

Paris, le 13 juin 2025

## **COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

### **Massifier la transformation de bureaux en logements**

D'un côté, un besoin d'au moins 400 à 500 000 logements rien que pour l'Ile-de-France ; de l'autre des millions de mètres carrés de bureaux vides et vétustes. Alors que la transformation de bureaux en logements devient une priorité en termes de politique publique, il s'agit pour les acteurs publics comme privés de proposer une réponse coordonnée, scientifique et « industrielle » afin de contribuer à la massification de la transformation immobilière.

L'approche : en plus de l'inventaire des surfaces de bureaux vacantes déjà produit, créer un indice de mesure du potentiel de transformabilité pour révéler les immeubles facilement transformables et les natures des blocages pour les autres.

#### **PORTEURS DE L'ACTION COLLECTIVE :**

**Le Consortium des Bureaux en France, incluant des acteurs bénévoles avec des expertises complémentaires :** Charlotte Degoulet (Nouvel Acte), Walid Goudiard (Sarment), Blaise Heurteux (Stonal), Katelle Le Guillou (FTI), Xavier Lepine (Paris IDF Capitale Économique), Michèle Raunet (Cheuvreux), Patrick Rubin (Canal Architecture), Chloé Voisin (Fondation de PCE), Laurent Warnier (Linkcity).

#### **LA RAISON D'ÊTRE**

9 millions de mètres carrés de bureaux sont vides, aujourd'hui en France, selon les chiffres officiels du consortium des bureaux. Un chiffre qui devrait atteindre les 12 millions de mètres carrés d'ici 2030.

Cette situation résulte d'une inadéquation entre d'un côté l'offre de bureaux, qui a fortement cru au cours des 15 dernières années et de l'autre une baisse de la demande de bureaux- généralisation du télétravail, baisse démographique et inadéquation des usages des salariés. – e. Cette crise n'est donc pas passagère, elle est structurelle. D'autant que la population active tertiaire pourrait stagner dans les deux prochaines décennies.

Alors que faire de tous ces bureaux vides ? La réponse a l'apparence de l'évidence : pour la seule région Ile-de-France, il manquerait 400 000 à 500 000 logements selon les

sources officielles. Il s'agit donc de transformer massivement les bureaux pour pourvoir en partie aux besoins de nos concitoyens.

## L'ACTION COLLECTIVE

Il n'y a jamais eu de plan coordonné et global à l'échelle du pays ou de l'Ile-de-France pour comprendre les dynamiques de vacance des bureaux, et a fortiori d'évaluer leur capacité à muter. **Selon nous, cette approche doit nécessairement être scientifique** - fondée sur le recueil et l'exploitation partagée de la data - **et collective** : elle implique une forte imbrication entre les acteurs publics et les acteurs privés dans toute leur variété : investisseurs, promoteurs, architectes, juristes etc.

L'action collective « Massifier la transformation de bureaux en logements » a pour objectif de **générer une matrice de transformabilité, un outil unique et inédit** :

- Pour monitorer et quantifier l'évolution du parc « vide et vétuste »,
- Pour **définir un scoring de transformation** applicable à tout immeuble avec une grille d'analyse commune fondée sur des critères règlementaires, techniques, financières, environnementales, politiques....
- Pour **déterminer le stock global de bureaux transformable** pour améliorer la connaissance du parc tertiaire à l'échelle d'un département, d'une commune ou d'un quartier
- Et in fine pour le stock non transformable, d'identifier les blocages et leur importance.

**Ensuite, en accélérant l'adoption de plans de transformation globaux, coordonnés entre les acteurs publics et privés d'un territoire** - cela peut se faire à l'échelle d'une commune mais aussi d'un quartier, en développant des « comités de quartier » entre des propriétaires ayant intérêt à agir de concert.

## LES ANNONCES

Le collectif se fixe un plan de travail en deux phases :

Avec en phase 1, deuxième semestre 2025, un premier test sur les immeubles de bureaux vides dans le département des Hauts-de-Seine, afin d'éprouver la grille de scoring et de déterminer le nombre de mètres carrés transformables. Les résultats de cette phase de test seront dévoilés en novembre 2025.

Et en phase 2, à partir de 2026 la volonté de généraliser la démarche à toute l'ile de France puis à tous les territoires français connaissant cette problématique de transformation des bureaux.