

TRANSFORMATIONS DE BUREAUX-ACTIVITÉS EN LOGEMENTS À PARIS, UN CHOIX DE DURABILITÉ



Emerige - David Chipperfield - Photo © Apur - François Mohrt



900

Logements par an issus
de la transformation
de locaux d'activité
entre 2013 et 2022
à Paris

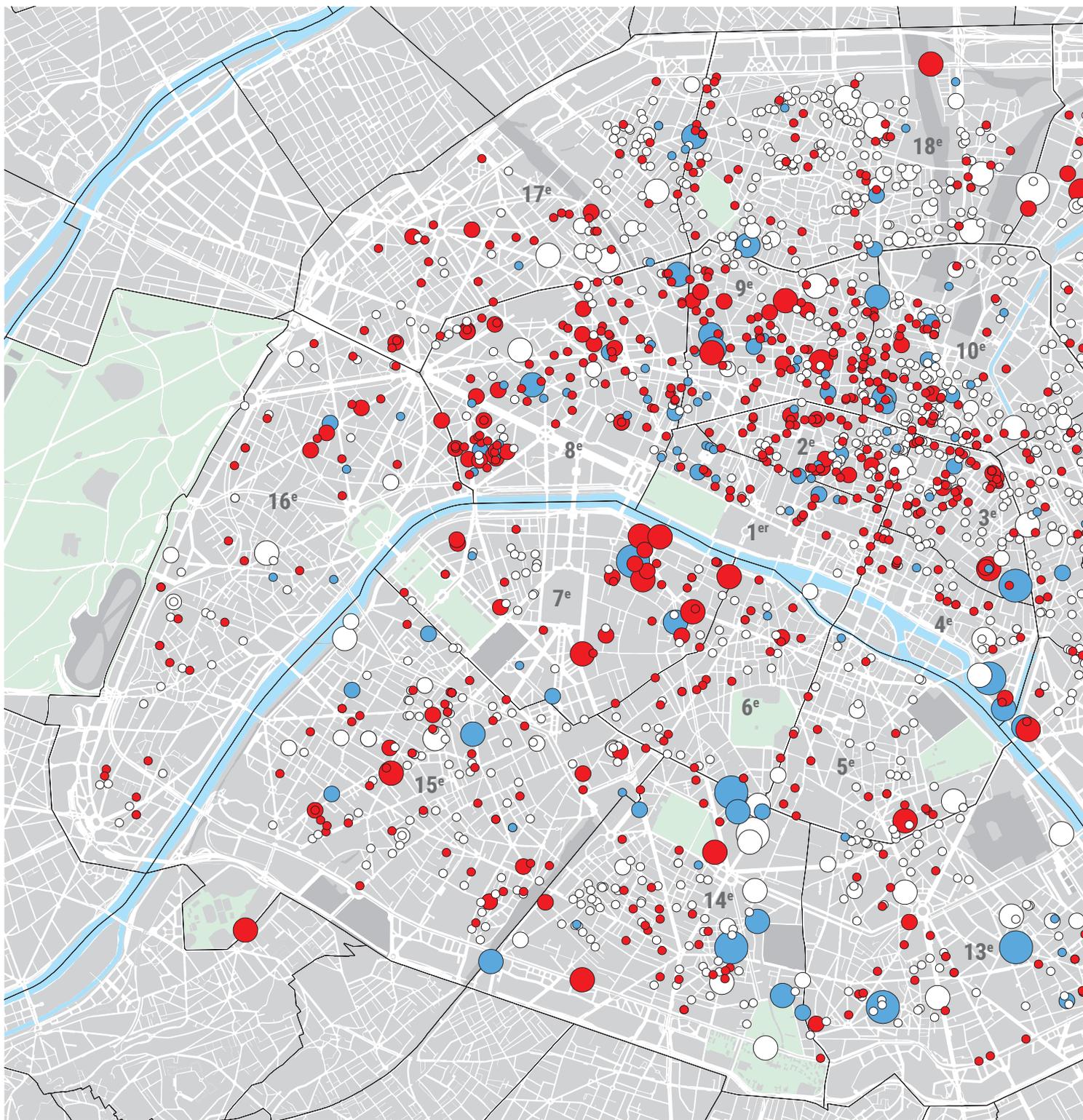
À Paris, depuis 2013, chaque année les changements de destination autorisés en faveur de l'habitation sont de l'ordre de 54 500 m², ce qui permet la création d'environ 900 logements. Ce chiffre comprend toutes les transformations de locaux d'activités en logement.

Au sein de l'ensemble des surfaces d'activités transformées, les surfaces de bureaux transformées en logements représentent environ 31 000 m² par an, ce qui produit 450 à 500 logements chaque année.

Depuis 20 ans ce mouvement de transformations ne faiblit pas, il devrait même s'accroître dans les années à venir sous l'effet d'une recherche de sobriété foncière et d'une consommation moindre des ressources.

Paris est depuis toujours une ville mixte à la parcelle où cohabitent activités

et logement. Les trois quarts des immeubles datent d'avant 1914 et proposent cette grande plasticité d'usages. Le centre ouest de Paris, composé majoritairement d'immeubles de logements du 19^e siècle, s'est ainsi au fil du temps transformé, pour une part très importante, en bureaux au début du 20^e siècle et constitue aujourd'hui le principal quartier d'affaires français. Mais depuis quelques dizaines d'années, une partie de ces mêmes bâtiments sont l'objet d'une transformation dans l'autre sens, du bureau vers le logement.



OPÉRATIONS DE TRANSFORMATION DE SURFACES D'ACTIVITÉS EN LOGEMENTS (2013-2022)



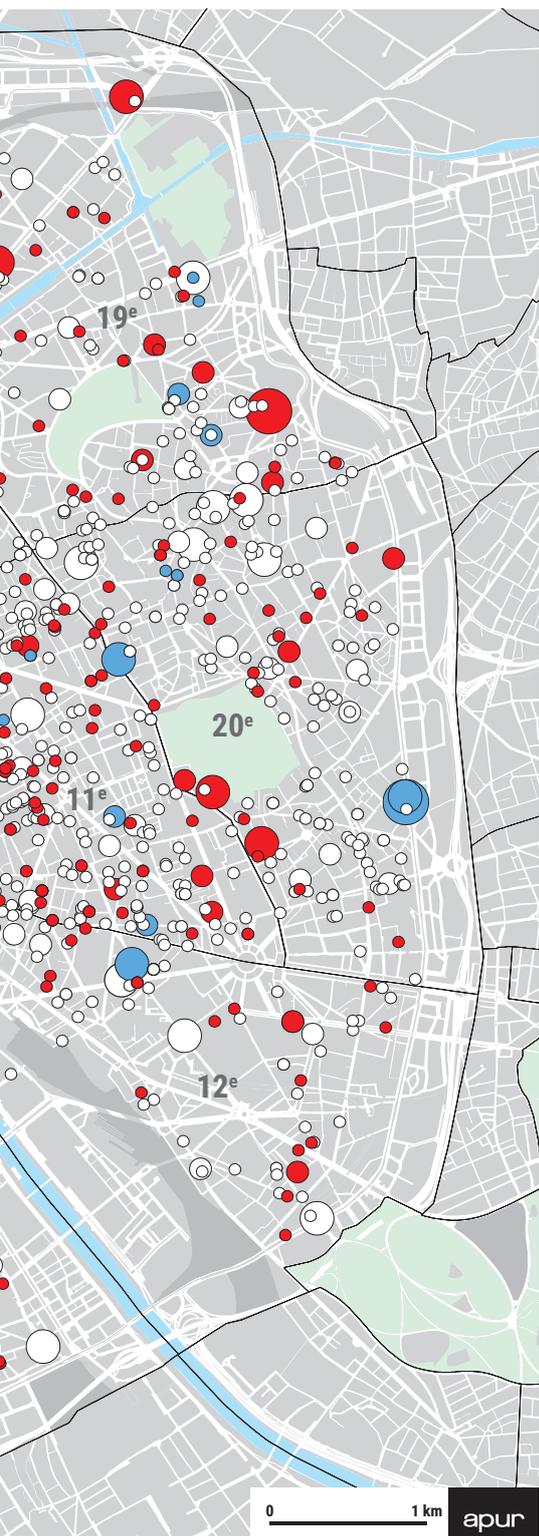
Type d'opération

- Transformation de bureaux en logements
- Transformation de locaux en logements comprenant une part de bureaux
- Transformation de locaux d'activité sans bureaux en logements

Taille de l'opération

- Plus de 5 000 m²
- De 1 000 à 5 000 m²
- De 300 à 1 000 m²
- Moins de 300 m²

Source : SITADEL Open Data (logements autorisés en date réelle) extraction fin février 2022



1 – Sitadel est la base nationale des demandes d'autorisation d'urbanisme. Elle est gérée par le Service des données et études statistiques du Commissariat général au développement durable du ministère de la Transition écologique. Les données analysées dans cette note sont les permis de construire autorisés et les déclarations de travaux qui concernent un changement de destination entre des locaux d'activités et les logements entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2022.

Ces nouvelles mutations s'expliquent par une forte demande pour le logement, dont le prix de vente au m² a quadruplé dans Paris intra-muros depuis 2000 et la pression pour développer le parc social sous l'effet de la SRU.

Les surfaces de bureaux parisiennes sont également très convoitées. Le taux de vacance y est extrêmement bas (autour de 3 % seulement), malgré une certaine obsolescence technique. La crise de la Covid-19 et la mise en place du télétravail pour les emplois de bureaux ont accentué le vieillissement du parc. Cette nouvelle situation a conduit les employeurs à s'interroger sur le volume optimum de bureaux à occuper et leur localisation. Ces réflexions semblent pencher en faveur de choix de localisation centraux, dans Paris, aux dépens des quartiers de bureaux périphériques de la métropole.

Les transformations de bureaux en logements à Paris analysées dans la présente note relèvent d'un mouvement de fond de sobriété et participent au bon fonctionnement de la métropole dans une logique polycentrique, plus mixte et économe en ressources.

900 logements par an issus de la transformation de locaux d'activité à Paris

Les statistiques présentées ici s'appuient sur l'exploitation du **fichier Sitadel**¹, fichier alimenté par les permis de construire et des déclarations de travaux autorisés à Paris entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2022.

Durant cette période, **2340 opérations de transformations de locaux d'activités** en logements ont été autorisés pour un total de 546607 m² de logements créés.

Ces transformations peuvent être classées en 3 catégories :

- **840 permis sont strictement des transformations de bureaux en logement**, c'est-à-dire sans mélange d'autres types d'activités (ronds rouges sur la carte), cela représente une production de 176471 m² de surfaces d'habitation, soit 2539 logements.

- **132 permis sont des transformations en logements qui comportent une part de bureaux** et une part d'autres activités (ronds bleus), soit une production 133129 m² de surfaces d'habitation (2149 logements). Il s'agit d'opérations plus importantes en taille que les précédentes car elles concernent souvent un immeuble entier et mixte (moyenne de 1068 m² transformés par opération).

- **1368 permis sont des transformations de locaux d'activités** où il n'y a pas de bureaux en logements (ronds blancs). Cela représente 236007 m² de surfaces d'habitation nouvelles et 4752 logements. Les plus grosses opérations de cette catégorie concernent des parties d'hôpitaux qui mutent ou se restructurent (hôpital Saint-Vincent de Paul dans le 14^e pour 5418 m² ou hôpital Saint-Antoine dans le 12^e pour 5038 m²) ou bien d'anciens garages (garages Peugeot au 58 avenue Parmentier/11^e et au 120 rue de Clignancourt/18^e pour 3505 m² et 2430 m², garage Renault au 186 avenue Jean Jaurès/19^e pour 2991 m², garage au 5 rue Agrippa d'Aubigné/4^e ou bien encore un bâtiment de la douane au 45 quai de Valmy/10^e pour 4370 m²).

Les transformations de surfaces de locaux d'activités et/ou bureaux en logements concernent en très grande majorité des **créations de logements entiers mais il existe aussi des opérations d'agrandissement de logements existants**.

Alors que les transformations de bureaux en logements sont plus nombreuses dans le centre-ouest de Paris, les opérations de transformation de locaux d'activités sans bureaux en logements sont plus nombreuses dans les 5 arrondissements du nord-est (10^e, 11^e, 18^e, 19^e, et 20^e) qui représentent à eux seuls la moitié des permis et des m² transformés de ces opérations. Il s'agit souvent de surfaces d'entreposage ou d'ateliers artisanaux, en fort recul depuis plusieurs dizaines d'années et qui se transforment.

Paris concentre 39 % des transformations de locaux d'activité en logements réalisées dans le Grand Paris

À Paris, la transformation de surfaces de locaux d'activités en logements représente plus d'un quart de la production totale de logements neufs réalisée dans la capitale de 2013 à 2022 (545 607 m² issus de transformation de locaux d'activités sur 2 035 257 m² de logements créés en tout, soit 26,8 %).

Cette proportion de transformation est beaucoup plus faible dans tous les autres territoires de la Métropole du Grand Paris : le territoire qui transforme le plus de surfaces de locaux d'activité, en dehors de Paris est Grand Paris Seine Ouest. 6,8 % du total de logements créés sur la période l'ont été par transformations de locaux d'activités. En lien avec un parc de bureaux plus réduit, ceux qui transforment le moins sont Vallée Sud Grand Paris et Paris Terres d'Envol (1,6 %).

Si l'on considère l'ensemble de la Métropole, Paris réalise 39 % des transformations de surfaces de locaux d'activités² et 46 % des transformations de surfaces de bureaux³ en logements entre 2013 et 2022.

À l'échelle de la région Île-de-France, un récent travail de l'Institut Paris Région⁴ décrit le poids prépondérant de Paris dans ces transformations puisqu'elles représentent un tiers de la production régionale. Malgré tout, certaines communes de la Métropole ont aussi engagé des opérations de transformation de bureaux en logements ; c'est le cas notamment de Suresnes (889 logements issus de transformation de bureaux), Noisy-le-Grand (886 logements), Créteil (590 logements), Montreuil (564 logements) ou Boulogne-Billancourt (542 logements).

Le fait que Paris soit presque entièrement construit alors qu'il reste des terrains à bâtir dans la Métropole explique, en partie, cette plus forte activité de transformation de locaux dans



37-39, rue Dareau, Paris 14^e – Avant/après la transformation de bureaux en logements
Gecina - Viguier architecture

la capitale, malgré un taux de vacance des bureaux très faible.

Ce poids de Paris dans la MGP s'explique aussi par une politique parisienne volontariste de développement du parc social. **65 % de la totalité des surfaces de bureaux transformées en habitation par les bailleurs sociaux et le secteur public dans la Métropole ont lieu dans Paris**⁵.

À l'avenir, avec la démarche Zéro Artificialisation Nette (ZAN), initiée en 2020, il est probable que le taux de transformation augmente surtout dans le reste de la Métropole.

2 – 546 607 m² soit 9 440 logements à Paris et 1 415 393 m² soit 23 714 logements dans la Métropole du Grand Paris issus de la transformation de locaux d'activité.

3 – 309 600 m² soit 4 688 logements à Paris et 671 487 m² soit 10 753 logements dans la Métropole du Grand Paris issus de la transformation de bureaux.

4 – Note rapide n° 963, Reconvertir les bureaux et bâtiments d'activités en logements : un potentiel sous-exploité. Institut Paris Région, novembre 2022.

5 – 73 919 m² transformées à Paris sur 114 073 m² transformées dans la Métropole du Grand Paris par les bailleurs sociaux et le secteur public.

Le poids du foncier public dans les transformations de bureaux

Le foncier public représente à Paris un gisement important d'opérations de transformations. Depuis plusieurs années, l'État ou les organismes publics qui lui sont rattachés, dans un souci de rationalité et de resserrement, vendent une partie de leur patrimoine immobilier. C'est le cas du site historique du Ministère de la Défense, de plusieurs casernes, de bureaux de La Poste, mais aussi des locaux de la Région Île-de-France dans le 7^e arrondissement ou bien encore de sites occupés par des services administratifs de la ville de Paris.

À titre d'exemple, parmi les 25 plus grandes opérations de transformation de bureaux en logements réalisées à Paris entre 2013 et 2022, 16 proviennent d'immeubles occupés par des organismes publics ou para-publics. Ces immeubles publics représentent 70 % des surfaces transformées dans ces 25 opérations (89 600 m² sur 127 700 m²). En revanche, ce sont majoritairement des maîtres d'ouvrages privés qui commandent les travaux de transformation (60 % soit 76 300 m² sur 127 700 m²). 36 750 m² de surfaces d'habitation supplémentaires sont créées à l'occasion de ces opérations de transformations (dernière colonne). Cela représente en moyenne 29 % de surfaces additionnelles.

LES 25 OPÉRATIONS DE TRANSFORMATIONS DE BUREAUX EN LOGEMENTS LES PLUS IMPORTANTES ENTRE 2013 ET 2022

Adresse	Occupant principal avant les travaux	Maître d'ouvrage de la transformation	Surfaces d'habitation issues de la transformation	Surfaces d'habitation créées en plus des surfaces transformées
17 boulevard Morland, Paris Centre	Public : Ville de Paris	Privé : professionnel de la construction	16 280	48
10 rue Saint-Dominique, 7 ^e	Public : Min. de la Défense	Bailleur social : RIVP	12 945	1 253
58 rue de Mouzaia, 19 ^e	Public : Sécurité Sociale	Bailleur social : RIVP	9 730	169
78 rue de la Tombe-Issoire	Entreprises privées	Privé : promoteur	8 185	1 086
122 rue du Château des Rentiers, 13 ^e	Public : Brigade financière	Privé : promoteur	7 363	57
72 rue de la Colonie, 13 ^e	Entreprises privées	Privé : professionnel de la construction	7 010	1 666
140 boulevard du Montparnasse, 14 ^e	Public : Bureaux de la Poste	Privé : Foncière + promoteur (Cogedim)	5 445	5 234
12 rue de Bearn, Paris Centre	Public : Caserne de gendarmerie	Bailleur social : Elogie-Siemp	5 103	410
129 boulevard Davout, 20 ^e	Entreprise privée	Privé : SCI de particuliers	5 084	2 066
98 quai de la Rapée, 12 ^e	Public : Ville de Paris	Bailleur social : Elogie-Siemp	4 943	121
101-115 boulevard Brune, 14 ^e	Public : Bureaux de la Poste	Privé : société intervenant pour compte propre	4 829	8 529
99 boulevard Macdonald, 19 ^e	Entreprises privées	Privé : société d'économie mixte	4 085	0
4 bis rue Coustou, 18 ^e	Entreprises privées	Bailleur social : Elogie-Siemp	3 780	958
26 rue de Saint-Petersbourg, 8 ^e	Public : Siège de l'IMPI	Bailleur social : Elogie-Siemp	3 402	2 417
20 rue de Reuilly, 12 ^e	Public : Caserne	Bailleur social : Paris Habitat	3 370	4 618
9 rue Victor Schoelcher, 14 ^e	Public : Siège de Eau de Paris	Bailleur social : RIVP	3 160	46
42 rue Cambonne, 15 ^e	Public : Siège de Adoma (CDC)	Privé : Covéa Immobilier	2 898	586
1 avenue Ledru-Rollin, 12 ^e	Public : Ville de Paris	Privé : société intervenant pour compte propre	2 711	0
28 rue du Colonel Pierre Avia, 15 ^e	Entreprises privées	Bailleur social : Paris Habitat	2 689	790
18 rue de Navarin, 8 ^e	Entreprises privées	Privé : professionnel de la construction	2 595	1 381
37 rue Dareau, 14 ^e	Public : École Mines-Télécom	Privé : professionnel de la construction	2 590	3 521
133 boulevard Davout, 20 ^e	Public : Siège de l'INED	Privé : promoteur	2 546	357
10 rue de Londres, 9 ^e	Entreprises privées	Bailleur social : Elogie-Siemp	2 356	216
195 boulevard Saint-Germain, 7 ^e	Entreprises privées	Privé : Particuliers	2 354	155
35 boulevard des Invalides, 7 ^e	Public : Région Île-de-France	Privé : promoteur	2 293	1 066

Source : SITADEL Open Data (logements autorisés en date réelle) extraction fin février 2022

Note de lecture : Il s'agit des 25 opérations les plus importantes dont les permis ont été autorisés entre 2013 et 2022.

Des créations de logements supplémentaires à la faveur des transformations de bureaux en logements

Les opérations de transformations de bureaux en logements sont l'occasion de créer un certain nombre de logements additionnels, notamment pour les opérations d'une certaine taille⁶.

En 10 ans, de 2013 à 2022, près de 90 000 m² d'habitation, soit environ 1 500 logements supplémentaires, ont été construits dans le cadre d'une transformation. Cela a permis d'ajouter, en moyenne, 50 % de surface d'habitation à ces opérations de transformation de bureaux. **C'est notamment l'effet de la loi Elan**, votée en novembre 2018. Pour faciliter la transformation d'immeubles de bureaux, elle octroie un bonus de constructibilité de 30 % qui permet d'augmenter la surface de planchers d'un immeuble au-delà de ce qu'autorise le PLU pour compenser les pertes éventuelles de surfaces et les surcoûts y afférents.

S'il n'est pas possible d'identifier spécifiquement dans le fichier Sitaldel exploité, les opérations qui ont utilisé les possibilités offertes par la loi Elan depuis 2018, certaines y ont déjà eu recours comme par exemple l'opération menée par le groupe Novaxia au 44 de la rue Planchat (20^e). Bâti en 1928, cet immeuble, construit sous forme d'atelier pour la fabrication d'étagères de vitrines, a été transformé en 1 372 m² de bureaux dans les années 1990. Ces surfaces de planchers sur 3 étages ont été transformées en 22 logements. La transformation a été l'occasion de surélever le bâtiment de 3 étages, où ont été construits 16 logements supplémentaires.

Depuis 20 ans, la transformation de bureaux en logements, un mouvement de fond

Une centaine d'opérations de transformations de bureaux en logements est réalisée par an, soit un peu plus de 30 000 m² transformés en moyenne chaque année. Comme durant la période précédente (2001-2012)⁷, la **majorité des permis autorisés concerne des petites surfaces.**

804 opérations sur 972 correspondent à des surfaces transformées inférieures à 300 m², soit 83 % des opérations de transformation de bureaux en logements observés entre 2013 et 2022. Celles-ci sont aux deux tiers opérées par des **particuliers** ou de petites SCI de particuliers et 16 % par des personnes morales privées (promoteurs, sociétés foncières, marchands de biens...).

Pour cette catégorie de petites opérations, le statut du demandeur n'est pas indiqué directement dans le fichier Sitaldel dans 12 % des permis, mais une bonne part d'entre eux sont, d'après l'examen du détail des permis, des particuliers.

Ces petites opérations se concentrent surtout dans les arrondissements du centre rive droite (Paris-Centre, 8^e au 11^e arrondissements).

Les opérations dont les surfaces sont comprises entre 300 et 1 000 m² correspondent à la restructuration d'une partie d'immeuble ou à de **petits immeubles entiers**. Ces transformations sont plus souvent le fait de **personnes morales privées** (plus de la moitié des surfaces transformées de cette catégorie), les particuliers étant à l'origine de 18 % seulement des opérations de cette taille. Ici aussi, on constate une certaine concentration de ces opérations dans le centre rive droite.

Les opérations dont la transformation touche plus de 1 000 m² sont presque exclusivement le fait des personnes morales privées (53 %) ou des bailleurs sociaux et du secteur public (42 %).

Cela représente une cinquantaine de permis situés dans tous les quartiers avec une certaine concentration dans les 7^e et 9^e arrondissements. Il s'agit d'immeubles entiers ou même de groupe d'immeubles pour les plus grosses opérations.

Le projet le plus important de la période 2013-2022 est celui du 17 boulevard Morland, où 40 094 m² de bureaux ont été transformés en 16 280 m² d'habitation (200 logements) dont 33 % sont des logements sociaux, auxquels s'ajoutent un hôtel de 161 chambres, une auberge

30 000 m² de bureaux transformés en logements à Paris chaque année depuis 20 ans.



8 rue du Colonel Pierre Avia (15^e) – Transformation de 2 689 m² de bureaux en résidence étudiante Paris Habitat - NZI Architectes

© Apur - Emmanuelle Roux

6 – Sont comptés ici uniquement les opérations qui ont entraîné la construction additionnelle d'au moins 10 m² d'habitation, soit 103 dossiers parmi les 972 dossiers de transformations de bureaux en logements.

7 – La transformation de bureaux en logements à Paris de 2001 à 2012, Apur, janvier 2014. <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/transformation-bureaux-logements-paris-2001-2012>

Que pèsent les transformations de bureaux en logements dans le parc global de bureaux parisien ?

Le parc de bureaux parisien est estimé à un peu plus de 21 millions de m² en 2022⁸, soit presque 40 % du parc francilien, et 53 % des emplois de Paris sont des emplois de bureau⁹.

Ce parc de bureaux est occupé aux trois quarts par des entreprises privées, qui louent leurs locaux à des sociétés foncières, à des SCI ou des OPCV (secteur marchand). Le reste du parc est occupé par les administrations publiques et para-publiques qui sont généralement propriétaires de leurs locaux (secteur non marchand).

Cantonné jusque dans les années 1960 dans le Quartier Central des Affaires, au centre-ouest de Paris, le parc de bureaux grand parisien s'est agrandi et déconcentré dans plusieurs grands pôles franciliens : La Défense, Val-de-Fontenay, Saint-Quentin-en-Yvelines et plus récemment dans la Plaine Saint-Denis, à Boulogne et Issy-les-Moulineaux...

Dans Paris cette déconcentration a profité aux arrondissements périphériques avec des grandes opérations d'aménagement publiques (Maine-Montparnasse, Front de Seine et Gare de Lyon dans les années 1960 et 70, Bercy dans les années 1990, Paris-Rive Gauche, Batignolles et Paris-Nord Est depuis 2000). Le parc de bureaux du QCA évolue peu et se reconstruit petit à petit sur lui-même au gré des rénovations d'immeubles.

Depuis 15 ans on observe un retour des entreprises vers le centre de Paris qui se traduit par un taux de vacance des bureaux particulièrement bas, des tensions à la hausse sur le prix des loyers et une augmentation des emplois de bureaux dans Paris (+5,2 %)¹⁰ et dans le QCA (+10,4 % dans le 8^e et +12,2 % dans le 9^e arrondissement).

La part des transformations par rapport au parc total de bureaux parisien (21,2 millions de m²) reste très modeste. En 10 ans, ces transformations n'ont concerné que **1,5 % du parc total** avec une part comprise entre 0,5 % et 6 % selon les arrondissements. Dans le 4^e arrondissement, cette part de 6 % s'explique à la fois par l'importance de l'opération de l'immeuble Morland, et un stock de bureaux plus réduit. À part le 7^e, **les arrondissements où la proportion de transformations est la plus importante par rapport au parc existant sont ceux où les loyers de bureaux sont les plus bas** (14^e, 18^e, 20^e arrondissements) **ou bien les arrondissements où le prix d'achat de logements est le plus haut** (3^e et 4^e arrondissements), afin de trouver une viabilité économique à ces transformations.

Parallèlement, entre 2013 et 2022, plus de **400 000 m² de permis de construire de bureaux neufs** ont été accordés dans les opérations d'aménagement¹¹. **Au cours de cette période, les surfaces totales de bureaux à Paris ont donc légèrement augmenté** puisqu'en même temps 306 000 m² ont été transformées et qu'une partie de ces surfaces ont fait l'objet de compensations, qui se sont soldées par la création de nouvelles surfaces de bureaux en dehors des opérations d'aménagement.

LE PARC DE BUREAUX EXISTANT À PARIS EN 2022

Arr.	Stock de bureaux (en m ²)	Loyer facial état d'usage T3 en 2022	% de bureaux transformés en logements entre 2013 et 2022/stock
1 ^{er}	1 019 977	480 - 640 €	0,5 %
2 ^e	1 109 837	450 - 710 €	0,9 %
3 ^e	287 320	400 - 630 €	4,9 %
4 ^e	324 207	400 - 630 €	6,2 %
5 ^e	181 507	380 - 550 €	1,6 %
6 ^e	355 645	380 - 650 €	0,9 %
7 ^e	1 253 150	435 - 650 €	2,7 %
8 ^e	3 152 377	400 - 800 €	0,9 %
9 ^e	1 745 714	460 - 720 €	1,4 %
10 ^e	599 163	380 - 650 €	1,8 %
11 ^e	673 405	330 - 470 €	1,6 %
12 ^e	1 571 726	300 - 500 €	0,9 %
13 ^e	1 573 350	280 - 450 €	1,2 %
14 ^e	709 176	250 - 470 €	4,8 %
15 ^e	2 207 664	250 - 500 €	0,9 %
16 ^e	1 334 858	350 - 670 €	0,5 %
17 ^e	1 224 810	250 - 600 €	0,5 %
18 ^e	462 412	200 - 325 €	2,5 %
19 ^e	1 018 921	240 - 340 €	2,2 %
20 ^e	364 142	210 - 300 €	4,3 %
Paris	21 169 361		1,5 %

Sources : Stock de bureaux : Atlas des activités, inventaire de l'immobilier, Apur, mars 2022.
Loyers par arrondissement : CBRE, 1^{er} octobre 2022.

⁸ – Atlas des activités, inventaire de l'immobilier, Apur, mars 2022.

⁹ – Plus d'un emploi sur deux est un emploi de bureau dans la Métropole du Grand Paris, Apur-Insee, note n° 189, novembre 2020.

¹⁰ – Insee, recensements 2007 et 2017.

¹¹ – Entre 2013 et 2022, 103 000 m² de bureaux neufs ont été autorisés à Clichy-Batignolles, 6 100 m² à Joseph Bédier-Porte d'Ivry, 262 000 m² à Paris-Rive-Gauche et 37 000 m² à Porte Pouchet.

de jeunesse de 90 chambres, des commerces (3283 m²), un restaurant et bar panoramique, une crèche de 66 berceaux, 7957 m² de bureaux et de l'agriculture urbaine en terrasse.

Plusieurs de ces grandes opérations sont concentrées dans le quartier du Faubourg-Saint-Germain (7^e arrondissement). Il s'agit notamment de bâtiments ministériels (ministère de la Défense au 10 rue Saint-Dominique avec 12945 m² transformés ou ministère de l'Industrie au 82 rue de Lille avec 1865 m² transformés) ou administratifs dont l'État ou la Région (comme au 35 boulevard des Invalides avec 2293 m² transformés) se sont défaits pour s'implanter en périphérie ou dans des communes limitrophes de Paris.

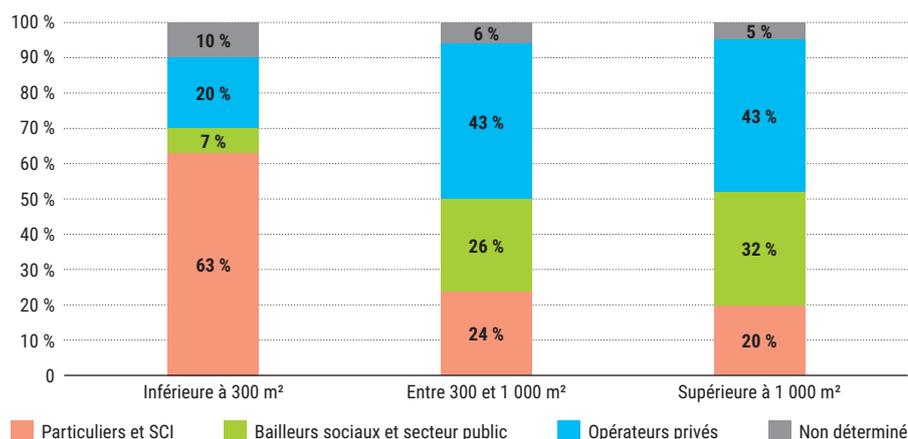
Une diversité d'opérations et d'acteurs dans la transformation de bureaux en logements

Le profil des pétitionnaires traduit la diversité des projets de transformations. Ceux-ci se répartissent entre 3 types :

- **Les particuliers et SCI de particuliers**, sont les plus nombreux et transforment des petites surfaces, créant ou agrandissant en moyenne un ou 2 logements (125 m² transformés en moyenne par opération). Ils totalisent 63 % des permis autorisés, mais seulement 24 % des surfaces autorisées et 20 % des logements issus de transformation de bureaux (environ 90 par an).

45 % des logements produits le sont par des personnes morales privées, 33 % par des bailleurs sociaux et 20 % par des particuliers.

RÉPARTITION DES PERMIS AUTORISÉS DE TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS (2013-2022) SELON LE TYPE DE PÉTITIONNAIRE

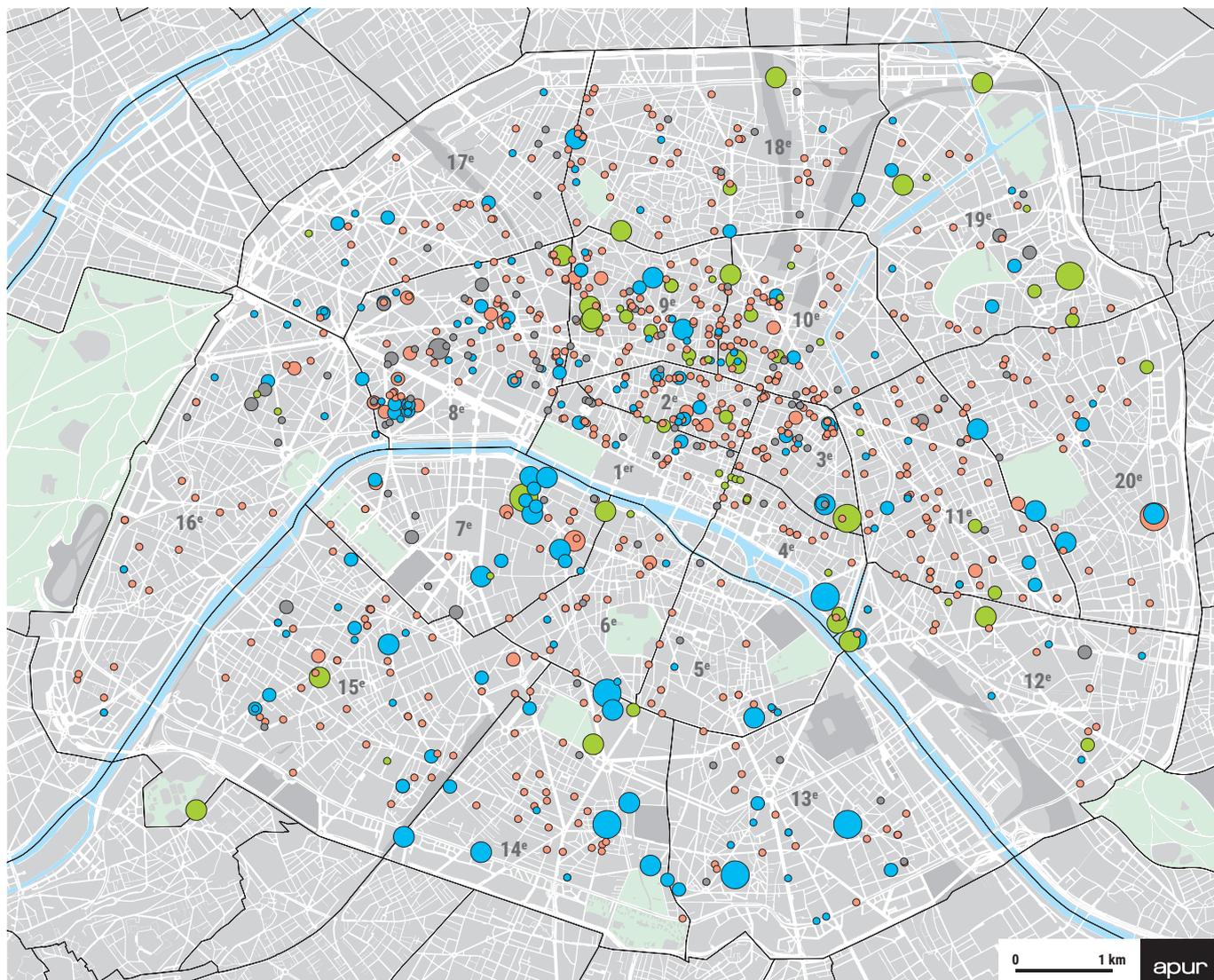


Source : SITADEL Open Data (logements autorisés en date réelle) extraction fin février 2022

TAILLES DES OPÉRATIONS DE TRANSFORMATIONS DE BUREAUX EN LOGEMENTS AUTORISÉS (2013-2022) (en surfaces d'habitation issues de transformations)

Année	Inférieur à 300 m ²		Entre 300 et 1 000 m ²		Entre 1 000 et 5 000 m ²		Supérieur à 5 000 m ²		Total	
	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface
2013	77	7 960	11	6 139	4	7 174	0	0	92	21 273
2014	118	13 793	16	8 978	7	15 929	1	7 010	142	45 710
2015	110	10 695	15	9 696	7	10 864	3	18 714	135	49 969
2016	122	12 545	18	9 227	5	11 560	1	9 730	146	43 062
2017	101	9 690	17	8 277	4	9 018	1	16 280	123	43 265
2018	57	5 617	7	4 322	0	0	1	5 103	65	15 042
2019	57	5 508	10	4 254	3	4 813	0	0	70	14 575
2020	57	6 817	12	5 711	4	9 807	1	12 945	74	35 280
2021	50	5 901	4	2 140	4	11 814	1	7 363	59	27 218
2022	55	5 935	9	4 521	2	3 750	0	0	66	14 206
Total	804	84 461	119	63 265	40	84 729	9	77 145	972	309 600

Source : SITADEL Open Data (logements autorisés en date réelle) extraction fin février 2022



TYPE DE PÉTITIONNAIRE DES TRANSFORMATIONS DE BUREAUX EN LOGEMENTS (2013-2022)

Type de pétitionnaire

- Particuliers, SCI de particuliers
- Bailleurs sociaux, secteur public
- Opérateur privé
- Non déterminé

Taille de l'opération

- Plus de 5 000 m²
- De 1 000 à 5 000 m²
- De 300 à 1 000 m²
- Moins de 300 m²

Source : SITADEL Open Data (logements autorisés en date réelle)
extraction fin septembre 2022

• **Les personnes morales privées** (promoteurs notamment), réalisent à la fois des petites et des grosses opérations (700 m² en moyenne).

Ils rassemblent 20 % des permis autorisés, mais 43 % des surfaces autorisées à la transformation et 43 % des logements (environ 200 par an).

• **Les bailleurs sociaux et acteurs publics** réalisent surtout des grosses opérations (1 300 m² en moyenne).

Ils totalisent 7 % des permis autorisés, mais 26 % des surfaces et 32 % des logements (environ 150 par an).

À noter que l'identité du demandeur n'est pas renseignée pour 10 % des permis qui sont dans la base de données Sitadel, mais ces opérations ne

représentent que 6 % des surfaces de bureaux transformées et 5 % des logements créés.

En nombre total de logements pour la période 2013-2022, environ 900 logements ont été créés ou agrandis par des particuliers et des petites SCI, 1 500 logements ont été créés par les bailleurs sociaux et 2 000 logements ont été créés par le secteur privé.

Sur la période 2013-2022, environ 1 500 logements sociaux ont été réalisés par les bailleurs sociaux à la suite de transformations. À ceux-là il faut ajouter environ 350 logements réalisés en VEFA par les acteurs privés pour les bailleurs sociaux. Cela revient à dire que **42 % des logements issus de transformations de bureaux sont des logements sociaux.**

Une production annuelle de 450 à 500 logements pour les seules transformations de bureaux en logement

En moyenne, 450 à 500 logements sont produits annuellement à Paris par le biais de la transformation de bureaux en logements mais cette production varie sensiblement d'une année sur l'autre.

Les autorisations de transformations ont été plutôt plus nombreuses de 2014 et 2017 (plus de 600 logements par an), suivies de 2 années où le nombre de logements issus de ces transformations avoisine les 200 seulement, avant une reprise en 2020.

Le total des surfaces transformées du bureau vers le logement fluctue en

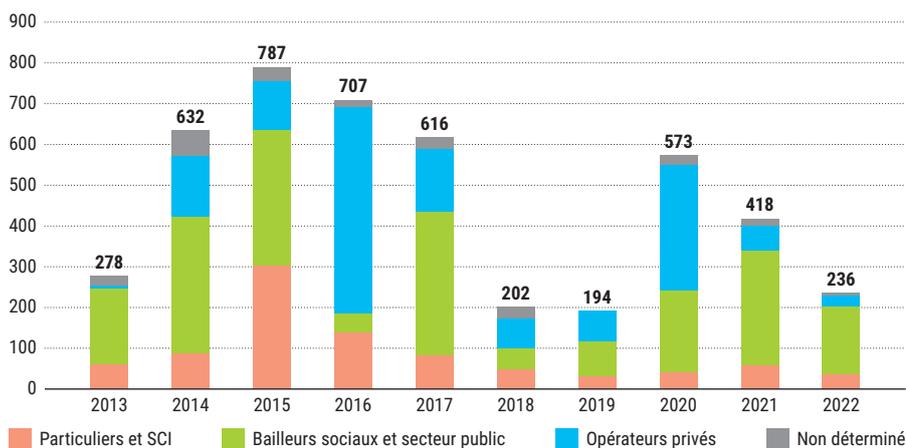
conséquence. Cette fluctuation observée entre 2013 et 2022 va de 14 500 m² en 2019 à 50 000 m² en 2015, mais la moyenne des surfaces transformées est de l'ordre d'un peu plus de 30 000 m² par an, ce qui était déjà le cas lors des 12 années précédentes, entre 2001 et 2012.

En 2014, 2015, 2016 et 2017, plus de 40 000 m² de surfaces de bureaux ont été autorisées à la transformation pour créer des logements :

- **45 710 m² transformés en 2014**, avec notamment un permis portant sur 7 010 m² accordé à une société de marchand de biens (SARL Tsarine) qui a restructuré un bâtiment de

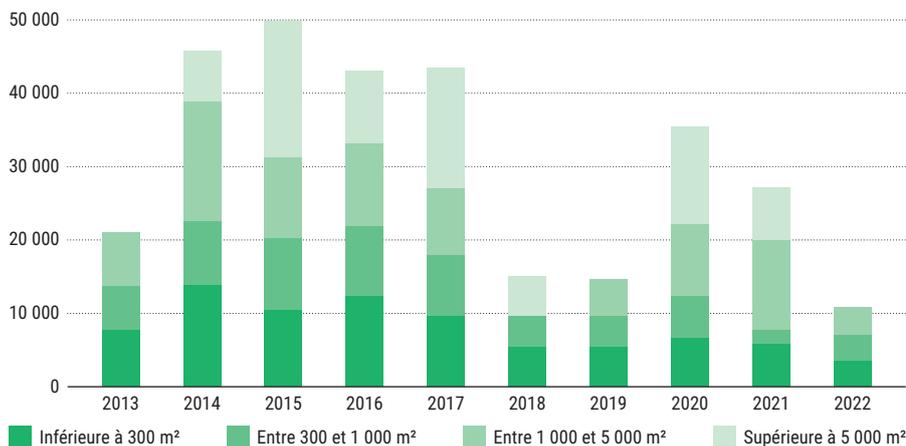
42 % des logements issus de transformations de bureaux sont des logements sociaux.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ISSUS DE TRANSFORMATIONS DE BUREAUX, SELON LE TYPE DE PÉTITIONNAIRE



Source : SITADEL Open Data (logements autorisés en date réelle) extraction fin février 2022

ÉVOLUTION DES SURFACES TRANSFORMÉES DE BUREAUX EN LOGEMENTS (EN M²), SELON LA TAILLE DES OPÉRATIONS



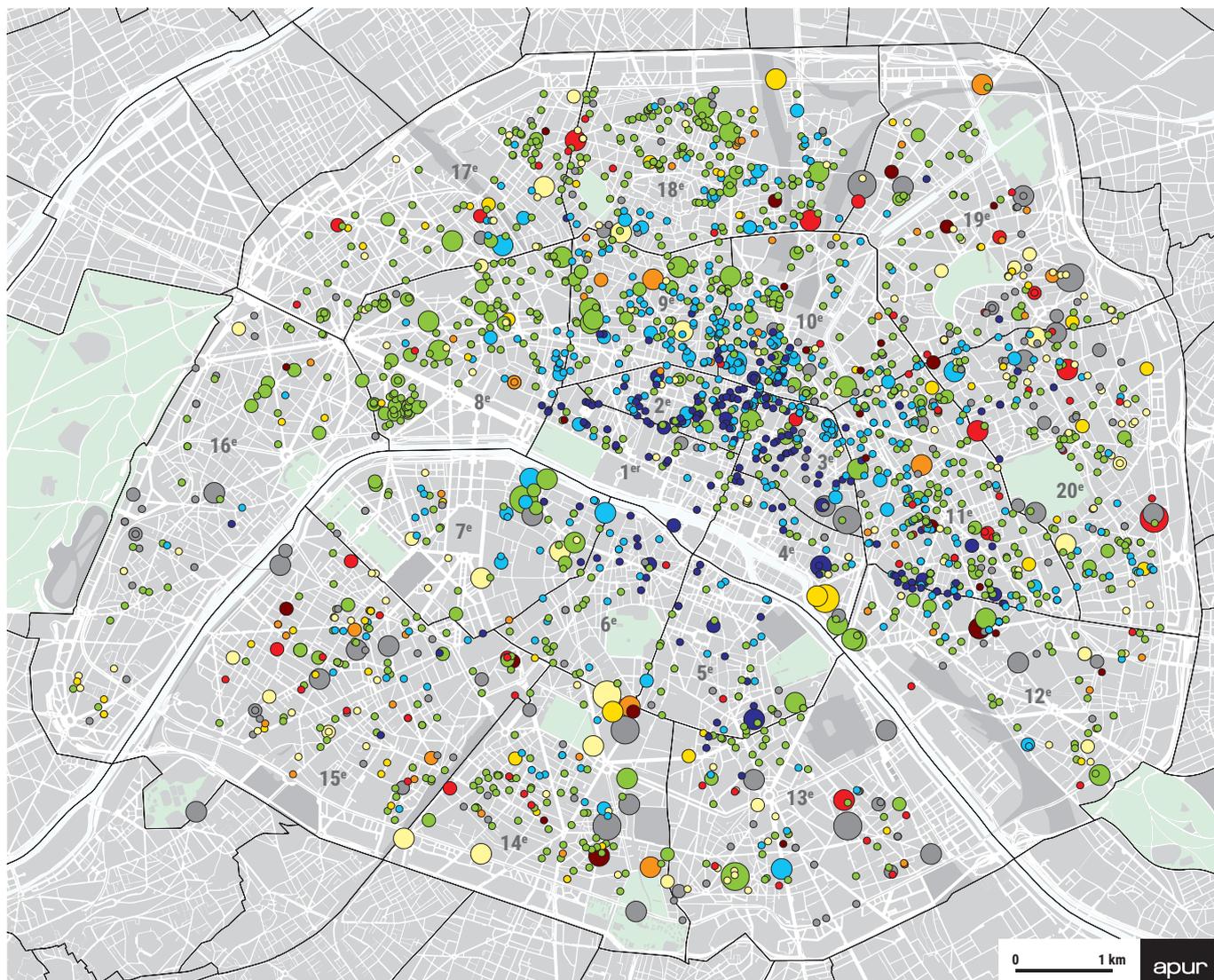
Source : SITADEL Open Data (logements autorisés en date réelle) extraction fin février 2022



162 rue Lamarck (18^e) – Avant/après la transformation du garage en logements, bureaux, établissement sportif et logistique urbaine
DATA Architectes

© Perspective Artefactory - Projet DATA Architectes

© Perspective Artefactory - Projet DATA Architectes



DATATION DU BÂTI DES TRANSFORMATIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉ EN LOGEMENTS (2013-2022)

Période de construction du bâti



Taille de l'opération



Source : SITADEL Open Data, Apur

bureau en habitation avec la création de 99 logements et des équipements (crèche) au 72 rue de la Colonie (13^e arrondissement).

- **49 969 m² transformés en 2015**, avec notamment la rénovation d'un bâtiment de 8 étages de bureaux de la Poste avec changement en habitation (72 logements créés dont 33 sociaux, soit 5 445 m²) au 140 boulevard du Montparnasse (14^e arrondissement) et la restructuration d'un bâtiment de bureau (siège social de Zodiac Aerospace, 5 084 m²) en résidence pour étudiants (282 logements) au 129 boulevard Davout (20^e arrondissement).

- **43 062 m² en 2016** transformés avec notamment la restructuration d'un ensemble immobilier par la RIVP où s'est opéré un changement de destination total des bureaux de la Sécurité Sociale (9 730 m²) en habitation (289 logements) au 58 rue de la Mouzaïa (19^e arrondissement).

- **43 265 m² transformés en 2017** avec la restructuration complète de l'ex-Préfecture de Paris devenue bureaux des services de la Ville de Paris avec la création de 200 logements dont 66 sociaux, un hôtel et des commerces et équipements au 17 boulevard Morland (Paris-Centre).

Le bâti haussmannien privilégié pour les transformations de locaux d'activité et de bureaux

Le bâti haussmannien et post-haussmannien apparaît comme le plus représenté dans les opérations de transformations de locaux d'activité et de bureaux en logements autorisées entre 2013 et 2022. En effet, il y a très peu de freins techniques à la reconversion en logements dans ces bâtiments, construits pour cet usage à l'origine.

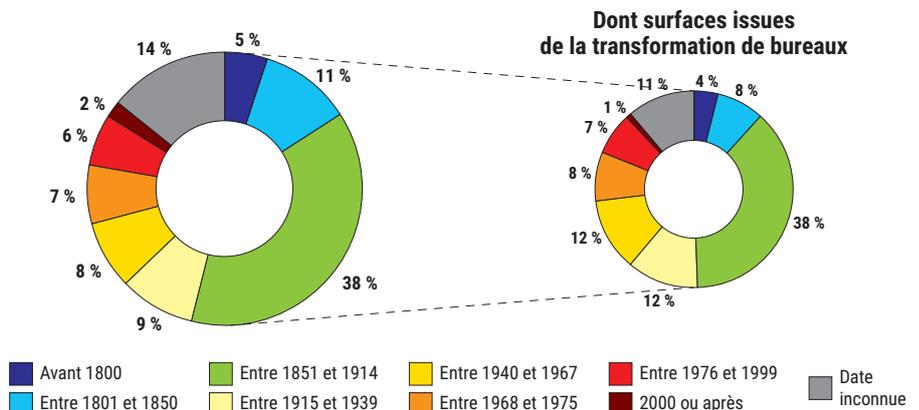
Les bâtiments construits entre 1851 et 1914 rassemblent presque 40 % des surfaces de logements issues de transformations.

L'immeuble de type haussmannien ou post haussmannien, de par sa construction, se prête bien à la conversion de bureaux en logements. 50 % des immeubles transformés depuis du bureau de cette époque sont situés dans les 7^e, 8^e et 9^e arrondissements. Ce sont à la fois beaucoup de petites surfaces (moins de 300 m²) qui sont transformées mais aussi des immeubles entiers.

Les bâtiments plus anciens rassemblent environ 16 % des transformations en surface. Cette époque de construction concerne beaucoup de petites transformations de bureaux (moins de 300 m²) qui se localisent dans le centre Rive Droite, dans les 5^e et 6^e arrondissements et dans le Faubourg Saint-Antoine.

Les époques d'après 1914 jusqu'à 1975 sont plus éparpillées et souvent localisées dans les quartiers plus périphériques. En moyenne, il s'agit d'opérations plus importantes que celles datant des périodes précédentes. Lors d'une précédente étude portant sur les opérations intervenues au cours de la période 2001-2012, les transformations sur des immeubles construits après 1976 ne représentaient que 5 % des cas. Cette part est 2 fois plus importante pour la période 2013-2022.

SURFACES TRANSFORMÉES DE LOCAUX D'ACTIVITÉ EN LOGEMENTS (2013-2022), SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS



Source : SITADEL Open Data (logements autorisés en date réelle) extraction fin février 2022 - Apur

UN APPEL À PROJET DÉDIÉ À LA TRANSFORMATION DE LOCAUX EN LOGEMENTS

En 2021, la Ville de Paris a lancé un Appel à Projets Urbains Innovants pour transformer des locaux d'activité en logements.

À ce jour 11 sites ont été identifiés et 2 ont déjà fait l'objet d'une autorisation de transformation.

Ces opérations sont trop récentes pour apparaître dans la note ; il s'agit néanmoins de la transformation d'un garage de 10 500 m² (garage Renault au 29 quai de Grenelle, 15^e) et d'un commerce de 7 800 m² (magasin Tati au 4 bd de Rochechouart, 18^e). Les autres projets sont en train d'être instruits et certains comportent une part importante de bureaux à transformer comme le siège social de l'APHP, avenue Victoria. En tout, pour ces 11 sites, 36 800 m², soit 550 logements seront créés dans les années à venir.



4 boulevard de Rochechouart (18^e) - 6 500 m² du magasin Tati qui seront transformés en logements
Immobilier - Studio Belem

Directeur et directrice de la publication :
Alexandre LABASSE
Patricia PELLOUX

Note réalisée par : **François MOHRT**
Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**

Avec le concours de :
Jean-François ARÈNES
Cartographie et traitement statistique :
Chloé LANCHON, Anne SERVAIS

Photos et illustrations :
Apur sauf mention contraire

Mise en page : **Apur**
www.apur.org

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

