



BANQUE des
TERRITOIRES



Résumé exécutif

Éclairages n°36

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



Introduction

Ce numéro d'*Éclairages* se veut une contribution à la réflexion collective sur le sujet de la transformation de bâtiments non résidentiels en logements. Il pose 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 Demain.

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.

Principaux enseignements

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

- › est ancré depuis plusieurs années dans la production résidentielle
 - › est en croissance tendancielle ces dernières années
 - › 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
 - › n'a pas constitué un levier de production massif de logements au niveau national
 - › peut constituer un apport local important dans un contexte de manque de logements sur de nombreuses communes
 - › présente un potentiel de l'ordre de 15 000 à 25 000 logements par an sous l'hypothèse d'une
- prolongation de tendances constatées par le recensement de la Chaire Le Logement Demain. La création de résidences notamment s'adapte bien aux bâtiments profonds, avec des trames proches des bureaux et des espaces communs
 - › présente des coûts importants pour lesquels la constitution d'une filière adaptée et l'augmentation des échelles devront participer à la modération des coûts progressivement dans le temps
 - › se traduit par des opérations nécessairement au cas par cas, singulières, longues, nécessitant des compétences techniques sur le bâti existant
 - › constitue un changement culturel dans notre approche vis-à-vis des bâtiments d'hier mais aussi de demain conçus aujourd'hui

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 Demain¹ dont les résultats sont présentés dans cette partie.

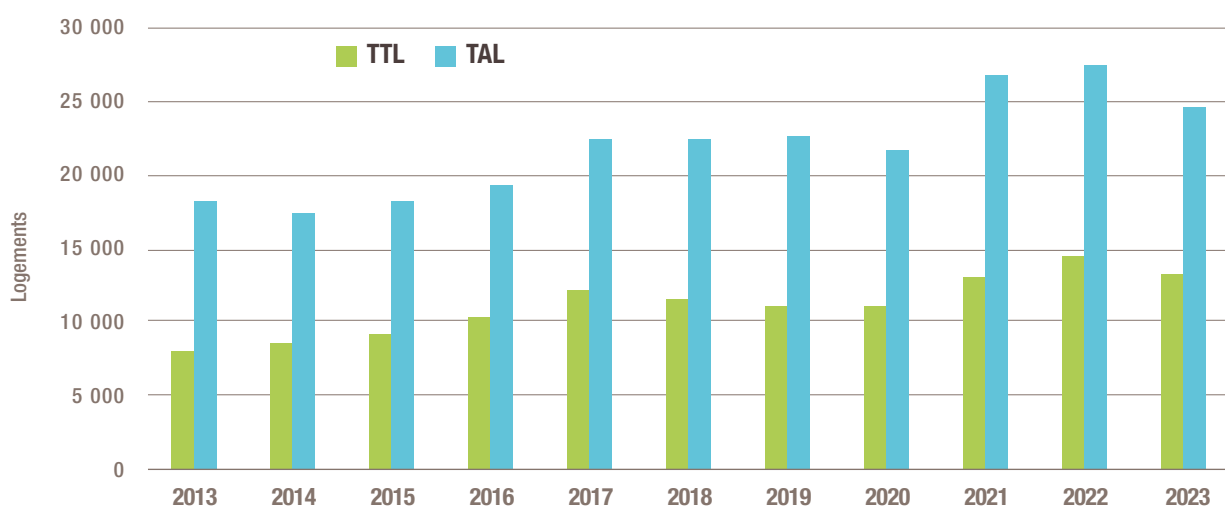
Les chercheurs ont exploité les variables relatives aux surfaces de la base Sitadel2 du Service des données et études statistiques (SDES) des ministères chargés de l'environnement, de l'énergie, de la construction, du logement et des transports sur la période 2013-2023. Ils ont créé deux définitions de la transformation : la première (Transformation d'Activités en Logement ou TAL) offre une vision large et la seconde (Transformation de Tertiaire en Logement

ou TTL) ne retient que les opérations de transformation portant sur du « tertiaire ». 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.

Entre 2013 et 2023, environ 241 800 logements ont été produits via des transformations d'activités en logements (TAL), soit environ 22 000 logements par an. Les seules transformations du tertiaire vers le logement (TTL) représentent 122 900 logements, soit plus de 11 000 logements par an en moyenne. Les logements créés selon les deux définitions sont en croissance sur la période.

• Graphique 1

➔ Nombre de logements produits par changement de destination par an



• Source : Chaire Le Logement Demain.

La diversité des actifs transformés est un enseignement majeur de cette recherche. La TAL porte sur une importante diversité de bâtiments professionnels : 22 % des logements créés sont issus de bâtiments agricoles² et 10 % d'entrepôts. Les bureaux constituent la première source de logements créés dans les opérations en TTL, mais une part importante provient également des bâtiments publics, des hôtels et des commerces.

En TAL, beaucoup de projets sont portés par des particuliers qui créent un seul logement à partir de locaux agricoles. 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 %. Les projets de transformation en TTL comptent en moyenne 10 logements par opération.

La géographie des opérations en TAL concerne une grande variété de territoires : le centre des grandes métropoles mais aussi du périurbain et rural. 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).

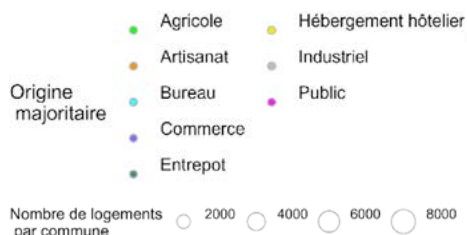
Avec ces deux définitions, apparaît donc un **éventail d'opérations, d'opérateurs et de bâtiments transformés**. Cette recherche vient donc démontrer que les opérations potentielles de transformation ne revêtent pas les mêmes caractéristiques selon leurs communes d'implantation, et qu'il faut tenir compte de la diversité du parc immobilier et des acteurs dans l'élaboration des futurs projets.

¹ Membres de l'équipe de recherche : Anne D'Orazio et Anne-Laure Jourdeuil (coordination), Alexandre Coulondre, Claire Juillard, Fanny Lefebvre, Thomas Armanet et Francesco Bogoni.

² Dans les espaces ruraux mais également autour de grands pôles urbains comme Paris, Lyon, Lille, Nantes.

• 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

• 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

02

Cette partie détaille les conditions de réussite d'un projet, qui est fréquemment confronté à de multiples contraintes.

La faisabilité dépend notamment du plan local d'urbanisme, de la vacance durable du bâtiment, de la conception technique, du statut de propriété, du respect des normes de construction, de l'équilibre financier et du coût de transformation, du différentiel prix/loyer entre le non résidentiel et le résidentiel, de l'existence d'une demande résidentielle et de l'accord des collectivités locales. Les coûts de transformation sont élevés (en moyenne 2500€ HT/m² SHAB pour transformer des bureaux en logements selon le rapport Bouyer-Lépine mais très hétérogène selon l'opération³). Les délais sont longs, les aléas systématiques et ces opérations font appel à des compétences techniques spécifiques à

l'existant, différentes de la construction neuve.

Un premier filtre à appliquer **pour identifier les opérations de transformation** 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 technique ;
- dont la vacance se situe entre deux et quatre années.

³ Rapport Transformation de bureaux en logements, Groupe de travail modèle économique et financement, Nadia Bouyer et Xavier Lépine, juillet 2025.

03

Cette partie se livre à une estimation chiffrée et localisée du potentiel de développement.

La revue de littérature des publications récentes identifie un potentiel important en Île-de-France, particulièrement dans certaines communes de première couronne et dans certaines grandes métropoles. Les territoires les plus favorables identifiés se situent principalement en première couronne francilienne : Clichy, Saint-Ouen, Gentilly, Clamart, Vanves, Vélizy-Villacoublay, Plessis-Robinson, Nanterre, Suresnes, Courbevoie, Saint-Denis. Asnières, Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne, La Garenne-Colombes, Rueil, Sèvres, Meudon, Saint-Cloud, Fontenay-sous-Bois, Issy-les-Moulineaux, Sucy-en-Brie, Villeurbanne offrent également des perspectives.

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. **À titre illustratif**, si le taux de 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.**

Si l'on considère la transformation dans son acception large (TAL), les travaux de recherche de la partie 1 montrent que la transformation touche un éventail de bâtiments hétérogènes par des acteurs divers, ce qui laisse penser que le potentiel en logements à produire est significatif sur des territoires divers.

Plusieurs pistes issues de la littérature sont aussi passées en revue dans cette partie pour faciliter l'émergence des opérations de transformations : incitations budgétaires, fiscales, programmatiques.

La Banque des Territoires soutient déjà ce mouvement via les dispositifs PHB 2.0 Transformation écologique et TRANSFO+, qui financent les projets de transformation en logements sociaux. L'appel à manifestation d'intérêt pour le PHB 2.0 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.

04

Cette partie recommande de généraliser des bâtiments conçus dès l'origine pour changer facilement d'usage.

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 »⁴. 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. Les surcoûts initiaux sont estimés entre 5 % et 10 %, mais la réversibilité réduit le risque d'obsolescence et facilite les transformations futures.

La réversibilité doit être fonctionnelle, constructive et patrimoniale. Quelques démonstrateurs sont présentés dans cette partie. 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. La mutation programmatique doit permettre d'allonger la durée de vie des bâtiments : pérennité, utilité, beauté⁵.

À défaut, la problématique de reconversion, dont la complexité est exposée en partie 2, se perpétuera pour les générations de bâtiments conçus actuellement.

⁴ Le droit de l'urbanisme et de la construction permettent-ils de construire réversible, Réseau national des aménageurs, avril 2019.

⁵ Triade de Vitruve.



banquedesterritoires.fr

   | @BanqueDesTerr