

# Logements vacants, bureaux vides : la fausse évidence

## Société

---

Par Jean Bosvieux

Publié le 19 mai 2026

Économiste, éditeur du site [politiquedulogement.com](http://politiquedulogement.com)

Bernard Coloos

Coordonnateur du groupe logement de Terra Nova et le Groupe Logement de Terra Nova

Trois millions de logements vacants, six millions de mètres carrés de bureaux vides en Île-de-France : à mesure que la crise du logement s'aggrave, ces chiffres reviennent comme autant de réserves apparemment mobilisables. La réalité, sur les deux dossiers, est plus complexe. Examen.

## Sommaire

I. Logements vacants : un gisement beaucoup plus réduit qu'il n'y paraît

---

II. Convertir les bureaux vides en logements : un potentiel réel, des obstacles considérables

---

**L**a remise sur le marché des logements vacants et la transformation de bureaux en logements sont devenues, au fil des dernières années, deux figures imposées du débat public sur le logement. La symétrie est séduisante : d'un côté un parc estimé à trois millions de logements vacants, de l'autre une vacance tertiaire qui s'installe durablement à mesure que le télétravail redessine les usages. Une partie de la solution semble à portée de main. À y regarder de près, ces deux gisements ne sont pas de même nature, et aucun ne se laisse facilement mobiliser. Dans le premier cas, l'expérience accumulée invite à la prudence : la vacance répond le plus souvent à des logiques économiques rationnelles que les outils incitatifs, fiscaux ou coercitifs peinent à infléchir. Dans le second, le potentiel existe, mais il se heurte à un faisceau d'obstacles financiers, fiscaux et administratifs qui en réduisent fortement la portée pratique.

## **I. Logements vacants : un gisement beaucoup plus réduit qu'il n'y paraît**

### **Pourquoi un logement reste vacant**

Les propositions de remise sur le marché reposent sur une intuition partagée : certains propriétaires hésiteraient à louer par crainte des impayés, des dégradations ou de la longueur des procédures d'expulsion. Cette appréhension existe, et il n'est pas anodin de la prendre au sérieux. Reste qu'entre

redouter les risques locatifs et renoncer à un revenu, le pas est rarement franchi. Un logement laissé vide, c'est un loyer auquel on renonce — souvent substantiel à Paris — alors même qu'il faut continuer à acquitter la taxe foncière, les charges de copropriété et, dans les zones tendues, la taxe sur les logements vacants. Les assurances contre les impayés et le régime de la location meublée offrent par ailleurs des garanties qui réduisent une partie du risque perçu. Les propriétaires qui choisiraient délibérément la vacance constituent, statistiquement, une catégorie peu nombreuse.

La sociologie des bailleurs invite à la même prudence. Selon la DGFIP, près d'un quart des propriétaires déclarant un revenu foncier ne sont pas imposables. Beaucoup sont des retraités, ayant exercé comme indépendants, pour qui l'investissement locatif assure un complément de pension parfois indispensable. Pour ces ménages, accepter de ne percevoir aucun loyer plutôt que de courir le risque d'un retard de paiement n'est pas un arbitrage économiquement plausible.

Une part importante de la vacance s'explique ainsi par des facteurs structurels indépendants des arbitrages volontaires des bailleurs. Le constat n'est pas neuf. Une étude de l'INSEE de 1979 établissait déjà que « les logements vacants ne sont pas tous disponibles ». Concernant l'agglomération parisienne, l'IAURIF concluait en 2006 que « cette idée d'un parc mobilisable ne semble pas correspondre à la réalité »<sup>①</sup>. L'étude la plus récente, conduite par le SDES en 2023<sup>②</sup>, confirme que la vacance de longue durée se concentre dans les zones rurales de faible densité, là où la demande est faible et les prix très bas. L'essentiel des logements vacants relève donc de la mobilité résidentielle — vacance frictionnelle entre deux locataires, biens en attente de vente ou de succession, travaux en cours. Le reste est, pour une large part, frappé d'obsolescence dans des marchés où il ne trouverait de toute façon pas preneur.

Le rapport conjoint du Commissariat général au développement durable et de l'Inspection générale des finances de 2016<sup>③</sup>

l'établit sans ambiguïté : « le parc privé de logements durablement vacants est surestimé. (...) La moitié de ce parc nécessite des travaux de remise en état. Les cas de rétention volontaire représentent moins de 10 % des locaux durablement vacants identifiés par la mission. » Cet ordre de grandeur — moins de 10 % — donne la mesure du gisement réellement mobilisable, à comparer aux trois millions de logements parfois mis en avant dans le débat public.

## Trois familles d'outils, des résultats modestes

L'action publique s'est néanmoins déployée sur ce front. Les outils mobilisés se rangent en trois familles, dont l'efficacité reste, dans l'ensemble, limitée.

**L'incitation** en premier lieu. Subventions de l'Anah, déductions fiscales, primes à la remise en location : ces dispositifs partent d'une lecture sociale du propriétaire bailleur — souvent âgé, modeste, hésitant à engager des travaux. Ils sont utiles à la marge, sans toutefois changer l'équilibre d'ensemble du marché.

**La réquisition** ensuite. Annoncée en 1995, puis en 2006, elle n'a jamais visé en pratique que quelques locaux appartenant à des personnes morales — banques, assurances — dont les volumes mobilisés sont restés très modestes au regard des objectifs affichés.

**La taxation** enfin. La taxe sur les logements vacants (TLV), créée en 1999, s'applique aujourd'hui dans 28 agglomérations tendues. Elle a rapporté 61 millions d'euros à l'Anah en 2019, plus 33 millions reversés à l'État. Comme outil de rendement budgétaire, elle remplit donc une fonction. Comme outil destiné à modifier les comportements, son bilan est plus incertain : la Fondation pour le logement des défavorisés, initialement enthousiaste, reconnaissait dès 2020 que « les résultats sont

limités notamment parce que la vacance est un phénomène complexe »<sup>4</sup>. Plusieurs économistes ont questionné son efficacité, voire plaidé pour sa suppression<sup>5</sup>.

Sensibilisation, exhortation, subvention, taxation, réquisition : les méthodes diffèrent, mais convergent dans la modestie de leurs effets. Cela ne signifie pas que tout est inutile, ni que la question doive disparaître de l'agenda public. Cela invite plutôt à dimensionner correctement les attentes : les politiques de remise sur le marché des logements vacants peuvent contribuer à la marge à l'offre, mais elles ne constituent pas une réponse à la hauteur de la crise du logement dans les zones tendues. Le rapprochement souvent suggéré entre nombre de mal-logés et nombre de logements vacants, intuitivement parlant, ne résiste pas à un examen attentif des situations qu'il recouvre.

## **II. Convertir les bureaux vides en logements : un potentiel réel, des obstacles considérables**

La transformation de bureaux en logements relève d'une autre logique. Le potentiel existe. Mais l'écart entre le discours public et les réalisations effectives est, à ce jour, spectaculaire.

### **Un stock vacant abondant, des conversions confidentielles**

En juillet 2025, l'Île-de-France compte six millions de mètres carrés de bureaux vacants. Un quart le sont depuis plus de quatre ans, principalement en deuxième couronne (40 % de vacance structurelle) et dans le croissant ouest. Une large part

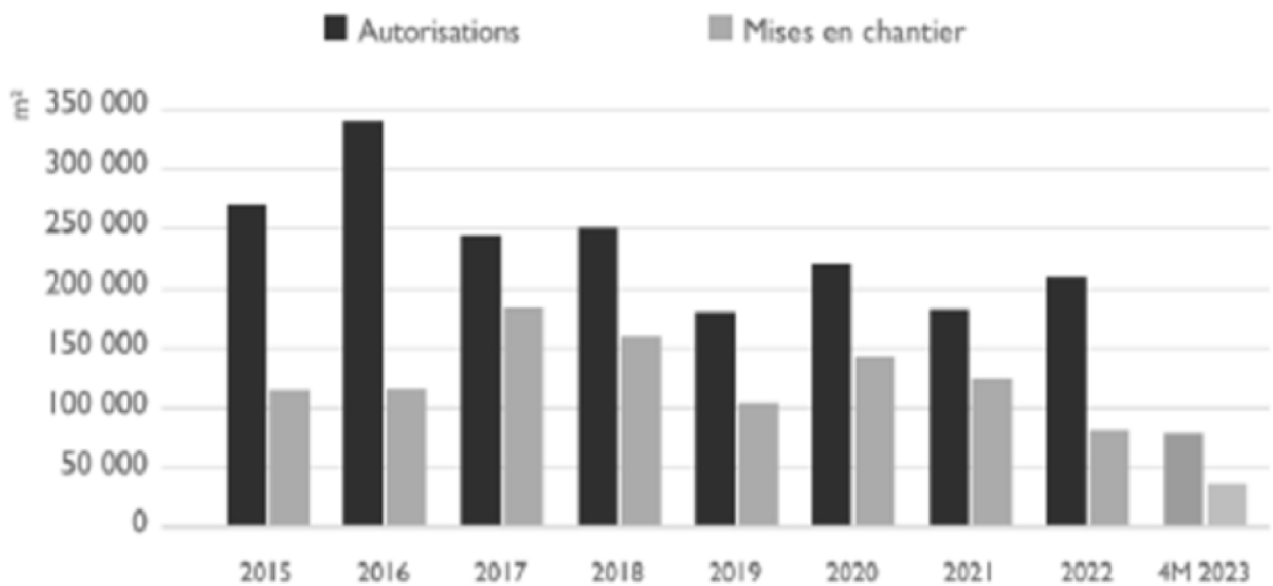
de ce stock est obsolète : il faudrait des rénovations et mises aux normes que la faiblesse de la demande locative rend économiquement non viables.

### Taux de vacance par secteur géographique en Île-de-France

	Plus bas sur 10 ans	2025 1T	Plus haut Sur 10 ans
Paris QCA	1,3 %	4,1 %	5,4 %
Paris Centre Ouest (hors QCA)	2,4 %	6,2 %	6,2 %
Paris Sud	2,4 %	5,8 %	5,8 %
Paris Nord Est	2,1 %	11,9 %	11,9 %
La Défense	4,1 %	15,1 %	15,7 %
Croissant Ouest	10,0 %	18,8 %	18,8 %
1 <sup>ère</sup> couronne Nord	8,7 %	23,8 %	23,8 %
1 <sup>ère</sup> couronne Est	2,6 %	9,6 %	10,3 %
1 <sup>ère</sup> couronne Sud	4,1 %	17,9 %	17,9 %

*Taux de vacance par secteur géographique en Île-de-France (Source : Newmark, 1er trimestre 2025)*

La situation va s'aggraver. 60 % des entreprises interrogées par CBRE déclarent vouloir réduire leur empreinte immobilière dans les trois ans à venir<sup>6</sup>, conséquence pérenne du télétravail post-Covid. Pourtant, malgré le stock, malgré l'absence de retournement attendu, les opérations de conversion restent rares. Sur la période 2013-2021, seulement 800 opérations de transformation de bureaux ou de bâtiments d'activité ont été autorisées en France — soit environ 1 900 logements par an. Et la moitié des autorisations délivrées n'a jamais donné lieu à des mises en chantier effectives.



— Source : MBE Conseil, d'après Sitadel

### *Autorisations et mises en chantier de transformations en logements, 2015-2023 (Source : MBE Conseil, d'après Sitadel)*

L'écart entre annonces publiques et réalisations effectives a fait l'objet d'analyses nourries. À l'occasion du MIPIIM 2025, l'étude Cheuvreux y consacrait un ouvrage au titre éloquent : « La transformation de bureaux en logement, beaucoup de bruit pour rien ! »<sup>7</sup>. Pour comprendre cet écart, il faut entrer dans la mécanique financière, fiscale et administrative qui structure ces opérations.

## **Les obstacles à la conversion**

### **La déperdition de valeur**

Convertir un immeuble de bureaux en logements, c'est d'abord perdre de la surface utile. Le rendement de plan d'un immeuble de bureaux atteint 96 % ; celui d'un immeuble résidentiel plafonne à 85 %. Et les caractéristiques physiques des bureaux — profondeurs supérieures à 15 mètres, trames de façades inadaptées, cages d'escalier supplémentaires à créer pour la

sécurité incendie — ne permettent presque jamais d'atteindre cet optimum. Le rendement réel observé en conversion oscille entre 60 et 65 %.

À cette perte physique s'ajoutent plusieurs pertes économiques. La location de logements n'est pas assujettie à la TVA, là où les loyers de bureaux le sont : l'opération de conversion supporte donc une perte de TVA sur la marge de 20 %. Les baux commerciaux permettent au bailleur de refacturer la quasi-totalité des charges, dont la taxe foncière, au locataire ; dans le résidentiel classique, le ratio entre loyer brut et excédent brut d'exploitation tombe à 80-90 %, et à 70 % dans les résidences services. Enfin, la plupart des immeubles à convertir ne sont pas vides : il faut indemniser les locataires en place, à un coût estimé entre 1 000 et 2 000 euros par mètre carré de logements créés.

## **La réticence des vendeurs**

Le second obstacle est moins technique, plus politique au sens propre. Les propriétaires de bureaux obsolètes refusent de vendre au prix que les opérations de conversion peuvent réellement supporter. La crise actuelle du tertiaire — hausse des taux, effondrement de la demande post-télétravail — a creusé un écart vertigineux entre valeurs d'expertise et valeurs de marché. Les professionnels colportent des cas d'école : des immeubles acquis 100 ou 200 millions d'euros au pic du marché, qui ne reçoivent plus aujourd'hui de meilleure offre qu'à 5 ou 10 millions. Une chute que les expertises ne reflètent que très partiellement, parce qu'afficher des moins-values massives ferait fuir les investisseurs des véhicules réglementés. Beaucoup de propriétaires refusent même d'examiner une vente sous la valeur d'expertise. Les coûts de portage de la vacance — 80 à 150 euros par mètre carré et par an — sont trop faibles pour les contraindre. Le rapport entre coût de portage et écart de prix est, au mieux, de un à dix.

## Le mur administratif

Le troisième obstacle est local. Obtenir un permis de construire pour une conversion suppose de longues négociations préalables avec les services municipaux. Deux ans de discussions ne sont pas exceptionnels. Et tout encourage les élus à l'immobilisme. La taxe foncière sur les propriétés bâties — 46 % des recettes fiscales communales — est sensiblement plus faible pour un immeuble de logements que pour un immeuble de bureaux. La contribution économique territoriale (17 % des recettes) est définitivement perdue. La suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales a aggravé l'effet. Et de nouveaux logements imposent à la commune de nouveaux équipements : écoles, crèches, équipements sportifs.

Lorsque le PLU n'autorise pas la conversion — fréquemment le cas en zone d'activité économique — il faut le modifier. L'opération est lourde : enquête publique, recours possibles, au moins un an, parfois deux, pour devenir exécutoire. Si recours il y a — et l'intérêt à agir des riverains est presque toujours établi —, le délai s'allonge encore. L'ancien campus de l'EPF à Sceaux a vu son permis de 2022 purgé seulement en mars 2023, après un an de procédure. C'est la norme.

Le coût caché de ces délais est massif. Les investisseurs institutionnels exigent un taux de rendement interne de l'ordre de 15 %. Trois ans de délai supplémentaire entraînent, mécaniquement, une dépréciation de 20 % de la valeur de l'actif à convertir — réduisant d'autant la possibilité de trouver un équilibre économique.

## Quelles propositions ?

Si le potentiel existe, il ne s'activera qu'au prix d'un cadre nouveau. Quatre leviers méritent d'être actionnés.

D'abord, **renchérir le coût de portage** des actifs tertiaires obsolètes, par une augmentation progressive et fortement majorée après quatre ans de la taxe foncière sur les surfaces vacantes. Tant que conserver coûte moins cher que vendre à perte, rien ne bougera.

Ensuite, **favoriser la démolition-reconstruction** lorsque l'opérateur démontre que le nouveau bâtiment logera davantage de personnes qu'une simple restructuration. La densité gagnée justifie, en termes d'étalement urbain évité, le surcoût carbone de la démolition.

Troisièmement, **simplifier les procédures**. Le travail législatif récent permettant, sous conditions, de construire des logements là où le PLU ne l'autorise pas va dans la bonne direction. Pour aller plus loin, l'État pourrait fixer un objectif quantifié de construction dans les zones tendues, et reprendre la main sur la délivrance des permis si l'objectif n'est pas atteint.

Enfin, **soutenir financièrement les maires convertisseurs**. Tout immeuble de bureaux structurellement vacant — vide à plus de 80 % depuis au moins quatre ans — ne devrait plus générer de recettes pour la commune. La taxe foncière correspondante serait dirigée vers un fonds dédié, redistribué aux maires qui autorisent des conversions, pour financer les équipements requis par les nouveaux habitants.

## Un appoint, pas une solution

La leçon des deux dossiers est convergente. Sur les logements vacants, le gisement réellement mobilisable est très limité, et trente ans d'expérience le confirment : on infléchit difficilement par la taxe ou la réquisition une vacance qui résulte pour l'essentiel de la mobilité résidentielle, du marché des successions ou de l'obsolescence du bâti. Sur la conversion de

bureaux, le potentiel est réel mais reste contraint par un triple verrou — financier, fiscal, administratif — qui ne se desserrera qu'au prix d'une politique publique articulée et patiente.

Dans les deux cas, l'intuition d'une équivalence directe entre locaux vides et personnes mal logées simplifie une réalité plus rétive. La vacance n'est pas un stock dormant : c'est, le plus souvent, un point d'équilibre économique et juridique. Le déplacer suppose autre chose qu'une décision symbolique : un alignement fiscal précis, des procédures administratives revues, une coopération nouvelle entre commune et État, et le temps long que requièrent ces transformations.

Face à l'urgence sociale dans les zones tendues, le constat impose ses priorités. La construction neuve reste la principale variable d'ajustement de l'offre, et la conversion de bureaux peut, dans des conditions exigeantes, y apporter un complément utile. Les politiques de remise sur le marché des logements vacants, elles, peuvent agir à la marge, mais ne sauraient être présentées comme une réponse à la mesure de la crise. C'est précisément en clarifiant ces ordres de grandeur que l'on rend possible une politique du logement à la hauteur de l'enjeu.

## Notes

- ① « Les logements vacants en Ile-de-France : un parc qui participe très largement au fonctionnement du marché immobilier », Jean-Jacques Guillouet et Philippe Pauquet, IAURIF, janvier 2006.
- ② Les déterminants de la vacance de longue durée des logements, SDES, décembre 2023.
- ③ Rapport conjoint du Commissariat général au développement durable et de l'Inspection générale des

finances, 2016.

- ④ « L'état du mal-logement en France », Fondation pour le Logement des Défavorisés, 2020, pages 189–190.
- ⑤ Jacques Mistral et Valérie Plagnol, « Loger les classes moyennes : la demande, l'offre et l'équilibre du marché du logement », CAE, 30 janvier 2009.
- ⑥ Étude CBRE, Sondage européen sur l'opinion des utilisateurs de bureaux, 2024.
- ⑦ Étude Cheuvreux, « La transformation de bureaux en logement, beaucoup de bruit pour rien ! », MIPIM 2025.