



Etude IFPEB Codata Logement :

Transformer les zones commerciales : un potentiel pour couvrir 40 % des besoins en logements principaux d'ici 2050

À l'horizon 2050, la France devra répondre à un besoin de 3,5 millions de résidences principales.

Avec une politique ambitieuse de Zéro artificialisation nette (ZAN), la question se pose : comment répondre à ce besoin en transformant le déjà là ? Comment construire moins tout en logeant plus ?

Paris, le 18 juin 2025 - L'Institut pour la Performance des Bâtiments (IFPEB) a mené une étude qui met en exergue le gisement de création de logements si l'on utilise les m² sous utilisés (logements vacants, bureaux sous occupés, entrées de ville). L'Institut s'est appuyé sur les données exclusives produites par la société CODATA pour identifier le gisement lié à la transformation des zones commerciales ; un gisement qui pourrait répondre à 40% des besoins en résidences principales d'ici 2050.

La France s'est engagée dans une politique ambitieuse de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050, avec un objectif intermédiaire de diviser par deux la consommation d'espace d'ici 2030. Dans le même temps, selon le gouvernement, la France devra créer 300 000 nouveaux logements par an. La question est : comment construire et artificialiser moins tout en logeant plus ? Une partie de la solution réside sans doute dans la réutilisation des espaces existants sous occupés. Actuellement, une grande partie du parc immobilier, notamment résidentiel, commercial et de bureaux, reste sous-exploité. Ces surfaces «

endormies » représentent un gisement important pour répondre aux besoins en logements sans étendre davantage l'artificialisation des sols.

Une approche basée sur la sobriété immobilière

L'IFPEB et CODATA ont mené une étude sur la « sobriété immobilière », visant à évaluer les opportunités de reconversion des espaces sous occupés pour créer de nouveaux logements. L'étude se concentre sur trois axes :

1. La quantification des gisements de création de logements à travers la réutilisation des surfaces et fonciers sous utilisés (logements, bureaux, commerces).
2. L'évaluation de l'impact de cette transformation sur les modèles économiques des acteurs de l'immobilier.
3. La formulation de recommandations concrètes pour intégrer la sobriété immobilière comme levier de croissance et d'innovation.

Densifier les zones commerciales : 1,4 million de logements potentiels

L'étude démontre que la densification des zones commerciales constitue le principal gisement de création de logements avec un gisement potentiel de 1,4 million de logements potentiels en zone tendue, soit jusqu'à 40% du besoin en résidences principales à horizon 2050. Cela est principalement lié au fait qu'il s'agit d'un des rares secteurs détenant un foncier artificialisé considérable par ailleurs densifiable. Pour exemple, un projet de densification d'une entrée de ville peut représenter un gisement de création de logements d'environ 10 000 logements alors que la transformation et surélévation d'un immeuble de bureau de 5 000 m² n'aboutira qu'à une soixantaine de logements au maximum. Mais les verrous de marché et certaines contraintes réglementaires devront être levés : simplification et adaptation des démarches administratives, adaptation des règles d'urbanisme, incitation pour passer à l'acte pour les enseignes commerciales et les propriétaires, et surtout portage politique des élus pour planifier la transformation du territoire et la soutenir.

Citation de Christophe Rodriguez, Directeur Général de l'IFPEB :

« Notre étude démontre que sous la contrainte du ZAN, la réponse aux besoins en logement peut articuler intelligemment régénération du parc existant et construction neuve. Des acteurs précurseurs (collectivités, aménageurs, foncières, promoteurs, enseignes commerciales...) ouvrent la voie en explorant de nouveaux modèles immobiliers. Ils n'attendent pas que la loi trace chaque contour : ils testent, ajustent, innovent (surélévation, reconversion d'actifs et fonciers sous occupés ou vacants). C'est du terrain qu'émaneront les clefs des politiques publiques, l'accélération de la montée en compétence de la filière et la diffusion de ces nouveaux modèles, comme dans toute transformation de marché. »

Chiffres clés :

- 8 % de vacance dans le logement collectif, soit près de 3 millions de logements vacants (INSEE 2024)
- 9 % de vacance dans les bureaux, dont 5,8 millions de m² vacants en Île-de-France (Immostat 2024)
- 10 % de vacance moyenne observée en 2024 dans les zones commerciales (CODATA Digest 2025)
- 300 000 nouveaux logements nécessaires par an pour répondre aux besoins entre 2020 et 2030 (source : Trésor)
- Le besoin en résidences principales est estimé à 3,5 millions de logements, dont 95 % pour des ménages d'une seule personne à horizon 2050 (Source : SDES)
- Les zones commerciales en zones tendues représentent 1,4 million de logements potentiels soit 40 % du gisement de résidences principales nécessaires d'ici 2050 (Source : IFPEB)

A propos de CODATA, Groupe Intescia :

Depuis 1989, Codata fournit et produit des données fiables collectées sur le terrain afin de tout connaître sur l'offre commerciale en France, en Belgique et au

Luxembourg. La constitution et la maintenance de la base de données Codata s'appuient sur une méthodologie originale et éprouvée via une collecte de données réalisée sur le terrain, site par site, par des équipes spécialement formées. À partir de cette base de données, Codata développe tous les outils de recherche et d'analyse nécessaires pour trouver les meilleurs emplacements commerciaux, les sites commerciaux porteurs... Aujourd'hui plusieurs centaines de clients enseignes, investisseurs, promoteurs, commercialisateurs, collectivités locales nous renouvellent leur confiance.

A propos de l'IFPEB :

L'Institut est une alliance d'acteurs économiques qui s'attachent à mettre en œuvre, grâce à la connaissance opérationnelle, les moyens d'une transition énergétique et environnementale ambitieuse et efficace pour l'immobilier et la construction compatible avec le marché. L'IFPEB sert de « peloton de tête » à ses membres, permettant d'échanger au meilleur niveau, de partager les tendances lourdes avec l'objectif d'anticiper et de s'équiper sur tous les aspects de la construction durable, via des projets concrets, des travaux communs, des veilles... L'Institut est une consultance mutualisée pour accélérer et entraîner le marché. Cet ensemble de compétences permet à ses membres de faire des économies d'échelle et de temps par la mutualisation et l'élaboration méthodologique conjointe. L'institut est partie prenante des réflexions sur le cadre des politiques publiques.