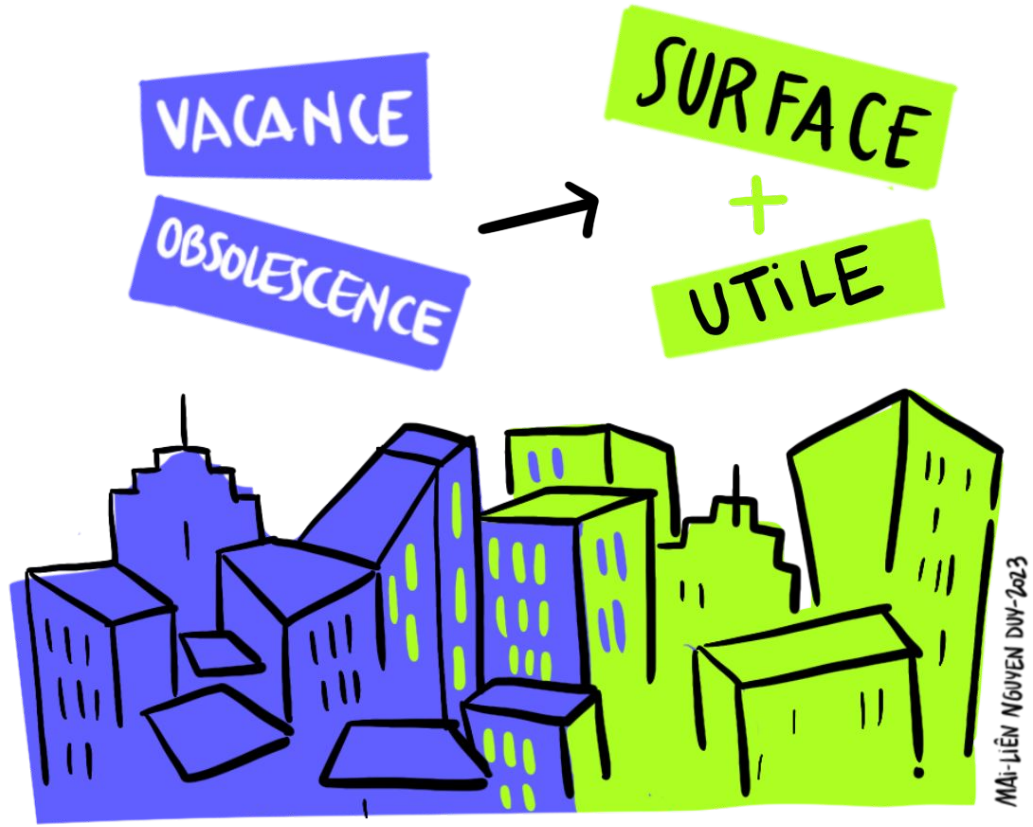
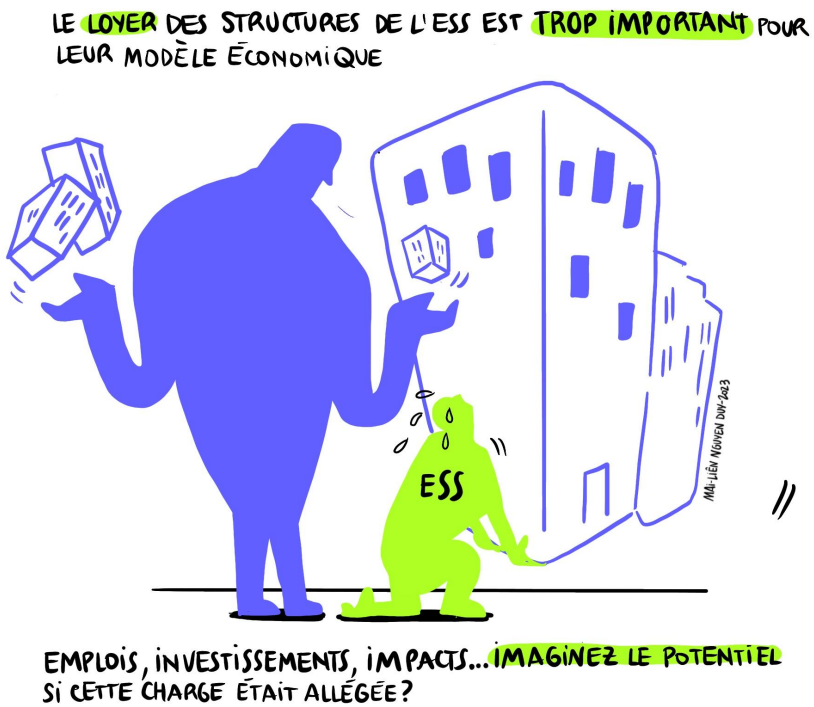


VERS DES ESPACES ÉCONOMIQUES DE LA TRANSITION

surface + utile

SURFACE+UTILE
Pour un immobilier d'utilité sociale



Surface + Utile est une association loi 1901 qui oeuvre pour faciliter l'accès à l'immobilier pour les structures d'intérêt écologique et sociétal (entreprises de l'ESS, associations, acteurs de la culture, du développement local et de la transition écologique).

L'immobilier économique vacant…

L'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France au 30 septembre 2026 s'établit à 6 591 000 m², en hausse de 8 % par rapport à son niveau il y a un an."

Communiqué, Immostat, le mardi 6 octobre 2026



Le parc immobilier vacant ou sous-occupé (privé et public) constitue un enjeu de société.

L'immobili…

"L'o… déce… en h… …un an."

…nvier 2025



VACANCE
OBSOLESCENCE
→
SURFACE + UTILE

VERS DES ESPACES ÉCONOMIQUES DE LA TRANSITION

L'immob

"L'o
déce
en h



VACANCE → SURFACE + UTILE
OBSOLESCENCE

VERS DES ESPACES ÉCONOMIQUES DE LA TRANSITION

surface + utile

L'immob

LA TRIBUNE

Le Journal · Newsletters · Lire plus tard · Mes secteurs

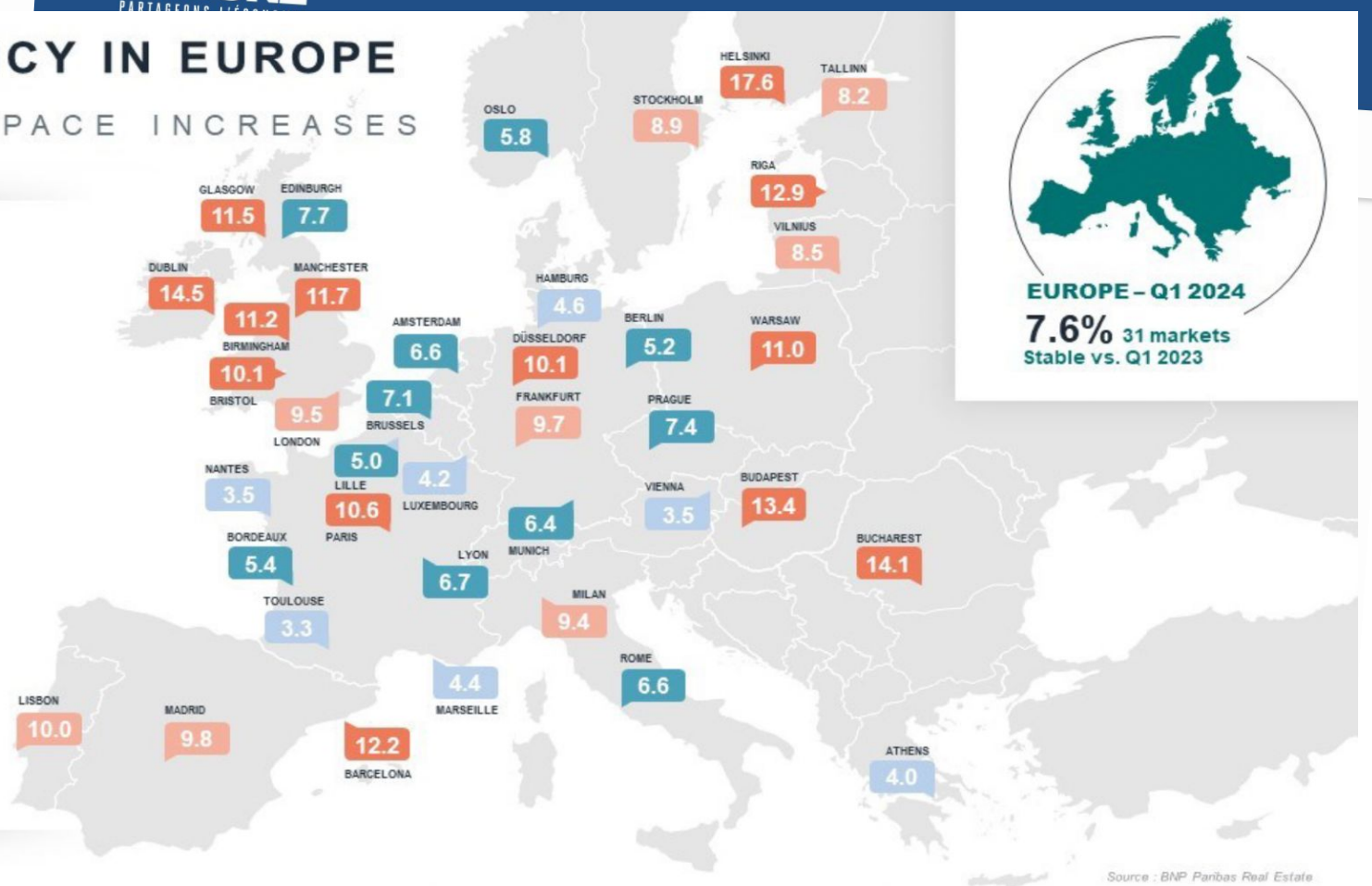
OFFICE VACANCY IN EUROPE

SECOND-HAND SPACE INCREASES

Q1 2024 vs Q1 2023

CENTRAL LONDON	+60bp
BERLIN	+200bp
CENTRAL PARIS	+140bp
AMSTERDAM	+10bp
MADRID	=
MILAN	-40bp
WARSAW	-60bp
BRUSSELS	-30bp
DUBLIN	+180bp
LUXEMBOURG	+80bp

> 10% · 8 -10% · 5 - 8% · < 5%



EUROPE – Q1 2024

7.6% 31 markets

Stable vs. Q1 2023

Source : BNP Paribas Real Estate

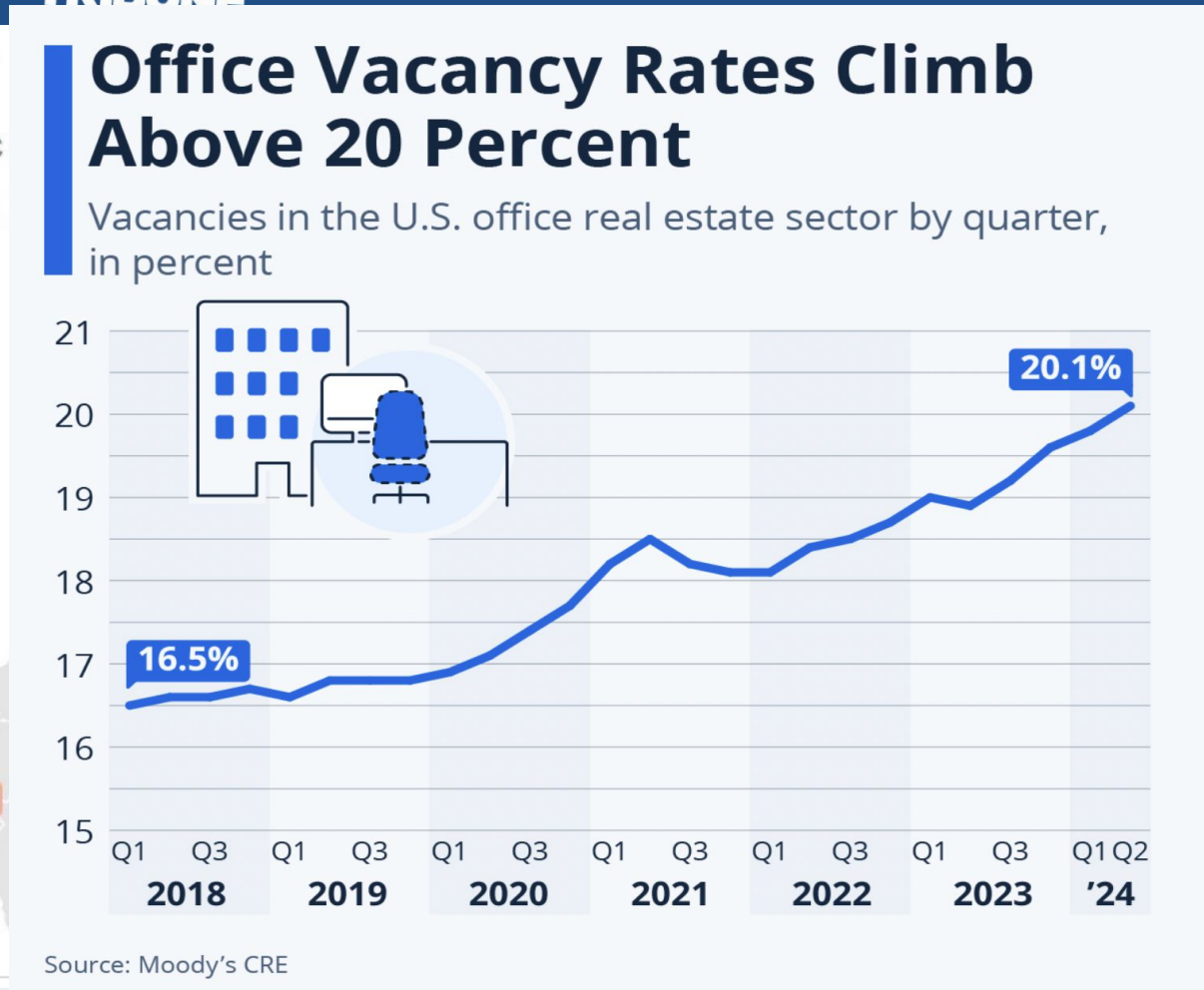


VERS DES ESPACES ECONOMIQUES DE LA TRANSITION

La revanche du nucléaire

L'immob


OFFICE VACANCY
SECOND-HAND SPAC
Q1 2024 vs Q1 2023
CENTRAL LONDON +60bp
BERLIN +200bp
CENTRAL PARIS +140bp
AMSTERDAM +10bp
MADRID =
MILAN -40bp
WARSAW -60bp
BRUSSELS -30bp
DUBLIN +180bp
LUXEMBOURG +80bp
> 10%
8 -10%
5 -8%
< 5%
LISBON
10.0


LA TRIBUNE
Le Journal
Newsletters
Lire plus tard
Mes secteurs
Office Vacancy Rates Climb Above 20 Percent
Vacancies in the U.S. office real estate sector by quarter, in percent
21
20
19
18
17
16
15
20.1%
16.5%
Q1 Q3 Q1 Q3 Q1 Q3 Q1 Q3 Q1 Q3 Q1 Q3 Q1 Q2
2018 2019 2020 2021 2022 2023 '24
Source: Moody's CRE




VACANCE
OBSOLESCENCE
VERS DES ESPACES ECONOMIQUES
DE LA TRANSITION

surface + utile



… des causes structurelles

→ la transition démographique

… des causes structurelles

→ la transition démographique
→ le télétravail

… des causes structurelles

→ la transition démographique
→ le télétravail
→ la fin de la tertiarisation de l'économie

… des causes structurelles

→ la transition démographique
→ le télétravail
→ la fin de la tertiarisation de l'économie
→ les nouvelles habitudes de consommation

… des causes structurelles

→ la transition démographique
→ le télétravail
→ la fin de la tertiarisation de l'économie
→ les nouvelles habitudes de consommation
→ l'IA ?

… des causes structurelles

→ la transition démographique
→ le télétravail
→ la fin de la tertiarisation de l'économie
→ les nouvelles habitudes de consommation
→ l'IA ?

une vacance immobilière structurelle qui risque de durer 10 à 20 ans

… des causes structurelles

→ la transition démographique
→ le télétravail
→ la fin de la tertiarisation de l'économie
→ les nouvelles habitudes de consommation
→ l'IA ?

des baisses de valeurs importantes attendues pour les actifs vacants et obsolètes

Un défi collectif face aux crises…

→ **un parc disponible** en temps de crise immobilière
→ une **décorrélation** entre la valeur financière et le potentiel d'utilité sociale
→ des **acteurs de la transition** en demande
→ de **nouveaux modèles immobiliers**, adaptés aux grands défis à venir.

Le poids du secteur de l'Économie Sociale et Solidaire

→ 10% du PIB
→ 15% des emplois du secteur privé
→ 2,5M d'emplois et 20M de bénévoles
→ 25M de m2 + 10M de m2 = 35M de m2 occupés
→ **soit 5,2 Md€/an de coûts immobiliers**

Notre proposition

Surface+Utile a pour but de rassembler les **acteurs d'intérêt écologique et sociétal**, **les entreprises de la finance et de l'immobilier** et les **décideurs publics** afin de valoriser les bonnes pratiques, et de proposer des solutions pour développer au sein de chaque territoire des espaces dédiés aux acteurs d'intérêt général.

Notre association rassemble aujourd'hui plus de **100 acteurs de la fabrique des territoires** autour de la volonté de pérenniser et de massifier les initiatives de l'immobilier social et solidaire

Nos missions

Comment Surface+Utile agit en faveur de l'immobilier solidaire ?

Mise en réseau

Surface+Utile **rassemble ses membres issus de ses différents secteurs et favorise les collaborations entre acteurs** désireux de construire une ville répondant aux enjeux de la transition.

Diffusion de pratiques immobilières tournées vers l'intérêt général

Des **acteurs immobiliers qui portent des modèles solidaires** ont progressivement émergé. Surface+Utile accompagne les acteurs publics et de l'immobilier traditionnel dans la **compréhension de ces nouveaux modèles**.

Incubateur de solution

Surface+Utile **documente et valorise les nouveaux montages de l'immobilier tertiaire et commercial**, et éclaire les mutations économiques contemporaine.

Les collèges de l'association

Comment sont répartis les adhérents de Surface+Utile ?

Collège des inventeurs

Experts de la ville, du droit, de l'immobilier ou de l'économie, praticiens ou chercheurs

Collège des acteurs publics

Collectivités, acteurs publics ou para-publics

Collège des ambassadeurs

Citoyen·ne·s ou intéressé·es par les propositions de l'association

Collège des acteurs de la finance et de l'immobilier

Propriétaires immobiliers, maîtres d'ouvrage, sociétés foncières, gestionnaires de patrimoine

Collège des acteurs d'intérêt écologique et sociétal

Têtes de réseau de l'ESS, de la culture, du développement local et de la transition écologique...

surface + utile

Les membres de l'association (juin-2026)

Le collège des inventeurs



Paul Citron • Nicolas Détrie • Antoine Le Pessac • Sylvain Grisot • Pierre Chicoisne • Marc Ganilsy • Simon Givelet • Madelus • Clarissa Pelino • Catherine Magali Nguyen • Raphaël Besson • Jean-François Legal • Francesco Pirri • Edgar Brault • Emiland Guillerme • Sebastien Bonnerot • Etienne Dupuy • Marie Nicolini • Emmanuelle Goyer-Pétrin

Le collège des ambassadeurs

Dominique Alba • Aurélie Deudon • Luc Boscaro • Aurore Rapin • Claire Zarnitsky • Denis Verron • Mathieu Garro • Patrick Bernard • Marion Waller • Damien Racle • Camille Hedin • Louis Henaux • Raphaël Revel • Laure Hannecart

Le collège des acteurs d'intérêt écologique et sociétal



Le collège des acteurs de la finance et de l'immobilier



Le collège des acteurs publics et parapublics



Le collège des acteurs d'intérêt écologique et sociétal



























Le collège des acteurs de la finance et de l'immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE

SNCF IMMOBILIER

BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

IEIF INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE

Ceetrus FONCIÈREMENT VIVANT

Le collège des acteurs publics et parapublics

Est Ensemble Grand Paris

Paris Sud aménagement

bordeaux euratlantique

grandparis aménagement

Ville de Romainville

sogaris La logistique urbaine du Grand Paris

Société des Grands Projets

epf ILE-DE-FRANCE

RIVP

SPL MARNE-AU-BOIS

seine-saint-denis LE DÉPARTEMENT

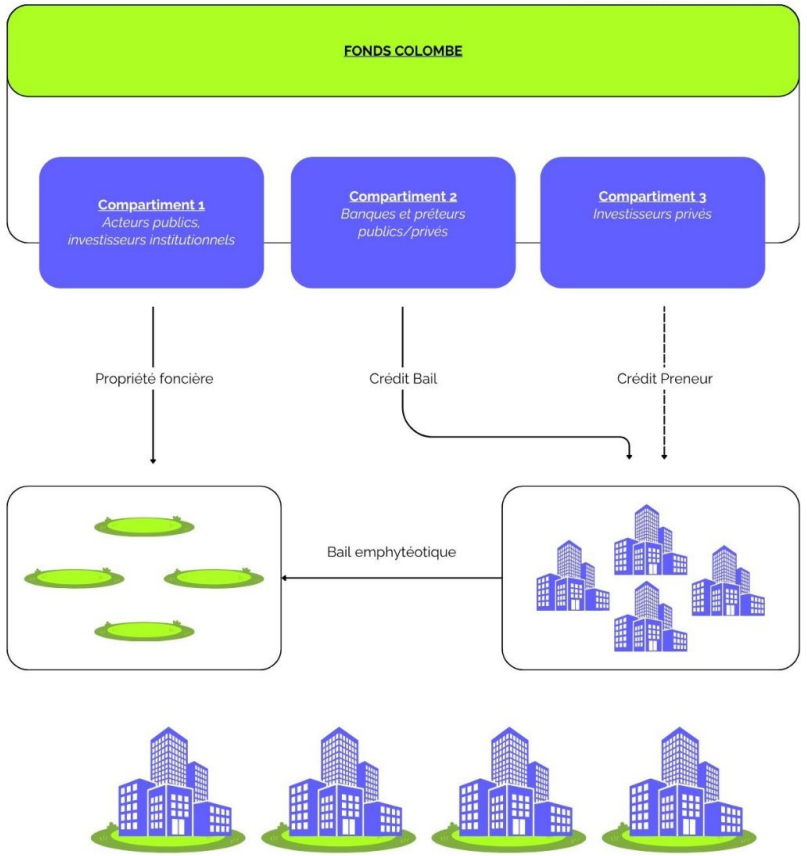
Le collège des inventeurs



Paul Citron • Nicolas Détrie • Antoine Le Pessac • Sylvain Grisot • Pierre Chicoisne • Marc Ganilsy • Simon Givelet • Madelus • Clarissa Pelino • Catherine Magali Nguyen • Raphaël Besson • Jean-François Legal • Francesco Pirri • Edgar Brault • Emiland Guillerme • Sebastien Bonnerot • Etienne Dupuy • Emmanuelle Goyer-Pétrin

Nos projets de l'année - Le Fonds Colombe

Imaginer un véhicule financier en capacité de racheter des actifs vacants dévalués pour leur donner une utilité sociale



seine-saint-denis
LE DÉPARTEMENT

BANQUE des TERRITOIRES

Nos projets de l'année - Accompagnement des acteurs de la solidarité



Fédération des acteurs de la solidarité



surface + utile

contact@surfaceplusutile.fr