



GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

La transformation de bureaux en logements aujourd'hui...



LES IMMEUBLES DE BUREAUX TRANSFORMÉS EN LOGEMENTS UNE DYNAMIQUE ÉMERGENTE

Entre 2013 et 2020, en moyenne, 350 000 m² de bureaux ont été mobilisés chaque année pour une transformation en logements.

45 000 logements ont ainsi fait l'objet d'une autorisation, soit 5 300 logements par an pour 1,2 % de l'ensemble de la production.

Malgré la crise sanitaire et ses effets sur la construction, une légère tendance à la hausse se confirme en 2020 (5 400 logements, 1,4 % des logements autorisés).

Part estimée du nombre de logements issus d'une transformation de bureau dans le total des logements autorisés entre 2013 et 2020

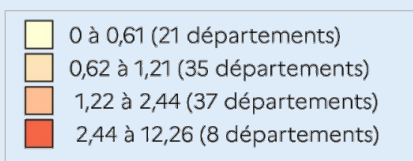


Source : sit@del2 2013-2021 en date réelle, estimations DHUP.

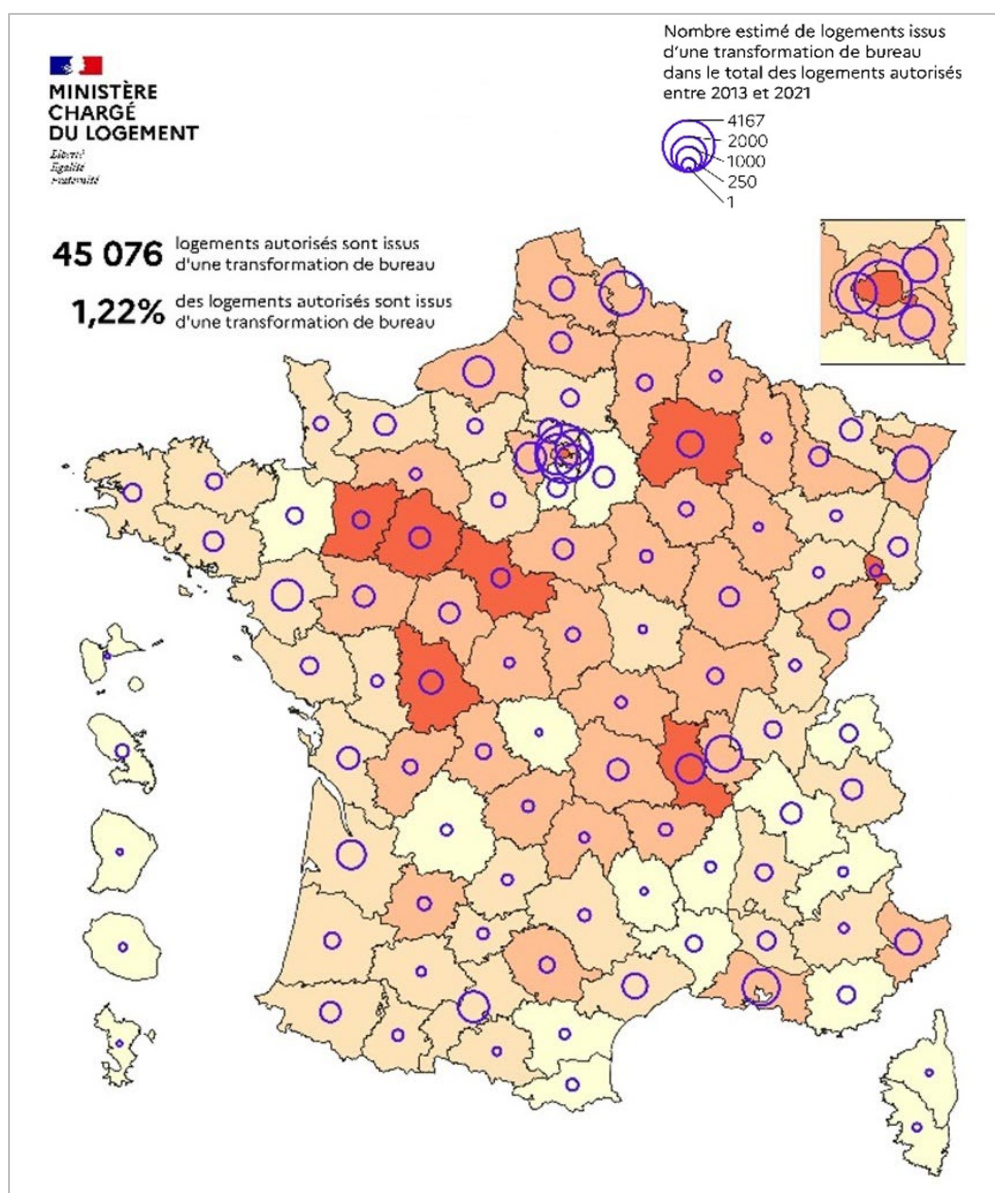
◆ De fortes disparités géographiques

Si de fortes disparités se font jour, le phénomène prend de l'ampleur dans certains départements, pour une contribution non négligeable (jusqu'à 12 % des logements autorisés à Paris).

Disparités départementales de la part de logements issus d'une transformation de bureaux, en % de la production de logements autorisés entre 2013 et 2020 (moyenne nationale : 1,22 %)



Disparités départementales de la part de logements autorisés issus d'une transformation de bureau en nombre entre 2013 et 2021



◆ Un phénomène métropolitain

Alors que 33 % des logements autorisés se trouvent dans les 22 métropoles, celles-ci concentrent 53 % des logements autorisés à la construction issus d'une transformation de bureaux.

	Nombre de logements autorisés 2013-2021	%	Nombre estimé de logements autorisés issus transformation bureaux en logements 2013-2021	%
Métropoles	1 215 883	33%	24 090	53%
CA/CU	1 472 706	40%	16 439	36%
CC	993 860	27%	4 544	10%
France entière	3 682 984	100%	45 074	100%

... ET DEMAIN ?

Si la crise sanitaire a accéléré considérablement le recours au télétravail, il est difficile de mesurer l'ampleur future d'un phénomène qui n'en est qu'à ses débuts.

En janvier 2021 dans le cadre des travaux conduits pour son Club Analyse & Prévision constitué d'investisseurs institutionnels français et internationaux, de banques ou encore de promoteurs constructeurs, l'Institut d'épargne immobilière (IEIF) a évalué l'impact potentiel du télétravail sur le parc et la demande de bureaux en Île-de-France.

L'étude présente trois scénarios.

Son scénario médian, « Accélération de la transformation des modes de travail » prévoit qu'avec la montée en puissance du télétravail, la seule Île-de-France connaîtra dans les dix prochaines années **un excès de 3,3 millions de m² de bureaux, soit 6,5 % du parc.**

Nécessaire réorganisation de l'entreprise, délais de sortie des baux en cours, besoin de maintenir des espaces d'échanges entre employés... si le mouvement vers le télétravail est irréversible, la stabilisation de ses effets sur l'immobilier prendra du temps.

On peut néanmoins s'attendre à ce que les bureaux anciens soient rapidement frappés d'obsolescence, au risque d'une augmentation de la vacance, voire de l'apparition de véritables friches jusque dans le cœur des villes.

Comment anticiper la tendance ?

Transformer une partie des espaces de travail en logements est l'une des dix pistes de travail retenues par le Gouvernement en conclusion de la démarche « Habiter la France de demain ».

Habiter la France de demain est une démarche qui s'est déroulée de février à octobre 2021 pour valoriser de nouvelles solutions en réponse aux défis de la ville et des territoires.

À partir d'une consultation citoyenne ouverte à l'ensemble des Français et de tables rondes réunissant des élus locaux, des professionnels et des experts (urbanistes, chercheurs...), le Gouvernement a dégagé 10 pistes de travail sur les formes de la ville, le logement et le foncier.

En conclusion de la démarche, lors de la table ronde « Rénover, réhabiliter, transformer », la ministre du Logement, Emmanuelle Wargon a indiqué que « **la transformation va devenir en soi une filière à part entière, et sans doute une filière d'excellence française** ».

Le Gouvernement souhaite ainsi en 10 ans multiplier par 4 le nombre de transformations de bureaux en logements. Cette accélération devrait permettre de transformer 1,4 million de m² chaque année.

L'impact de ces transformations doit être bénéfique des points de vue social, écologique, urbain et architectural.

Dans une dynamique émergente, comme celle de la transformation de bureaux en logements, certains leviers restent à construire, d'autres ont d'ores et déjà été mis en place.

L'objectif de la présente Boîte à outils est de partager des premières pistes, élaborées à partir de retours d'expérience. Elle comprend huit thèmes :

- ◆ La transformation de bureaux en logements et économie circulaire
- ◆ La transformation de bureaux en logements : recommandations pour améliorer le processus de projet
- ◆ La transformation de bureaux en logements : le diagnostic urbain
- ◆ La transformation de bureaux en logements : le rôle des établissements publics fonciers
- ◆ L'urbanisme transitoire : un levier pour la transformation de bureaux en logements
- ◆ Transformation de bureaux en logements : quel modèle économique ?
- ◆ La transformation de bureaux en logements : des ressources juridiques à mieux connaître
- ◆ La transformation de bureaux en logements : des atouts illustrés par l'exemple