



MINISTÈRE
CHARGÉ DU LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Dossier de presse



PLAN POUR SOUTENIR LA TRANSFORMATION DES BUREAUX VACANTS

Face à la vacance croissante des bureaux, notamment en Île-de-France, **Valérie Létard, ministre du Logement**, lance un plan visant à faciliter leur transformation, notamment en logements. Cette initiative répond à plusieurs impératifs : revitaliser les espaces urbains délaissés, optimiser l'usage des surfaces construites et répondre à la demande croissante de logements. Cette transformation immobilière est nécessaire à plusieurs niveaux.



Pour les élus locaux

La multiplication des bureaux inoccupés nuit à l'attractivité des quartiers et constitue un frein au dynamisme économique local. En soutenant leur transformation, les collectivités pourront revitaliser ces espaces et donner une nouvelle impulsion à leur territoire. La transformation des actifs est également un gisement important à mobiliser pour la création de logements.



Pour les propriétaires

L'inoccupation prolongée des immeubles entraîne une baisse significative de leur valeur et génère des coûts d'entretien importants.



Pour l'environnement

Recycler des mètres carrés inutilisés permet à la fois de limiter l'empreinte carbone des nouvelles constructions et plus largement de limiter l'étalement urbain en évitant la construction de nouveaux bâtiments.

Avec plus de 5 millions de mètres carrés de bureaux vacants en Île-de-France (soit près de 15 %), ce gisement représente un fort potentiel de transformation qui, croisé avec les besoins importants en création de logements, justifie une action spécifique de l'État. Ainsi, rejoignant plusieurs analyses, ce plan permettra de transformer jusqu'à 25 000 logements à court ou moyen terme, en visant jusqu'à 70 000 à long terme. Ces logements pourraient bénéficier en particulier à des étudiants.

Pourquoi des bureaux vacants ?

Le parc de bureaux en France s'est démultiplié en France ces 50 dernières années à cause du développement de l'activité dans le tertiaire. En Île-de-France, ce parc est passé de 20 à plus de 42 millions de m². La tendance s'inverse depuis quelques années alors que les modes de travail évoluent : développement du télétravail, diminution de la surface de travail voulue par les entreprises, espaces collaboratifs privilégiés et ralentissement de la croissance des emplois dans le tertiaire depuis 15 ans.



DES MESURES CONCRÈTES POUR FACILITER LA TRANSFORMATION

Conscient des enjeux financiers liés à la reconversion des bureaux en logements, le Gouvernement a soutenu des dispositifs importants dans la loi de finances de 2025, en concertation avec les parlementaires.

• **Exonération de la taxe sur les bureaux :** afin d'encourager la transformation des bureaux vacants, les propriétaires qui déposent un permis de construire en vue d'une reconversion seront exonérés de cette taxe, en vigueur en Île-de-France et en région PACA, et pouvant atteindre plus de 20 €/m².

• **Création d'une taxe d'aménagement spécifique :** les élus locaux pourront percevoir une taxe d'aménagement sur les opérations de transformation des bureaux en logements, offrant ainsi un levier supplémentaire pour accompagner la transformation du territoire.

Ces mesures s'ajoutent à la possibilité, pour les élus locaux, d'offrir des bonus de constructibilité pour les transformations de bureaux en logements. Ces bonus peuvent augmenter la production de logements sur un site jusqu'à 30 %.

Pour amplifier ces premières mesures, le plan s'articule autour de **trois axes majeurs**.

1. Décliner les outils existants

La mise en œuvre de la proposition de **loi du député Romain Daubié** qui doit faciliter la reconversion des bureaux en logements grâce à :

♦ **un assouplissement des règles d'urbanisme :** l'autorité compétente pourra

autoriser le changement de destination d'un bureau en logement, même si le plan local d'urbanisme (PLU) ne l'autorise pas actuellement ;

♦ **la création d'un permis de construire à destination multiple**, permettant d'intégrer dès le départ la mixité des usages (logement, commerces, bureaux).

La mobilisation des subventions publiques pour soutenir les projets de transformation sera renforcée : 20 M€ ont été sanctuarisés dans la programmation 2025 des aides à la pierre.

Le soutien aux opérations de transformation d'actifs qui permettent la création de logements sociaux : depuis janvier 2025, la Banque des territoires et Action logement ont mis en place un prêt de haut de bilan dit PHB 2.0 transformation écologique. Ce dispositif de financement, pour lequel 140 M€ sont mobilisés, est proposé aux bailleurs engagés dans des opérations de transformation de l'existant permettant la création de logements abordables et exemplaires. Il doit permettre un effet d'entraînement en facilitant l'équilibre économique de ces opérations. Un appel à manifestation d'intérêts est en cours jusqu'à l'été et d'autres dispositifs seront annoncés avant l'été.

2. Expérimenter et innover

• Une expérimentation en Île-de-France

Pour apporter une réponse à la mesure des enjeux du marché immobilier francilien, où la vacance des bureaux est particulièrement marquée, une expérimentation sera menée, pilotée par **Marc Guillaume, préfet de la région Île-de-France**, avec une attention particulière portée au département des Hauts-de-Seine, sous l'égide d'Alexandre Brugère, préfet du département.

Les objectifs sont :

- > **connaître, soutenir et accélérer les démarches des porteurs de projets de transformation de bureaux**, et plus généralement de locaux tertiaires et d'activités, en logements ;
- > **identifier les freins** administratifs et financiers à la transformation des bureaux ;
- > **tester de nouvelles solutions** avant un éventuel déploiement national.

La démarche s'appuiera sur le lancement fin mars d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour recenser les projets en attente de soutien. Les candidats retenus bénéficieront :

- d'un accompagnement technique et réglementaire des services de l'État en vue d'accélérer les mises en chantier ;
- d'un accompagnement financier spécifique, mobilisant notamment les dispositifs de financement de l'État, du FNAP et de la Banque des territoires.

• Deux groupes de travail nationaux

En parallèle, deux groupes de travail vont analyser les freins économiques, réglementaires et de toute nature pesant sur les projets et proposer des solutions pour accélérer la transformation des bureaux.

♦ Groupe de travail sur le financement de la transformation

Piloté par **Xavier Lépine**, président de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF), et **Nadia Bouyer**, directrice d'Action logement qui a notamment développé la Foncière de transformation immobilière (FTI), ce groupe doit définir

de nouveaux modèles économiques et incitations pour rendre la transformation des bureaux rentable pour les investisseurs et les promoteurs. Le groupe devra identifier des coûts et marges des projets de transformation, adapter les outils fiscaux et financiers existants et s'assurer des conditions de la mobilisation de fonds publics et privés pour favoriser ces opérations.

♦ Groupe de travail sur la simplification des normes

Piloté par **Laurent Girometti**, directeur général d'un établissement public d'aménagement de l'État, **Roland Cubin**, directeur général délégué de Groupama immobilier et **Julien Antoine**, directeur du pôle transformation d'actifs de Bouygues construction, il devra identifier les freins réglementaires qui entravent la transformation des bureaux en logement que la proposition de loi Daubié (qui traite principalement d'urbanisme) n'aurait pas levés, que ce soit en matière de risque incendie, d'acoustique, d'accessibilité ou tout autre sujet pénalisant la faisabilité de ce type de projet.

Ces deux groupes de travail permettront de poursuivre et de décliner les travaux conduits par **André Yché**, dans la continuité du rapport sur le sujet qu'il a remis en juillet dernier.

Après un point d'étape courant juin 2025, leurs conclusions seront rendues fin juillet.

3. Accompagner les territoires pour la réussite des projets

La transformation des bureaux en logements nécessite des investissements conséquents, à la fois des privés et publics, mais également la mobilisation de l'ensemble des parties prenantes tant ces opérations de transformation peuvent avoir un effet de levier à l'échelle d'un quartier et au-delà. Pour renforcer son accompagnement, de nouvelles structures seront mises en place.

- ♦ **Création de comités locaux** : inspirés des initiatives menées sur les Champs-Élysées ou à La Défense, ces comités pourront réunir élus locaux et

services de l'État, sous l'impulsion des préfets, pour coordonner les investissements et les aménagements liés aux évolutions immobilières existantes ou à venir. L'objectif est d'aligner les intérêts des acteurs locaux, de partager les objectifs et d'avoir une approche globale de transformation du territoire.

cette mission sera confiée à plusieurs personnalités qualifiées de haut niveau pour définir une vision d'avenir pour ce quartier stratégique, en lien étroit avec le conseil départemental des Hauts-de-Seine, les collectivités concernées et les acteurs publics et privés.

♦ **Mission spécifique dédiée à l'avenir du quartier de La Défense** : annoncée lors du salon du MIPIM en mars 2025,



LES CHIFFRES CLÉS

En 2021 : **80 %** de la population en France vit en milieu urbain
soit 51 millions de personnes (INSEE)



173 M de m²
le parc du bureau en France

Plus de 9 M de m²
de surface de bureau
estimée vide

5,2 M de m² : surface de bureaux
vacants en Île-de-France

4M m² : surface de bureaux
vacants en régions

Source : consortium des bureaux de France, créé par Linkcity, la Foncière de transformation immobilière et la place de l'immobilier



**MINISTÈRE
CHARGÉ DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*