

Du bureau vide à la résidence gérée Préférer la valeur à la qualité de l'habitat

Anne-Laure Jourdeuil, Anne D'Orazio, Thomas Armanet, Fanny Lefebvre, Alexandre Coulondre et Claire Juillard

Transformer les bureaux en logements, est-ce une bonne idée ? Une proportion significative de ces nouveaux types de logements sont inclus dans des « résidences gérées » qui perpétuent la financiarisation de l'immobilier, aux dépens des conditions d'habitabilité.

La transformation de locaux d'activités tertiaires en logements est régulièrement présentée comme une solution permettant de répondre à la fois à la crise du logement et à celle de l'immobilier tertiaire, marqué par une vacance importante. En France, le nombre de logements autorisés par ces transformations correspond en moyenne à 12 746 logements par an sur les cinq dernières années, soit environ 2,5 % de la production nationale totale (Coulondre *et al.* 2024a). Pendant la décennie 2013-2022, cette transformation a été à l'origine d'une offre croissante (Coulondre *et al.* 2024a) et bien plus diverse en termes de surfaces transformées que ne le laisse penser le débat public, centré sur la transformation de bureaux (Coulondre *et al.* 2024b). La transformation a également été marquée par une tendance spécifique : une surreprésentation des résidences gérées, tant dans la sphère du logement social que du logement privé¹.

À partir de l'exploitation de données quantitatives et qualitatives² relatives à la transformation de locaux tertiaires en logements (TTL³) en France, cet article documente cette surreprésentation et examine les motivations avancées par les opérateurs.

¹ La « résidence gérée » (ou « résidence service ») est définie par l'article L.631-13 du code de la construction et de l'habitat comme « un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables ». Elles regroupent notamment des résidences services seniors, des résidences étudiantes, jeunes actifs, *coliving*, résidences sociales ou hôtelières à vocation sociale, résidences pour personnes en situation de handicap et résidences de tourisme.

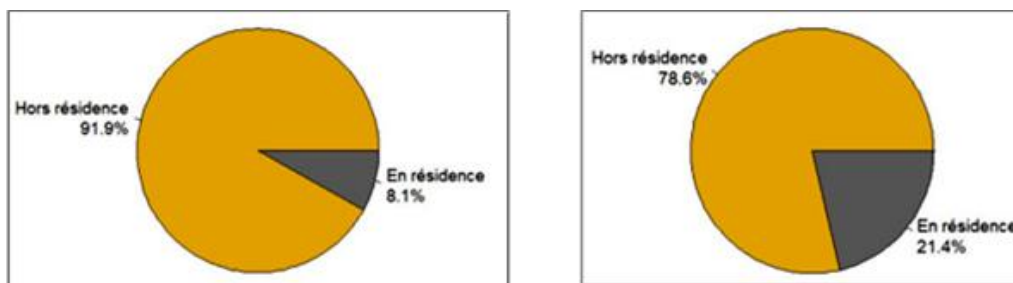
² Ce travail s'inscrit dans le cadre du projet de recherche de la chaire Le logement demain, mandaté par la Banque des territoires et l'Institut pour la recherche du groupe Caisse des dépôts. La partie quantitative de l'article repose sur l'exploitation de la base Sitadel2, qui recense les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme transmis au Service des données et études statistiques (SDES), sur la période 2013-2022. La partie qualitative s'appuie, quant à elle, sur l'analyse de quarante-neuf entretiens menés auprès d'acteurs de la transformation : investisseurs privés (3) et institutionnels (1), foncières (9), promoteurs (3), bailleurs sociaux (10), consultants et assistants à maîtrise d'ouvrage (5), architectes et maîtres d'œuvre (6), exploitants de résidences de *coliving* (2), collectivités territoriales (5), établissements publics (2), un aménageur, une agence d'urbanisme et un office notarial. En parallèle, plusieurs études de cas ont été conduites sur des opérations de transformation de bureaux en logements.

³ On parlera ici de la TTL (transformation de locaux tertiaires en logements), comme le proposent Coulondre *et al.* (2024). La TTL inclut les projets de transformation d'immeubles dont la surface est composée à plus de 50 % d'activités tertiaires en immeubles, dont plus de 50 % de la surface est dédiée aux logements. Dans l'article, le terme de « transformation » sera entendu comme un synonyme de la TTL, la transformation de locaux tertiaires en logements.

La surreprésentation des résidences gérées dans la transformation de bureaux

Si l'essor des logements en résidences a été analysé dans le champ de la construction neuve, en les adossant aux stratégies de gestion d'actifs des acteurs financiers (Trouillard 2014 ; Mendoza 2023), leur place dans la transformation des locaux tertiaires en logements reste à documenter. L'exploitation de la base Sitadel, issue des formulaires de permis de construire, apporte un premier éclairage sur ce phénomène. Sur la période 2013-2022, les résidences gérées représentent 21,4 % des logements issus de la transformation, alors qu'elles ne pèsent que 8,1 % de la production hors TTL (figures 1 et 2). Si cette proportion reste minoritaire, elle révèle une particularité : dans le cadre de la transformation, les arbitrages des opérateurs semblent favoriser ce type de produit. La tendance se solde par la croissance de la part de logements en résidences gérées sur la décennie 2013-2022.

Figures 1 et 2. Le poids des logements en résidence dans les projets de création de logements (à gauche) et dans les projets de TTL (à droite)



Remarque : valeurs exprimées en pourcentage du nombre de logements autorisés Période : 2013-2022.

Source : Sitadel2 (SDS, 5/24).

Réalisation : Chaire Le logement demain.

Pourquoi tant de résidences gérées en transformation ? Afin d'expliquer cette part importante des logements en résidences issus de la TTL, les acteurs rencontrés mobilisent plusieurs registres de justification : urbains, techniques et architecturaux, mais également politiques et économiques.

Le logement en résidence gérée, une réponse aux contraintes urbaines, techniques et architecturales de la transformation

Les acteurs rencontrés justifient la part importante de résidences gérées par une meilleure compatibilité avec les morphologies du tertiaire, tant sur les plans techniques qu'architecturaux. Les résidences se révèlent selon eux mieux adaptées aux trames structurales, à l'épaisseur des bâtiments tertiaires dans lesquels ils considèrent plus aisé d'installer des cellules individuelles aménagées sur la longueur, mono-orientées et sans espaces extérieurs privatifs. Par ailleurs, les résidences gérées permettraient de maximiser le rendement de plan des immeubles existants, en valorisant en locaux communs (laveries, salles de sport, etc.) des surfaces qui ne seraient pas exploitables en logement familial, comme des espaces aveugles ou en sous-sol.

Considéré comme une forme d'habitat transitoire dans le parcours résidentiel (Chaudet et Madoré 2017), le logement en résidence est également une option jugée acceptable pour des immeubles tertiaires obsolètes situés dans des secteurs périphériques, des zones tertiaires spécialisées ou à proximité d'infrastructures de transport, exposées aux nuisances sonores et environnementales.

Des ressorts politiques derrière la surreprésentation des logements en résidence

La production de logements familiaux est parfois freinée par les collectivités, au motif qu'elle engendrerait un besoin accru en équipements (écoles, crèches, etc.). À l'inverse, les logements en résidence permettent, selon les maîtrises d'ouvrage rencontrées, d'échapper à ces coûts supplémentaires en ciblant une population (étudiants, jeunes actifs, seniors), souvent composée de personnes seules.

Par ailleurs, la transformation de locaux tertiaires, et en particulier de bureaux, en résidence gérée, apparaît comme une solution efficace pour produire des logements en quantité relativement importante. Elle permet aux maîtres d'ouvrage – promoteurs comme organismes de logements sociaux – d'afficher des chiffres de production importants, en nombre de logements. Elle permet également aux communes de développer leur offre de logements sociaux, et d'atteindre plus vite les objectifs fixés par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), tout en gardant la main sur le type de peuplement souhaité (Fauconnier 2020) : « C'est des logements qui font 20 m², donc on va en faire plus. Au regard de la loi SRU, ça fait évidemment davantage de chiffres à justifier auprès des préfetures » (entretien avec le directeur du développement de résidences spécifiques d'un organisme de logement social – OLS). Sur la période 2013-2022, la production de logements en TTL dans des résidences sociales est en effet bien plus importante dans les communes ne respectant pas les objectifs de la loi SRU que dans les autres communes⁴.

La transformation en logements en résidence permet surtout de résoudre l'équation économique

Si les logements en résidence semblent apporter une réponse aux contraintes d'ordres politiques, techniques et architecturales, ils constituent avant tout, selon nos enquêtes, une réponse au verrou majeur des opérations de transformation, celui de l'équilibre économique.

Dans le cas de la transformation, cet équilibre est menacé car la valeur des bâtiments d'activités peut rester élevée, même lorsqu'ils sont vacants. L'achat de locaux à transformer s'avère ainsi plus coûteux que l'achat d'un foncier nu également situé. Les résidences gérées permettent là aussi, selon les acteurs rencontrés, de rééquilibrer les bilans.

Les logements en résidence sont réputés plus rentables pour les propriétaires que le logement ordinaire : en commercialisation, à la vente comme à la location, les prix au mètre carré des petits logements sont plus élevés que ceux des grands. Certains logements en résidence, notamment ceux en *coliving*, échappent par ailleurs aux dispositifs d'encadrement des loyers⁵, ou ont recours aux « compléments de loyer » autorisés par la loi Élan pour les logements dont les services et équipements sont jugés haut de gamme (Barazza et Trouillard 2025). Cette recherche de rentabilité peut conduire à un renchérissement du coût des loyers pour les occupants, décorrélés des prix de marché : « On trouve que [les opérateurs de *coliving*] poussent le curseur beaucoup trop loin en termes de loyer, qu'on est complètement décorrélé d'un loyer résidentiel classique » (entretien avec la responsable recherche, innovation et transition d'une foncière).

Dans le champ du logement social, les aides financières spécifiques à la transformation sont délivrées non pas en fonction de la superficie mais du nombre de logements. Elles encouragent

⁴ Sur la période 2013-2022, en moyenne 0,267 logements étaient créés en résidence sociale dans les communes SRU, contre 0,017 dans les autres communes. Source : Chaire Le logement demain.

⁵ Dans les communes dans lesquelles l'encadrement des loyers est soumis, il ne concerne pas les logements loués en baux saisonniers, ou les logements meublés des résidences dont les services sont soumis à la TVA (Barazza et Trouillard 2025).

ainsi la production en résidences de petits appartements. C'est le cas du prêt haut de bilan – PHB 2.0 (prêt à taux avantageux et différé d'amortissement) et du dispositif Transfo+ développés par la Banque des territoires⁶.

Les logements sociaux produits en résidence – notamment à destination des étudiants et des jeunes actifs – offrent aussi une meilleure rentabilité, ce qui permet de compenser des coûts de travaux jugés très élevés dans les opérations de transformation⁷. Cela tient notamment au « coefficient de structure », qui fixe les plafonds de loyer du logement social au mètre carré en fonction des typologies, et qui s'avère plus élevé pour les petits logements que pour les grands, ce qui constitue un avantage comparatif d'après les bailleurs sociaux rencontrés. Par ailleurs, les logements sociaux en résidence étudiante, financés par le prêt locatif social (PLS), correspondent aux « produits dans le logement social sur lesquels les loyers sont aussi les plus élevés » (un directeur du développement de résidences spécifiques au sein d'un OLS).

Les logements sociaux en résidence pour jeunes actifs proposés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), produit pourtant « le plus social », présentent également une équation avantageuse car les OLS bénéficient de subventions et de taux d'intérêt plus intéressants qu'en PLUS ou PLS.

Par ailleurs, des dispositifs fiscaux dédiés encouragent également la production de logements en résidence. Premièrement, la TVA immobilière de 20 % peut être récupérée par l'acquéreur lorsque celui-ci réalise une activité commerciale locative sur vingt ans (bureaux, commerces, résidences gérées). De plus, un décret de 2024 portant sur les résidences gérées classées en logement locatif intermédiaire, en transformation comme en neuf ou en réhabilitation, permet aux opérateurs de facturer une partie du coût des espaces communs dans les loyers, mais aussi de bénéficier d'une réduction de la TVA immobilière et d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Du bureau financiarisé aux logements en résidence : « on remet le couvert »

Dans le champ du logement privé, la transformation de locaux tertiaires en logements en résidence contribue à maintenir en place un système d'acteurs et de valeurs propre à l'immobilier tertiaire financiarisé : « On remet le couvert. On refait des produits financiers, avec des investisseurs qui sont en train d'uploader leur logiciel pour remettre en place le système qu'on a fait pour les bureaux, pour les résidences services » (entretien avec un architecte maître d'œuvre). Face à la « crise » des bureaux et à l'accroissement de la rentabilité de certains « produits résidentiels » qui se rapproche de celle des bureaux (Duros 2025), les acteurs de l'immobilier financiarisé – investisseurs privés institutionnels et particuliers regroupés dans des fonds d'investissement, foncières tertiaires, promoteurs privés et intermédiaires de la gestion d'actifs – voient dans les résidences gérées un moyen de revaloriser des immeubles de bureaux considérés comme « plantés », qui ne sauraient être maintenus dans

⁶ Pour en savoir plus sur le PHB 2.0 et sur le dispositif Transfo+, voir : <https://www.banquedesterritoires.fr/produits-services/prets-long-terme/prest-phb-20> et <https://www.banquedesterritoires.fr/produits-services/prets-long-terme/transformation-locaux-vacants>.

⁷ Voir à ce titre le rapport Bouyer-Lépine : « En moyenne, le coût travaux en transformation est estimé à 2 550 euros HT/m² SHAB, tous types de logements confondus. Cette moyenne masque toutefois des disparités selon les typologies de logements produits :

- 2 390 euros HT/m² SHAB pour les logements familiaux ;
- 3 050 euros HT/m² SHAB pour les résidences gérées (étudiantes, seniors, etc.).

À cela peut s'ajouter un coût de désamiantage, lorsque nécessaire, variant de 50 euros HT à 600 euros HT/m² SHAB, impactant fortement le coût global dans les cas les plus complexes. »

leur usage initial (bâtiments obsolètes ou inadaptés à la demande actuelle, marché tertiaire peu porteur, etc.).

En effet, dans un contexte de dépréciation du marché, pour les propriétaires cherchant à céder leurs actifs tertiaires ne trouvant plus preneurs à bail, la perspective de transformation en logements en résidence permet de maintenir une valeur élevée à la vente, voire de redonner de la valeur à des actifs dévalorisés, en raison des rendements attendus par les investisseurs. Pour les propriétaires qui font le choix de conserver l'« actif » dans leur portefeuille, ou pour ceux qui font le choix d'acheter des immeubles tertiaires transformés, les logements en résidence permettent une gestion locative proche de celle du tertiaire, en louant les surfaces à un exploitant. La résidence constitue alors un produit standardisé, livré « clef en main », doté de services intégrés et administré par un gestionnaire autour d'un bail commercial (Kireche 2021). La transformation en logements en résidence s'intègre ainsi pleinement dans la stratégie d'allocation et de sécurisation des actifs des investisseurs. Elle leur offre des perspectives de rendement à court terme, une sécurité locative importante assurée par des dépôts de garantie conséquents, des loyers payés d'avance et des baux commerciaux de longue durée (généralement neuf à douze ans), le tout pour un « produit » dont le marché est perçu comme stable : « Le résidentiel a quand même des vertus dans un portefeuille [...] Vous n'êtes pas exposé à une activité économique. Vous êtes exposé à des locataires qui ont besoin de se loger. [...] Certes, le rendement est plus faible, mais il est beaucoup plus résilient » (entretien avec une responsable Recherche et innovation chez une foncière tertiaire).

Produire du logement ou sauver le bureau ?

Si la transformation des locaux tertiaires vacants en logements est présentée comme une solution aux crises conjuguées du logement et de l'immobilier tertiaire, sa mise en œuvre est entravée par des contraintes politiques, techniques, urbaines et architecturales, et surtout économiques. Pour les opérateurs impliqués dans des projets de transformation, les logements en résidence sont un moyen d'atteindre plus facilement l'équilibre économique des opérations. Dans la sphère de l'immobilier tertiaire, la transformation en logements en résidence permet également de résoudre une équation difficile : sauvegarder la valeur, voire revaloriser des produits financiers en bout de course, via des pratiques économiques propres à l'immobilier financiarisé.

Bibliographie

- Barazza, I. et Trouillard, E. 2025. « L'essor du *coliving* pour les jeunes franciliens : idéal communautaire ou symptôme de la crise du logement ? », *Note rapide Société-Habitat*, n° 1024, Institut Paris Région. URL : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/lessor-du-coliving-pour-les-jeunes-franciliens-ideal-communautaire-ou-symptome-de-la-crise-du-logement/>.
- Bouyer, N. et Lépine, X. 2025. *Transformation de bureaux en logements : modèle économique et financement*, Rapport du groupe de travail. URL : <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/2025-07-Modele-Eco-TBL-Rapport-final.pdf>.
- Chaudet, B. et Madoré, F. 2017. « Intégration spatiale des résidences avec services seniors en France : stratégies d'implantation et de diffusion », *L'Espace géographique*, vol. 46, n° 1, p. 41-60. DOI : <https://doi.org/10.3917/eg.461.0041>.
- Coulondre, A., D'Orazio, A., Jourdeuil, A.-L. et Juillard, C. 2024a. « La transformation des locaux d'activités en logements : quelles tendances depuis une décennie ? », *Blog Éclairage*

Caisse des dépôts. URL : <https://www.caissedesdepots.fr/eclairage/blog/articles/la-transformation-des-locaux-dactivites-en-logements-quelles-tendances-depuis-une>.

Coulondre, A., D’Orazio, A., Jourdheuil, A.-L. et Juillard, C. 2024b. « La transformation des locaux professionnels en logements : un bureau qui cache la diversité », *Politique du logement*. URL : <https://hal.science/hal-04902025>.

Duros, M. 2025. *Immobilier hors sol. Comment la finance s’empare de nos villes*, Paris : Raisons d’agir.

Fauconnier, G. 2020. *Loi SRU et mixité sociale. Le vivre ensemble en échec*, Mouans-Sartoux : Omniscience.

Kireche, N. 2021. *Panorama de l’investissement dans l’immobilier résidentiel en France*, Science Po, Chaire Villes, Logement, Immobilier. URL : <https://sciencespo.hal.science/hal-03895795v1/document>.

Mendoza, S. 2023. « Les résidences services seniors : nouvel avatar de la financiarisation urbaine », *Métropolitiques*. URL : <https://doi.org/10.56698/metropolitiques.1927>.

Trouillard, E. 2014. « L’ancrage territorial des “résidences avec services” privées en Île-de-France : une géographie d’actifs immobiliers financiarisés ? », *L’Espace géographique*, vol. 43, n° 2, p. 97-114. DOI : <https://doi.org/10.3917/eg.432.0097>.

Anne-Laure Jourdheuil est maîtresse de conférences en urbanisme et aménagement à l’Université Paris-Nanterre. Elle conduit ses recherches au sein du laboratoire LAVUE – Mosaïques (UMR CNRS 7218). Elle est membre de la chaire Le logement demain.

Anne D’Orazio est architecte et urbaniste, docteure en urbanisme et aménagement de l’espace, maître de conférences à l’École nationale supérieure d’architecture Paris la Villette, équipe LAVUE-LET (UMR CNRS 7218) et codirectrice de la chaire Le logement demain. Ses travaux portent sur la question de la fabrication et de la transformation de la ville ordinaire contemporaine et questionnent les modalités et régimes de négociations entre acteurs, qu’ils soient issus de la société civile, des institutions techniques ou du monde politique. Ses recherches actuelles, principalement centrées sur les questions habitat/logement, s’intéressent aux formes de partenariat entre société civile et action publique dans le développement des politiques locales de transition écologique.

Thomas Armanet est architecte et urbaniste. Il est ingénieur d’études pour la chaire Le logement demain.

Fanny Lefebvre est urbaniste. Elle est ingénieure d’études pour la chaire Le logement demain.

Alexandre Coulondre, est maître de conférences à l’Université Gustave-Eiffel, chercheur au Lab’Urba, et enseignant à l’École d’urbanisme de Paris.

Claire Juillard est directrice des études de l’Anil.

Pour citer cet article :

Anne-Laure Jourdheuil, Anne D’Orazio, Thomas Armanet, Fanny Lefebvre, Alexandre Coulondre et Claire Juillard, « Du bureau vide à la résidence gérée. Préférer la valeur à la qualité de l’habitat », *Métropolitiques*, 22 octobre 2026.

URL : <https://metropolitiques.eu/Du-bureau-vid-e-a-la-residence-ger-ee.html>.

DOI : <https://doi.org/10.56698/metropolitiques.2341>.