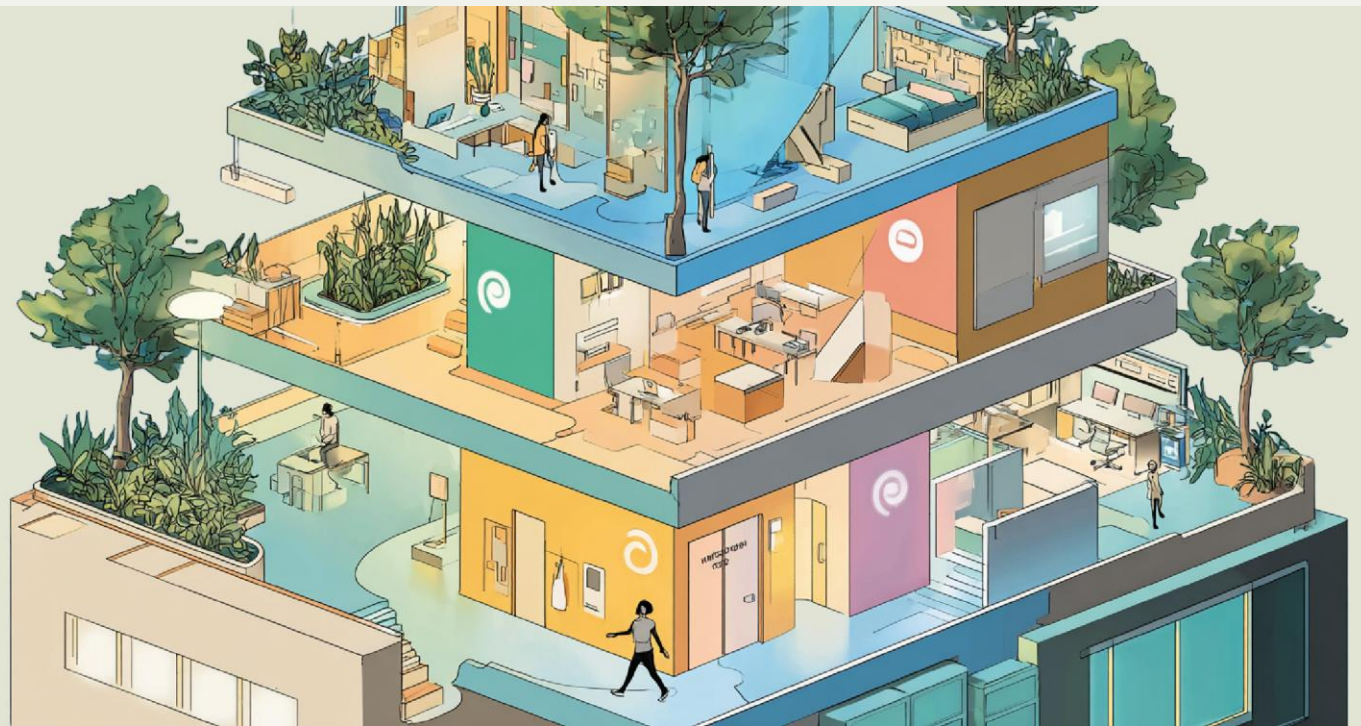


Transformation des bureaux en logements

Février 2026

knightfrank.fr/etudes/



Introduction

Le nombre de m² de bureaux vacants en Île-de-France a atteint la barre des 6 millions de m² en 2025, soit l'équivalent du double de la City de Londres. Dans ce contexte inédit avec un taux de vacance record de plus de 11% à l'échelle régionale, les propriétaires sont de plus en plus attirés par l'idée de transformer leurs bureaux vides en une autre fonction et, principalement, en logements. L'enjeu est de dégager à nouveau des revenus locatifs et de redonner de la valeur à leurs immeubles par souci de soutenabilité de leur modèle économique.

Plus qu'une hypothèse, cette solution est vue comme une véritable issue de secours, et parfois la seule pour certains immeubles situés dans des zones où la vacance représente plusieurs années de commercialisation. Les politiques publiques eux-mêmes sont favorables à la conversion des bureaux en logements, comme en témoigne la loi votée en juin 2025. Il faut dire que l'idée de réutiliser l'existant pour lutter contre « la crise » des logements en Île-de-France a de quoi séduire l'opinion publique. Chez Knight Frank, nous traitons déjà cette question en 2021.

Depuis cette date, de nombreuses études ont été publiées sur le sujet afin d'accompagner ce mouvement de transformation. Cependant, sans nier leur pertinence, nous avons constaté que la plupart d'entre elles mettaient le curseur sur l'offre vacante sans même documenter l'état de la demande en bureaux. Nous pensons que cet angle de vue est loin d'être anodin. Pour preuve, d'après nos estimations, la hausse du nombre d'emplois de bureaux entre 2014 et 2022 a été 36% supérieure à celle du nombre d'actifs-résidents. De quoi faire réfléchir.

Ce chiffre soulève, en effet, le paradoxe suivant : les propriétaires de bureaux vacants s'apprêtent à investir le marché des logements alors que la demande y est potentiellement moins porteuse que pour celle des bureaux. C'est pourquoi, nous proposons dans cette nouvelle étude de quantifier les flux démographiques pour mesurer les demandes potentielles de bureaux et de logements pour les communes de la Métropole du Grand Paris et celles retenues pour les analyses de marché (découpage Immostat).

Nous avons pour ambition de proposer un véritable outil d'aide à la décision pour éclairer les stratégies des propriétaires de bureaux et les conforter (ou pas) une vocation tertiaire des actifs détenus.

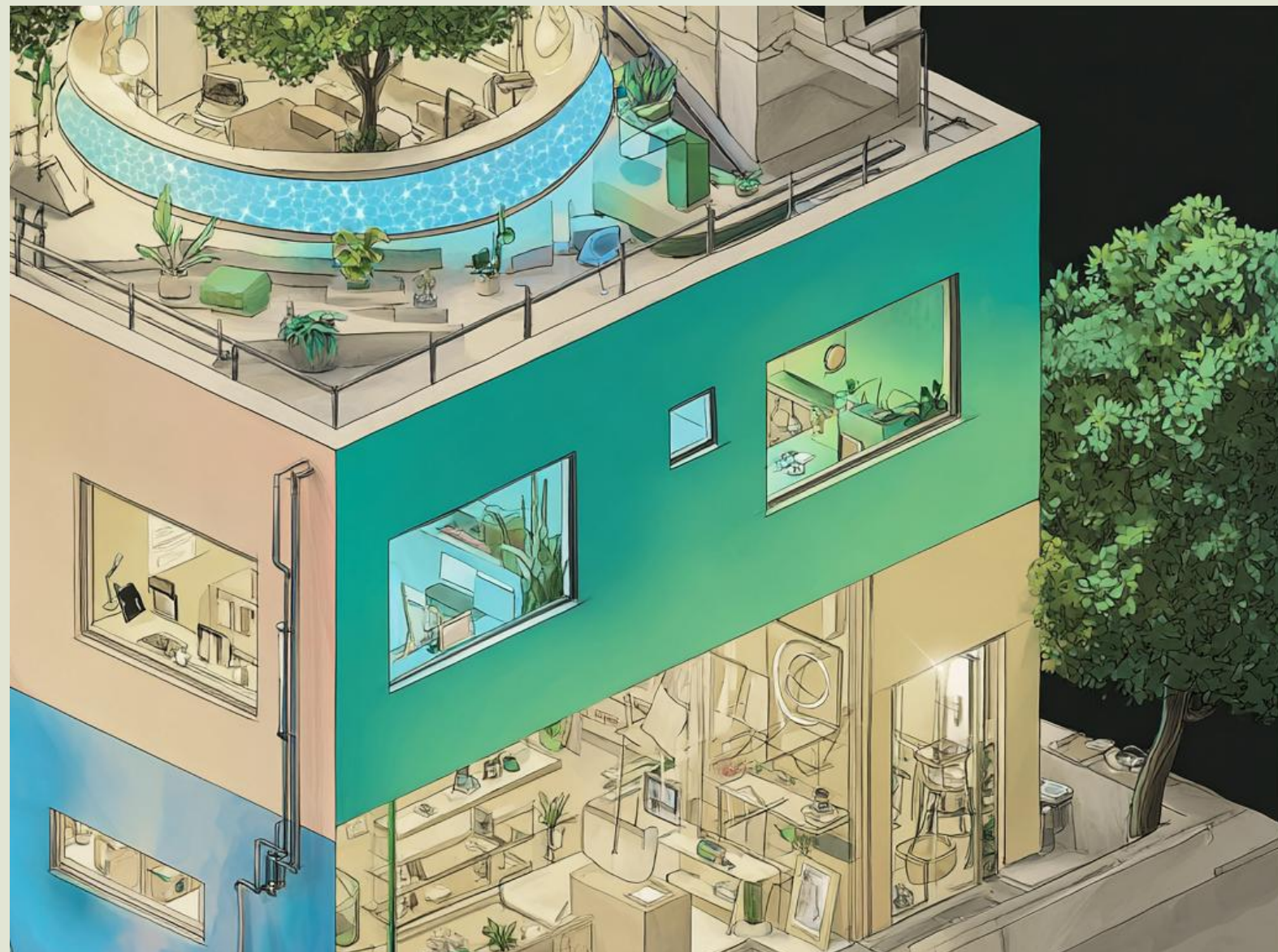
Notre étude s'organise de la manière suivante : nous proposons d'abord un bref état des lieux du phénomène de conversion de bureaux en logements dans la région francilienne. Dans une deuxième partie, nous nous attaquons aux biais d'analyse les plus communs dans l'étude de la transformation des bureaux en logements. Dans une troisième partie, nous présentons les résultats des évolutions démographiques des emplois de bureaux, des actifs-résidents, des seniors ainsi que des étudiants. Dans une dernière partie, nous présentons une carte synthétique de ces flux démographiques afin de savoir, pour chaque commune, quelle stratégie privilégier.

Notre méthodologie est disponible à la toute fin du document.



01.

Constat sur la transformation de bureaux en logements



La conversion de bureaux en logements : où en sommes-nous ?

La transformation des immeubles de bureaux en logements n'est pas un phénomène récent. Comme mesuré par Coulondre et al. (2024), sur la période 2013-2022, 15,6 millions de m² de locaux professionnels (bureaux, commerces, entrepôts, ateliers, locaux agricoles, bâtiments publics...) ont été transformés en 216 571 logements sur l'ensemble du territoire national. Parmi ces millions de m² transformés sur la même décennie, le quart provient de locaux de bureaux.

Cependant, il n'existe pas encore « d'industrialisation » de la transformation de locaux professionnels en logements.

Toujours selon Coulondre et al. (2024), plus de la moitié des 15,6 millions de m² transformés sur la période 2013-2022 en France concernaient des programmes de moins de 5 logements et moins du tiers des surfaces transformées l'ont été à l'initiative des promoteurs et investisseurs.

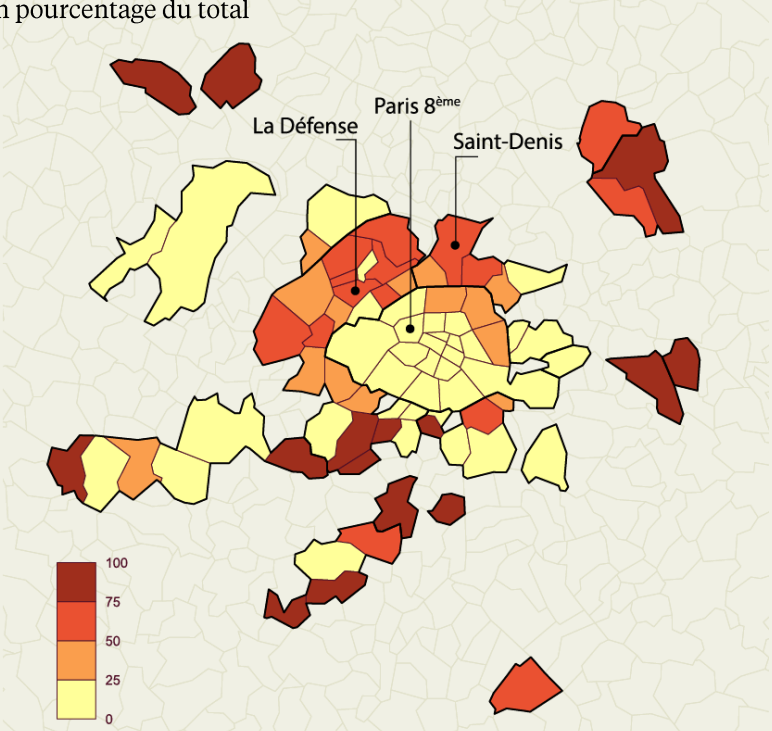
En Île-de-France, la transformation des bureaux s'intensifie de plus en plus. À l'heure où nous écrivons ces lignes, l'année 2024 est déjà une année record d'après notre propre estimation sur la base des données de Sitadel. En effet, environ 184 000 m² de bureaux ont été effectivement concernés par des autorisations d'urbanisme créant des logements, soit un nombre plus de deux fois supérieur à la moyenne décennale sur la période 2013-2023 estimée à 85 000 m².

La loi du 16 juin 2025 vise d'ailleurs à encourager la transformation de bureaux en logements. Un maire peut désormais déroger au PLU sans le modifier si le but est de destiner un immeuble tertiaire à une vocation résidentielle. Aussi, un permis de construire peut porter plusieurs destinations et ainsi donner lieu à un projet de transformation sans délivrance d'une nouvelle autorisation. Outre d'autres mesures, cette nouvelle loi vise à réduire les délais administratifs et diminuer les risques d'une telle opération.

*En 2024, le nombre de m²
convertis en bureaux est 2x plus
important que la moyenne des 10
dernières années.*

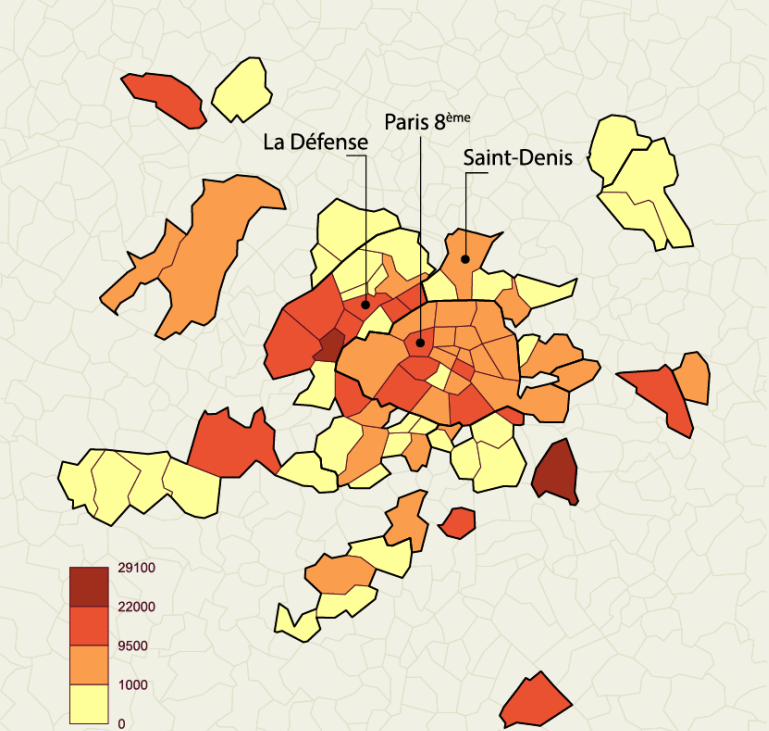
La conversion de bureaux en logements : quelles communes sont les plus concernées ?

Part de la vacance durable dans les surfaces de bureaux vacants en 2025
En pourcentage du total



Source : Knight Frank

Surfaces de bureaux transformées en 2024
En nombre de m²



Sources : Données Immostat et Sitadel, traitement Knight Frank (2026)

Dans les communes où il existe un marché de bureaux, nous constatons le paradoxe suivant : celles qui se distinguent par un fort taux de vacance durable des bureaux vacants ne sont pas systématiquement celles les plus concernées par la transformation de m² de bureaux à des fins résidentielles.

Par exemple, le 8^{ème} arrondissement de Paris est l'arrondissement avec le plus grand volume de bureaux transformés alors qu'il a l'un des plus faibles taux de vacance de la capitale. De même, alors que plus d'un tiers du parc de bureaux est vacant à Saint-Denis fin 2025, moins de 1 500 m² de ces mêmes surfaces ont été transformés en logements entre 2020 et 2024. Il n'y a que dans une poignée de communes du sud de la Péri-Défense comme Rueil-Malmaison et Nanterre ou de la Boucle Sud comme Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux où il existe une corrélation positive entre surfaces transformées et taux de vacance. Certaines communes comme Vélizy-Villacoublay ou Gennevilliers n'ont pas encore à ce jour de projets officiels de transformation de bureaux en logements malgré une vacance durable (= égale ou supérieure à 4 ans) d'au moins 40 000 m² de bureaux.

La conversion de bureaux en logements : quelles communes sont les plus concernées ?

*La vacance des bureaux
en Ile-de-France atteint 11,1%
soit 6,2 millions de m²*

*43% de ces surfaces vacantes
le sont depuis **plus de 4 ans***

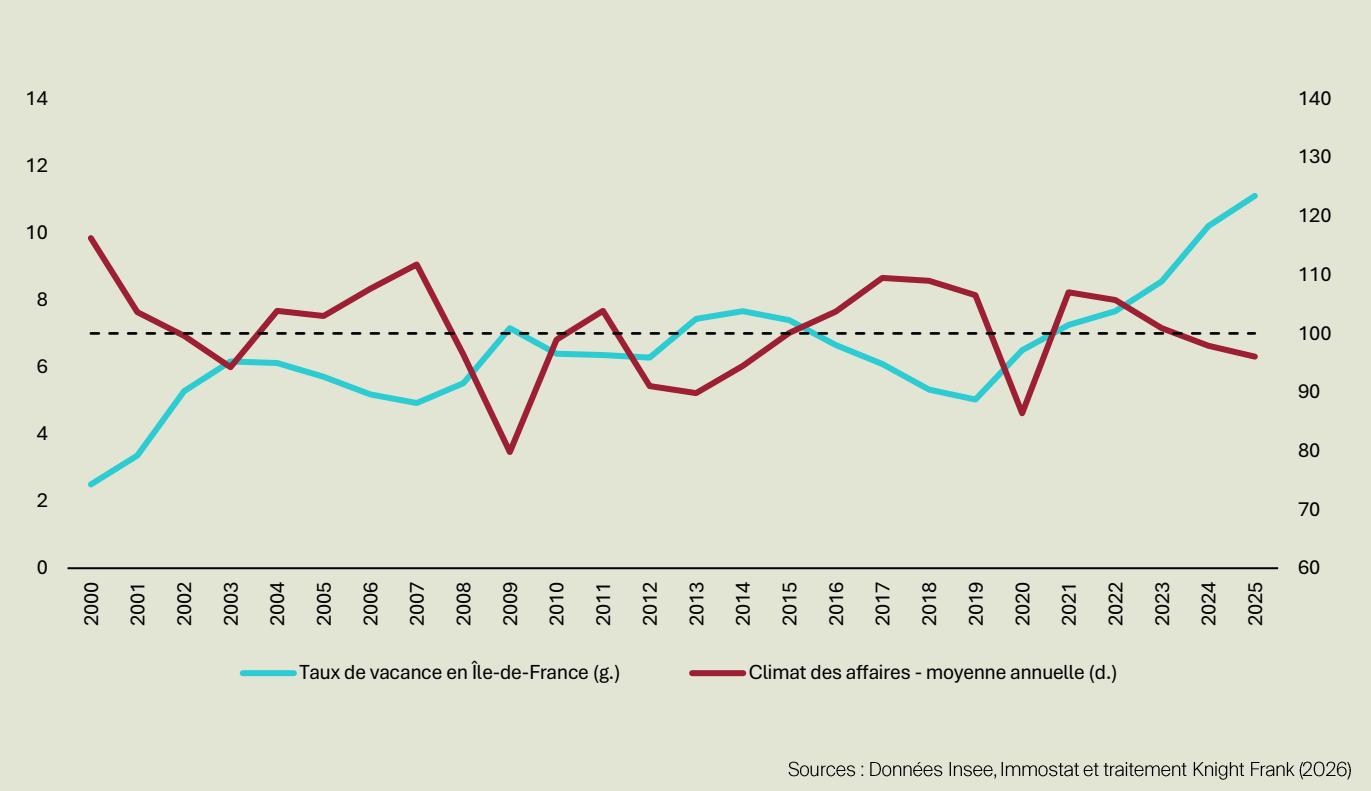
02.

La transformation de bureaux en logements : la panacée, vraiment ?



Le taux de vacance, un indicateur trompeur

Corrélation entre taux de vacance et niveau de confiance des entreprises entre 2000 et 2025 :
En pourcentage (g.) et base 100 (d.)



La hausse de la vacance de bureaux depuis 2020, qui excède la barre des 11% en Île-de-France en 2025 pour la deuxième année consécutive d'après nos estimations, a été l'un des principaux éléments déclencheurs du débat sur la transformation de bureaux en logements. Il s'agit évidemment d'une réalité préoccupante et l'idée de réutiliser l'existant est, sur le papier, en phase avec les engagements climatiques de la France.

Cependant, la transformation de bureaux en logements demande une approche structurelle, c'est-à-dire basée sur une lecture de long-terme. Or, le taux de vacance est par définition un indice de court-terme et qui varie au gré de la conjoncture. Sur la période 2000-2025, lorsque le climat des affaires s'améliore, le taux de vacance diminue et inversement. Si l'année 2020 perturbe cette relation du fait de la pandémie, elle est d'autant plus vraie depuis 2021. En effet, les anticipations des entreprises sont de plus en plus pessimistes depuis 2021, passant même sous la barre des 100 en 2024. Les entreprises freinent ainsi leurs projets

d'investissement immobilier et nous assistons à un attentisme généralisé qui se traduit par une contraction du nombre de transactions et de la demande placée (consommation des surfaces de bureaux).

De plus, le taux de vacance s'expose à une autre limite encore plus rédhitoire. La seule vocation de cet indice est de mesurer l'état de la rencontre entre l'offre et la demande. Mathématiquement, une baisse de la demande est compatible avec une baisse du taux de vacance, notamment si l'offre venait à diminuer plus fortement que la demande. Les décideurs privés et publics pourraient être ainsi induits en erreur, en considérant qu'il ne serait pas nécessaire de convertir les bureaux en logements, alors même que la demande diminue.

Une faible réponse face à la « crise » du logement

L'idée de convertir les bureaux en logements part également du postulat qu'il existe une « crise du logement » en Île-de-France. Cette assertion n'est pas fausse mais rien ne dit que les bureaux transformés en logements trouveront nécessairement preneurs dans le futur. Si « crise » il y a, elle ne se résume pas aux volumes. Le prix et la qualité des logements comptent également. Pour rappel, à Paris, le taux de logements vacants est estimé à 9,8% en 2022 par l'Insee. En outre, plusieurs freins à la demande doivent être considérés.

D'abord, les ménages ne sont pas aussi mobiles en pratique qu'en théorie. Une première étude publiée en 2024 par l'Insee rappelle que la norme est de déménager à côté de chez soi : près du tiers des déménagements se font à moins de 2 km. En Île-de-France, en 2022, plus de 55% des déménagements se faisaient dans le même département. S'il fallait un ultime exemple, d'après Nexity, plus de la moitié des acquéreurs d'un logement du village olympique localisé en Seine-Saint-Denis habitaient...en Seine-Saint-Denis.

Aussi, l'immobilier s'inscrit dans un temps long. Or, les besoins en logements tendent à diminuer d'ici 2050 d'après le scénario central du Ministère de la transition écologique. D'après cette étude parue en 2025, les besoins en résidences principales liées à l'évolution du nombre de ménages dans la zone d'emploi de Paris sont estimés à environ 142 500 sur la décennie 2020-2030, puis 118 000 sur la décennie 2030-2040 et 20 000 sur 2040-2050. Ce résultat s'explique principalement du fait du vieillissement de population.

Enfin, la loi de transformation bureaux-logements prévoit de faciliter certains segments résidentiels et, notamment, les résidences étudiantes. Une fois encore, bien que ce potentiel soit avéré, cette manne reste limitée. D'après un rapport de la Cour des Comptes, seuls 11% des étudiants franciliens vivaient dans une résidence étudiante

en 2020. Pour les étudiants franciliens, la norme reste d'habiter chez leurs parents (47%) ou dans un appartement leur appartenant (5%).

Cette réalité chez les étudiants est similaire chez les seniors. D'après le Ministère de la Santé, seulement 10% des personnes âgées de 75 ans et plus fréquentent un établissement d'hébergement et cette part diminue légèrement depuis 2015. La raison principale est que les personnes âgées sont en meilleure santé relativement aux générations précédentes. D'après une étude parue en 2025 par l'Insee, l'âge pivot pour fréquenter un établissement de santé intervient surtout à 95 ans : seulement 5% des 80-84 ans, 12% des 85-89 ans et 25% des 90-94 ans vivent dans un établissement de santé contre 41% des 95 ans et plus.

Les étudiants, une réelle manne ?

Près de 50% des étudiants en Île-de-France résident chez leurs parents et sont donc peu concernés par les résidences étudiantes. En revanche, parmi les 50% restants, ils sont deux fois plus nombreux à vivre en location ou colocation qu'à loger dans une résidence étudiante d'après l'Institut Paris Région. Une raison majeure relève du manque de résidences étudiantes. Il existe ainsi un réel potentiel de demande latente à satisfaire.

Toutefois, les investisseurs institutionnels doivent garder en tête qu'attirer un nouveau segment étudiant ne se résume pas à proposer des prix attractifs. Les étudiants doivent aussi se trouver à proximité de leur lieu d'étude. Ce désir n'est pas seulement une affaire d'accessibilité. En effet, leur lieu d'étude est aussi leur premier réseau social et constitue ainsi un lieu privilégié de sorties pour qu'ils puissent tisser des relations amicales et professionnelles.

03.

Évolutions démographiques des emplois de bureaux et types de résidents



Les emplois de bureaux

Top 5 des arrondissements avec la plus forte hausse du volume d’emplois de bureaux

Commune	Nombre d’emplois de bureaux créés entre 2014 et 2022
1. Paris 8 ^{ème}	+43 949
2. Paris 15 ^{ème}	+24 557
3. Paris 9 ^{ème}	+13 172
4. Paris 16 ^{ème}	+10 736
5. Paris 17 ^{ème}	+9 374

Sources : données Insee, estimations Knight Frank (2026)

Entre 2014 et 2022, les communes de la Métropole du Grand Paris ont enregistré au total une hausse de 250 028 emplois de bureaux. Le 8^{ème} arrondissement de Paris (+44 000) et plus généralement les arrondissements du Quartier Central des Affaires (QCA) sont les arrondissements de Paris qui ont glané le plus d’emplois de bureaux sur cette période. D’autres zones telles que La Défense ou Issy-les-Moulineaux ont, dans les faits, enregistré des volumes d’emplois de bureaux supérieurs aux autres communes.

La troisième centralité de bureaux, en l’occurrence Saint-Denis, a bien connu une hausse des emplois de bureaux mais dans des volumes bien moindres (+5 100) : la hausse a été 40% inférieure à celle observée à Courbevoie (+7 100) et plus de huit fois inférieure à celle observée dans le seul 8^{ème}

Top 5 des communes avec la plus forte hausse du volume d’emplois de bureaux – hors Paris

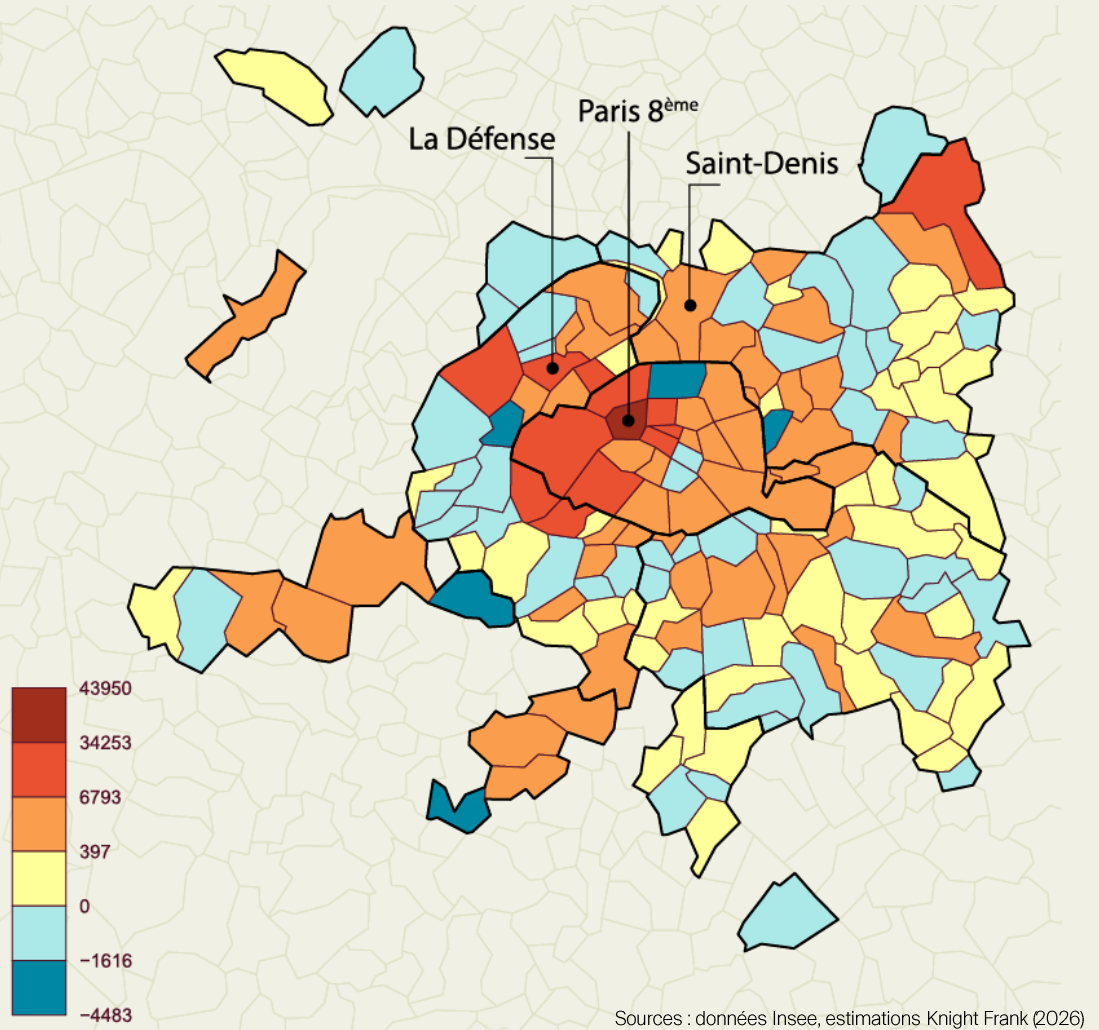
Commune	Nombre d’emplois de bureaux créés entre 2014 et 2022
1. Issy-Les-Moulineaux	+9 109
2. Tremblay-en-France	+7 445
3. Boulogne-Billancourt	+7 227
4. Levallois-Perret	+7 166
5. Courbevoie	+7 127

Sources : données Insee, estimations Knight Frank (2026)

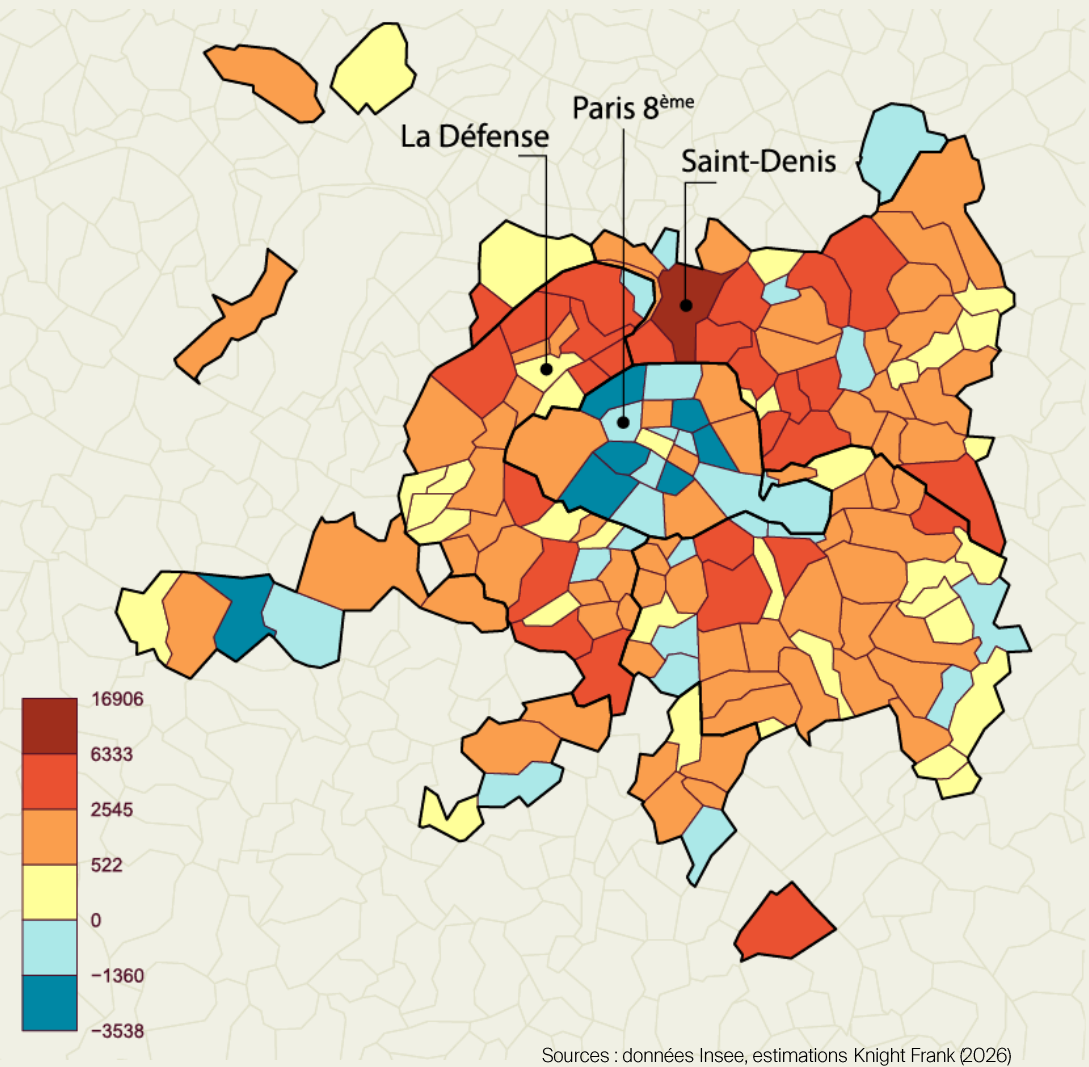
arrondissement de Paris. Ce résultat est d’autant plus probant que d’après nos estimations, cela n’a pas toujours été le cas : entre 1990 et 2006, le 8^{ème} arrondissement de Paris a perdu plus de 47 000 emplois de bureaux tandis que Saint-Denis en avait glané presque 15 000.

Plus généralement, nos résultats témoignent d’un phénomène de recentralisation des emplois de bureaux qui se structurent autour de deux principales centralités : La Défense et le QCA. En dehors de ces deux communes et à quelques exceptions près comme Tremblay-en-France, où démarre le pôle de Roissy, la norme est plutôt d’enregistrer des faibles volumes d’emplois de bureaux voire une baisse.

Evolution des flux d’emplois de bureaux entre 2014 et 2022
En nombre



Evolution des flux d'actifs-résidents entre 2014 et 2022
En nombre



La population active résidente

Top 5 des communes avec la plus forte hausse du nombre d'actifs-résidents

Commune	Nombre d'actifs-résidents en plus entre 2014 et 2022
1. Saint-Denis	+16 906
2. Aubervilliers	+6 250
3. Romainville	+5 782
4. Asnières-sur-Seine	+5 036
5. Nanterre	+4 679

Sources : données Insee, estimations Knight Frank (2026)

Entre 2014 et 2022, les communes de la Métropole du Grand Paris ont enregistré au total une hausse de 183 528 actifs-résidents. Saint-Denis est la commune qui a enregistré le plus grand nombre d'actifs-résidents. Dans la plupart des arrondissements de Paris, la tendance est plutôt baissière. À l'inverse, un cluster haussier se dégage dans l'hémisphère nord de la Métropole du Grand Paris, que ce soit tout autour de La Défense mais aussi au nord du QCA.

Notre carte révèle qu'à mesure que l'on s'éloigne de Paris, les communes enregistrent des volumes d'actifs-résidents moindres. Nous assistons à un mouvement inverse à celui des emplois de bureaux, où la tendance est à la décentralisation des actifs-résidents mais celui-ci n'est pas nouveau. Pour rappel, d'après l'Insee, Paris a atteint son pic de population en 1921 et voit sa

population décroître depuis les années 60. Dans les communes hors de Paris et notamment en Seine-Saint-Denis, où la population est la plus jeune de France métropolitaine, il existe un effet naturel d'accroissement de population en plus de la venue de nouveaux ménages.

À première vue et selon une lecture agrégée, il apparaît que le mouvement de décentralisation des actifs-résidents combinée à celui de recentralisation des emplois de bureaux soient favorables à une conversion des bureaux en logements. La réalité est cependant plus complexe car les ordres de grandeur ne sont pas les mêmes comme en témoignent les échelles de nos cartes. Sur la base de notre zonage et sur la période 2014-2022, la hausse d'emplois de bureaux a été supérieure de 36% à celle des actifs-résidents.

La population de résidents seniors

Top 5 des communes avec la plus forte hausse du volume de résidents-séniors

Commune	Nombre des plus de 75 ans en plus entre 2014 et 2022
1. Saint-Denis	+1 799
2. Paris 15 ^{ème}	+1 647
3. Boulogne-Billancourt	+1 419
4. Evry-Courcouronnes	+1 334
5. Paris 20 ^{ème}	+1 274

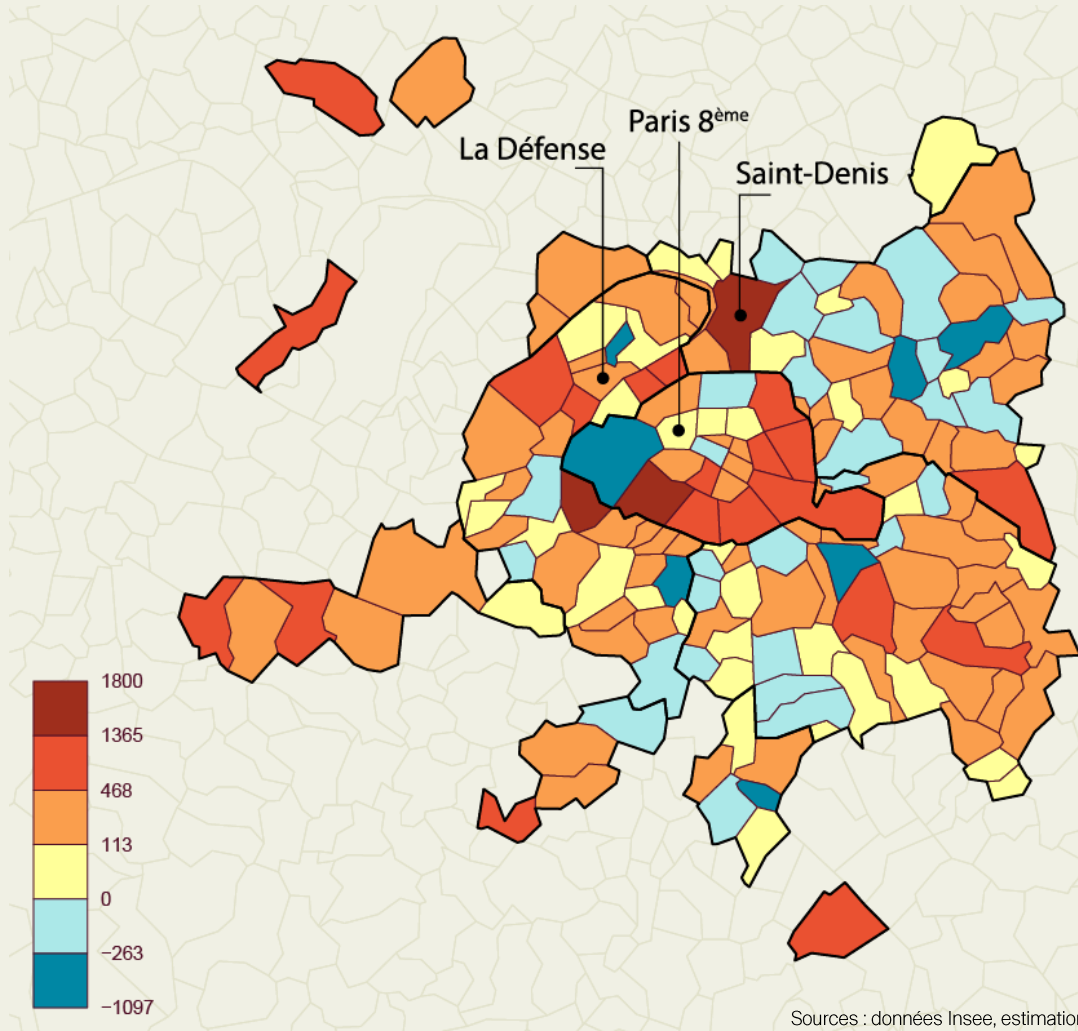
Sources : données Insee, estimations Knight Frank (2026)

Entre 2014 et 2022, les communes de la Métropole du Grand Paris ont enregistré au total une hausse de 33 287 résidents âgés de plus de 75 ans. Saint-Denis se distingue par la plus forte hausse, suivie de très près par le XV^{ème} arrondissement de Paris et Boulogne-Billancourt.

Comme en témoigne la carte, il n'existe pas de clusters particuliers d'évolution des seniors. Ceci s'explique du fait que toutes les communes ou presque sont concernées par un phénomène croissant de vieillissement de population. Seule une partie significative des communes de Seine-Saint-Denis échappent à cette tendance, le département ayant la population la moins vieillissante de France métropolitaine.

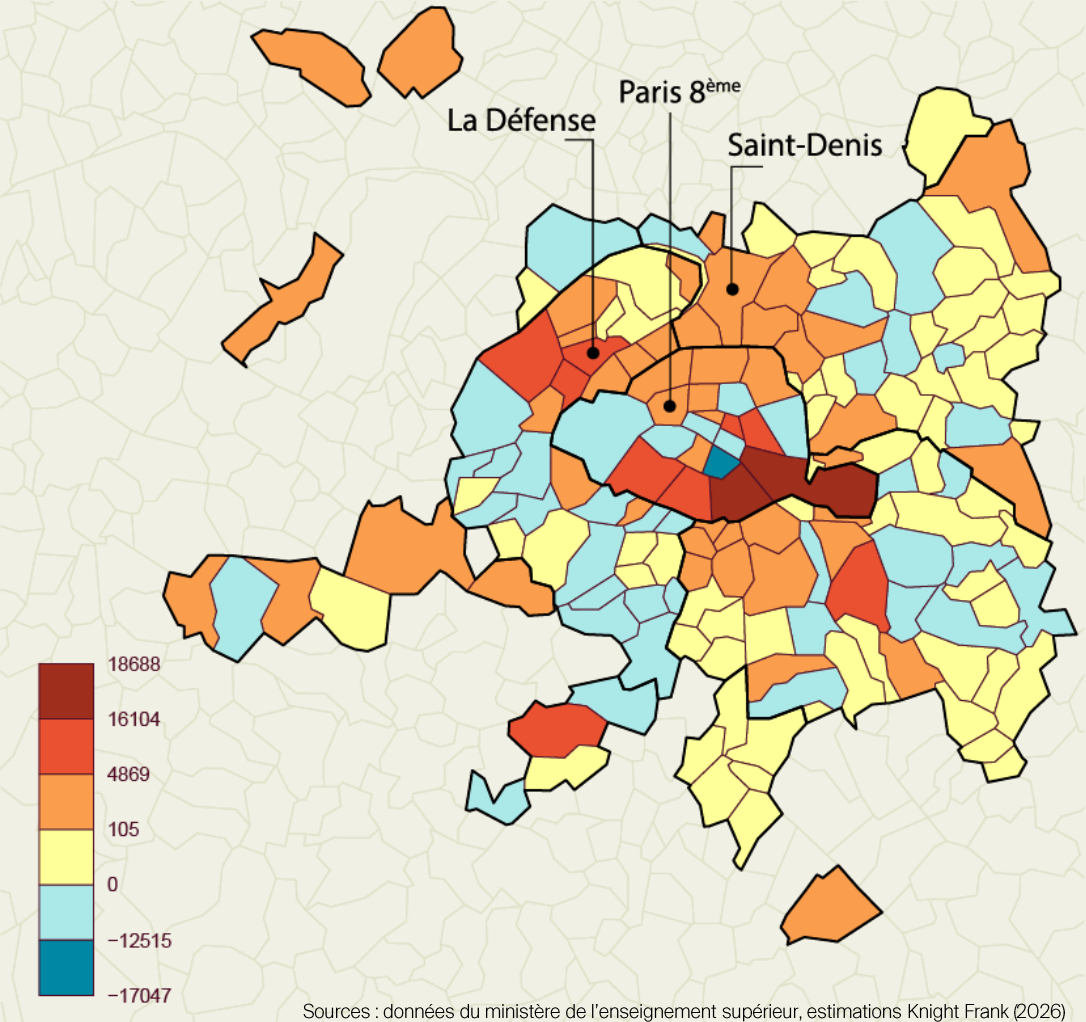
Les ordres de grandeur qui ressortent de l'échelle de la carte témoignent d'une évolution assez faible du nombre d'individus âgés de 75 ans et plus dans les communes de notre zonage. Bien que le vieillissement de population tende à s'accélérer ces prochaines années, il est peu crédible de s'attendre à une hausse très significative. À Paris, une part significative de retraités s'installent dans les littoraux français. D'après une étude parue en 2025 par l'Insee, 54% des individus nés à Paris et qui ont plus de 60 ans vivaient en dehors de l'Île-de-France en 2020.

Evolution de la population âgée de 75 ans et plus entre 2014 et 2022
En nombre



Sources : données Insee, estimations Knight Frank (2026)

Évolution des effectifs d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur entre 2016 et 2024
En nombre



Sources : données du ministère de l'enseignement supérieur, estimations Knight Frank (2026)

La population étudiante au lieu d'enseignement supérieur

Top 5 des communes avec la plus forte hausse du volume d'étudiants inscrits

Commune	Nombre d'étudiants en plus entre 2016 et 2024
1. Paris 12 ^{ème}	+18 688
2. Paris 13 ^{ème}	+18 583
3. Paris 11 ^{ème}	+15 682
4. Paris 15 ^{ème}	+11 463
5. Courbevoie	+8 611

Sources : données ministère de l'enseignement supérieur, estimations Knight Frank (2026)

Top 5 des communes avec la plus forte hausse du volume d'étudiants inscrits – Hors Paris

Commune	Nombre d'étudiants en plus entre 2016 et 2024
1. Courbevoie	+8 611
2. Palaiseau	+6 999
3. Puteaux	+6 514
4. Créteil	+6 135
5. Nanterre	+5 050

Sources : données ministère de l'enseignement supérieur, estimations Knight Frank (2026)

Entre 2016 et 2024, les communes de la Métropole du Grand Paris ont enregistré au total une hausse de 132 201 étudiants inscrits dans le supérieur. Les 12^{ème} et 13^{ème} arrondissement de Paris ont enregistré la plus forte hausse en volume du nombre d'étudiants (plus de 18 500 individus chacun).

Deux principaux clusters d'évolution se dégagent. Le premier se situe dans le sud de Paris et les communes limitrophes du Val-de-Marne, notamment du fait de déménagements et regroupements universitaires, comme celui du campus de Censier du 5^{ème} vers le 12^{ème}. Le second se situe plutôt entre Nanterre et Saint-Denis, en passant par les arrondissements du nord de Paris. Dans ce cluster, la variation d'étudiants est également liée aux universités, notamment dans le 18^{ème} arrondissement de Paris, Saint-Denis et Nanterre mais aussi aux écoles privées, comme

celles de commerce ou d'ingénieurs, ce qui est particulièrement vrai à Puteaux et Courbevoie.

La croissance du nombre d'étudiants a été particulièrement forte, avec des ordres de grandeur parfois comparables à ceux observés pour les actifs-résidents dans certaines communes. S'il est attendu que la Métropole du Grand Paris soit toujours un lieu privilégié pour les études supérieures, le ministère de l'enseignement supérieur prévoit une croissance ralentie d'ici 2030, suivie d'une stagnation dans un contexte de vieillissement de la population. Les formations en apprentissage et les écoles d'ingénieurs, très dynamiques dans l'hémisphère sud et ouest de la Métropole du Grand Paris, sont considérés comme des relais de croissance tandis que les universités devraient être plus impactées par le vieillissement de population.

Évolutions démographiques des emplois de bureaux et des actifs résidents

*Entre 2014 et 2022, la Métropole
du Grand Paris a connu une
hausse de **250 028 emplois
de bureaux***

*Entre 2014 et 2022, la
Métropole du Grand Paris a
connu une hausse de **183 528
des actifs résidents***

04.

Où convertir ? Une approche basée sur les tendances démographiques



Où convertir ? Une approche basée sur les tendances démographiques

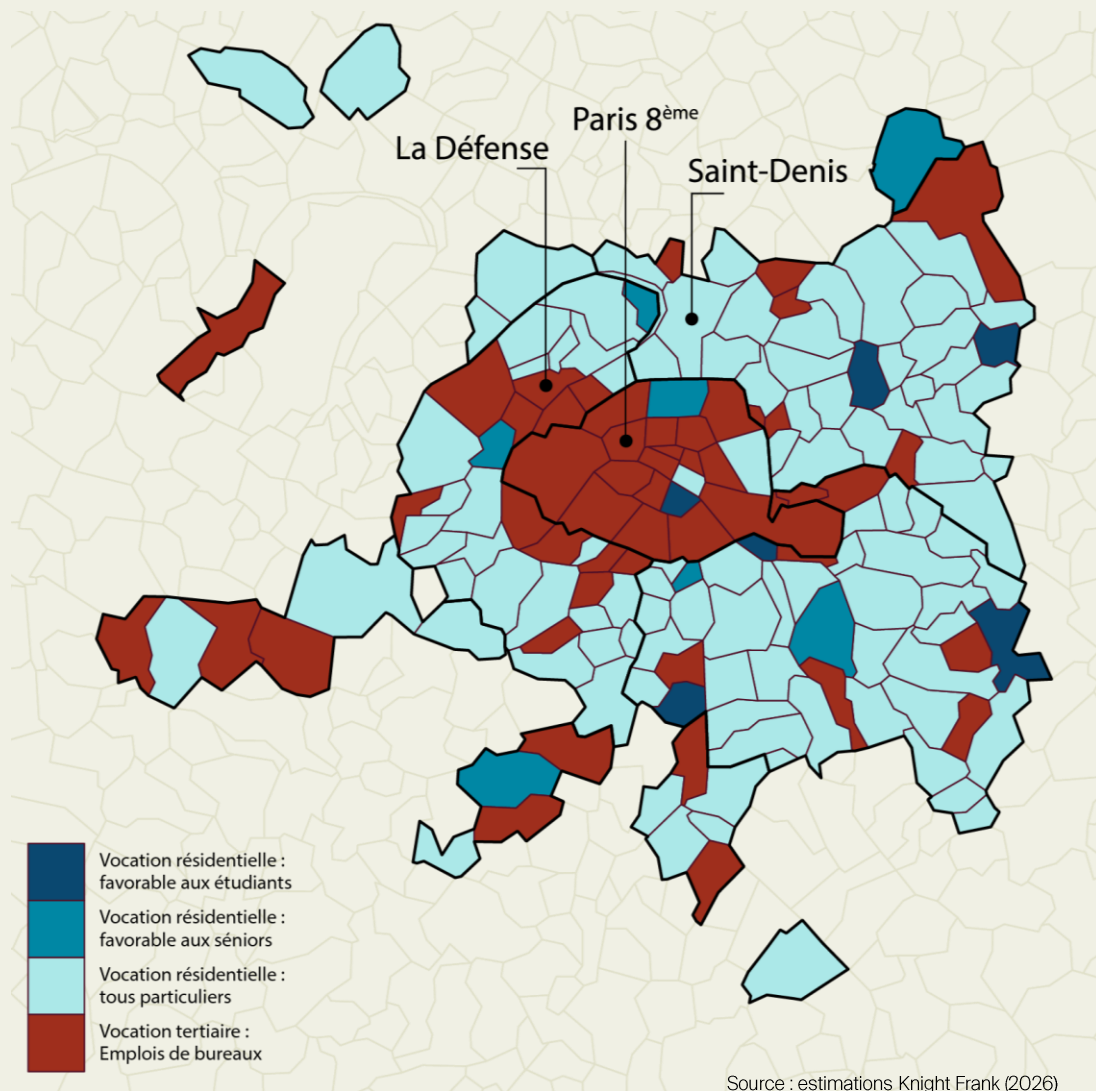
+400 000 logements neufs *par an à produire en France d'après le gouvernement*

*Un potentiel de **54 400 logements** issus de la transformation des bureaux durablement vides**

Source : Knight Frank - Hypothèse de traitement complet de la vacance durable estimée à 2,6 millions de m²

Carte synthétique d'aide à la décision

Investissement préférentiel par catégorie dans le cadre d'une étude de transformation d'actifs bureaux

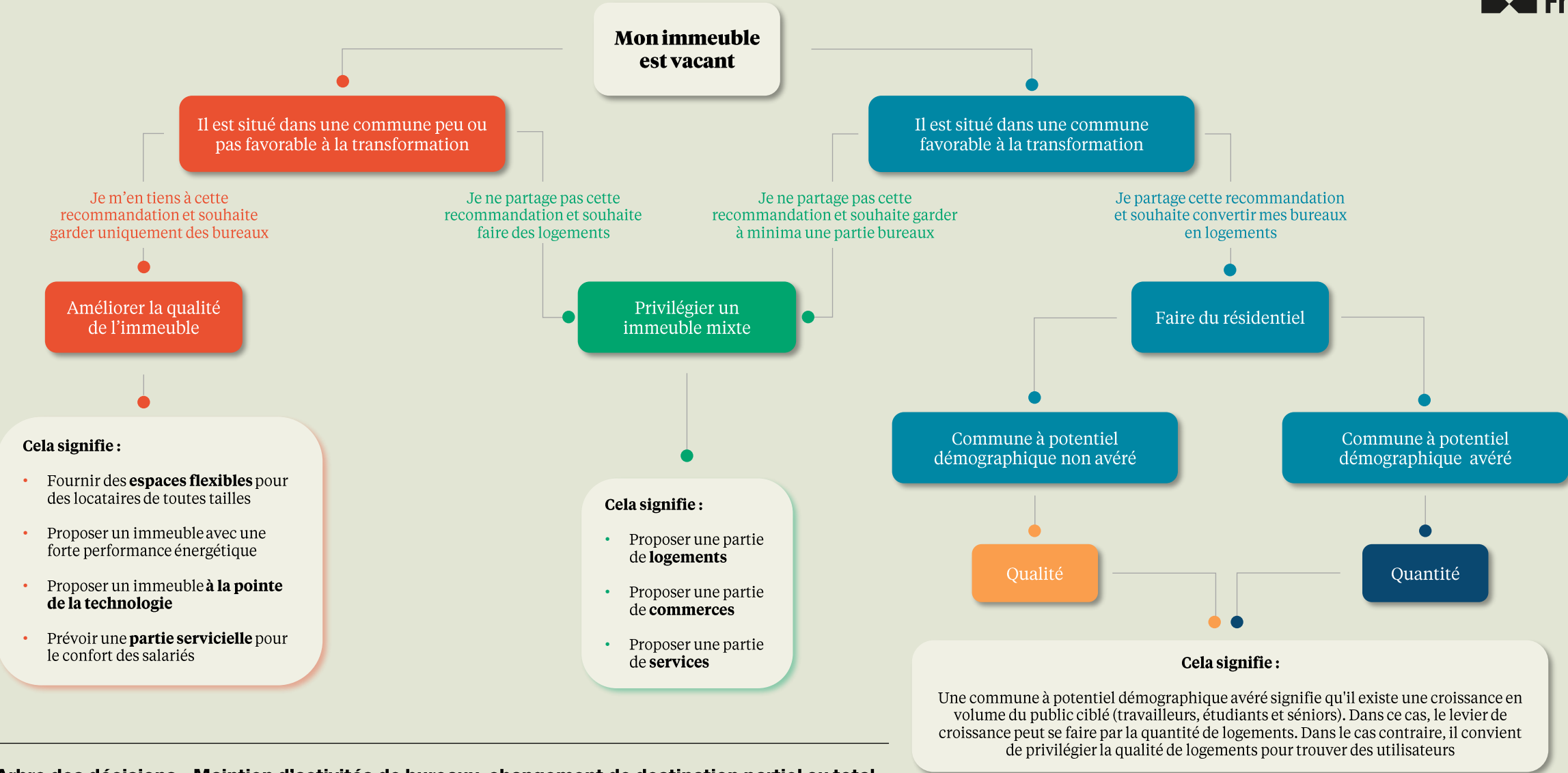


Notre carte (*CF Méthodologie*) montre qu'entre Paris et La Défense, les tendances démographiques récentes et leurs projections plaident plutôt pour une non-conversion des immeubles de bureaux. C'est le cas aussi dans d'autres centralités secondaires comme Tremblay-en-France (pôle de Roissy) ou Guyancourt (pôle de Saint-Quentin-en-Yvelines). En revanche, pour toutes les autres communes, dont Saint-Denis qui est pourtant la 3^{ème} centralité de bureaux dans notre périmètre d'étude, la conversion de bureaux en logements est compatible avec les évolutions démographiques. En effet, dans ces communes, l'évolution du nombre d'actifs-résidents est supérieure à celle du nombre d'emplois de bureaux. Les projets de conversion pour des publics ciblés tels que les seniors ou les étudiants ne concernent qu'une poignée de communes.

Nous expliquons ce constat par l'idée suivante. La baisse de croissance voire la contraction de la population active contraignent les entreprises à privilégier les principales centralités pour pallier leurs problèmes de recrutement. Le QCA et La Défense jouissent d'une localisation géographique très favorable, non seulement par

leur accessibilité en transports mais aussi du fait que les travailleurs les plus qualifiés, en l'occurrence les cadres, sont historiquement localisés dans cette partie du territoire. Paris et les Hauts-de-Seine sont les deux départements Français avec la plus forte concentration de cadres-résidents (respectivement 32% et 29% en 2022 contre 11 % en moyenne en France d'après les données de l'Insee). Saint-Denis souffre d'une accessibilité en transports plus contrainte et d'une part de cadres-résidents deux à trois fois inférieure à Paris et les Hauts-de-Seine.

Dans la mesure où la croissance des emplois de bureaux dans le secteur privé est uniquement portée par les cadres au sein de la Métropole du Grand Paris (+2,5% par an en moyenne entre 2014 et 2022 pour les cadres d'entreprises contre -0,2% et -0,4% par an en moyenne sur la même période respectivement pour les professions intermédiaires et les employés), ces évolutions sont ainsi favorables au QCA et La Défense.



Arbre des décisions – Maintien d’activités de bureaux, changement de destination partiel ou total

Source : Knight Frank

Conclusion

L'Île-de-France n'a jamais compté autant d'immeubles vacants, d'autant plus qu'une partie significative d'entre eux sont de facture récente voir neufs ou restructurés (1,9 million de m² recensés début 2026). Dans un contexte macroéconomique complexe depuis plusieurs années et face à l'émergence de nouveaux modes d'organisation du travail, les propriétaires doivent arbitrer entre conserver une destination principale de bureaux ou alors transformer leurs immeubles vacants en logements.

Pour aider les propriétaires de bureaux dans leurs arbitrages, nous avons pris le pari de nous intéresser uniquement à la demande à travers l'analyse des tendances démographiques pour chaque commune de la Métropole du Grand Paris. L'avantage d'une telle démarche est d'offrir aux propriétaires des indices robustes qui ne varient pas au gré de la conjoncture pour éclairer leurs décisions.

Nos résultats démontrent qu'entre Paris et La Défense, les emplois de bureaux sont toujours un vecteur de demande plus important que pour celle de logements. Pour les autres communes, dont Saint-Denis qui est la troisième centralité de bureaux d'Île-de-France, le plus puissant potentiel de demande porte sur les logements.

Il existe bel et bien des communes pour lesquelles les flux démographiques sont favorables à la création de logements pour des publics ciblés. Le XVIII^{ème} arrondissement ou Suresnes sont par exemple favorables aux étudiants, tandis que le V^{ème} arrondissement ou Charenton-le-Pont conviennent particulièrement bien pour les seniors. Cependant, le potentiel de conversion de ces communes est limité.

Les flux démographiques permettent surtout d'identifier les communes pour lesquelles la demande peut être satisfaite par la quantité. Si toutefois un propriétaire imaginait un projet différent de celui préconisé par l'évolution des tendances démographiques, nous pensons qu'il devrait miser sur la qualité de son actif pour se démarquer.

Plus généralement, si nos travaux fournissent un premier outil indispensable et préliminaire à tout business-plan de conversion de bureaux en logements, le plus grand résultat de cette étude est le suivant : le tout-bureaux fut une erreur, il n'y a pas de raison que le tout-logement n'en soit pas une non plus. La solution réside davantage dans l'élaboration de véritables écosystèmes, où l'offre de logements soit en phase avec la proximité au lieu de travail et à l'accès aux services privés comme publics.



Synthèse

Dans la région francilienne, les communes qui ont connu les plus gros volumes de transformation de bureaux en logements sont celles qui ont les plus faibles taux de bureaux vacants.

Entre 2014 et 2022, le nombre d’emplois de bureaux a augmenté de +250 000 contre +180 000 pour le nombre d’actifs-résidents dans les communes de la Métropole du Grand Paris.

Les emplois de bureaux se recentralisent de plus en plus entre Paris et La Défense tandis que les résidents investissent davantage les communes de la banlieue parisienne mais de manière diffuse et dans des plus faibles proportions.

Chaque projet de transformation de bureaux en logements doit tenir compte du contexte local et considérer que le tout-logement est un réel risque, d’autant plus si le business-plan ne met l’accent que sur la quantité et non sur la qualité.

LES TOP 5

Arrondissements avec la plus forte hausse du volume d’emplois de bureaux

1. Paris 8^{ème}
2. Paris 15^{ème}
3. Paris 9^{ème}
4. Paris 16^{ème}
5. Paris 17^{ème}

Communes avec la plus forte hausse du volume d’emplois de bureaux – hors Paris

1. Issy-Les-Moulineaux
2. Tremblay-en-France
3. Boulogne-Billancourt
4. Levallois-Perret
5. Courbevoie

Arrondissements avec la plus forte hausse du volume d’étudiants inscrits

1. Paris 12^{ème}
2. Paris 13^{ème}
3. Paris 11^{ème}
4. Paris 15^{ème}
5. Courbevoie

Communes avec la plus forte hausse du volume d’étudiants inscrits – Hors Paris

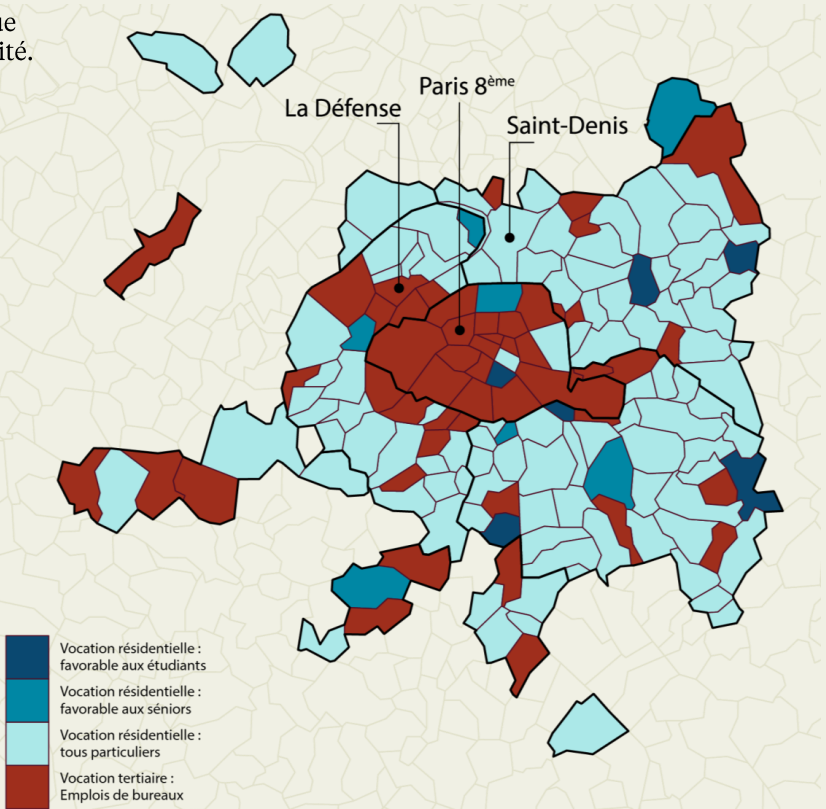
1. Courbevoie
2. Palaiseau
3. Puteaux
4. Créteil
5. Nanterre

Communes avec la plus forte hausse du volume d’actifs-résidents

1. Saint-Denis
2. Aubervilliers
3. Romainville
4. Asnières-sur-Seine
5. Nanterre

Communes avec la plus forte hausse du volume de résidents-séniors

1. Saint-Denis
2. Paris 15^{ème}
3. Boulogne-Billancourt
4. Evry-Courcouronnes
5. Paris 20^{ème}



Méthodologie

Définition des variables étudiées

Emplois de bureaux :

Les emplois de bureaux renvoient aux activités qui s'exercent dans un local de bureaux tel que défini fiscalement et au moyen d'une technologie de l'information-communication comme un ordinateur. Ils ont été estimés à partir des données de l'Insee sur les professions et catégories socio-professionnelles à l'échelle des communes via deux méthodes statistiques (régression linéaire et random forest). Dans cette étude, nous proposons un indice de mesure de l'évolution des emplois de bureaux. Contrairement au taux de vacance, cet indice convient davantage pour une lecture structurelle : une hausse des emplois de bureaux fait augmenter toutes choses égales par ailleurs le nombre de m² occupés par les entreprises et inversement.

Population active-résidente :

Les actifs renvoient aux individus âgés de plus de 15 ans et qui occupent un emploi/sont au chômage au sens du Bureau International du Travail. Les actifs sont recensés à leur lieu de résidence par l'Insee. Les actifs-résidents constituent le public-cible des transformations de bureaux en logements. Nous avons ainsi choisi de les distinguer des étudiants, des retraités et des inactifs (=individus de plus de 15 ans qui ne travaillent pas et ne recherchent pas d'emploi, en dehors des retraités).

Population de séniors-résidents :

Les séniors-résidents renvoient aux individus âgés de 75 ans et plus localisés à leur lieu de résidence par l'Insee.

Population étudiante :

La population étudiante fait référence aux effectifs d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur, le double-comptage étant neutralisé (pour ceux en double cursus par exemple) par le ministère de l'enseignement supérieur qui fournit cette estimation.

Contrairement aux trois précédentes variables, les étudiants ne sont pas localisés à leur lieu de résidence mais à leur lieu d'étude, ce qui est un choix méthodologique de notre part. Comme mentionné plus haut dans l'étude, la majorité des étudiants habitent chez leurs parents. Les résidences étudiantes, spécifiquement concernées par la transformation de bureaux en logements, s'adressent davantage à des étudiants non-locaux. Il nous a ainsi semblé plus cohérent d'observer où les étudiants étudiaient pour anticiper les besoins futurs de résidences étudiantes.

Arbitrages

Zonage :

Nous avons choisi de travailler à l'échelle la plus fine possible, à condition qu'elle autorise une estimation fiable des emplois de bureaux. Cette fiabilité est garantie par des tailles d'emplois de bureaux suffisamment élevées pour être comparables d'après l'Insee, c'est-à-dire au moins 500.

Nous avons travaillé sur un zonage qui comprend 165 communes : toutes celles de la Métropole du Grand Paris (un arrondissement de Paris vaut pour une commune, Paris compte donc 20 communes) ainsi

que les communes retenues par le périmètre d'Immostat. En Île-de-France, ces communes sont les plus concernées par la transformation de bureaux en logements.

Période d'étude :

Notre étude prend la période 2014-2022 pour plusieurs raisons. L'année 2014 initie un mouvement de recentralisation des emplois de bureaux à partir duquel le QCA glane le plus d'emplois de bureaux. Nous pensons qu'il s'agit d'une tendance structurelle qui va durer du fait de la très faible croissance voire contraction de la population active. L'année 2022 est la plus récente disponible à ce jour.

Nous alertons le lecteur sur le fait que l'Insee considère les années comme des millésimes. Le millésime 2022 a par exemple été construit à partir de ses enquêtes menées en 2019, 2021, 2022, 2023 et 2024. Le lecteur peut donc considérer que le constat dressé sur cette période vaut au moins pour la fin 2024.

Pour les effectifs d'étudiants, les données n'existent pas avant 2014 mais sont disponibles 2024. Compte-tenu du fait que le millésime 2022 intègre 2024, la comparaison est acceptable, d'autant plus que la période 2016-2024 compte autant d'années que celles 2014-2022.

Justification des hypothèses pour la carte synthétique d'aide à la décision :

Pour les séniors-résidents, notre hypothèse est la suivante : parmi la variation de séniors-résidents entre 2014 et 2022, 11% sont potentiellement

concernés par un établissement de santé. Cette hypothèse est basée sur un chiffre communiqué par le ministère de la santé qui estimait qu'en 2019, 11% des personnes âgées de 75 ans et plus fréquentaient un établissement de santé.

Pour les effectifs d'étudiants, notre hypothèse est la suivante : parmi la variation des effectifs d'étudiants entre 2016 et 2024, 50% sont potentiellement concernés par une résidence étudiante. Cette hypothèse est basée sur un chiffre communiqué par la cour des comptes, qui estimait qu'en 2021, 50% des étudiants ne vivaient pas chez leurs parents.

Nous alertons le lecteur sur le fait que ces hypothèses demeurent malgré tout optimistes. Par souci de robustesse, nous avons appliqué les deux règles suivantes. Dès lors que la variation en volume d'emplois de bureaux est supérieure à celle des actifs-résidents, nous estimons que la conversion n'est pas favorable à l'échelle de la commune. Pour les communes où la variation d'actifs-résidents est supérieure à celle d'emplois de bureaux, nous affinons en considérant la variation de séniors et d'étudiants et en tranchant parmi les trois.

L'instauration d'une telle règle permet implicitement de satisfaire les risquophiles comme les risquophobes : les risquophiles peuvent s'en tenir à notre carte synthétique comme telle. Pour les risquophobes qui jugeraient nos hypothèses trop optimistes, ils peuvent substituer les communes avec une dominante étudiante/séniors par les actifs résidents.

Bibliographie

Besoins en logements

Coulondre, A., Juillard, C. (2024). *70 ans de chiffres des besoins en logements : trajectoire d'un indicateur controversé de la politique du logement en France*. Rapport pour l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) et le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA). [Lien vers la source](#)

Coulondre, A., D'Orazio, A., Jourdheuil, A.-L., & Juillard, C. (2024). *La transformation des locaux professionnels en logements : un bureau qui cache la diversité. Politique du logement*. [Lien vers la source](#)

Boutchenik, B., Rateau, G. (2025). *Besoins en logements à horizon 2030, 2040 et 2050*. Collection Études, Service des Données et Études Statistiques (SDÉS). [Lien vers la source](#)

Résidences seniors

Insee (2025). *En 2021, une personne de 65 ans ou plus sur trois vit seule dans son logement*. Insee Première, n° 2040. [Lien vers la source](#)

Balavoine, A. (2022). *Des résidents de plus en plus âgés et dépendants dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées*. Études et Résultats, Direction de la Recherche, des Études, de l'Évaluation et des Statistiques (DREES), n° 1237. [Lien vers la source](#)

Résidences étudiantes

Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (2025). *Projections des effectifs dans l'enseignement supérieur pour les rentrées de 2024 à 2033*. Note d'information, n° 2025-07. [Lien vers la source](#)

Cour des comptes (2025). *Rapport sur les résidences étudiantes*. IDR2024-66. [Lien vers la source](#)

Déménagements et mobilité résidentielle

Insee (2024). *En 2022, toujours moins d'emménagements en Île-de-France*. Insee Analyses Île-de-France, n° 183. [Lien vers la source](#)

Insee (2024). *Dans les pôles des grandes aires d'attraction des villes, sept emménagements sur dix en 2020 sont issus du même pôle*. Insee Première, n° 1988. [Lien vers la source](#)

Insee (2025). *Où les Parisiens sont-ils nés ?*. Insee Analyses Île-de-France, n° 197. [Lien vers la source](#)

Le département **Études & Recherche** de Knight Frank

propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients français et internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.



Toutes les études sont disponibles sur **KnightFrank.fr**



Les grands mouvements de bureaux
Edition 2025



De l'intention aux actes
Décembre 2025



Louer n'est pas occuper | Septembre 2025



Vincent Bollaert

CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90
+33 (0)6 86 48 44 62
vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Magali Marton

Directrice Etudes & Recherche

+33 (0)6 12 17 18 94
+33 (0)1 43 87 00 98
magali.marton@fr.knightfrank.com



Mathieu Obertelli

Chargé d'Etudes

+33 (0)1 43 16 55 80
+33 (0)6 47 42 59 17
mathieu.obertelli@fr.knightfrank.com

Knight Frank

en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 27 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 740 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel.

Avec plus de 100 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), l'investissement (Capital Markets), le département locatif commerces (Retail Leasing) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

