



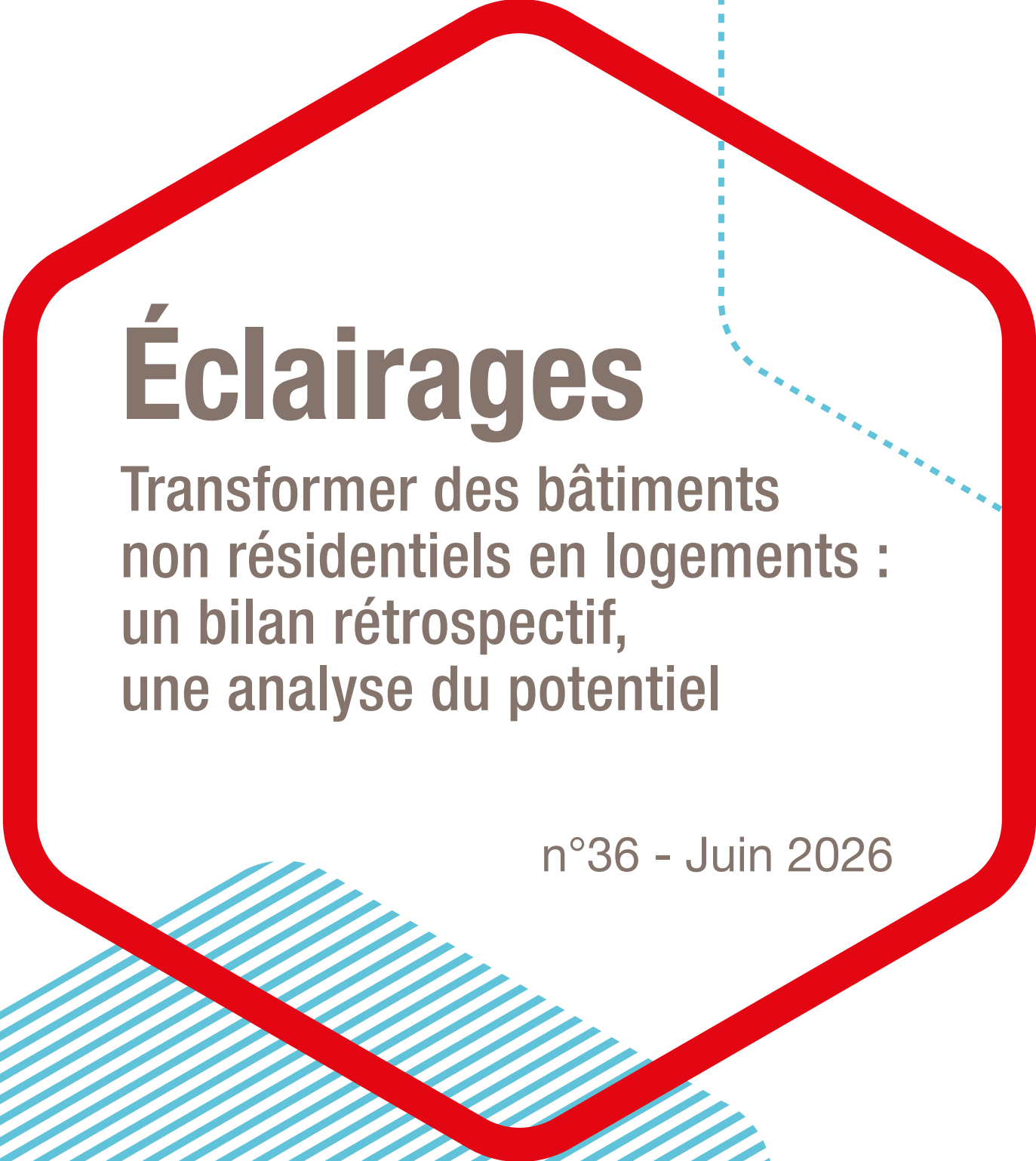
BANQUE des
TERRITOIRES



Éclairages

Transformer des bâtiments
non résidentiels en logements :
un bilan rétrospectif,
une analyse du potentiel

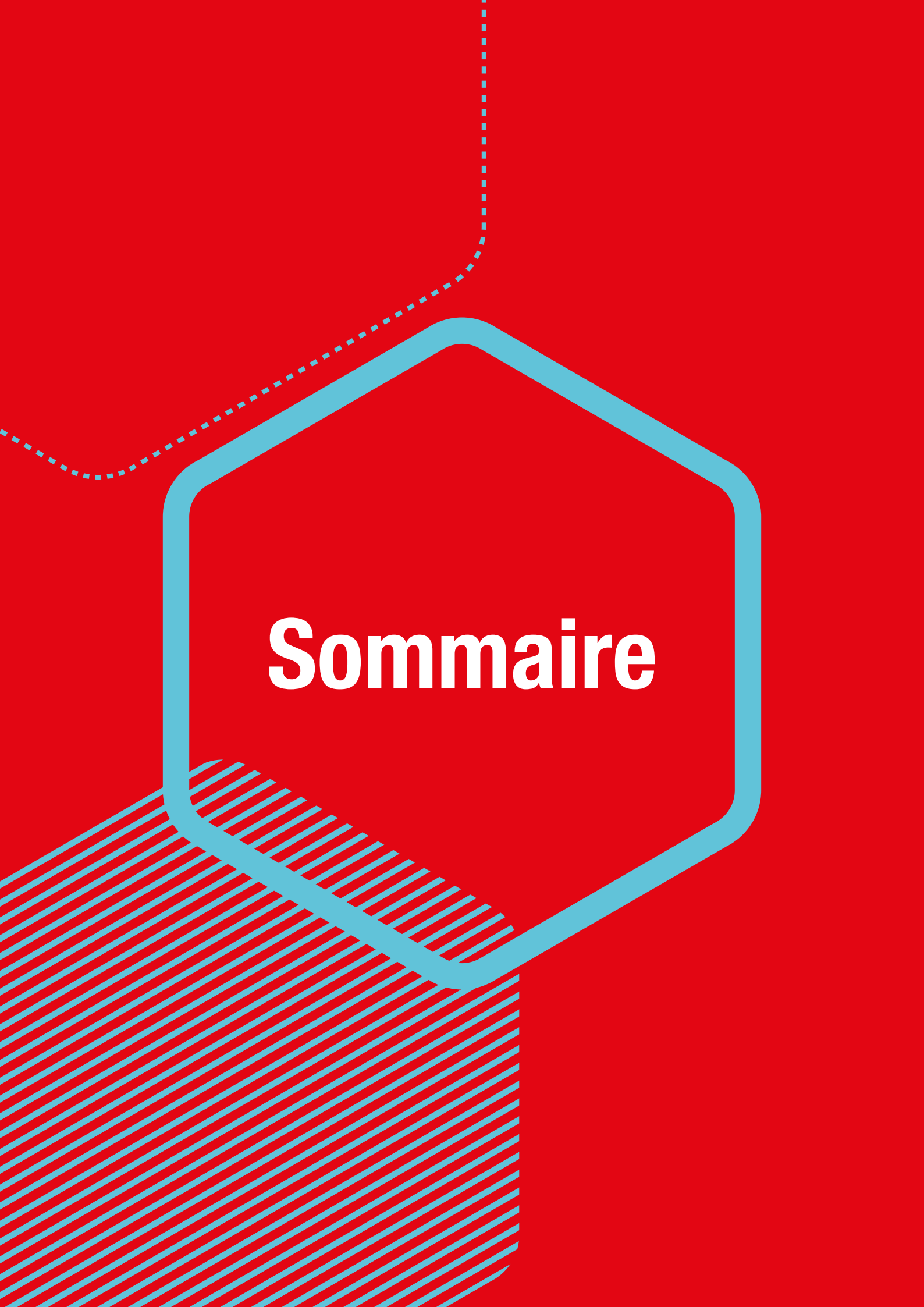
n°36 - Juin 2026

A thick red outline of a house shape, with a pointed roof and a chimney-like protrusion on the right side. It frames the main text.

Éclairages

Transformer des bâtiments
non résidentiels en logements :
un bilan rétrospectif,
une analyse du potentiel

n°36 - Juin 2026



Sommaire

	Introduction	06
	Encadré 1 • Le vocable	07
	Les chiffres du changement de destination selon le programme de recherche de la chaire <i>Le Logement Demain</i>	08
	Encadré 2 • Méthodologie	09
	Les conditions de faisabilité	16
	Le potentiel	20
	Encadré 3 • L'offre de la Banque des territoires	23
	Généraliser dès maintenant les bâtiments réversibles	24
	Conclusion	27
	Références bibliographiques	28

Introduction

La crise du Covid 19 puis le changement de contexte macroéconomique à partir de 2022 ont considérablement affecté la demande et l'offre pour les commerces, entrepôts, bureaux, et autres locaux d'activité professionnelle.

Le marché immobilier tertiaire français est aujourd'hui en profonde mutation. De nombreux actifs tertiaires font face à une problématique grandissante d'obsolescence et leurs propriétaires sont confrontés à des arbitrages : que faire d'un m² inutilisé et qui ne trouve plus de locataire ? Attendre ? Jusqu'à quand ? Le vendre ? À qui ? Le transformer ? Pour faire quoi ? À quel prix ? Pour quel locataire ultérieur ?

Au-delà même des facteurs conjoncturels du covid et de la remontée des taux, la décarbonation du parc, la performance énergétique, la préservation des sols et la révolution numérique sont des tendances de fond du secteur immobilier et impliquent des changements de pratiques.

Depuis plus d'une décennie, différents textes de loi¹ ont voulu faciliter la transformation d'actifs non résidentiels en logements. Une charte d'engagement à transformer 500 000 m² de bureaux en logements en quatre ans a été signée en 2018 par dix opérateurs, promoteurs et investisseurs. La Foncière de transformation immobilière a été créée en 2020. Des appels à manifestation d'intérêt ont vu le jour à Paris et dans la métropole du Grand Paris en 2021. Un rapport a été remis par André Yché en 2024. Un appel à manifestation d'intérêt a aussi été lancé en Ile-de-France en avril 2025 pour recenser les projets en attente de soutien. La loi Daubié visant à faciliter les transformations a été promulguée le 17 juin 2025. Enfin, deux groupes de travail missionnés par la Ministre du logement ont planché sur le financement de ces opérations et sur la simplification des normes à l'été 2025 ; soumettant un ensemble de recommandations dans le cadre des deux rapports remis à la Ministre du Logement en septembre 2025.

Ce numéro d'*Éclairages* se veut une contribution à la réflexion collective sur ce sujet d'actualité, en apposant un regard rétrospectif sur les opérations passées à partir des résultats d'un programme de recherche que la Banque des Territoires avait initié en 2022 en collaboration avec l'équipe de la Chaire Le Logement Demain². Il aborde aussi les conditions de faisabilité des opérations futures, le potentiel estimé, et la nécessité de généraliser dès aujourd'hui la conception de bâtiments facilement réversibles par la suite.

¹ Par exemple : permis de faire en 2016, bonus constructibilité de 30%, création des immeubles de moyenne hauteur et permis d'innover dans la loi Elan en 2018, permis d'expérimenter en 2019, permis à double-état en 2020, permis à destinations successives dans la loi Daubié en 2025

² Membres de l'équipe de recherche de la Chaire Le Logement Demain : Anne D'Orazio et Anne-Laure Jourdeuil (coordination), Alexandre Coulondre, Claire Juillard, Fanny Lefebvre, Thomas Armanet et Francesco Bogoni.

→ Encadré 1 • Le vocabulaire

Dans les publications des architectes, urbanistes, ingénieurs, bureaux d'études et de conseils, économistes, élus, juristes, artisans, que ce soit en France ou à l'international, les opérations immobilières de changement de destination sont évoquées par de nombreux termes : transformation, restructuration, reconfiguration, changement d'usage, réutilisation, réhabilitation, réparation, restauration, reconstruction, déconstruction, réemploi, conversion, reconversion, réversibilité, réaffectation... Cette multiplicité de termes illustre les significations différentes que ces opérations recouvrent selon les acteurs.

Le droit de l'urbanisme s'est initialement construit sur une destination en principe figée dans le temps : la loi de 1967³ ne prévoyait ainsi pas de changement de destination. Cela découle de la nécessité pour l'administration d'encadrer les usages, soumis à des contraintes d'urbanisme qui doivent être contrôlées.

Dans cet *Éclairages*, nous nous focalisons sur le changement de destination qui consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment tel que régi par l'article R151-27 du code de l'urbanisme. Lors du dépôt de permis de construire, chaque bâtiment est assigné à une des cinq destinations de constructions et à une sous-destination.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation	• Logement • Hébergement
Commerce et activités de service	• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Cinéma • Hôtels • Autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Lieux de culte • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition • Cuisine dédiée à la vente en ligne

Il y a changement de destination lorsque vous passez d'une destination à une autre destination, ce qui nécessite donc d'obtenir une nouvelle autorisation d'urbanisme. Un changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination ne constitue pas un changement de destination.

³ Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière



01

**Les chiffres du changement
de destination selon
le programme de
recherche de la chaire
Le Logement Demain**

La Banque des Territoires et l'Institut pour la recherche de la Caisse des Dépôts et Consignations ont missionné fin 2022 un programme de recherche de la Chaire Le Logement Demain.

Cette Chaire vise à répondre à la nécessité d'une réflexion partagée sur les évolutions de la production, de la gestion, des transformations et des pratiques de l'habitat, qui constituent un enjeu majeur du XXI^{ème} siècle. Ses axes de recherche et d'enseignement sont ceux des défis de l'espace habité et de ses enjeux programmatiques ; des modes de production et de transformation du logement ; ainsi que des acteurs et mémoires de cette production. La

chaire est co-portée par l'ENSA Paris-La Villette et l'ENSA Paris-Val de Seine.

L'étude, alimentant cet *Éclairages*, vise à brosser un portrait des opérations de transformation réalisées par le passé et ainsi participer à la compréhension de ces opérations, de leur genèse jusqu'à leur aboutissement.

Les résultats quantitatifs de cette recherche sont présentés ici sous forme synthétique⁴.

→ Encadré 2 • Méthodologie

Pour identifier les changements de destinations qui nous intéressent ici, les chercheurs de notre programme de recherche ont exploité les variables relatives aux surfaces dans la base Sidel2 du Service des données et études statistiques (SDES) sur la période 2013-2023.

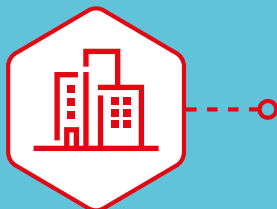
VARIABLE SIDAEL2	DÉFINITION
CREEE	Surface de plancher nouvelle construite
ISSUE_TRANSFO	Surface de plancher issue d'un changement de destination
DEMOLIE	Surface de plancher supprimée
TRANSFORMEE	Surface de plancher modifiée en vue de produire des logements

Pour chaque autorisation d'urbanisme, ces variables sont fournies à la fois pour « l'habitat » et pour les « locaux » (non résidentiel). L'analyse croisée de ces variables de surface constitue le socle de la démarche statistique.

ILLUSTRATION :

Un immeuble de bureau de 1 000 m² est transformé en logements, mais du fait des rendements de plans inférieurs à 1, il n'est créé que 800 m² de logements :

- La variable "transformée" sera égale à 1 000
- La variable "issue transformation" sera égale à 800
- Les variables "démolie" et "créée" seront égales à 0.



⁴Pour des résultats détaillés, voir Coulondre et al 2024.



Deux définitions de la transformation sont alors créées :

- **La première définition (TAL pour Transformation d'Activités en Logement)** offre une vision large de la transformation de locaux d'activités.
- **La seconde définition (TTL pour Transformation de Tertiaire en Logement)** est plus restrictive, en ne retenant que les projets de transformation portant sur du « tertiaire » (c'est-à-dire en ne retenant que les opérations de transformation de bureaux, services publics, commerces, hébergements hôteliers et en sortant donc les locaux agricoles, artisanaux, industriels, et les entrepôts) ; et en appliquant un filtre supplémentaire pour éviter les micro-transformations.

Ces deux définitions permettent de forger une image d'ensemble du phénomène et d'évaluer le poids relatif de la transformation de locaux tertiaires dans les projets plus nombreux de transformation.

→ Un logement est issu de la « Transformation d'activités en logements » (TAL) si :

- Il est créé via une autorisation d'urbanisme (PC, DP, PA, PD⁵) qui n'a pas été annulée par la suite et dans laquelle ...
- Il existe de la surface d'habitation « issue de la transformation » et que celle-ci représente plus de **50%** de la surface totale créée en transformation
- Il existe de la surface d'activité « transformée » et que celle-ci représente plus de **50%** de la surface totale transformée lors du projet
- Il n'y a pas de surface « démolie », ou si celle-ci est inférieure à **25%** de la surface des constructions existantes avant le projet
- Et s'il ne s'agit pas d'un projet de transformation sans changement de destination (cas identifiés lorsque la surface d'habitat issue de la transformation est la même que la surface transformée, et que la surface d'activité issue de la transformation est la même que la surface transformée)



→ Une variante la « Transformation du tertiaire en logements » (TTL) si :

- Il ne s'agit pas d'un projet portant sur des locaux agricoles, artisanaux, industriels, ou des entrepôts (ces 4 catégories n'étant pas du « tertiaire »)
- L'autorisation d'urbanisme prévoit la création d'au moins deux logements (pour écarter les micro-transformations et faire ressortir les transformations de taille plus significative)



⁵ Permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager, permis de démolir

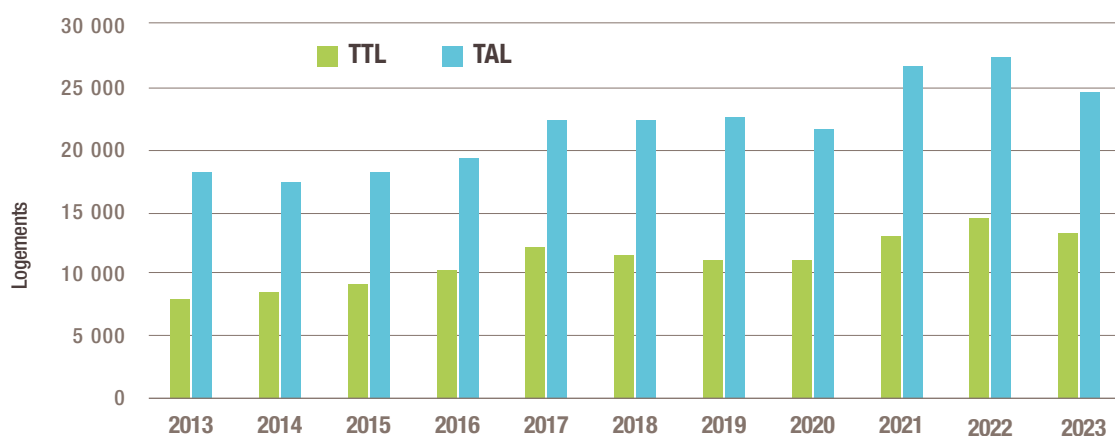


MILLÉSIMES 2013-2023 DE SITADEL2	TAL	TTL
	99 200 opérations de transformation de surfaces d'activités en logements (TAL)	12 800 opérations de transformation de surfaces d'activités tertiaires en logements (TTL)
Ayant produit	241 800 logements	122 900 logements
Par la transformation de	17,4 millions m ² de bâtiments d'activité professionnelle transformés	6,5 millions m ² de bâtiments d'activité tertiaire transformés
Soit en moyenne	22 000 logements par an, ou 1,5 million de m ² transformés par an ⁶	11 200 logements par an, ou 600 000 m ² transformés par an ⁷
Avec une augmentation tendancielle au cours de la période	de 18 000 à 25 000 logements par an (taux de croissance annuel moyen de 3%)	de 8 000 à 13 000 logements par an (taux de croissance annuel moyen de 5%)
Ce qui représente	5,4% de la production résidentielle sur la période	2,7% de la production résidentielle sur la période
Mais davantage encore en résidences ⁸	7,1% des résidences de la période	6,5% des résidences de la période
La taille moyenne des opérations est de	2,4 logements	9,6 logements
En termes de zonage	La TAL représente plus de 4% de tous logements créés en zones tendues (A, Abis, B1) et presque 8% en zones détendues (B2 et C) sur la période	La TTL représente 2,7% de tous les logements créés tant en zones tendues (A, Abis, B1) que détendues (B2 et C) sur la période.

• Source : Chaire Le Logement Demain

• Graphique 1

Nombre de logements produits par changement de destination par an



• Source : Chaire Le Logement Demain

⁶ Soit un ratio d'environ 72 m² transformés par logement

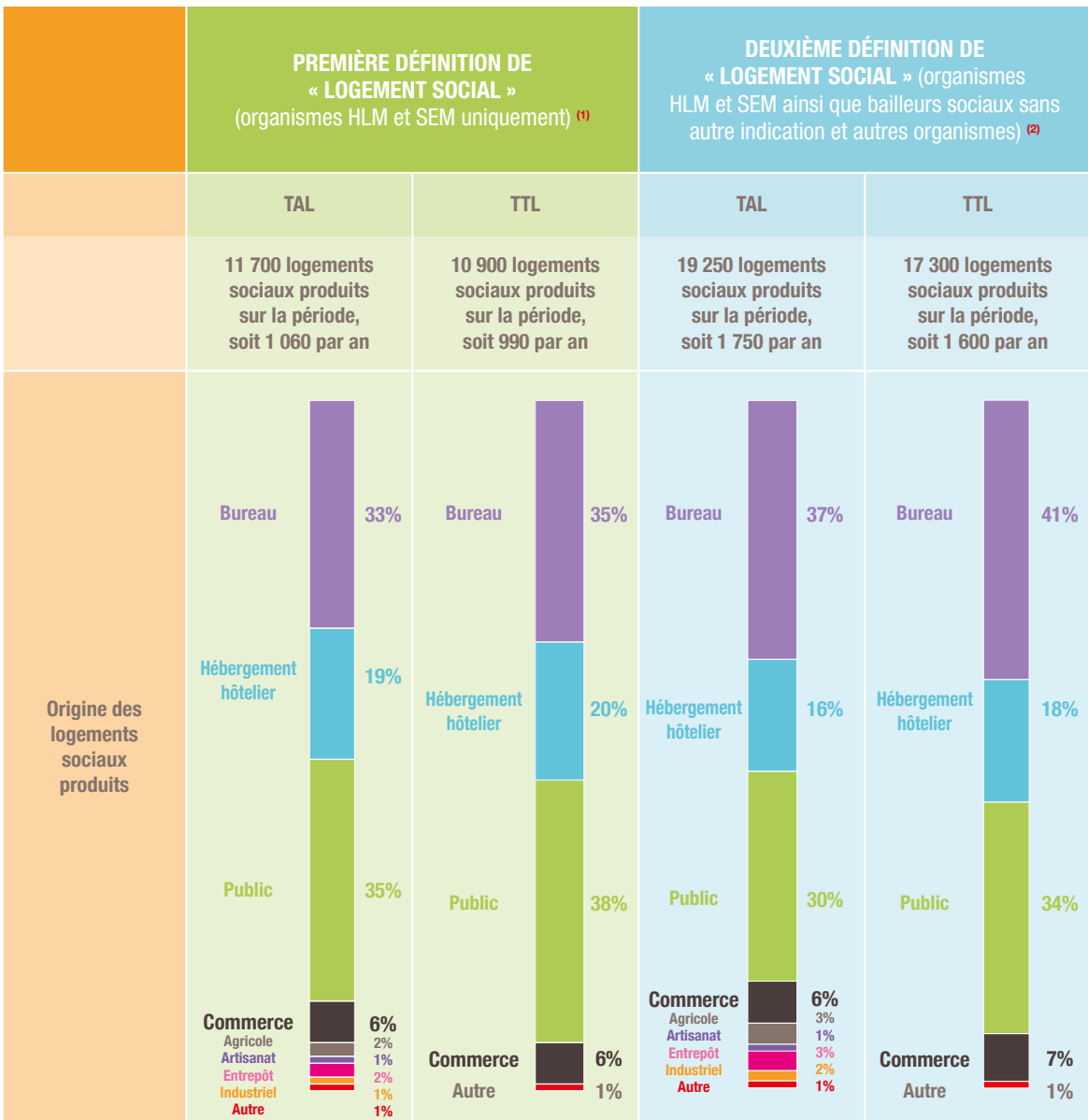
⁷ Soit un ratio d'environ 54 m² transformés par logement

⁸ Dans Sitadel2, la variable résidence inclut : résidences pour personnes âgées, résidences étudiantes, résidence de tourisme, résidence hôtelière à vocation sociale, résidence sociale, résidence pour handicapés, autre résidence, projet mixte.

→ Focus sur les opérations de logement social

L'identification des logements sociaux ne peut pas être approchée dans Sitadel2 par les agréments ou les financements. Pour tenter d'estimer le nombre de logements sociaux et abordables

produits par le changement de destination, la chaire Logement Demain a donc opéré deux filtres sur les maîtres d'ouvrages renseignés dans le formulaire du permis de construire.



• Source : Sitadel2 (SDES, mai 2025) - Auteurs : Chaire Logement Demain

TOTAUX SUR LA PÉRIODE : 2013-2023

👁 Note de lecture :

⁽¹⁾ **Première définition de « logement social » (maîtres d'ouvrages limités)** = tous logements autorisés dans des autorisations d'urbanisme non annulées par la suite et ayant été déposées par des acteurs du « secteur social » au sens restreint (CAT_DEM = 21 ou 22), **soit organismes HLM et SEM.**

⁽²⁾ **Deuxième définition de « logement social » (maîtres d'ouvrages)** = tous logements autorisés dans des autorisations d'urbanisme non annulées par la suite et ayant été déposées par des acteurs du « secteur social » (CAT_DEM = 20, 21, 22 ou 23), **soit organismes HLM et SEM** ainsi que **bailleurs sociaux sans autre indication** et **autres organismes**. Par définition, la deuxième définition donne des volumes plus importants car elle intègre la première.

→ Focus TAL

La définition large de la transformation (TAL) comprend un grand nombre de petits projets : la taille moyenne des opérations identifiées est de 2,4 logements. Les logements individuels représentent 42% des logements produits, soit presque autant que le collectif (46%) ; les logements en résidences complétant le solde (12%).

Parmi les porteurs de projet en TAL, 40% des logements sont réalisés par des particuliers quand les promoteurs/investisseurs en représentent un tiers.

Les chercheurs identifient deux configurations de transformation fréquentes en TAL et dont l'implantation géographique est diamétralement opposée :

- Un très petit projet (un seul logement créé) porté par des particuliers et consistant à produire des logements en transformant des surfaces de locaux agricoles ;
- Un grand projet (au moins 10 logements, soit 4 fois plus que la moyenne nationale) porté par un

promoteur ou investisseur et consistant à produire des logements en transformant des surfaces de locaux tertiaires (bureaux principalement, mais aussi commerces, services publics, hébergements hôteliers).

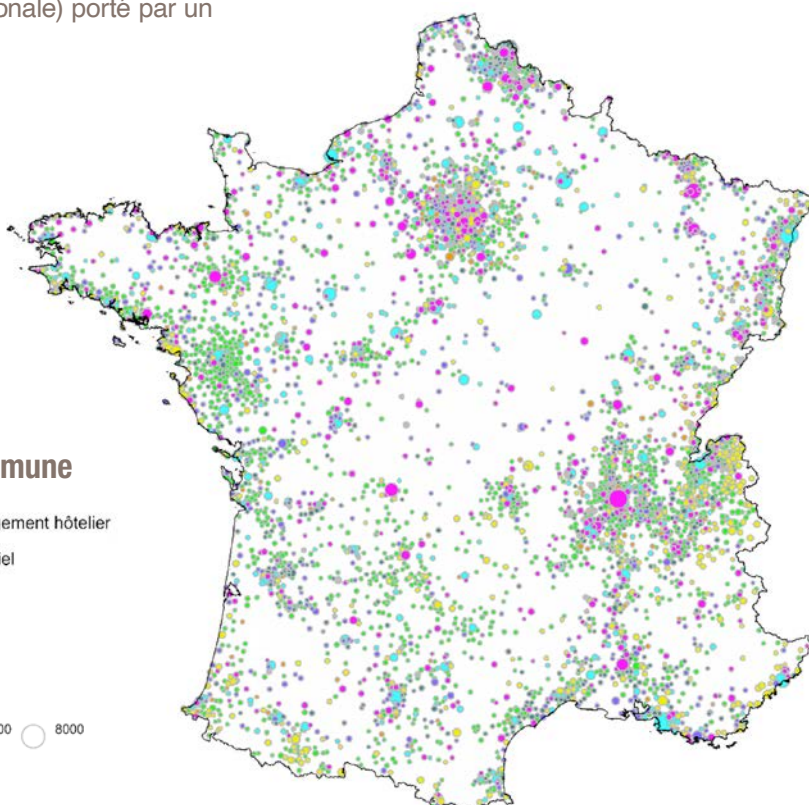
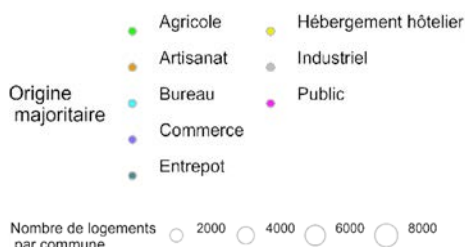
Une multitude d'autres cas existent aussi. Par exemple les promoteurs interviennent aussi dans des projets plus restreints et les projets de transformations agricoles sont parfois portés par d'autres acteurs que les particuliers.

La géographie des opérations concerne une grande variété de territoires : le centre des grandes métropoles mais aussi du périurbain et rural. Les plus grands projets de TAL sont tout de même plus centrés sur les grands pôles urbains.

Avec cette vision large des opérations de transformation, apparaît donc un éventail d'opérations, d'opérateurs et de bâtiments transformés.

• Carte 1

→ La production de logements en TAL selon l'origine majoritaire des surfaces d'activités transformées par commune



👁 Note de lecture :

Valeurs exprimées en nombre de logements autorisés par commune cumulés sur la période 2013-2023.

Filtre : seules les communes ayant autorisé plus de 5 logements sur la période sont représentées sur la carte.

• Source : Sitadel2 / Réalisation : Chaire Le Logement Demain

→ Focus TTL

En TTL, les promoteurs pèsent près de la moitié des logements transformés, là où les organismes de logements sociaux représentent 14% et les particuliers 10%. La moyenne est d'environ 10 logements créés par opération. Les organismes de logements sociaux réalisent en moyenne les plus grands projets de transformation (18 logements par projet en moyenne), devant les promoteurs-investisseurs (15). Si les logements créés par cette définition sont largement collectifs (70%), on identifie tout de même 21% de logements créés en résidence, et 9% en individuel groupé.

La géographie des opérations de TTL est davantage centrée sur les grands centres urbains comme Paris, Lyon, Toulouse, Bordeaux, Lille, des zones littorales (façades atlantique et méditerranéenne) ou frontalières (genevois français).

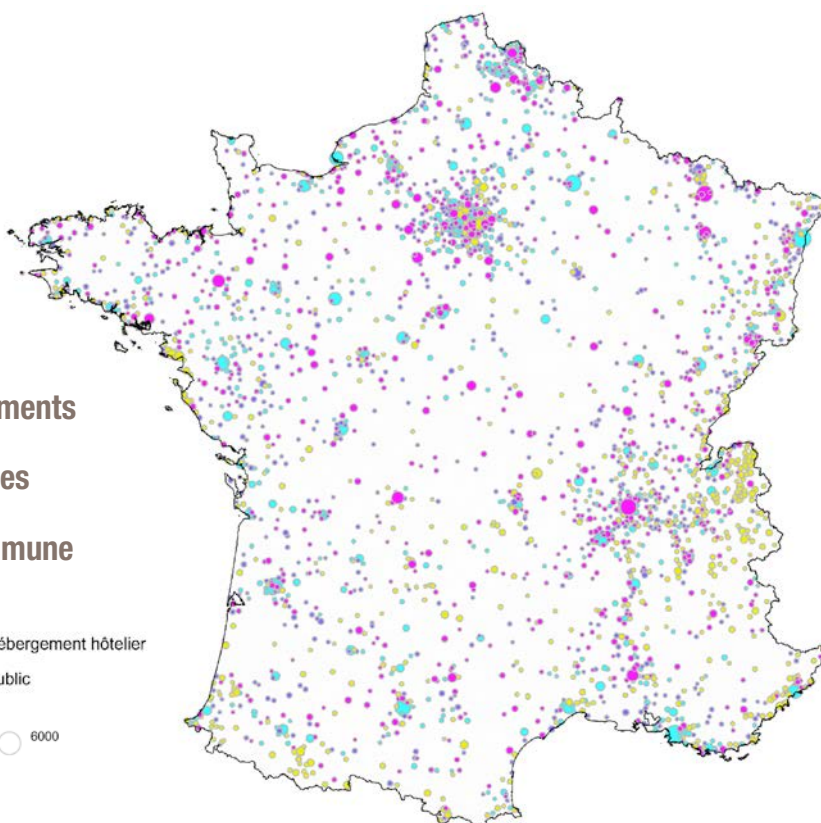
Les organismes de logements sociaux et les acteurs publics privilégient les plus grands pôles urbains alors que les promoteurs-investisseurs étalent davantage leur intervention géographique.

La transformation de bureaux en logements se concentrent dans les plus grands pôles urbains, dont la région francilienne, territoires dans lesquels le parc de bureaux est particulièrement important. Mais dans d'autres territoires, les surfaces majoritaires renvoient plutôt à des immeubles publics (Lyon par exemple) voire à des immeubles hôteliers (genevois français par exemple).

Toutes les zones touristiques n'affichent pas les mêmes niveaux de transformation : elles sont par exemple plus nombreuses dans les zones transfrontalières et montagneuses de l'est que sur les littoraux atlantiques et méditerranéens.

• Carte 2

→ La production de logements en TTL selon l'origine majoritaire des surfaces d'activités tertiaires transformées par commune



👁 Note de lecture :

Valeurs exprimées en nombre de logements autorisés par commune cumulés sur la période 2013-2023.
Filtre : seules les communes ayant autorisé plus de 2 logements sur la période sont représentées sur la carte.

• Source : Sitadel2 / Réalisation : Chaire Le Logement Demain

➔ Focus Les changements de destinations 2013-2023 selon l'origine

La TAL porte sur une importante diversité de bâtiments professionnels : 22% des logements créés sont issus de bâtiments agricoles⁹ et 10% d'entrepôts. Les logements issus de bureaux ne représentent « que » 24%, ceux de commerces 12%, de locaux de service public

14%, d'hébergement hôtelier 9%. Les logements créés à partir de locaux industriels et artisanaux sont plus marginaux.

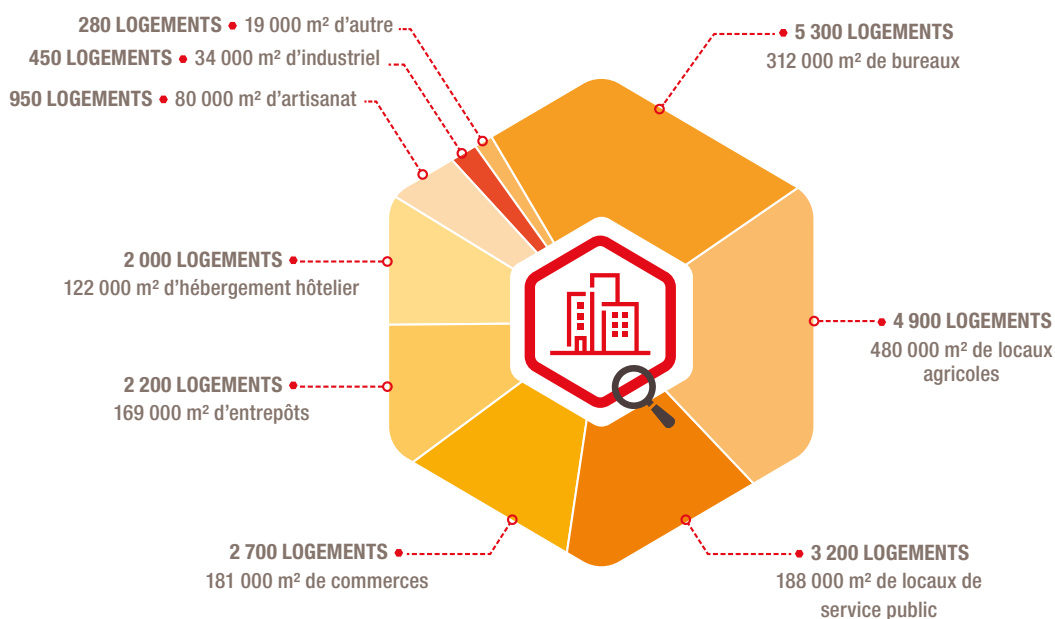
En TTL, les bureaux représentent 40% des logements créés ; les locaux publics 27% ; l'hébergement hôtelier 17% ; le commerce 13%.



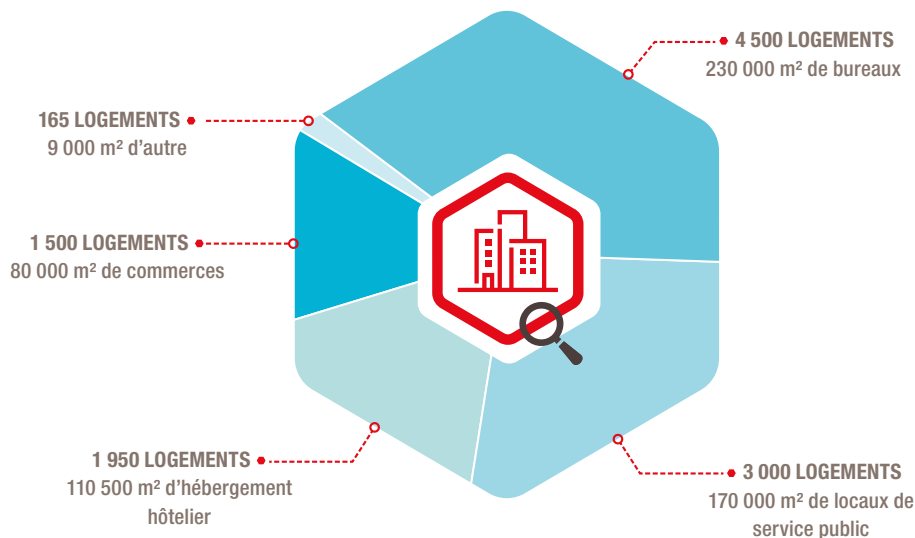
En moyenne



... logements sont créés par an en provenance de ...



... logements sont créés par an en provenance de ...



Source : Chaire Le Logement Demain

Cette recherche vient donc démontrer que les opérations potentielles de transformation ne revêtent pas les mêmes caractéristiques selon leurs communes d'implantation, et qu'il faut tenir compte de la diversité du parc immobilier dans l'élaboration des futurs projets.

⁹ Dans les espaces ruraux mais également autour de grands pôles urbains comme Paris, Lyon, Lille, Nantes



02



Les conditions de faisabilité

La littérature des architectes, urbanistes, économistes, ingénieurs, juristes est abondante sur ces opérations de changement de destination. Ces travaux ont notamment essayé d'identifier les conditions de transformation de grands immeubles tertiaires par des investisseurs et promoteurs.

Lors de notre revue de la littérature, nous avons identifié plusieurs critères qui, selon les auteurs de ces travaux, doivent être réunis pour qu'un bâti non résidentiel puisse être transformé en

résidentiel. Nous en proposons une synthèse dans la grille ci-dessous, révélatrice des multiples contraintes.

Ces critères ne sont pas tous strictement éliminatoires ou bloquants, certains peuvent être contournés d'une manière ou d'une autre.

Toutefois, si plusieurs ne sont pas réunis, cela compromet grandement la faisabilité des opérations.

CRITÈRE	EXPLICATION
Que le plan local de l'urbanisme autorise le changement de transformation	Certains PLU n'autorisent pas le changement de destination vers le logement. La loi Daubié prévoit de faciliter la levée de ce frein.
Que le bâtiment soit détenu en monopropriété	En copropriété, il faut respecter le règlement de copropriété et l'aval des autres copropriétaires est requis pour le changement de destination.
Que la valeur d'expertise du bâtiment permette la transformation	Le propriétaire veut éviter que la vente ou la transformation lui rapporte moins que la valeur de l'immeuble inscrite dans ses comptes. Cela peut requérir une dévalorisation substantielle de l'actif (d'autant plus si le bâtiment n'est pas amorti), impactant le bilan et la capitalisation.
Que l'objet social du propriétaire permette la transformation	Certains propriétaires ne peuvent pas de par leur statut opérer un changement de destination ¹⁰ .
Que le bâtiment soit vacant dans son entièreté	La transformation d'immeubles libérés par un seul occupant est plus aisée ; celle de parties vacantes dans un bâtiment multi-occupé est plus compliquée.
Que la vacance soit durable	Un niveau de vacance frictionnelle est nécessaire pour assurer la fluidité du marché. Les surfaces vacantes neuves ou restructurées récemment ne se prêtent pas à un changement de destination. Le bâtiment doit être inoccupé durablement, soit entre deux ans et quatre ans selon les acteurs.
Que la conception du bâti s'y prête	• Les structures poteaux-poutres et poteaux-dalles facilitent le réaménagement des pièces. Les charges plus importantes doivent pouvoir être supportées par la structure, notamment en cas d'extension et/ou de surélévation et/ou de traitement acoustique. • L'épaisseur du bâtiment doit être inférieure à 15 mètres¹¹. • La hauteur sous plafond¹² doit permettre d'isoler acoustiquement et faire passer les réseaux et fluides, plus nombreux en logement. • Les circulations, gaines et trémies font chuter le rendement de plan et la surface habitable post travaux, plus encore lors de transformation en résidences services.



¹⁰ A titre d'exemple, certaines SCPI ne peuvent pas détenir des actifs éloignés de leur statut ; l'issue étant alors la cession.

¹¹ De nombreux immeubles de bureaux sont trop profonds (18 mètres voire davantage) pour en faire des logements avec lumière et ventilation naturelles, ce qui implique de lourds travaux de réaménagement des espaces. L'épaisseur des bâtiments d'habitation est de 12 à 15 mètres en général.

¹² La norme pour les bureaux est une hauteur libre de 2,7 mètres contre 2,3 mètres en logement. De grands surfaces vitrées en habitation peuvent amoindrir les performances énergétiques.



CRITÈRE	EXPLICATION
Que les réglementations et normes de la construction neuve puissent être respectées ¹³	• La réglementation sur la sécurité incendie est très différente entre l'habitation, les établissements recevant du public et le bureau en termes d'accès des pompiers, évacuation des personnes, distance aux escaliers, désenfumage, résistance au feu des matériaux, et propagation du feu par la façade. Elle est aussi fonction des effectifs et de la hauteur des derniers niveaux de plancher. • La réglementation acoustique est plus exigeante en habitation. • Les normes handicap imposent largeur des débâtements (pouvant atteindre 15% de la surface d'un logement) et hauteur des marches d'escalier. • Les règles locales sur les places de stationnement peuvent prescrire un ratio de places/logement.
Que le coût des travaux de transformation demeure sur des niveaux réalistes	Lors de notre revue de littérature, nous avons constaté un manque d'explicitation des coûts de transformation dans de nombreuses publications. Selon le rapport Bouyer-Lépine, en moyenne, le coût des travaux en transformation des bureaux en logements est estimé à 2 500 euros HT/m² SHAB : - Environ 2 400€/m² SHAB pour les logements familiaux - Environ 3 000€/m² SHAB pour les logements en résidence¹⁴. Un surcoût de l'ordre de 15 – 20% est avancé par certains acteurs par rapport à l'alternative d'une construction neuve¹⁵. Le rendement de plan¹⁶ d'une opération de transformation est de 0,7-0,75 (contre autour de 0,9 en construction neuve), induisant une perte de surface de plancher. Les économies sur le gros œuvre sont amoindries par les coûts liés au renforcement des structures, à la création de noyaux, de chapes acoustiques, au désamiantage, aux aléas de chantier dans l'existant. La création de balcons et terrasses ajoute à la complexité. La TVA est due si on change plus de 50% de la façade. Changer de destination vers le logement et l'hébergement induit aussi le paiement de la taxe d'aménagement. Ces coûts varient fortement en fonction des projets.
Que la transformation soit admise par les assurances	Le changement de destination implique une déclaration aux assurances, avec des recherches de responsabilité qui peuvent être complexes en cas de sinistre.
Que le différentiel entre prix/loyer non résidentiel et prix/loyer résidentiel soit significativement à l'avantage du résidentiel	Dans les zones où les prix/loyers tertiaires demeurent élevés, les coûts de transformation font que le propriétaire préférera la plupart du temps conserver une destination tertiaire.
Qu'il y ait une demande résidentielle	La présence à proximité de commerces, d'équipements publics, de moyens de transports est un prérequis. Il y a des zones où la demande de logements n'existe pas (localisations défavorables, axes bruyants, quartiers mono fonctionnels).



¹³ Si elles ne peuvent pas l'être, des dérogations sont possibles au cas par cas, lors de la demande du permis de construire.

¹⁴ Rapport Transformation de bureaux en logements, Groupe de travail modèle économique et financement, Nadia Bouyer et Xavier Lépine, Juillet 2025

¹⁵ La comparaison est fréquemment faite avec le coût d'une construction neuve. Pour autant, le bâtiment étant déjà existant, il semble plus adéquat de se référer au coût d'une démolition-reconstruction.

¹⁶ Le rendement de plan est le rapport entre la surface valorisable sur les loyers ou la vente (surface habitable pour les logements ; surface utile pour les bureaux) à toute la surface construite. Donc de l'ordre de 75 m² de surface habitable pour 100 m² de surface de plancher construite en changement de destination, contre 90m² dans un programme neuf.



CRITÈRE	EXPLICATION
Que les exigences de création de logements sociaux ne nuisent pas à l'équilibre des opérations	La loi ELAN permet de déroger aux obligations de mixité sociale de la loi SRU hors communes carencées. Dans ces dernières, l'équilibre d'opération peut être plus compliqué à atteindre. Une variété programmatique de logement intermédiaire, de résidence services et/ou d'accession libre peut faciliter la péréquation.
Finalement mais pas des moindres, que les collectivités soient associées et approuvent la transformation	Aucun changement de destination n'est possible sans l'accord de la collectivité, qui perd une recette fiscale ¹⁷ et voit ses charges liées aux nouveaux habitants augmenter ¹⁸ . De plus, elle dispose d'une vision globale de l'aménagement sur le territoire et peut coordonner les projets de plusieurs propriétaires différents pour construire un ensemble cohérent.

Il en résulte :

- > Que les délais sont longs sur ces opérations
- > Que les aléas sont systématiques
- > Qu'elles font appel à des compétences différentes de la construction neuve
- > Et sont consommatrices de ressources humaines¹⁹

Un premier filtre des **opérations de transformation** à appliquer porterait donc sur :

- la monopropriété privée détenue par des investisseurs,
- ou détenue par des utilisateurs qui veulent ou ont déjà déménagé,
- ou par la monopropriété publique en cas de volonté de cession du parc public
- et qui n'ont pas fait l'objet de gros travaux depuis plus de 15 ans
- dont l'obsolescence peut être fonctionnelle, géographique ou technique²⁰
- dont la vacance se situe entre deux et quatre années²¹.

¹⁷ Contribution économique territoriale des entreprises

¹⁸ Frais d'école, cantine, crèche, équipements publics pour les familles ; la création de résidences étudiantes étant moins impactante de ce point de vue.

¹⁹ La constitution de base de données et d'archives sur le parc tertiaire, aujourd'hui lacunaire, devrait être un objectif, pour faciliter la gestion des changements de destination ultérieurs.

²⁰ Localisation, équipements (chauffage, ventilation, climatisation), valeur locative, coût d'exploitation, ou encore conformité réglementaire (décret tertiaire, décret BACS)

²¹ Dans le passé, lors des crises des années 1990 et 2010, le marché du bureau s'est rétabli avant que les transformations en masse ne voient le jour ; et certains propriétaires peuvent penser que ce sera encore le cas cette fois et attendre.



03



Le potentiel

Il n'existe pas de statistique officielle et publique sur le suivi de l'inoccupation de l'ensemble des locaux d'activité professionnelle. Toutefois des données sont disponibles pour les bureaux, établies par les acteurs du secteur.

Le parc de bureaux en France est estimé autour de 173 millions de mètres carrés selon une étude publiée en décembre 2024 par le Consortium des Bureaux en France (CBF)²² :

- **9 millions** seraient actuellement inoccupés, soit 5% environ du total
- **2 millions de m²** d'immeubles de bureaux vides depuis plus de deux ans
- Dont **1,2 en IDF** et 0,8 dans les autres régions
- Dans plusieurs communes franciliennes, le taux de **vacance des bureaux se situe entre 20 et 30%**.

Sur la base d'un ratio de **51 m² de surface transformée de bureaux** par logement tiré des travaux de la Chaire Logement Demain, ces **2 millions de m²** représentent un maximum théorique de **39 200 logements** en provenance uniquement de bureaux vides²³. Bien évidemment, pour les raisons listées en partie 2, tous les m² théoriquement transformables ne seront pas convertis.



Quelques estimations chiffrées

- Le plan pour soutenir la transformation des bureaux vacants du Ministère du logement²⁴ de mars 2025 évoque un stock de « **25 000 logements à court et moyen termes et 70 000 à plus long terme** ».
- Dans l'exercice de l'évaluation des besoins en logement publiée en juin 2025 par le Commissariat général au développement durable²⁵, l'hypothèse retenue pour la projection est celle d'une **stabilité des niveaux de transformation de locaux en logements à 27 000 logements par an**.
- Une étude de l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (ORIE) de février 2025 avance **entre 125 000 et 150 000 logements** qui pourraient être théoriquement produits **en Ile-de-France**. Mais la méthodologie utilisée comprend une part majoritaire de démolitions partielles et/ou totales et minoritaire de restructurations sans démolition, elle ne tient pas compte des contraintes liées aux bâtiments ou aux politiques locales. Les communes dont les bâtiments non résidentiels vacants et obsolètes et où parallèlement la demande résidentielle est forte sont les candidates les plus naturelles pour l'émergence d'opérations de changement de destination. **Clichy, Saint-Ouen, Vélizy-Villacoublay, Vanves, Châtillon, Gentilly, Clamart, Plessis-Robinson** sont identifiées comme les plus favorables. La première couronne de Paris (**Asnières, Suresnes, Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne, La Garenne-Colombes, Rueil, Sèvres, Meudon, Saint-Cloud**) offre des perspectives. A l'inverse, Paris intra-muros, Neuilly-sur-Seine, Levallois, Boulogne, Issy-les-Moulineaux, Montrouge, Arcueil sont moins porteuses car la demande non résidentielle y demeure importante. Cergy-Pontoise, Saint-Quentin-en-Yvelines, Marne-la-Vallée, Evry, Orly, Roissy sont incertaines. La Défense occupe une place singulière du fait du grand nombre d'immeubles de grande hauteur. Les conclusions géographiques de cette étude rejoignent celles qu'avait faite Knight Frank²⁶ en 2021.

²² Source : Consortium des bureaux en France (Linkcity, Foncière de transformation immobilière et La place de l'immobilier), Décembre 2024

²³ La vacance étant un flux, elle pourrait continuer d'augmenter.

²⁴ Dossier de presse Plan pour soutenir la transformation des bureaux vacants, Ministère du logement, Mars 2025

²⁵ Besoins en logements à horizon 2030, 2040, et 2050, Ministères Aménagement du territoire Transition écologique, Juin 2025

²⁶ Transformation de bureaux en logements, utopie ou véritable opportunité, Knight Frank, Juin 2021

- Dans leur contribution au rapport d'André Yché de juin 2024, la Place de l'immobilier et Adéquation proposent une géographie proche mais pas totalement identique et relèvent « un potentiel important à **Nanterre, Suresnes, Courbevoie, Saint-Denis, Clichy, Saint-Ouen**. À l'inverse, la ville de Paris et les communes de seconde couronne présentent moins de potentiel. Globalement, les potentiels semblent relativement nombreux bien que concentrés **majoritairement sur le Nord-Ouest du Grand Paris**. Ils sont également présents de manière plus **ponctuelle en 1^{ère} couronne (Fontenay-sous-Bois, Issy-les-Moulineaux...)** et plus **marginale en grande couronne, à Sucy-en-Brie** par exemple. Pour la **métropole lyonnaise**, ils semblent davantage concentrés, notamment **le cœur de l'agglomération**, et **secondairement sur la frange Est. Villeurbanne** apparaît comme présentant les potentialités les plus fortes. Si les communes de Rillieux-la-Pape, Décines-Charpieu, Saint-Priest et les arrondissements Sud de Lyon semblent offrir des potentiels légèrement moindres à ce jour, elles pourraient prochainement voir leur attractivité progresser, compte tenu d'un parc de bureaux majoritairement ancien, en voie de déqualification. »
- Selon le recensement de la Chaire le Logement Demain, la **transformation de tertiaire en logements (TTL) se situerait autour de 14 000 logements en 2024** et devrait continuer à croître dans les prochaines années. **A titre illustratif**, si le taux croissance annuel moyen de 5% constaté entre 2013 et 2023 était prolongé sur la décennie à venir, alors elle pourrait représenter environ **24 000 logements/an à horizon 2035**.
- S'il peut apparaître modéré au niveau national, ce chiffre constitue **un apport utile et important dans les communes où ont lieu ces opérations**.

De plus, si l'on considère la transformation dans son acception large (TAL), les travaux de la partie 1 montrent que la transformation touche un éventail de bâtiments hétérogènes, ce qui laisse penser que le potentiel en logements à produire est significatif sur des territoires divers. On peut imaginer que le statut de bailleur privé pourrait concerner des petites opérations de transformation, venant ainsi contribuer à soulager le marché locatif tendu.

Plusieurs outils existent sur le marché pour déterminer le potentiel de mutabilité d'un immeuble. À titre d'exemple :

- ICADE a développé Afterwork qui permet de filtrer les scénarios de transformation les plus pertinents et suggérant vers quel actif convertir (résidentiel, hôtellerie, résidence, santé).
- Le cabinet d'architecture nord-américain Gensler a de son côté mis au point un algorithme à partir de 1 300 bâtiments dans 170 villes nord-américaines qui permet d'identifier les bâtiments candidats à une reconversion en pondérant plusieurs critères

(environnement, forme architecturale, surface au sol, enveloppe, services).

On peut aussi souligner que la conversion de non-résidentiel en résidentiel n'est pas l'apanage de la France mais concerne un grand nombre de pays et villes. Par exemple, à New York, le programme 421-g a permis entre 1995 et 2006 la conversion de bâtiments non résidentiels en 13 000 logements dans le Lower Manhattan grâce à des avantages fiscaux²⁷. Au Canada, la ville de Calgary confrontée à des taux de vacance de l'ordre de 30% d'immeubles tertiaires dans son cœur de ville subventionne depuis 2021 les opérations de conversion à hauteur de 75 \$ canadiens²⁸ par m². L'objectif est d'éliminer 6 millions de m² de bureaux vacants d'ici 2031 avec une enveloppe de l'ordre d'un milliard de dollars canadiens. 11 projets de conversion ont été approuvés, créant environ 1 500 nouveaux appartements dans le centre-ville, avec plusieurs en cours de réalisation ou de finalisation.

²⁷ Exemption d'impôt pendant un an lors de la construction, exonération de 12 ans sur l'augmentation des taxes foncières résultant des travaux, abattement d'environ 80 % des taxes foncières pendant 14 ans.

²⁸ Environ 50€

Dans son rapport de juin 2024, André Yché propose pour faire émerger une filière de la transformation immobilière en France de créer une taxe additionnelle sur les bureaux vacants et d’instaurer un crédit d’impôt sur l’investissement de transformation en logements. Ceci présenterait l’avantage de faire converger les intérêts des différentes parties. L’ORIE suggérerait de son côté en 2018 un gel des taxes foncières et la taxe sur le bureau ainsi qu’un taux réduit sur les plus-values de cession. Un dispositif dérogatoire aux quotas de logements sociaux a été introduit dans la loi Elan, il pourrait être élargi temporairement aux opérations en communes carencées de façon exceptionnelle. André Yché propose de compter différemment les typologies de logements sociaux PLAI, PLUS, PLS ; et abordable en PLI ; dans le décompte de la loi SRU. Toutes ces pistes pragmatiques visent

à trouver un équilibre sans lequel le changement de destination ne parvient pas à se concrétiser à grande échelle.

Hormis l’habitat, ces bâtiments obsolètes pourraient être utilisés aussi pour stocker, dédensifier, renaturer, équiper. Dans son rapport, André Yché propose de créer un marché des droits à construire dans le cadre de la mise en place de la zéro artificialisation nette, dans lequel ces actifs échoués pourraient retrouver une valeur marchande environnementale et un usage pour la société, au lieu de voir se développer des friches.

En tout état de cause, pour que ces opérations se généralisent, les collectivités ont un rôle clé à jouer. Si pour le propriétaire, le raisonnement de la transformation se fait à l’immeuble, pour la collectivité, c’est plutôt à l’échelle du quartier, et cela suppose une vision d’aménagement.



Encadré 3 • L’offre de la Banque des Territoires pour ces opérations

PHB 2.0 Transformation écologique

La Banque des territoires a rendu éligible en 2025 les opérations de transformation de locaux en logements sociaux au « Prêt de Haut de Bilan 2.0 Transformation écologique ».

Développé en partenariat avec Action Logement, ce prêt comporte un taux de 0% associé à un différé d’amortissement pendant 20 ans, puis un taux à Livret A + 0,60%. Il est destiné à financer les travaux de transformation ou d’aménagement en logements de locaux ou d’immeubles non affectés initialement à cette destination sur l’ensemble du territoire, en métropole ainsi que dans les DROM.

Les opérations doivent être autorisées par un permis de construire dont la date de dépôt doit être postérieure au 01/01/2022. Elles doivent bénéficier d’un agrément délivré au plus tard le 31/12/2025 et **viser l’étiquette C** du Diagnostic de performance énergétique (DPE) ou de l’audit énergétique pour les opérations situées en métropole. Un **bonus** est attribué aux opérations qui visent au moins **l’étiquette B** du DPE.

L’appel à manifestation d’intérêt qui s’est déroulé au 1^{er} semestre 2025 a rencontré un vif succès : 79 organismes de logement social ont présenté des opérations éligibles pour la transformation de locaux en 14 851 nouveaux logements sociaux.

TRANSFO+

Le dispositif TRANSFO+ lancé en septembre 2025 vise à apporter aux bailleurs menant des opérations de changement de destination (transformation de locaux en logements sociaux) un soutien financier via des **baisses de marge et remises d’intérêts de 5 000€ à 10 000€ par logement sur le stock de leurs prêts** indexés sur Livret A à la Banque des Territoires selon le zonage géographique et l’atteinte de l’étiquette énergétique.

La date du dépôt du permis de construire pour ces opérations de changement de destination doit être postérieure au 01/01/2022. Le dispositif TRANSFO+ sera accessible dans les zones tendues et détendues. Les logements sociaux de ce programme de transformation devront **atteindre au minimum une étiquette énergétique C**.



04

Généraliser dès maintenant les bâtiments réversibles

Une prise de conscience s'opère chez plusieurs acteurs depuis une décennie sur la nécessité de concevoir dès l'origine des bâtiments réversibles. La réversibilité peut se définir comme « *la capacité programmée d'un ouvrage neuf à changer facilement de destination (bureaux, logements, activités ...) grâce à une conception qui minimise, par anticipation, l'ampleur et le coût des adaptations.*²⁹ » La réversibilité doit être fonctionnelle, constructive et patrimoniale.

Les réglementations étant différentes pour les différentes destinations d'un bâtiment, il s'agit de retenir les dispositions les plus contraignantes³⁰. Des surcoûts sont estimés entre 5% à 10% par les maîtrises d'ouvrage. Ceux-ci sont liés aux frais de conception et d'ingénierie, aux coûts de travaux, mais aussi à des pertes de capacité constructive liées à des hauteurs de niveaux supérieures aux standards du logement.

Les travaux de Bruno Cornen³¹ et de l'agence Canal architecture³² notamment ont explicité les caractéristiques d'un bâtiment qui pourraient basculer relativement aisément et à moindre frais entre plusieurs destinations au cours de sa vie. Une construction réversible se caractérise principalement par un positionnement aussi allégé que possible des structures, des épaisseurs de dalle permettant de s'adapter aux différentes surcharges, un positionnement judicieux des gaines verticales pour libérer les plateaux, une hauteur sous plafond intermédiaire entre 2,5 et 3,3 mètres, un système d'escalier de secours répondant à différentes fonctionnalités et des façades non porteuses.

Ces principes permettent de dégager une sorte de coque minimale, une matrice évolutive du bâtiment. L'architecte Patrick Rubin a mis en œuvre ses principes à Bordeaux dans l'opération Tebio dont le chantier doit se terminer en 2025.

Anne Démians, également architecte, a de son côté conçu le bâtiment Black Swan avec

ICADE à Strasbourg de manière réversible, livré en 2019. 40 000 m² en programmation mixte à partir d'une trame unique valant pour tous types de programmes. Un changement d'usage bureaux vers logements est estimé à 800€/m² sans changement de façade et passage de ventilation double flux à ventilation simple flux. Ou 730€/m² sans changement de système de ventilation. La trame unique permet aussi de faire une économie substantielle sur les systèmes constructifs répétitifs, notamment la menuiserie des fenêtres, les gardes corps et les paires soleils. Les cages d'escalier sont placées au centre des tours pour libérer un maximum de façades et par la conception d'une trame sans mur porteur ni cloison intérieure, compatibles avec trois des fonctions attendues dans le programme : bureaux, logements et hôtel. Au plan architectural, cela se traduit par des façades indifférenciées et équipées des mêmes balcons filants. Au final, c'est le cloisonnement intérieur des plateaux qui définira la fonction.

Linkcity, filiale de Bouygues Construction, a livré au deuxième trimestre 2021 le bâtiment réversible, WORK#1, à Lyon. Son premier cycle de vie est dédié aux bureaux, en attendant son second cycle de vie, qui pourrait accueillir 58 logements. Son surcoût est modéré de l'ordre de 8%. Là encore, le concept « Office Switch Home » consiste dès la phase de conception de bâtiments de bureaux, à intégrer leur possible réversibilité en logements (habitat, résidence universitaire, résidence hôtelière). L'usage du bâtiment pourra alors être modifié facilement, à faible coût et en un temps réduit.

Ces quelques démonstrateurs soulignent à quel point il est aujourd'hui crucial d'encourager la multiplication de ces bâtiments à usage aisément réaménageable, en sortant de la logique monofonctionnelle qui a prévalu depuis des décennies. Pour le propriétaire, cela permettra de réduire le risque d'obsolescence en assurant

²⁹ Le droit de l'urbanisme et de la construction permettent-ils de construire réversible, Réseau national des aménageurs, avril 2019

³⁰ Par exemple, réglementation incendie des bureaux, normes acoustiques des logements, règles d'accessibilité des ERP

³¹ Vers une architecture réversible bureaux-logements, Bruno Cornen, 2019

³² Construire réversible, Canal architecture, 2017

la pérennité du revenu locatif. C'est tout l'inverse des bâtiments de bureaux construits il y a trente ans. « *Il est moins cher de faire un bâtiment reconfigurable que d'en faire deux, l'un après l'autre* »³³. La mutation programmatique doit permettre d'allonger la durée de vie des bâtiments : pérennité, utilité, beauté ³⁴.

A défaut, la problématique de reconversion, dont on a exposé précédemment à quel point elle est complexe, se perpétuera pour les générations de bâtiments conçus actuellement. « *On démolira pour reconstruire de l'intransformable* »³⁵.

Une autre piste serait de venir monter sous réserve de faisabilité structurelle des modules

préfabriqués hors sites sur mesure sur des bâtiments existants. Par exemple en biosourçant la construction paille de la transformation comme a pu le faire Paris Habitat pour la résidence Bertelotte dans le 15^{ème} arrondissement de Paris livrée en décembre 2020. Ces anciens bureaux de 4 400 m² sont devenus, aux termes de 40 mois de travaux, une résidence universitaire de 138 logements étudiants, d'un logement de fonction et d'espaces communs et de co-working. Les financements adaptés pourraient utilement faire bénéficier de bonification les bâtiments réversibles si un label/démarche « Bâtiment réversible » par exemple venait à être créé.



• Source : Stewart Brand, How buildings learn: what happens after they are built, 1994

³³ Jean-François Blassel dans Construire réversible, Canal architecture, 2017

³⁴ Triade de Vitruve

³⁵ Lucien Kroll dans Construire réversible, Canal architecture, 2017

Conclusion

Le changement de destination de bâtiments non-résidentiels en logements :

➔ ces opérations sont nécessairement au cas par cas, diverses, complexes, singulières, longues, nécessitant des compétences techniques sur le bâti existant

➔ présente des coûts importants pour lesquels la constitution d'une filière adaptée et l'augmentation des échelles devront participer à la modération progressive dans le temps

➔ notamment la création de résidences s'adapte bien aux bâtiments profonds, avec des trames proches des bureaux et des espaces communs. Certains territoires en ont cruellement besoin

➔ ce qui peut constituer un apport local important dans un contexte de manque de logements sur de nombreuses communes

➔ selon le recensement de la Chaire Logement Demain, et sous l'hypothèse d'une prolongation de tendances constatées, le potentiel estimé est de l'ordre de 15 000 à 25 000 logements par an

➔ n'a pas constitué un levier de production massif de logements au niveau national

➔ se compose d'une kyrielle de petites opérations et d'autres de plus grande ampleur portant sur plusieurs typologies de bâtiments ; transformées par différents acteurs sur des territoires hétérogènes

➔ est en croissance tendancielle ces dernières années

➔ est ancré depuis plusieurs années dans la production résidentielle

➔ peut contribuer au développement de la finance verte et de la valeur extra financière

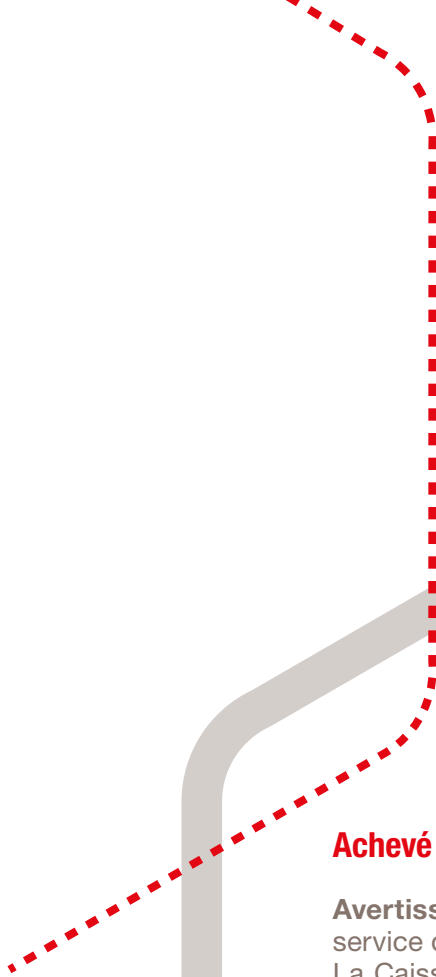
➔ constitue un changement culturel dans notre approche vis-à-vis des bâtiments d'hier mais aussi de demain conçus aujourd'hui



Références bibliographiques

- **2 millions de m² d'immeubles de bureaux vides depuis plus de deux ans en France, communiqué de presse du 9 décembre 2024**, Consortium des bureaux en France (Linkcity, La Place de l'immobilier, Foncière de Transformation Immobilière), Décembre 2024
- **Accélérer la transformation de bureaux en logements**, Paris Ile-de-France Capitale Economique, Mars 2025
- **Analyse détaillée de la vacance durable, et du marché de la reconversion, dans les Hauts-de-Seine**, GRECAM, Avril 2022
- **Besoins en logements à horizon 2030, 2040, et 2050**, Ministères Aménagement du territoire Transition écologique, Juin 2025
- **Communiqué de presse BNP Paribas Immobilier et Emerige vendent en état futur d'achèvement les immeubles V2 et V3**, 18 décembre 2019
- **Bulletin 244/3 de la Banque de France, la conversion de l'immobilier de bureaux en immobilier résidentiel : quelles tendances après la Covid-19 et l'essor du télétravail ?** Antonin Bergeaux, Banque de France, Janvier 2023
- **Construire réversible**, Canal architecture, 2017
- **Dossier de presse Plan pour soutenir la transformation des bureaux vacants**, Ministère du logement, Mars 2025
- **Du nouveau avec du vieux**, Coudrin, Casanova et Boulay, IDHEAL Recherche, Novembre 2025
- **Du tertiaire au logement et à l'hébergement, quelles conditions de transformation ?**, Rapport intermédiaire, Le logement demain, Juin 2024
- **Communiqué de presse Frey, la Banque des Territoires et CDC Habitat présentent le 1er démonstrateur de leur partenariat dédié à la transformation des entrées de ville : Montigny-Lès-Cormeilles**, Juin 2023
- **Communiqué de presse Frey, la Banque des Territoires et CDC Habitat s'associent pour transformer les zones commerciales d'entrées de ville**, Décembre 2022
- **La notion de réversibilité en urbanisme**, AUCAME Caen Normandie, Décembre 2016
- **La réversibilité des usages d'un bâtiment**, Antoine Hudry, Université Paris Sorbonne, Septembre 2017
- **La transformation d'actifs, entre mythes et réalités**, Paris Ile-de-France Capitale Economique, Mai 2025
- **La transformation des locaux d'activités en logements : quelles tendances depuis une décennie ?**, Coulondre, D'Orazio, Jourdeuil, Juillard, blog de la CDC, Octobre 2024
- **La transformation des locaux d'activités en logements : le bureau qui cache la diversité**, Coulondre, D'Orazio, Jourdeuil, Juillard, Chaire Le logement Demain, Politique du logement, Octobre 2024
- **La transformation de bureaux en logements aujourd'hui**, Plan Urbanisme Construction Architecture, Janvier 2022
- **La transformation de bureaux en logements à Paris de 2001 à 2012**, APUR, Janvier 2014
- **Le contrôle du changement d'usage des locaux d'habitation face à l'évolutivité des immeubles**, Cheuvreux, 2018
- **Le devenir des immeubles de bureaux vacants en Ile-de-France : étude de l'opportunité d'une réhabilitation en logements**, Matthieu Perrin, 2013
- **Le droit de l'urbanisme et de la construction permettent-ils de construire réversible**, Réseau national des aménageurs, Avril 2019
- **Le parc de bureaux parisien et son potentiel de transformation**, APUR, Avril 2015
- **Les 30 ans de l'ORIE**, Business immo, Février 2016
- **Les impacts territoriaux du télétravail : angle mort des politiques publiques ?**, Note d'analyse n° 146, France Stratégie, Novembre 2024
- **Dossier L'obsolescence de l'immeuble : les grands enjeux de la réversibilité**, Opérations immobilières, Décembre 2018
- **L'Orie dévoile ses préconisations pour accélérer la reconversion d'actifs en vacance structurelle**, Business immo, 11 juillet 2018
- **Guide d'aide à la conception pour des bâtiments transformables et réversibles**, Fondation bâtiment énergie, Décembre 2020
- **Guide réversibilité, aide à la conception dans le cadre d'un projet réversible bureau-logement**, Artelia, 2020
- **Guide opérationnel pour intensifier l'usage du bâti**, Paris&Co, Juillet 2024
- **Immeubles obsolètes, gisement d'opportunités**, John Lang Lasalle, Février 2025

- **Présentation de la Foncière de transformation immobilière**, Action Logement, Mars 2022
- **Quand les bureaux obsolètes se transforment en logements**, CBRE, Décembre 2022
- **Que faire des millions de m² de bureaux obsolètes en Ile-de-France ?**, ORIE, Février 2025
- **Rapport visant à simplifier le cadre réglementaire pour la production d'habitation par le reconditionnement d'immobilier d'entreprise**, Roland Cubin, Laurent Girometti, Philippe Vereecke, Juillet 2025
- **Rapport Transformation de bureaux en logements**, Groupe de travail modèle économique et financement, Nadia Bouyer et Xavier Lépine, Juillet 2025
- **Nos logements, des lieux à ménager, étude sur 2 décennies de construction en Ile-de-France**, IDHEAL recherche, Aout 2021
- **Note semestrielle n°39**, ORIE, Juillet 2018
- **Note n° 245 Dynamiques du parc de bureaux dans le grand paris**, Construction, transformation de l'existant, vacance, APUR, Mars 2024
- **Note n° 228 Transformations de bureaux-activités en logements à Paris, un choix de durabilité**, APUR, Mars 2023
- **Note n° 189 Plus d'un emploi sur deux est un emploi de bureau dans la métropole du grand paris**, APUR, Novembre 2020
- **Opportunités de reconversion dans un contexte législatif et réglementaire en évolution**, CAUE 92- RIEAT 92, 12 avril 2022
- **Paris, un parc immobilier dynamique support et vecteur des évolutions de population et d'emploi**, APUR, Avril 2013
- **Pour une nouvelle économie immobilière, Propositions destinées à faciliter l'émergence d'une industrie de la transformation des actifs immobiliers**, André YCHE, Juin 2024
- **Production de logement dans les Hauts-de-Seine : bilan et objectifs**, CAUE 92, 12 avril 2022
- **Recensement et dynamiques du parc de bureaux à Paris et dans la métropole du grand paris**, APUR, Février 2017
- **Reconvertir et valoriser les actifs immobiliers**, Nexity, 2022
- **Reconvertir les bureaux et bâtiments d'activités en logements : un potentiel encore sous-exploité**, Note rapide de l'Institut Paris Région n° 963, Novembre 2022
- **Réversibilité frugale, concevoir une architecture capable**, Aurore Gros, Novembre 2023
- **Réversibilité des bâtiments : bonnes pratiques**, Agence Qualité de la Construction, Octobre 2021
- **Réversibilité des bâtiments : Points de vigilance et recommandation**, Agence Qualité de la Construction, Octobre 2021
- **Réversibilité : de la théorie à la pratique**, Chroniques d'architecture, Mai 2016
- **Transformations des situations construites**, Canal architecture, Juin 2020
- **Transformation de bureaux en logements à Charenton-Le-Pont**, Immobilière 3 F, Septembre 2016
- **Transformation de l'existant et constructions réversible : penser le logement pour demain et après-demain**, Cahier repères n°103, Banque des territoires et Union sociale pour l'Habitat, Août 2022
- **Transformations de bureaux en autres logements**, NZI Architectes, 2022
- **Transformation de bureaux en logements**, une fabrique de la ville, Juillet 2021
- **Transformation de bureaux en logements, utopie ou véritable opportunité**, Knight Frank, Juin 2021
- **Transformation des bureaux, Volet 1 Les usages**, John Lang Lasalle, Mai 2025
- **Transformer les bureaux en logements**, D'Architecture, Novembre 2021
- **Transformer les bureaux vacants en logements : quel gisement en Ile-de-France**, Chronique du logement n°4, Anne-Claire Davy, Juin 2018
- **Tribune Libre, Penser et panser la ville**, Xavier Lépine, IEIF, Janvier 2025
- **Un immeuble : plusieurs usages**, ORIE, Février 2016
- **Une seconde vie pour nos bureaux : la reconversion d'actifs, levier de transformation urbaine ?** John Lang Lasalle, Mars 2025
- **Vers une architecture réversible bureaux-logements**, Bruno Cornen, 2019



Achevé de rédiger en Juin 2026

Avertissement : cette publication a été réalisée à titre indépendant par le service des études de la direction des prêts de la Banque des Territoires. La Caisse des Dépôts n'est en aucun cas responsable de la teneur des informations et opinions figurant dans ce document.

Caisse des Dépôts - Banque des Territoires
72, avenue Pierre Mendès - France - 75914 Paris Cedex 13

Directeur de la publication :

Kosta Kastrinidis, directeur des prêts et directeur adjoint de la Banque des Territoires.

Responsable de la rédaction :

Jean-Christophe Bernigaud, responsable du pôle Data, Études et Pilotage.

Auteur :

Martin de Bettignies, économiste.



banquedesterritoires.fr

[in](#) [X](#) [@](#) | [@BanqueDesTerr](#)