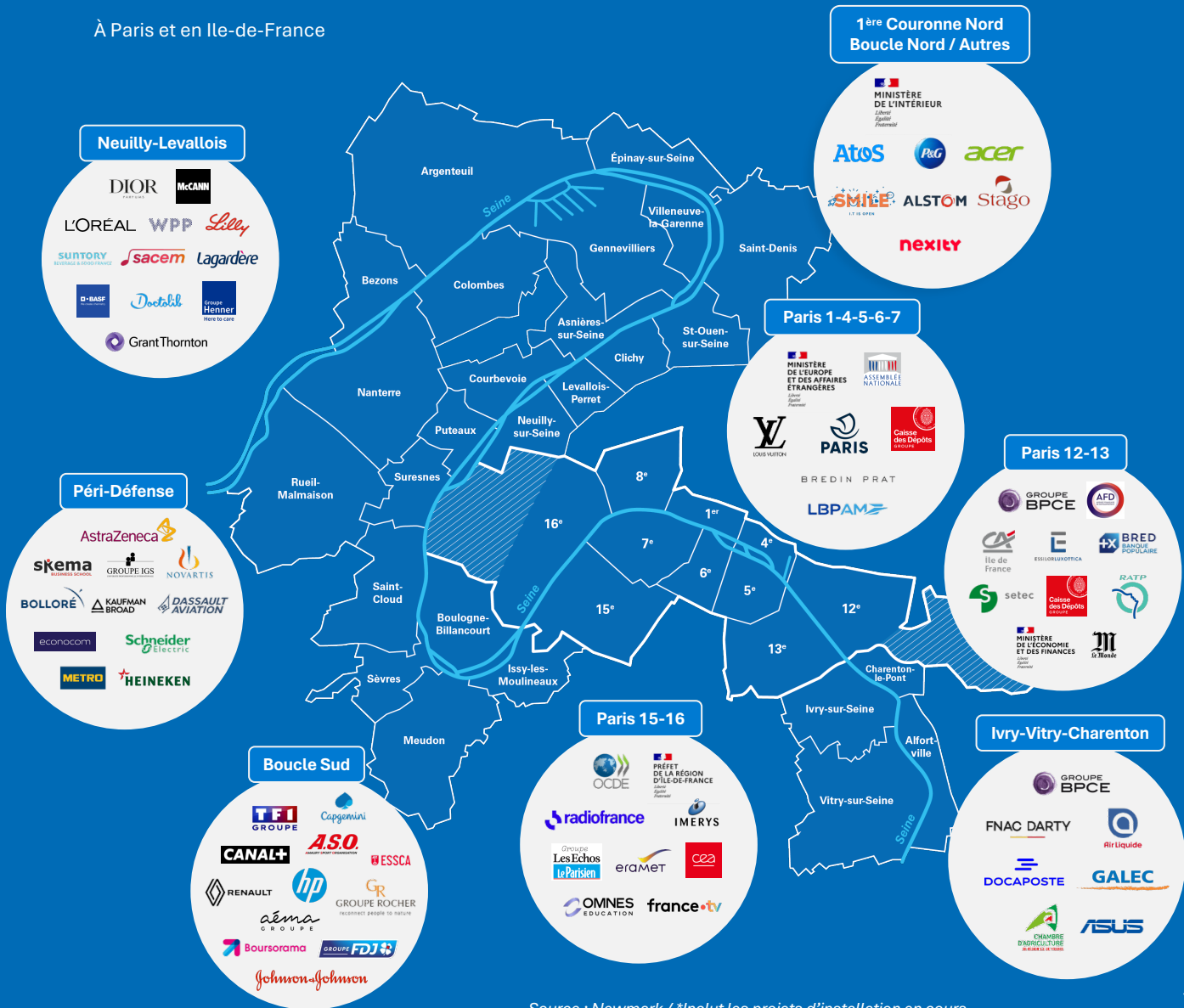
## Prises à bail récentes, 2024-2025

Exemples à Paris et en Île-de-France

Immeuble / Ville	Preneur	Surface m <sup>2</sup>
The Good One / Paris 13 <sup>e</sup>	CDC	41 300
1-3 place Valhubert / Paris 13 <sup>e</sup>	Essilor Luxottica	21 800
The Circle / Paris 15 <sup>e</sup>	OCDE	21 000
20 av. G. Pompidou / Levallois	BNP Paribas	20 000
Rives de Bercy / Charenton	BPCE	15 500
Arboretum / Nanterre	AstraZeneca	11 200
Bird / Issy-les-Moulineaux	Johnson & Johnson	9 500
Campus / Boulogne	Abbvie	8 900
The Circle / Paris 15 <sup>e</sup>	Imerys	7 000
Rives de Bercy / Charenton	Air Liquide	5 600
Sources / Boulogne	Mondelez	5 500
Arboretum / Nanterre	Otis	4 700

## Exemples de grands utilisateurs de bureaux présents en bord de Seine\*

À Paris et en Ile-de-France



# Quelques créations et de nombreux redéveloppements

## Des créations liées aux grandes zones d'aménagement

Ces dernières années, **les abords de la Seine ont fait partie des secteurs franciliens où ont été créés le plus de bureaux**. Ces opérations se sont concentrées dans de **grandes zones d'aménagement**. La plus emblématique est la reconversion du **Village des JO** (« Bokken », « Dream », « PE5 », « PA11 », en attendant « Les Gradins » et « Maxwell » qui accueillera le Ministère de l'Intérieur en 2027). Citons également la **ZAC du Bac d'Asnières** à Clichy (« Black » et « Swell »), le secteur **Île Seguin – Rives de Seine** à Boulogne (« New R » et « X Work », loués à Renault et RCI Banque, « Pointe des Arts »), **Paris Rive Gauche** (« Evolution », futur siège de l'AFD), la **ZAC des Papeteries** à Nanterre (« Arboretum ») ou encore **Confluences** à Ivry (« Polarity » où s'installeront la Chambre régionale d'agriculture et Asus).

## La majorité des projets recensés sont des restructurations

Toutefois, **la tendance actuelle est à l'amélioration de l'existant plutôt qu'au développement de nouveaux mètres carrés**, à l'image des chantiers de restructuration actuellement menés pour adapter les immeubles aux nouvelles attentes des utilisateurs et aux enjeux environnementaux. Sur les 576 000 m<sup>2</sup> de bureaux attendus à 300 m du fleuve entre 2026 et 2029 (immeubles > 5 000 m<sup>2</sup>, en chantier ou disposant d'un PC), **61 % des surfaces portent ainsi sur des restructurations d'immeubles existants**.

Ces restructurations sont **très majoritairement situées dans Paris** (« The Good One », « Austerlitz 2 » et « Valhubert » dans le 13<sup>e</sup>, « The Circle » et « Mirabeau » dans le 15<sup>e</sup>, « Kennedy » dans le 16<sup>e</sup> ou encore « Scope » et Quarter » dans le 12<sup>e</sup>). De grands projets de restructuration sont également en cours dans les Hauts de Seine (13-15 quai Le Gallo à Boulogne, « Leva » à Levallois-Perret ou encore « Rivage » à Puteaux).

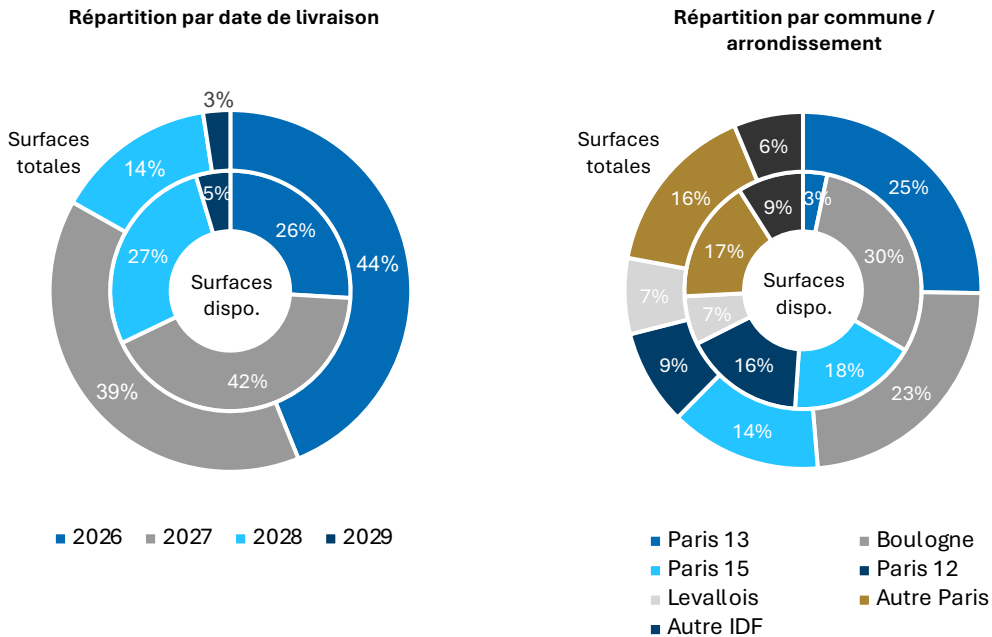
De façon générale, cette tendance à privilégier les restructurations devrait **conforter les secteurs tertiaires les plus établis de Paris et de l'Ouest** (Boulogne, Issy-les-Moulineaux, Neuilly, Levallois).

## Programmation revue à la baisse dans certains secteurs d'aménagement

Quelques immeubles neufs sortiront également de terre dans le cadre de **nouvelles opérations d'aménagement** liées pour certaines au projet de Grand Paris. Cependant, du fait de la hausse des taux de vacance et du ralentissement de l'activité locative, **les enveloppes dédiées au bureau sont souvent incertaines ou revues à la baisse**, alors que plusieurs centaines de milliers de mètres carrés étaient initialement prévus aux Ardoines (Vitry), à Ivry Confluences ou dans le secteur de Bercy-Charenton.

## Analyse des projets ≥ 5 000 m<sup>2</sup> à livrer d'ici 2029

Immeubles en chantier ou disposant d'un permis de construire, à 300 m des berges de la Seine, à Paris et en Ile-de-France



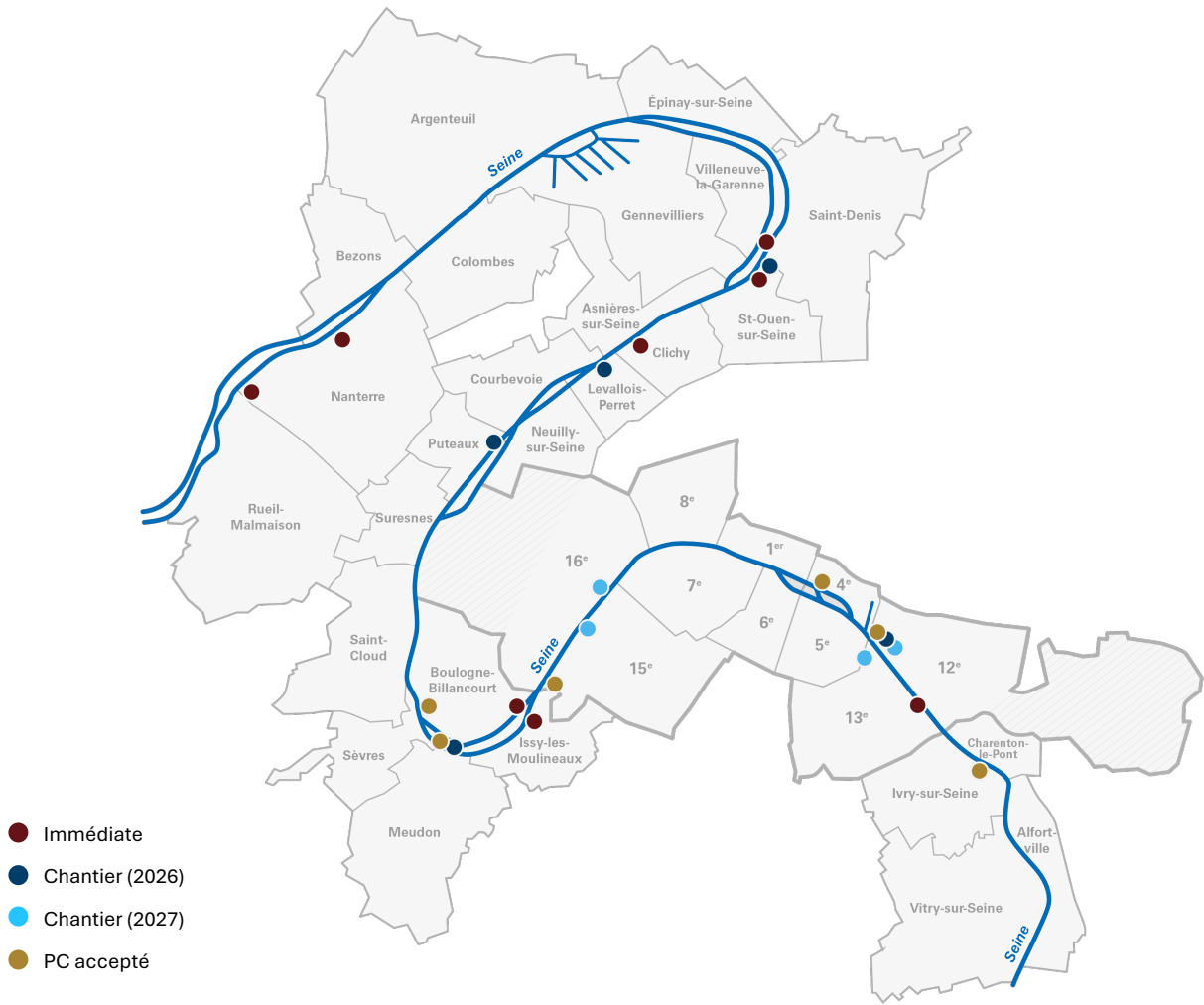
Source : Newmark

Offres neuves-restructurées ≥ 5 000 m² récentes ou à venir  
À Paris et en Ile-de-France

Disponibilité	Immeuble / Ville	Surface m²
Immédiate	Arboretum / Nanterre	85 800
Immédiate	Black / Clichy	47 500
Immédiate	Sequana / Paris 13	20 150
Immédiate	Dream / Saint-Ouen	9 500
Immédiate	Goodlife / Issy-les-Moulineaux	7 000
Immédiate	PE5 / Ile-Saint-Denis	6 100
Immédiate	Campus / Boulogne-Billancourt	5 900
2026	Scope / Paris 12	23 600
2026	Leva / Levallois-Perret	20 000
2026	Pointe Des Arts S16 / Boulogne-Billancourt	16 000
2026	Rivage / Puteaux	9 700
2026	Les Gradins / Saint-Ouen	9 000
2027	Tour Mirabeau / Paris 15	37 300
2027	Kennedy / Paris 16	36 700
2027	Quarter / Paris 12	19 200
2027	13-15 quai Le Gallo / Boulogne-Billancourt	15 000
2027	Evolution / Paris 13	10 000
2027	Ivry Confluences 3B / Ivry-sur-Seine	8 500
>2027	Vivaldi / Boulogne-Billancourt	60 000
>2027	Eda / Paris 15	16 000
>2027	Cœur Paris / Paris 04	16 000
>2027	Tour Traversière / Paris 12	7 000

Source : Newmark

Offre neuve et restructurée > 5 000 m² disponible et à venir d'ici 2029  
En bord de Seine, à Paris et en Ile-de-France



Source : Newmark



# Histoire d'une reconquête progressive

Longtemps dédiés aux activités industrielles (Alstom à Saint-Ouen, EDF à Saint-Denis, Dassault à Saint-Cloud et Suresnes, Renault à Boulogne, Citroën à Paris 15, etc.) et enclavés par d'importantes infrastructures de transport, les bords de Seine ont vu leur reconquête s'amorcer **à partir des années 1970-1980** dans un contexte de tertiarisation rapide de l'économie francilienne. À Paris, de grandes opérations mixtes furent ainsi menées dès cette époque dans les secteurs Front de Seine et Javel sur d'anciens sites industriels (Citroën).

## PARIS AUX AVANT-POSTES

Ce mouvement prend de l'ampleur au début des années 1990, avec le classement des berges de la capitale au patrimoine mondial de l'UNESCO. **Paris décide alors de placer le fleuve au cœur de sa stratégie touristique et culturelle.** Multipliant les aménagements emblématiques (« Paris Plages » dès 2002), la ville voit aussi se développer de nouveaux quartiers mixtes ou à dominante tertiaire (Paris Rive Gauche, Paris Bercy) qui, en quelques années, cumulent plusieurs centaines de milliers de nouveaux mètres carrés de bureaux.

## UNE RÉAPPROPRIATION QUI CULMINE AVEC LES JO

**La dynamique s'accélère dans les années 2010-2020 :** parallèlement à la fermeture progressive des voies sur berges à la circulation, **les usages récréatifs montent en puissance.** Une évolution que consacrent la cérémonie d'ouverture des Jeux Olympiques 2024 et l'ouverture de plusieurs sites de baignade dans Paris en 2025 (Bercy dans le 12<sup>e</sup>, Grenelle dans le 15<sup>e</sup> et Marie dans le 4<sup>e</sup>).

Sources : Newmark, Ville de Paris



### 50 ans de réappropriation de la Seine et de ses berges à Paris

Exemples d'initiatives dans Paris intra-muros

- 1973** : construction de la Tour Mercure dans le cadre de l'aménagement du Front de Seine
- 1991** : classement au patrimoine mondial de l'Unesco des Berges de la Seine
- 1996** : mise en service du pont Charles de Gaulle
- 1998** : livraison des premiers immeubles de bureaux de la ZAC Rive Gauche
- 1999** : mise en service de la passerelle Léopold Sédar Senghor
- 2002** : création de Paris Plages
- 2006** : mise en service de la passerelle Simone de Beauvoir
- 2013** : fermetures des voies sur berges rive gauche
- 2017** : inauguration du Parc des Rives de Seine
- 2024** : cérémonie d'ouverture des JO de Paris 2024
- 2025** : la Ville de Paris accorde la citoyenneté d'honneur à la Seine  
ouverture de sites de baignade dans Paris

# Histoire d'une reconquête progressive

## UNE HISTOIRE PLUS RÉCENTE EN 1<sup>ÈRE</sup> COURONNE

Les communes de 1<sup>ère</sup> couronne suivent le même mouvement, avec quelques années de décalage. Dans les Hauts-de-Seine, plusieurs opérations d'aménagement majeures sont menées sur d'anciens fonciers industriels, principalement à Boulogne et Issy-les-Moulineaux. Les projets récents accordent plus d'importance à la restauration du lien avec la Seine et à la mixité des fonctions (arts, culture et bureaux sur l'île Seguin, logements, commerces et bureaux dans le quartier du Pont d'Issy).

*« Nous avons eu l'occasion de restaurer le lien à la Seine et de redonner un poumon vert au quartier, en relation avec la nature végétale de l'île Saint-Germain »*

Germain Aunidas, Directeur du développement, AXA IM Alts, au sujet de la transformation du quartier du Pont d'Issy, cité dans Archistorm n°135

Dans les Hauts-de-Seine également, plusieurs actions visent à **assurer la continuité des parcours piétons et cyclables, mieux relier les deux rives** (passerelle destinée aux mobilités douces reliant Asnières et Clichy), végétaliser les berges et en faire des lieux de promenade. Les **îles sont également valorisées** (île Saint-Germain à Issy) et mieux reliées au reste de la ville (passerelle reliant l'île de Puteaux depuis 2019).

En Seine-Saint-Denis, les JO de 2024 ont joué un rôle moteur, permettant à Saint-Ouen et surtout Saint-Denis d'amorcer la reconquête de leur front de Seine et d'accélérer leur transformation urbaine (Village des Athlètes/Universeine). Ailleurs, la Seine fait également partie intégrante des projets d'aménagement, à l'exemple du quartier Confluences à Ivry.

### Exemples d'opérations de réappropriation des berges de la Seine

Projets réalisés et à venir dans les départements de petite couronne d'Ile-de-France

- Aménagement de l'**île Seguin** à Boulogne
- **Réaménagement du port Legrand** à Boulogne (desserte fluviale, végétalisation, promenades, etc.)
- Réhabilitation des berges sur **l'île Saint-Germain** à Issy-les-Moulineaux
- Transformation du **quartier « HydroSeine »** (ex « Axe Seine ») à Issy-les-Moulineaux
- Création d'une **passerelle destinée aux mobilités douces** entre Asnières et Clichy (fin 2027-début 2028)
- Requalification paysagère des berges **entre le pont de Courbevoie et le parc de Bécon**
- Projet d'un site **de baignade à Sèvres** en 2028 (île Monsieur)
- Création d'un **boulevard urbain végétalisé au pied du Village des athlètes** entre Saint-Denis et Saint-Ouen
- **Renaturation des berges de Seine** sur l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis
- **Aménagement du quartier Confluences** à Ivry (bureaux, logements, parc, promenades piétonnes, etc.)





# Un véritable différenciateur

Longtemps négligée, la localisation en bord de Seine peut aujourd'hui constituer un véritable atout pour l'immobilier tertiaire, dès lors que le fleuve est pleinement valorisé. En combinant qualité du cadre de vie, bien-être des utilisateurs et atténuation des effets du réchauffement climatique, **la proximité de la Seine peut ainsi améliorer l'attractivité des bureaux** et marchés tertiaires proches du fleuve.

## UNE ADRESSE VISIBLE ET VALORISANTE

Une implantation en bord de Seine constitue tout d'abord **un avantage majeur**, celui de disposer de vues dégagées. À Paris, elle offre des perspectives exceptionnelles sur l'un des paysages les plus prestigieux au monde. La localisation en front de Seine assure également **une visibilité renforcée depuis les quais**, un atout stratégique pour les entreprises en quête d'une adresse repérable et qualitative. Complétant une desserte souvent efficace par la route, **les aménagements cyclables développés ces dernières années** le long des berges ont par ailleurs permis d'améliorer l'accessibilité des immeubles de bureaux proches du fleuve. Tirant parti de cette évolution, plusieurs propriétaires ont augmenté la capacité de **stationnement pour les mobilités douces** et développé des services associés.

## DES USAGES CRÉATEURS DE BIEN-ÊTRE

Les berges de Seine offrent également un **cadre privilégié pour les usages récréatifs** : promenades, footing, fitness, voire sites de baignade. La proximité des îles (île Saint-Germain à Issy-les-Moulineaux, île de la Jatte à Neuilly-sur-Seine, île de Puteaux, etc.) ainsi que de nombreux parcs proches du fleuve favorisent ces

pratiques, contribuant, à peu de frais, au bien-être quotidien des collaborateurs. Certains immeubles bénéficient aussi de la présence de monuments et d'équipements culturels majeurs, comme la Seine Musicale à Boulogne, ainsi que d'animations saisonnières (festivals, restauration), qui renforcent l'agrément des berges aux beaux jours.

Enfin, plusieurs études en neurosciences soulignent les **liens entre la présence d'éléments naturels et la santé mentale** en milieu urbain. Le bien-être dépend ainsi du fait de voir la nature, de ressentir concrètement sa présence. Appliqué à un immeuble de bureaux, cela signifie que si le lien visuel avec le fleuve est réellement travaillé, le bâtiment peut contribuer à la réduction du stress et à la récupération mentale des salariés\*. Les projets récents de restructuration intègrent cette dimension en créant de nouveaux espaces extérieurs et en agrandissant les trames pour optimiser l'effet de transparence.

## UNE ALLIÉE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Enfin, si la Seine est de plus en plus recherchée, c'est parce qu'**elle amortit localement les effets du réchauffement climatique**, avec la création

d'îlots de fraîcheur propices aux usages extérieurs et à la requalification des espaces publics. Sa proximité facilite aussi la mise en place de corridors écologiques, avec des bénéfices conjoints pour les utilisateurs, les riverains et la biodiversité. Certains acteurs développent ainsi des **continuités végétales entre leurs immeubles et les berges**, à l'exemple de « Green Campus », siège de Stellantis à Poissy (re-crédation de 20 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts en pleine terre). Ceci s'ajoute aux bénéfices en matière de confort et de bien-être des collaborateurs, ce qui facilite par ailleurs **l'obtention de labels** (BiodiverCity, OsmoZ).

*« Dans une ville dense et minérale, il est difficile de trouver des solutions de rafraîchissement massives. L'une d'elles est bien souvent là, devant les yeux de tous : le fleuve »*

Julia Moutiez, architecte et chercheuse au sein du laboratoire CNRS du CRH-LAVUE, citée dans Traits Urbains, Septembre-Octobre 2025



\*<https://besjournals.onlinelibrary.wiley.com/doi/epdf/10.1002/pan3.10648>



# Des atouts clés

Pour les immeubles bien situés et dès lors que le lien avec le fleuve est pleinement valorisé



## Attractivité & Image

Perspectives et vues dégagées  
Adresse repérable et valorisante  
Image premium et différenciante



## Accessibilité & Mobilités durables

Aménagements cyclables  
Proximité des transports en commun  
Accessibilité routière



## Qualité de vie & Bien-être au travail

Berges aménagées, parcs et îles à proximité  
Promenade, running, fitness  
Amélioration du bien-être des collaborateurs



## Animation & Vie culturelle

Équipements culturels  
Restaurants / animation des berges  
Festivals, usages saisonniers



## Performance environnementale

Régulation thermique naturelle  
Îlots de fraîcheur  
Rafraichissement des immeubles (géothermie)  
Contribution à la biodiversité



## Valeur ESG & Labels

Végétalisation  
Mobilités propres  
Obtention facilitée de labels

# La proximité de la Seine : un impact variable selon les territoires

Si la Seine peut constituer un levier d'attractivité réel pour les immeubles et marchés de bureaux proches du fleuve, cette proximité ne joue pas systématiquement en leur faveur.

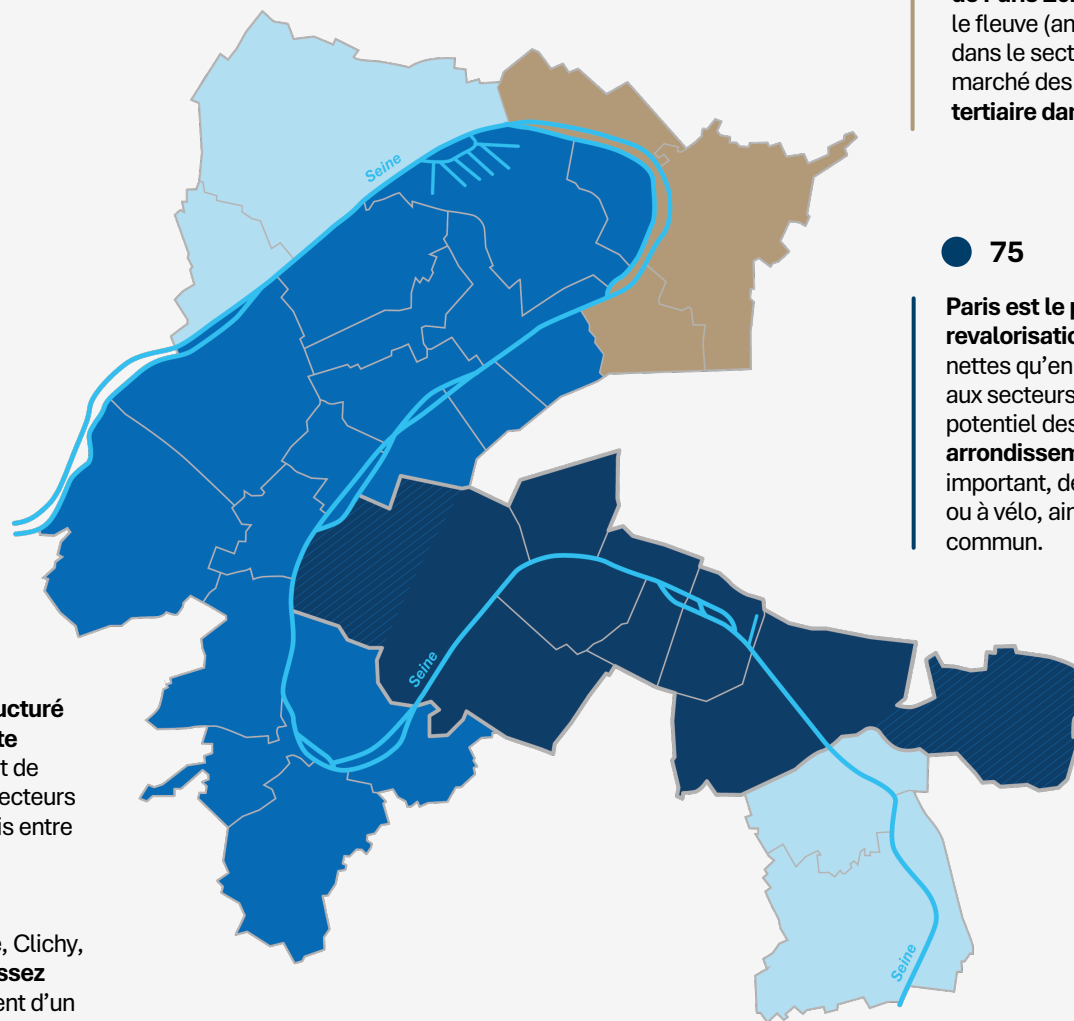
De fait, **l'impact de la proximité du fleuve varie sensiblement** selon plusieurs facteurs tels que :

- la taille et le degré de maturité du marché de bureaux concerné ;
- la qualité de l'adresse et de l'accessibilité des immeubles ;
- la qualité des aménagements et le niveau d'animation des berges ;
- **l'existence de ruptures plus ou moins marquées avec le fleuve.**

92

Hors de Paris, **les Hauts-de-Seine sont le département le plus structuré par la Seine**, avec de longs linéaires de berges et une **forte empreinte tertiaire**. Certains secteurs jouissent d'un environnement qualitatif et de **liens plus aisés**, ou en voie d'amélioration, **avec le fleuve**, tels les secteurs Ile Seguin - Rives de Seine à Boulogne, Pont d'Issy ou encore Levallois entre Clichy et le pont de Levallois.

D'autres ont **un contact direct plus dégradé** avec la Seine du fait de ruptures liées aux routes ou sites industriels (Gennevilliers, Nanterre, Clichy, Saint-Cloud, etc.), ou **un parc de bureaux important mais peu ou assez peu tourné vers la Seine** (Colombes, Neuilly). Enfin, certains jouissent d'un **environnement très qualitatif mais à dominante résidentielle** (Rueil-Malmaison, Suresnes, Issy sur l'île Saint-Germain, etc.).



93

En **Seine-Saint-Denis**, la dynamique Seine, très concentrée à Saint-Ouen et surtout Saint-Denis, se traduit par **d'importants développements liés aux Jeux Olympiques de Paris 2024** et à une valorisation parfois réelle du lien avec le fleuve (aménagements piétons et cyclables, etc.), comme dans le secteur Universeine. Toutefois, les difficultés du marché des bureaux peuvent conduire à **limiter la part du tertiaire dans certaines opérations**.

75

**Paris est le principal bénéficiaire de la dynamique de revalorisation du fleuve**. La ville jouit à la fois de ruptures moins nettes qu'en périphérie et d'un contexte de marché favorable aux secteurs tertiaires centraux. Toutefois, l'importance et le potentiel des bureaux en bord de Seine **varie selon les arrondissements**. Le 13<sup>e</sup> combine par exemple un parc tertiaire important, des berges animées et facilement accessibles à pied ou à vélo, ainsi qu'une excellente desserte en transports en commun.

94 & 95

Les **autres départements** (Val-de-Marne, Val-d'Oise) restent marqués par la présence de l'industrie, la persistance de ruptures importantes avec le fleuve et une moindre attractivité de la fonction tertiaire, expliquant **une extension limitée, et parfois contrariée, du marché des bureaux**.

# Encore de la valeur à créer

Malgré ses nombreux bénéfices, la proximité de la Seine ne se traduit pas systématiquement par des valeurs locatives ou des taux d'occupation plus élevés. Ainsi, le rapport qualité-prix de l'immobilier, fondé sur l'accessibilité ou l'efficacité des surfaces, demeure pour les

utilisateurs le critère de choix déterminant. Cependant, la proximité de la Seine constitue **un argument plus important qu'auparavant dans les stratégies de commercialisation**. À l'avenir, cet aspect sera de plus en plus valorisé par les propriétaires et les utilisateurs. **Plusieurs facteurs**

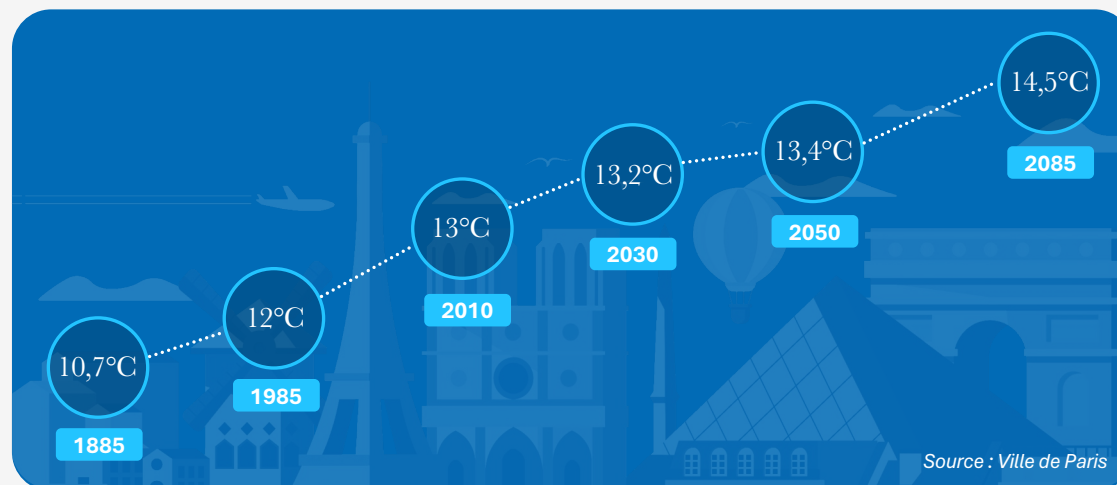
**structurels plaident en faveur de ce scénario**, même si l'environnement Seine peut comporter des contraintes et des risques (crues, conflits d'usages entre activités économiques et récréatives, etc.).



## Un rôle accru dans l'adaptation au changement climatique

En premier lieu, la crise écologique impose de renforcer les leviers d'adaptation au changement climatique. À Paris, les températures pourraient en effet augmenter de +1,5 °C d'ici 2050, avec 10 à 25 jours de canicule par an. Dans ce contexte, la Seine est appelée à jouer **un rôle accru de régulateur thermique et de support de biodiversité**, via les continuités végétales et l'aménagement des berges. Le fleuve pourrait également être davantage mobilisé pour le **refroidissement des immeubles** (exemple du projet de centrale de production de froid urbain raccordée à la Seine dans le projet « Eda » à Issy-les-Moulineaux, utilisation de la géothermie comme source d'énergie dans le cas de « Kennedy », etc.).

### Températures moyennes à Paris



## Un cadre réglementaire plus incitatif

L'évolution du cadre réglementaire et des documents d'urbanisme incite de plus en plus à une meilleure intégration du fleuve dans les projets tertiaires.

Dans les Hauts-de-Seine, le schéma d'aménagement et de gestion durables de la Seine et de ses berges prévoit **encore plusieurs opérations de valorisation du fleuve** (notamment entre Asnières et Clichy, au pied de la Seine Musicale à Boulogne, etc.).

L'amélioration des abords du fleuve figure aussi **dans les PLUi**, comme celui de Grand Paris Seine Ouest\*, qui vise la renaturation des berges et le renforcement des effets d'îlot de fraîcheur et de ventilation naturelle.

À Paris, le nouveau PLU bioclimatique de 2024 a introduit l'Urbascore, un dispositif inédit évaluant la capacité des projets à générer des externalités positives, notamment en matière de biodiversité et de sobriété énergétique. Dans un contexte réglementaire moins favorable au développement de l'immobilier tertiaire à Paris, travailler au renforcement des liens avec le fleuve pourrait ainsi **faciliter l'obtention d'autorisations dans le cadre d'opérations de restructuration**.

\*Établissement Public Territorial réunissant Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray.



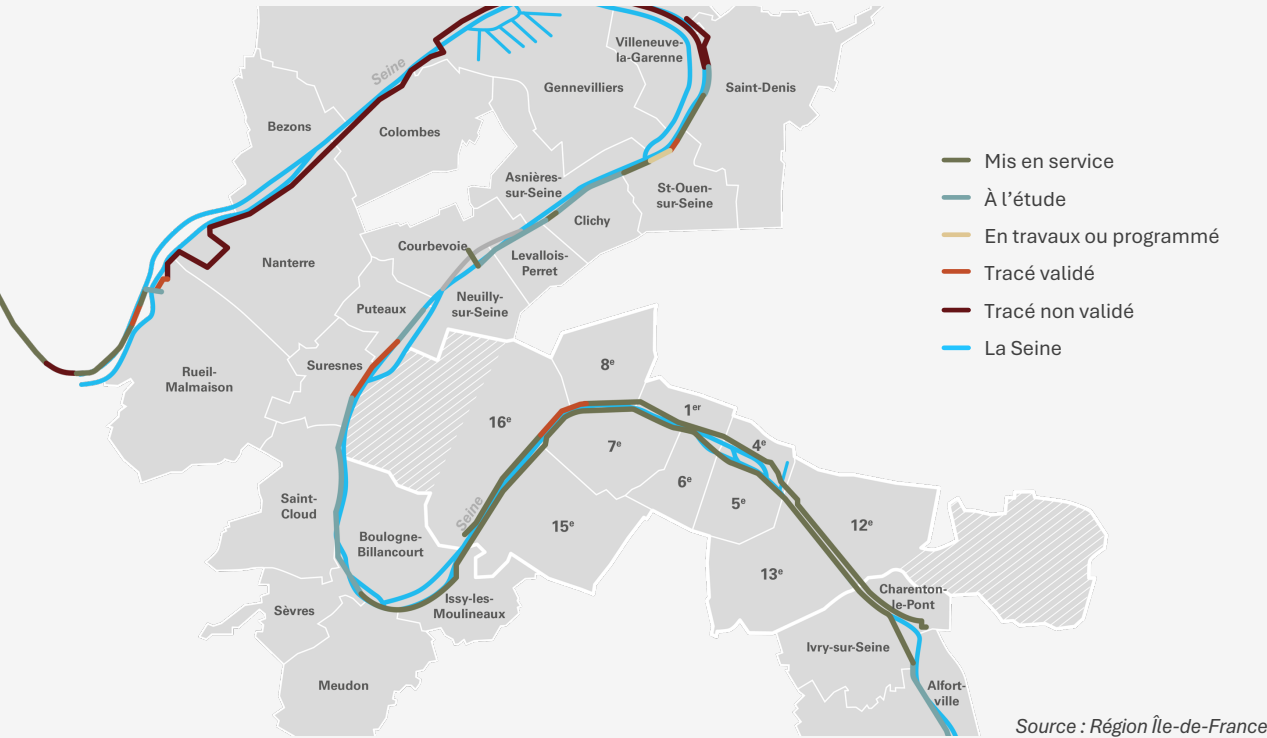
# Encore de la valeur à créer



## Une amélioration continue de l’accessibilité des bords de Seine

Du fait du développement continu du réseau cyclable le long des berges, les immeubles situés en bord de Seine pourront de plus en plus **s’appuyer sur l’intégration des mobilités douces pour améliorer leur accessibilité et leur performance environnementale**. Entre 2025 et 2030, la Région Ile-de-France prévoit ainsi le développement de 11 itinéraires vélos (750 km au total), dont plusieurs longeront la Seine.

Carte d’avancement du Réseau Vélo Île-de-France



Source : Région Île-de-France

Parallèlement, l’accessibilité des bureaux en bord de fleuve sera, dans plusieurs communes, **renforcée par les extensions ou créations de lignes de métro**. À court terme, **le marché de Boulogne sera le principal bénéficiaire**, la mise en service de la ligne 15 en 2027 devant améliorer nettement l’accessibilité du secteur Ile Seguin - Rives de Seine et de certains immeubles du quai Le Gallo. De façon plus hypothétique ou à plus long terme, Vitry (L15, Les Ardoines), Ivry (extension L10) ou Rueil-Malmaison (L18 Nord) seraient également concernées.



Citylights, 204 rond-point du Pont de Sèvres, Boulogne-Billancourt

# Encore de la valeur à créer



## Un levier de transformation

La localisation en bord de Seine, par l'agrément qu'elle offre aux riverains (vues, présence de l'élément naturel, espaces récréatifs, etc.), peut également jouer **un rôle déterminant dans la reconversion d'actifs de bureaux dont la vocation tertiaire semble incertaine**, dans des secteurs se caractérisant à la fois par un parc vieillissant et des prix du logement relativement élevés. Ainsi, la proximité de la Seine peut **contribuer à sécuriser l'équilibre économique des opérations de transformation**.

Plusieurs exemples récents illustrent ainsi la capacité d'immeubles de bureaux obsolètes à accueillir des **programmes résidentiels ou mixtes attractifs**, à l'exemple du projet « Métamorphose » à Suresnes, qui associe logements classiques, coliving et hôtellerie sur le site d'un ancien ensemble tertiaire développé dans les années 1970. **Quelques projets d'opérateurs publics** ont également été recensés, à l'exemple du projet de transformation porté par I3F de près de 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux au 2-8 avenue du Général de

Gaulle à Charenton en un ensemble mixte comprenant des logements, une résidence hôtelière à vocation sociale et du coworking, ou encore des conversions menées par la Foncière de Transformation Immobilière de la « Tour Ventôse » à Suresnes et du « Pacifique » à Issy-les-Moulineaux, sur l'île Saint-Germain » (création de 55 logements sociaux et abordables).

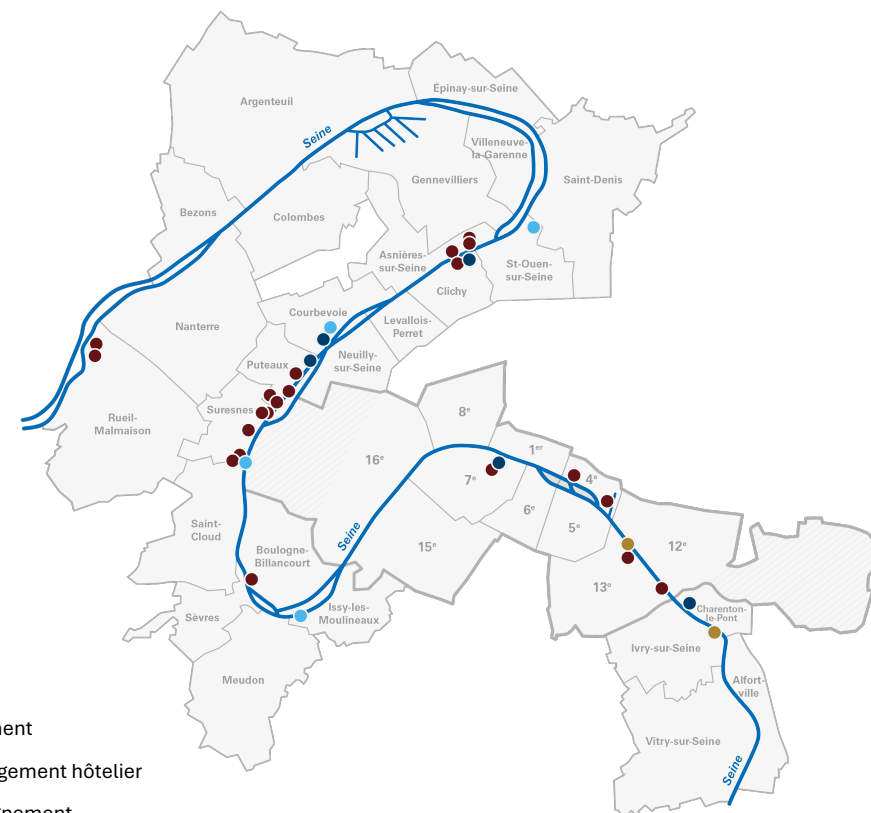
Les immeubles de bureaux proches des bords de Seine offrent également un **potentiel de transformation vers d'autres usages que le logement**, tels que certaines activités économiques (self-stockage ou logistique urbaine, associée au transport fluvial). Par ailleurs, certains ont récemment fait l'objet d'une **transformation en locaux d'enseignement**, à l'exemple du campus de l'Université Catholique de Lille inauguré en 2024 au sein de l'ancien « Vaisseau » à Issy-les-Moulineaux (île Saint-Germain), ou du « Campus Seine » du groupe Compétences et Développement, ouvert en 2025 à Courbevoie.

*« Nous avons réfléchi à la possibilité de reconversion en campus d'enseignement. Pourquoi ? Parce que l'emplacement bénéficiait de nombreux atouts : situé sur la Seine, offrant des vues exceptionnelles, des espaces verts et des surfaces extérieures accessibles. Cette transformation a permis de redonner sens et valeur à un actif devenu inadapté pour le marché tertiaire »*

Pascal Veisse, cofondateur de Valream au sujet de la transformation de « Campus Seine » à Courbevoie

## Transformations de bureaux > 5 000 m<sup>2</sup> récentes, en cours ou en projet (incluant les démolitions-reconstructions)

Exemples en bord de Seine, à Paris et en Ile-de-France



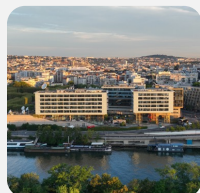
# Quelques projets exemplaires



## Rivage, Puteaux

9 750 m<sup>2</sup> disponibles

« Rivage » a été pensé pour tirer pleinement parti de sa situation en bord de Seine, offrant aux utilisateurs qui s'y installeront **une forte visibilité depuis les quais** et le pont de Neuilly, ainsi qu'**une véritable expérience immersive**.



## Campus, Boulogne-Billancourt

5 900 m<sup>2</sup> disponibles

Le fleuve apporte un confort visuel et **un sentiment de bien-être et de proximité avec la nature**, renforcé sur « Campus » par les vues dégagées sur l'Ile Saint-Germain, **oasis de verdure au milieu du fleuve**.



## Sources, Boulogne-Billancourt

7 500 m<sup>2</sup> disponibles au 1T 2026

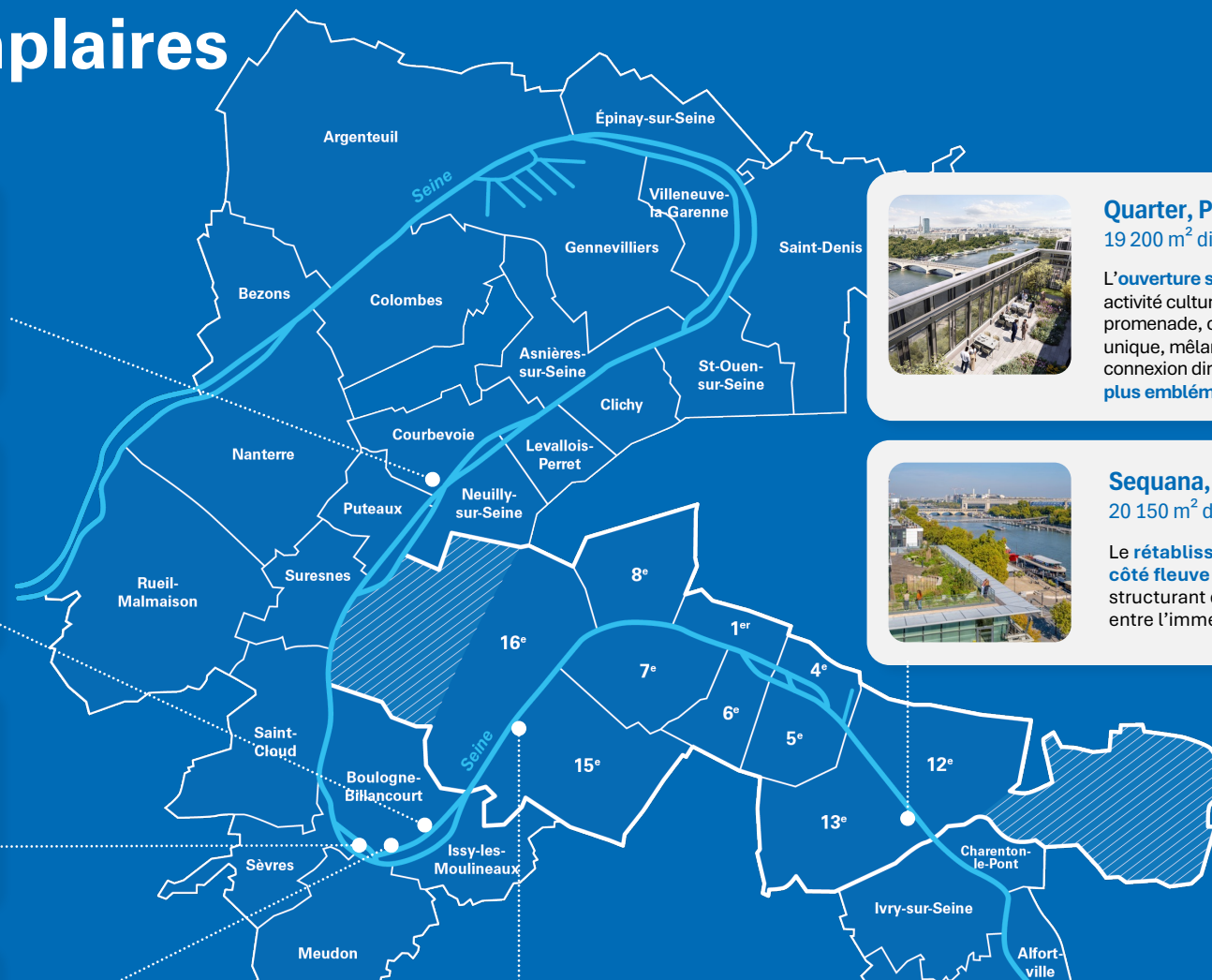
La singularité architecturale de « Sources » permet à tous les espaces de travail de bénéficier de lumière naturelle et de **vues dégagées sur la Seine**.



## 13-15 quai Le Gallo, Boulogne-Billancourt

15 000 m<sup>2</sup> disponibles au 4T 2027

L'orientation des façades dites nobles vers la Seine a été un choix clairement assumé. Cette **relation directe au fleuve** se traduit par la création de rooftops offrant des vues largement dégagées sur la Seine.



## Quater, Paris 12<sup>e</sup>

19 200 m<sup>2</sup> disponibles au 1T 2027

L'**ouverture sur les berges**, animées par une activité culturelle riche et des espaces de promenade, confère au projet une dimension unique, mêlant qualité de vie, attractivité et connexion directe avec **l'un des paysages les plus emblématiques de la capitale**.



## Sequana, Paris 13<sup>e</sup>

20 150 m<sup>2</sup> disponibles

Le **rétablissement de la séquence d'entrée côté fleuve** a constitué un élément structurant du projet, afin de renforcer le lien entre l'immeuble et les berges.



## Mirabeau, Paris 15<sup>e</sup>

37 000 m<sup>2</sup> disponibles au 3T 2027

Le paysage devient un composant central de l'expérience utilisateur et un véritable levier d'attractivité commerciale, en **lien direct avec les berges animées et leurs usages**.



## The Circle, Paris 15<sup>e</sup>

Siège OCDE et Imerys, à livrer au 1T 2026

La marketing suite reproduisait un linéaire de façade après travaux en diffusant sur grand écran les vues réelles sur la Seine depuis un étage élevé de la tour. **Effet « wahou » garanti !**





TISHMAN SPEYER

## TÉMOIGNAGE



**Philippe Joland**

Président

TISHMAN SPEYER FRANCE

### Quels sont selon vous les atouts d'une localisation en bord de Seine pour un immeuble de bureaux ?

Les atouts sont multiples : d'abord **la visibilité, l'identité et l'image de marque** d'un immeuble souvent connu de tous, avec des possibilités d'enseigne ; ensuite l'absence de voisinage et l'attrait des vues dégagées, offrant **un sentiment de liberté, de plénitude et de proximité avec la nature**. Enfin, ce type de localisation bénéficie généralement d'une bonne accessibilité, tant routière qu'en mobilités douces, notamment à vélo.

### En quoi le fleuve a-t-il influencé la conception et la commercialisation de vos projets « Campus » et « The Circle » ?

S'agissant de « The Circle », dans le 15<sup>e</sup> arrondissement, le projet de restructuration comprend le fait d'**ouvrir au maximum la façade sur la Seine**, en créant de nombreux espaces extérieurs à tous les étages, diverses terrasses ainsi qu'un grand rooftop orienté vers le fleuve et offrant des vues spectaculaires ; au rez-de-chaussée, le hall entièrement repensé et agrandi s'ouvre de plein pied sur le quai André Citroën. **Le projet met également en avant les mobilités douces** avec la création d'un accès dédié au RDC et un grand local vélo, en tirant parti de la proximité des nouvelles voies vélo le long de la Seine.



The Circle, 7-1 quai André Citroën, Paris 15<sup>e</sup>



« Campus », à Boulogne-Billancourt, se développe sur un terrain d'un hectare aux portes de Paris, comprenant un superbe linéaire de près de 150 mètres le long de la Seine. La conception d'origine par Christian de Portzamparc consistait à **maximiser les vues sur la Seine et l'Île Saint-Germain** par l'utilisation de pilotis et en créant des trouées entre les différents bâtiments. Notre projet de rénovation a notamment permis la création de divers espaces extérieurs, en ce compris **deux grands rooftops orientés sur le fleuve**. « Campus » est un immeuble très visible, au pied du Pont d'Issy, avec de belles opportunités d'enseignes, exploitées par nos locataires. De même que pour « The Circle », le projet a mis l'accent sur les mobilités douces avec la création de plus de 700 m<sup>2</sup> de locaux vélo et services associés, en misant sur **la proximité des nouvelles voies vélo le long du fleuve**.

Dans les deux cas, les outils marketing innovants mis en place ont naturellement mis en avant la proximité de la Seine et des quais, les vues dégagées, etc. En particulier sur « The Circle », la marketing suite (située dans un espace aveugle), reproduisait un linéaire de façade après travaux en diffusant sur grand écran les vues réelles sur la Seine depuis un étage élevé de la tour. **Effet « wahoo » garanti !**

### Quels retours avez-vous de la part des utilisateurs ou prospects sur cet environnement en bord de Seine ?

Pour les deux immeubles, le voisinage de la Seine et les vues dégagées ont été **des éléments très différenciants pour nos prospects**, le fleuve

apportant un confort visuel et un sentiment de bien-être et de proximité avec la nature, renforcé sur « Campus » par les vues dégagées sur l'Île Saint-Germain, **oasis de verdure au milieu du fleuve**. Malgré les meilleurs outils marketing, les prospects ont parfois du mal à se projeter dans le cadre de grands projets de restructuration ; or, **les vues sur la Seine sont immuables** et nous avons donc été en mesure de présenter ces atouts et de capitaliser sur cet avantage concurrentiel avant même le démarrage de nos travaux et tout au long de notre campagne de commercialisation.

**Philippe Joland**  
Président  
TISHMAN SPEYER FRANCE



Campus, 48 quai du Point du Jour, Boulogne-Billancourt





## TÉMOIGNAGE



**Thomas CALU**

Responsable Pôle Commercialisation  
COVEA IMMOBILIER

### Quels sont selon vous les atouts d'une localisation en bord de Seine pour un immeuble de bureaux ?

Une implantation en bord de Seine apporte avant tout une véritable qualité de vie pour les entreprises. La présence du fleuve leur offre **des vues dégagées, une respiration végétale et un rapport plus direct à la nature**, tout en restant dans des secteurs très bien desservis. C'est le cas du 13-15 quai Le Gallo à Boulogne-Billancourt (ex-siège de Renault Groupe), qui bénéficie de la proximité immédiate du pont de Sèvres, de la ligne 9 et de la future ligne 15, comme de l'immeuble « Sequana » dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, connecté à la ligne 14 et au RER C. À cela s'ajoute **une visibilité exceptionnelle** depuis la Seine, qui **valorise fortement les immeubles et leurs façades**.

### En quoi le fleuve a-t-il influencé la conception ainsi que la commercialisation de ces deux immeubles ?

Dans les deux projets, **l'orientation des façades dites nobles vers la Seine a été un choix clairement assumé**. Cette relation directe au fleuve se traduit notamment par la

création de rooftops offrant des vues largement dégagées sur la Seine. Concernant « Sequana », le **rétablissement de la séquence d'entrée côté fleuve** a constitué un élément structurant du projet, afin de renforcer le lien entre l'immeuble et les berges. Cet aspect est moins marqué sur le 13-15 quai Le Gallo, qui bénéficiera en revanche d'un double accès, côté Seine et côté rue de Sèvres. Le fleuve est également **un élément central du positionnement et du marketing des deux immeubles**, à travers leur naming et les messages de commercialisation. Enfin, dans les deux cas, les contraintes liées au PPRI ont directement influencé la conception, notamment avec le traitement spécifique des parkings par cuvelage.

### Quels retours avez-vous de la part des utilisateurs ou prospects sur cet environnement en bord de Seine ?

Les retours des utilisateurs sont globalement très positifs. Nous constatons par ailleurs des marques d'intérêt avancées sur les deux projets. Leur localisation et leur relation au fleuve contribuent à les positionner comme **des références incontournables sur leur secteur respectif**.



13-15 quai Le Gallo, Boulogne-Billancourt



Sequana, 83-93 quai Panhard et Levassor, Paris 13<sup>e</sup>



# gec1na

## TÉMOIGNAGE



**Marie de BRESSIEUX**

Directrice commerciale  
GECINA

Quels sont selon vous les atouts d'une localisation en bord de Seine pour un immeuble de bureaux ?

La localisation en bord de Seine constitue un véritable levier d'attractivité pour un immeuble de bureaux, en offrant un cadre de travail très qualitatif, associant bien-être et image de marque. La luminosité naturelle et les vues dégagées sur le fleuve, rares en milieu urbain dense, créent **une atmosphère apaisante, favorable à la concentration et à la créativité**. Ce lien direct avec l'environnement extérieur enrichit l'expérience collaborateur, facilitant les activités de plein air, comme le sport, ou **l'usage des mobilités douces**, au cœur des nouvelles attentes en matière de qualité de vie au travail.

En quoi le fleuve a-t-il influencé la conception et la commercialisation de vos projets ?

La proximité du fleuve a été **un élément déterminant de la transformation de « Mirabeau »** dans le 15<sup>e</sup> arrondissement. Notre projet a été pensé en lien étroit avec le fleuve : création de loggias donnant sur la Seine, ouverture des plateaux vers le paysage, réalisation d'un rooftop exceptionnel offrant des vues panoramiques sur le fleuve et le nord de Paris. Le paysage devient ainsi **un composant**

**central de l'expérience utilisateur et un véritable levier d'attractivité commerciale**, en lien direct avec les berges animées et leurs usages. Cette relation au fleuve se traduit également dans **nos choix environnementaux et de mobilité** : infrastructures dédiées aux mobilités douces, raccordement à Fraîcheur de Paris. Cette même logique a inspiré « Quarter » dans le 12<sup>e</sup> avec une terrasse-belvédère tournée vers la Seine, et « Sources » à Boulogne : espaces extérieurs accessibles, rooftops, plateaux largement ouverts sur la Seine, et une **programmation d'activités sportives liées aux berges** (course à pied, fitness, animations avec des partenaires locaux).

Quels retours avez-vous de la part des utilisateurs ou prospects sur cet environnement en bord de Seine ?

Les retours des utilisateurs et prospects sont très positifs. Ils mettent en avant **la qualité du cadre de travail liée à la présence de la Seine**, notamment les vues dégagées, la luminosité naturelle et le sentiment d'espace, perçus comme de véritables éléments différenciants. Cet environnement est également associé à un meilleur bien-être au quotidien, favorisant la concentration, la créativité et des usages plus apaisés, notamment grâce à la proximité des quais et aux mobilités douces.





## TÉMOIGNAGE



### Laura AFANE

Asset Manager Associate  
SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

### Quels sont selon vous les atouts d'une localisation en bord de Seine pour un immeuble de bureaux ?

La localisation en bord de Seine est un atout majeur pour un immeuble de bureaux. Elle offre un cadre de travail privilégié, avec des vues dégagées sur le fleuve, sans vis-à-vis, apportant **luminosité et atmosphère apaisante**.

Concernant notre immeuble « Rivage » **la présence de la nature, renforcée par des matériaux comme le bois**, contribue directement au bien-être des utilisateurs. Accessible depuis les quais et directement relié au centre-ville, le site conjugue qualité de vie et centralité, répondant pleinement aux **enjeux de bien-être, de recrutement et de fidélisation des talents**.

### En quoi le fleuve a-t-il influencé la conception et la commercialisation de « Rivage » ?

Immeuble non IGH, « Rivage » a été pensé pour tirer pleinement parti de sa situation en bord de Seine, offrant aux utilisateurs qui s'y installeront **une forte visibilité depuis les quais** et le pont de Neuilly, ainsi qu'**une véritable expérience immersive**. La façade côté fleuve, largement vitrée toute hauteur avec une trame de 2,70 m en vitrage extra-clair maximise les vues, la lumière naturelle et le lien direct avec le paysage.

Bénéficiant de **vues sur plusieurs sites parisiens emblématiques** (Tour Eiffel, Fondation Louis Vuitton...), l'immeuble est également directement connecté au centre-ville de Puteaux et au hub de La Défense. Il profite ainsi de nombreuses lignes de transports en commun, tout en échappant à la minéralité du quartier d'affaires. Sa localisation en bord de Seine lui offre par ailleurs une **excellente accessibilité automobile** depuis les quais, tout en bénéficiant des **aménagements récents en faveur des mobilités douces**, permettant de relier aisément La Défense, Paris et Neuilly. Face à l'île de Puteaux, l'immeuble bénéficie enfin d'un cadre propice aux pratiques sportives et aux usages extérieurs.

### Quels retours avez-vous de la part des utilisateurs ou prospects sur cet environnement en bord de Seine ?

L'environnement bord de Seine est vraiment perçu comme **un atout différenciant**. **L'effet d'enseigne offert par le bâtiment** constitue un levier fort pour les entreprises souhaitant renforcer leur visibilité. Pour les collaborateurs, la proximité de l'eau et son excellente desserte en font un lieu particulièrement adapté aux nouvelles attentes en matière de développement durable et de bien-être au travail.



Rivage, 56 Quai De Dion Bouton, Puteaux



# NEWMARK

11 rue de la Chaussée d'Antin  
75009 Paris

[nmrk.com](http://nmrk.com)

## Research



**David BOURLA**  
*Head of Research*  
[david.bourla@nmrk.com](mailto:david.bourla@nmrk.com)  
[+33 6 80 66 95 36](tel:+33680669536)



**Vanessa PERDREAU-MOURA**  
*Research Analyst*  
[vanessa.perdreau-moura@nmrk.com](mailto:vanessa.perdreau-moura@nmrk.com)  
[+33 6 86 11 58 20](tel:+33686115820)



**Jérôme KAPLAN**  
*Research Analyst*  
[jerome.kaplan@nmrk.com](mailto:jerome.kaplan@nmrk.com)  
[+33 6 32 76 29 66](tel:+33632762966)



**Arthur SAUNIER**  
*Head of Office Leasing*  
[arthur.saunier@nmrk.com](mailto:arthur.saunier@nmrk.com)  
[+33 7 85 40 52 52](tel:+33785405252)

## Capital Markets



**Jérôme DE LABOULAYE**  
*Managing Director*  
[jerome.delaboulaye@nmrk.com](mailto:jerome.delaboulaye@nmrk.com)  
[+33 6 27 69 97 44](tel:+33627699744)



**Nicolas COUTANT**  
*Managing Director*  
[nicolas.coutant@nmrk.com](mailto:nicolas.coutant@nmrk.com)  
[+33 6 65 17 41 70](tel:+33665174170)

Crédits : ©EliseRobagliaDJI – ©Boegly Grazia – Agence TVK & Simonetti Malaspina Architectes –  
©Gecina – ©BIG – ©AdobeStock Photos

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark research reports are available at [nmrk.com/insights](http://nmrk.com/insights).

All information contained in this publication (other than that published by Newmark) is derived from third party sources. Newmark (i) has not independently verified the accuracy or completeness of any such information, (ii) does not make any warranties or representations, express or implied, concerning the same and (iii) does not assume any liability or responsibility for errors, mistakes or inaccuracies of any such information. Further, the information set forth in this publication (i) may include certain forward-looking statements, and there can be no guarantee that they will come to pass, (ii) is not intended to, nor does it contain sufficient information, to make any recommendations or decisions in relation to the information set forth therein and (iii) does not constitute or form part of, and should not be construed as, an offer to sell, or a solicitation of any offer to buy, or any recommendation with respect to, any securities. Any decisions made by recipient should be based on recipient's own independent verification of any information set forth in this publication and in consultation with recipient's own professional advisors. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains with any third party. This publication is for informational purposes only and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter. If you received this publication by mistake, please reply to this message and follow with its deletion, so that Newmark can ensure such a mistake does not occur in the future.