

SOIRÉE ESTIVALE
JUILLET 2025

RECYCLAGE DE BUREAUX EN LOGEMENTS PHASE 2 DU DIAGNOSTIC AU PASSAGE À L'ACTION

A LOUER BUREAUX





INTRODUCTION

INTRODUCTION



Alexandre BRUGÈRE

Préfet des Hauts-de-Seine



PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

PILOTAGE & RÉALISATION



Richard MALLE

Administrateur de l'ORIE
Professeur des universités associé au Cnam
Directeur Stratégie chez Colliers International

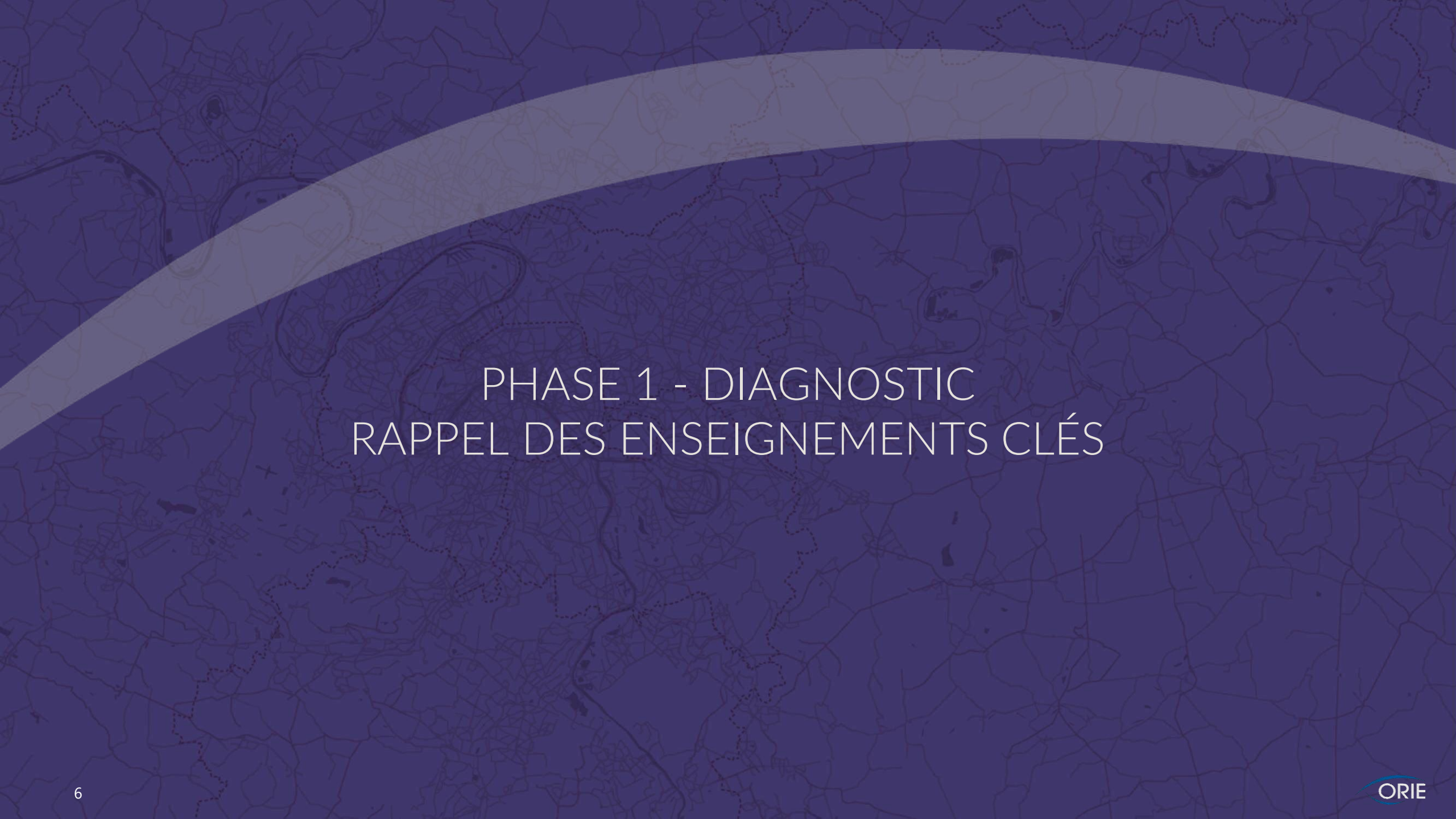


Joachim AZAN

Président de l'ORIE
Président fondateur de Novaxia

Haby WANE

Chargée d'études
à l'ORIE



PHASE 1 - DIAGNOSTIC RAPPEL DES ENSEIGNEMENTS CLÉS

L'ÉTUDE SUR LE RECYCLAGE URBAIN

Un sujet d'actualité

Décembre 2023

Dépôt de la proposition de loi Daubié, visant à faciliter la transformation de locaux à usage de non-habitation en logements

Avril 2024

Lancement du Groupe de Travail ORIE sur le recyclage urbain

Juillet 2024

Publication du rapport Yché auquel l'ORIE a contribué

Septembre 2024

Premières discussions sur l'indice de recyclage

6 février 2025

Adoption définitive de la loi de finances avec reprise de mesures proposées par la PPL Daubié

11 février 2025
Colloque ORIE

Présentation de l'étude et de l'indice

LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS, UNE ÉQUATION COMPLEXE

> BESOIN D'INDICATEURS POUR OBJECTIVER

> Création de L'INDICE DE RECYCLAGE DES BUREAUX :

- Outil composite permettant d'évaluer la faisabilité du recyclage de bureaux en logements sur les territoires
- Échelle allant de -1 à +1 pour identifier les territoires les plus propices
- Pensé comme un outil d'aide à l'action
- Mis à jour annuellement pour suivre les évolutions

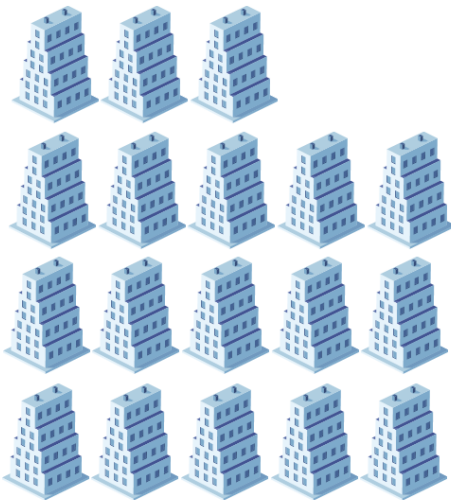
UN INDICE CONÇU POUR UNE APPRÉHENSION 360 DE LA PROBLÉMATIQUE



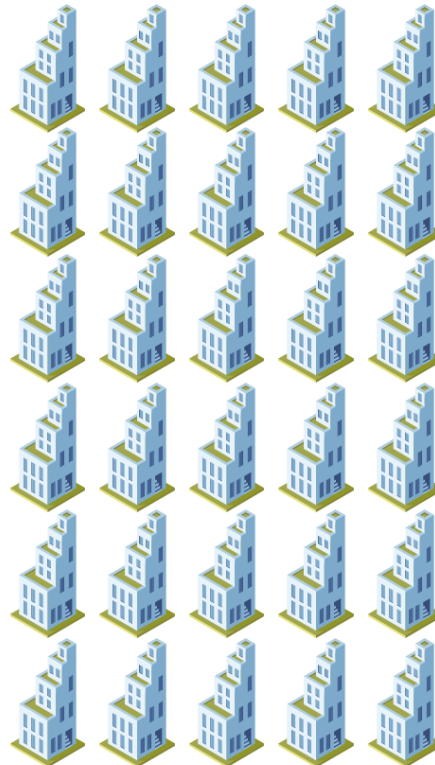
POTENTIEL DE CRÉATION DE m2 UTILES

Les grandes masses

Un volume d'immeubles
de bureaux vides en 2025
de 5,8 millions de m2



Un potentiel de création de
8,8 millions m2
de logements



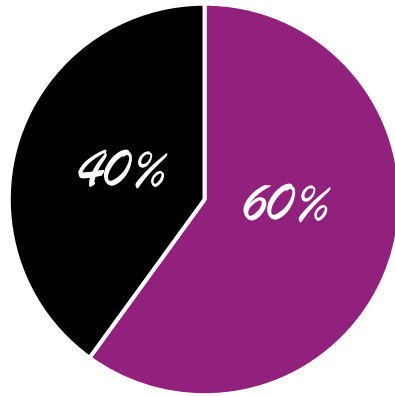
Un potentiel de création de
1,5 millions m2
de services et commerces



Sur 30 millions de m² nécessaires soit 30% du besoin.

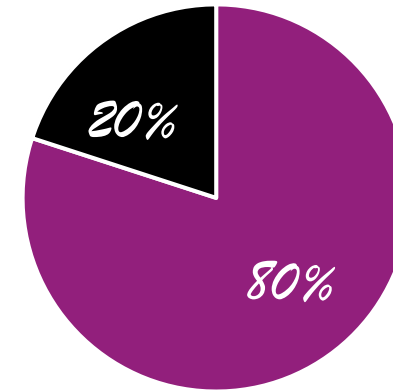
POTENTIEL DE CRÉATION DE LOGEMENTS

Le nombre de logements selon 2 hypothèses de recyclage



■ Restructuration ■ Démolition-reconstruction

127 000 logements



■ Restructuration ■ Démolition-reconstruction

150 000 logements

Sur 500 000 logements nécessaires,
soit 30% du besoin.

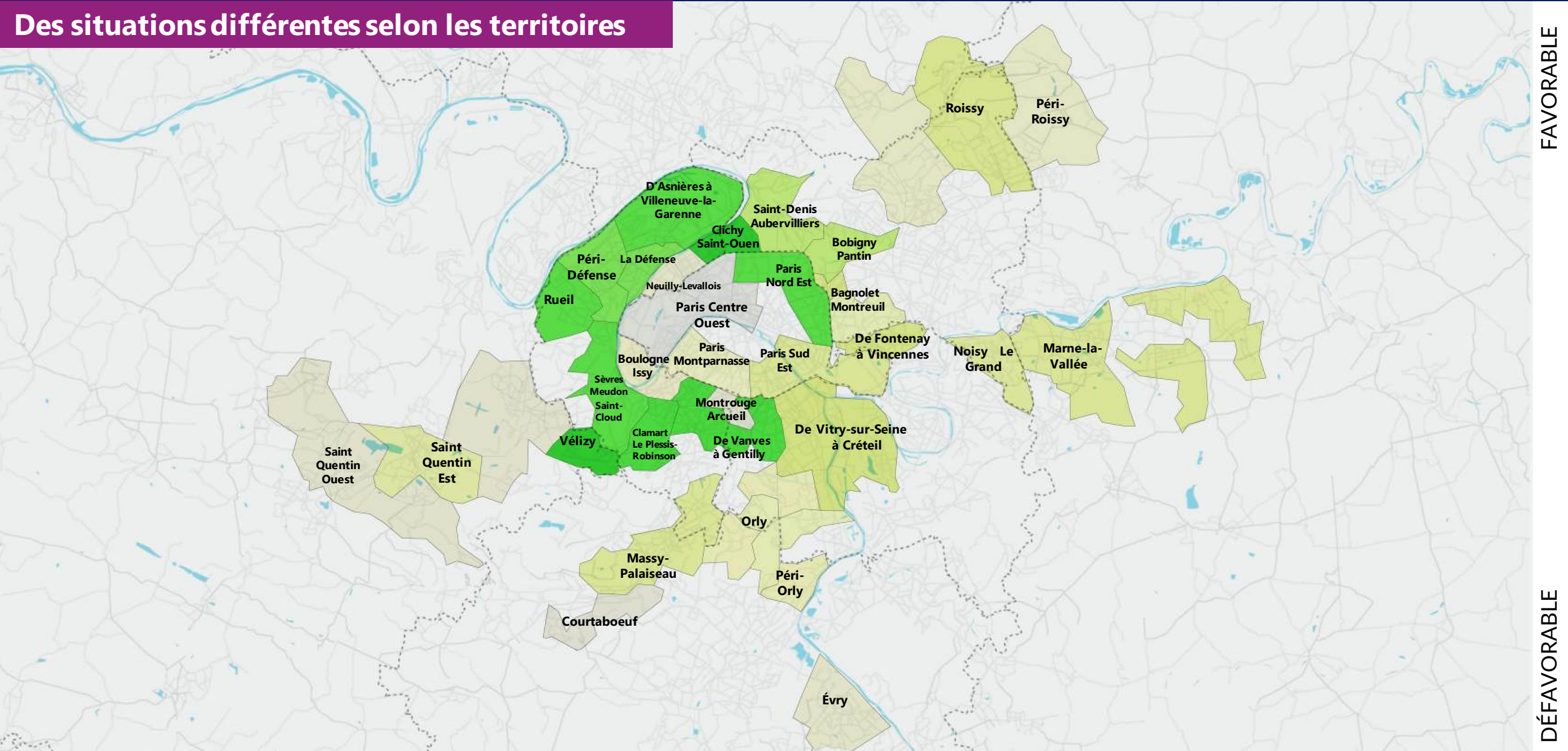
RAPPEL

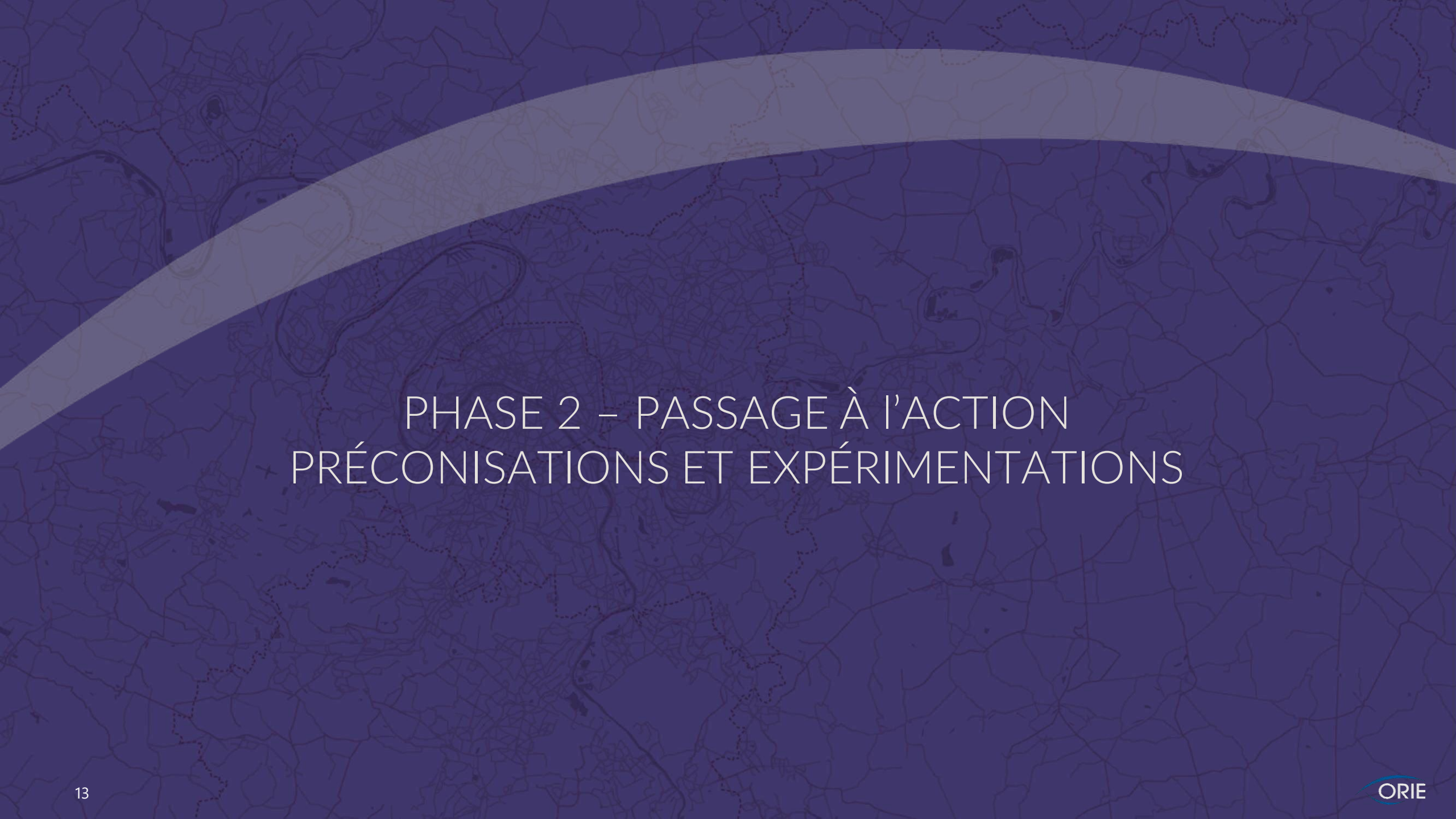
Restructuration : 1 m^2 de bureau = $0,8 \text{ m}^2$ de logement

Démolition-restructuration : 1 m^2 de bureau = $2,3 \text{ m}^2$ de logement

L'INDICE DE RECYCLAGE DE BUREAUX

Des situations différentes selon les territoires



The background of the slide is a dark blue map of a region, likely in France, showing a network of roads and geographical features. A large, light blue curved shape, resembling a stylized 'C' or a protective shield, is overlaid on the left side of the map, extending from the top left towards the center.

PHASE 2 – PASSAGE À L'ACTION PRÉCONISATIONS ET EXPÉRIMENTATIONS

The background of the slide is a dark blue map with a complex network of light-colored lines representing roads or geographical features. A large, curved, semi-transparent light blue band arches across the upper portion of the image.

UNE PHASE DE CONCERTATION RICHE

L'ÉTUDE SUR LE RECYCLAGE URBAIN – phase 2

Un long processus d'échanges et de réflexion

11 Février 2025
Colloque

**Présentation de l'étude
et de l'indice**

- Annonce du plan de soutien à la transformation des bureaux vacants, porté par la Ministre du Logement
- Publication de *l'ouvrage La transformation de bureaux en logements : beaucoup de bruit pour rien ?* Par CHEUVREUX

Mars 2025 - **Présentation
de l'indice**

Avril 2025 – **Participation
de l'ORIE aux groupes de
travail**

- Lancement des deux groupes de travail nationaux sur la transformation de bureaux en logements (participation d'administrateurs)
- Diffusion du reportage « Bureaux vacants : la solution pour se loger » au 20H de TF1*, avec une présentation de Richard MALLE, pilote de l'étude

*Près de 50 retombées presse concernant notre étude depuis février.

Mai 2025 - **Recherche de
territoires propices aux
expérimentations**

- Lancement de l'AMI sur la transformation de bureaux en logements

23 Juin 2025
**Rencontre avec la
Ministre du Logement**

- Présentation de l'étude et proposition d'expérimentation à Mme Valérie LÉTARD par Joachim AZAN et Fabrice ALLOUCHE

1^{er} juillet 2025
Soirée Estivale

**Présentation des préconisations
et des suites à donner
(expérimentations)**

DES DISCUSSIONS ENGAGÉES

Avec tous les acteurs

Ministre du Logement, Valérie LÉTARD

Maires :

- **Lorrain MERCKAERT**, Maire de Montigny-le-Bretonneux
- **Denis LARGHERO**, Maire de Meudon
- **Laurent BARRON**, Maire du Pré-Saint-Gervais
- **Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT**, Maire de MENNECY et Vice-président de la Région IDF
- **Nicolas GORJUX**, Premier Adjoint de la Ville de Cannes
- **Ariel WEIL**, Maire de Paris Centre
- **François DECHY**, Maire de Romainville
- **Pascal THÉVENOT**, Maire de Vélizy-Villacoublay

Communauté d'agglomération :

- SEM Plaine Commune Développement
- Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines
- Association des Maires d'Île de France (AMIF)

Services de l'État :

- Unité Départementale 92 de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT-UD92)
- Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL)

Fédérations professionnelles :

- Fédération Française du Bâtiment (FFB)
- Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)

Propriétaires privés

- **L'indice de l'ORIE a été présenté à près de 120 acteurs de l'écosystème urbain**



- **Déconnection territoriale entre emploi et logement**
- **Pas d'intérêt financier des maires à bâtir**
- **Décalage entre la valeur effective des immeubles dans les livres des grands propriétaires et leur prix**



- **Un accueil favorable et une curiosité des maires face à l'indice de l'ORIE pour mieux connaître leur ville**
- **Des maires lucides face à une situation qui ne peut plus durer.** Un niveau de zones en friches qui ne peut plus rester en l'état dans certains territoires



QUELLES PRÉCONISATIONS ?

PRÉCONISATIONS (sélection)

Lever les freins, capitaliser sur la volonté d'agir des maires



- **Décalage entre valeur effective de marché et prix dans les livres des grands propriétaires**
- **Déconnection territoriale entre emploi et logement**
- **Un intérêt financier trop faible pour inciter les maires à bâtir**



- **Inciter les SCPI à faire des travaux et à céder leurs actifs via différents dispositifs**
- **Augmenter la capacité de réservation des maires pour les logements issus de la transformation**
- **Des garanties de l'Etat sur des prêts permettant de baisser le coût du capital**
- **Une TVA à 5,5%**
- ✓ **Donner plus de marges de manœuvres aux opérateurs privés**
- ✓ **S'appuyer sur le PUP élargi (issu de la loi Daubié)**

➤ **Expérimenter au plus près des territoires**

- **Des préconisations relatives aux grands propriétaires de bureaux**
- **Des préconisations relatives au secteur public / aux maires**
- **Des préconisations relatives aux acquéreurs de logements**

PRÉCONISATIONS

RELATIVES AUX PROPRIÉTAIRES DE BUREAUX (SCPI*)

*Les fonds immobiliers non-côtés détiennent 29% des bureaux franciliens

Permettre aux SCPI de réaliser des travaux importants afin de vendre des logements issus de la transformation de leurs bureaux vides :

- En augmentant le seuil annuel du coût des travaux de 15 à 30% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI
- ou
- En excluant les opérations de transformation de cette limitation, au même titre que la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble rendue nécessaire par un cas de force majeure ou par la réglementation en vigueur.

Permettre aux SCPI d'augmenter leur capacité de cession :

- En harmonisant la limite de cession à 15 % de la valeur vénale de leur patrimoine, peu importe la durée de détention de l'actif (actuellement fixée à 2% si l'actif est détenu depuis moins de 5 ans)
- ou
- En augmentant le seuil de 15 % à 30% de la valeur vénale de leur patrimoine en cas de crise de liquidité ou de changement de conditions de marché, pour les biens détenus depuis plus de 5 ans.

Inciter les propriétaires de bureaux (SCPI) à vendre leurs bureaux vides, deux cas d'application possibles :

- Dans le cas d'une plus-value, exonérer cette plus-value d'impôt dès que l'acheteur s'engage à transformer ses bureaux en logement
- Dans le cas d'une moins-value, pouvoir l'imputer sur les produits ou les profits du propriétaire (loyers par exemple).

Cette mesure serait portée sur 5 ans pour porter un choc d'offre.

PRÉCONISATIONS

RELATIVES AU SECTEUR PUBLIC

- 1 Étendre l'utilisation de la modification simplifiée des PLU(i) au changement de destination dans le cadre des transformations de bureaux en logements.

Faciliter, accélérer et sécuriser l'acquisition du permis de construire en :
 - Inversant la charge de la preuve : si la mairie souhaite retirer le PC, c'est alors à elle de démontrer l'illégalité du projet
- 2
 - Limitant les recours : si le permis est légal (conforme au PLU), les recours doivent porter sur le PLU et non pas sur le permis
 - Réduisant la charge de travail des communes : via la mise en place d'Organismes Partenaires d'Urbanisme (OPU) privés agréés par l'Etat, qui réaliseraient la pré-instruction des PC et accompagneraient les opérateurs dans leur démarche
- 3 Augmenter la capacité de réservation des maires de 20 à 30% pour les logements issus de la transformation.
- 4 Renouveler la mise en place d'une caution ou garantie de l'Etat, à l'image de celui mis en place durant le COVID, pour financer la transformation si l'opération a un impact positif sur la tension du marché du logement, notamment social ou intermédiaire (avec un quota de xx%). Il serait destiné aux opérateurs et aux foncières. Cette mesure représenterait un coût limité par l'Etat.
- 5 Appliquer la taxe d'aménagement uniquement sur les augmentations de surface par rapport à l'existant, et non sur l'intégralité de l'opération.
- 6 Mettre en place un guichet unique dédié à la transformation des immeubles vacants depuis plus d'un an situés en zones tendus, ouvrant ainsi le droit à une subvention forfaitaire qui comblerait le déficit de rentabilité de ce type d'opération

PRÉCONISATIONS

RELATIVES AUX ACQUÉREURS DE LOGEMENTS

1 Étendre l'application de la TVA réduite à 10% sur l'achat d'un logement intermédiaire aux particuliers.

2 Appliquer une TVA réduite à 5,5 % (à l'image des zones ANRU) sur les opérations de transformation de bureaux en logements et sur des territoires carencés en logement :

- Les prix de vente seraient encadrés pour éviter une absorption excessive de la valeur créée.
- Elle serait appliquée sur une période de 5 ans

The background of the slide is a dark blue map of France, with a light blue arc curving across the top and left sides. The text is centered in white.

DES PRECONISATIONS AUX EXPERIMENTATIONS

Construire sur mesure pour chaque territoire

- **Des caractéristiques propres** : taux de logements sociaux, recettes fiscales, capacité à investir, taux d'emploi, etc.
- **Une approche expérimentale** : partir du terrain pour répondre aux blocages avec une approche expérimentale, dérogatoire et temporaire (sur le modèle de l'OIN des Jeux Olympiques 2024)

Des territoires volontaires pour tester des idées nouvelles

- **Des territoires volontaires** pourront sélectionner 2 à 3 préconisations qui répondent à leurs problématiques territoriales
- **Un travail continu** : Le catalogue de préconisations pourra être étoffé des propositions issues des Groupes de Travail nationaux

Déjà 4 territoires pressentis

- Vélizy-Villacoublay
- Saint-Denis, via la SEM Plaine Commune
- Fontenay-sous-Bois
- Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (Montigny-le-Bretonneux)

+ 0,65

FAVORABLE

PÔLE VÉLIZY



DÉFAVORABLE

Contexte :

- Dynamique démographique en nette hausse : + 2 300 nouveaux habitants entre 1999 et 2021
- Vacance tertiaire en forte augmentation (+ 10% en 5 ans) pour dépasser 30% en 2025

Freins identifiés :

- Une influence restreinte de la ville sur les décisions d'attribution des logements sociaux

PÔLE SAINT-DENIS AUBERVILLIERS

Contexte :

- Taux de vacance des immeubles presque 3x supérieure à la moyenne francilienne
- Forte dynamique résidentielle
- Attractivité renforcée avec une offre de transports dense et performante

Freins identifiés :

- Limite de cession imposée aux SCPI (Code Monétaire et Financier)
- Limite de travaux imposée aux SCPI

PÔLE SAINT-DENIS
AUBERVILLIERS

+ 0,3

FAVORABLE

DÉFAVORABLE

Saint-Denis, Aubervilliers

DE FONTENAY A VINCENNES

FAVORABLE

Contexte :

- Vacance liée à l'évolution technologique (banques)
- Bonne accessibilité (transports en commun et axes routiers)
- Bonne dynamique résidentielle avec des prix de sortie en hausse depuis quelques années
- Bonne faisabilité économique

Freins identifiés :

- Equilibre des dotations financières face au nombre et aux arrivées d'habitants

DÉFAVORABLE

DE FONTENAY A
VINCENNES



+ 0,28

Fontenay-sous-Bois, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Vincennes

SAINT-QUENTIN EST

Contexte :

- Forte vacance, avec un rapport offre/demande élevé
- Solde migratoire négatif
- Offre limitée de transports
- Des employés qui vivent ailleurs que dans l'agglomération.

Freins identifiés :

- Une influence restreinte de la ville sur les décisions d'attribution des logements sociaux
- Equilibre des dotations financières face au nombre et aux arrivées d'habitants

SAINT-QUENTIN EST



0

FAVORABLE

DÉFAVORABLE

Guyancourt, Montigny-le-Bretonneux

ÉCHANGES

ANIMÉS PAR



Alain BÉCHADE

Professeur émérite
CNAM

Table-ronde : Experts de l'immobilier

Bureaux vacants, logements manquants : comment passer à l'action ?

Questions aux territoires

Transformer les bureaux, loger mieux : quelles politiques territoriales pour accélérer ?

TABLE RONDE : Experts immobiliers

Bureaux vacants, logements manquants : comment passer à l'action ?



Roland CUBIN

Directeur Général Délégué,
Groupama Immobilier



Xavier LÉPINE

Président,
IEIF



Michèle RAUNET

Notaire Associée,
Cheuvreux Notaires



Patrick RUBIN

Architecte,
Canal Architecture

ANIMÉE PAR ALAIN BÉCHADE

QUESTIONS AUX TERRITOIRES

Transformer les bureaux, loger mieux : quelles politiques territoriales pour accélérer ?



Gildas MAGUER

Directeur Général
Plaine Commune Développement



Lorrain MERCKAERT

Maire,
Montigny-le-Bretonneux

ANIMÉ PAR ALAIN BÉCHADE

SOIRÉE ESTIVALE
JUILLET 2025

RECYCLAGE DE BUREAUX EN LOGEMENTS PHASE 2 DU DIAGNOSTIC AU PASSAGE À L'ACTION

A LOUER BUREAUX

