

Communiqué de presse

Février 2026

Transformation des bureaux en logements : une fausse évidence ? Knight Frank propose une nouvelle grille de lecture pour éclairer les décisions des investisseurs en Île-de-France

Face à une vacance de bureaux record en Île-de-France (avec 6,2 millions de m² début 2026 dont 43% vides depuis 4 ans), la transformation des immeubles tertiaires en logements s'impose souvent comme une solution évidente. Dans sa nouvelle étude publiée, Knight Frank démontre pourtant que le « tout-logement » n'est ni systématiquement pertinent ni viable. En s'appuyant sur l'analyse fine des flux démographiques, le département Etudes & Recherche de Knight Frank apporte une lecture nouvelle de ce phénomène et propose un outil inédit d'aide à la décision pour orienter les stratégies des propriétaires.

Points clés

- Un niveau de vacance record : 11,2 % de taux de vacance début 2026 en Île-de-France et une consommation tertiaire qui se tasse
- Une réalité peu connue : entre 2014 et 2022, la hausse des emplois de bureaux (+250 000) a été de 36% supérieure à celle des actifs-résidents (+184 000)
- La transformation en logements n'est pas une panacée : la conversion doit être envisagée lorsque la croissance des actifs-résidents dépasse celle des emplois de bureaux ; dans le cas contraire, le maintien d'une vocation tertiaire reste préférable.
- Un choix de conversion en résidentiel opéré très nettement en faveur des résidences étudiantes (taux de pénétration 2 à 3 fois moins élevé que le locatif individuel)
- Vers des écosystèmes mixtes : ni le « tout-bureaux », ni le « tout-logement » ne constituent une réponse viable. La mixité des usages à l'échelle des territoires apparaît comme la solution la plus robuste.

La transformation des bureaux : une dynamique exacerbée par la conjoncture du marché

Dans un contexte de mutation profonde du marché tertiaire, marqué par la montée du télétravail, le développement du flex office et un climat économique incertain, la transformation des bureaux en logements est de plus en plus envisagée comme une solution de repli. Soutenue par les pouvoirs publics, notamment via la loi de juin 2025, cette dynamique s'accélère : en 2024, les surfaces de bureaux autorisées à être transformées en logements (184 000 m²) ont plus que doublé par rapport à la moyenne des dix dernières années (85 000 m²).

Emplois de bureaux, 1^{er} levier de croissance en Ile-de-France

L'analyse des flux démographiques plaide pour le maintien des emplois de bureaux (+250 000 emplois entre 2014 et 2022) dans la région capitale, à comparer à +184 000 pour les actifs résidents, +132 000 pour les étudiants et seulement +33 000 pour les séniors (personnes de plus de 75 ans).

L'analyse de Knight Frank révèle que les territoires les plus touchés par la vacance de bureaux ne sont pas nécessairement ceux où les transformations sont les plus nombreuses. À Paris, par exemple, le 8^{ème} arrondissement concentre le plus fort volume de bureaux convertis, alors même qu'il affiche l'un des taux de vacance les plus faibles. À l'inverse, certaines communes durablement vacantes – Boucle Nord et Première Couronne Nord - restent à l'écart de ce mouvement.

Une vocation résidentielle opérée inégale selon les segments

L'étude met en lumière une réalité souvent négligée : la demande de logements n'est ni homogène ni illimitée, du fait du vieillissement attendu de la population francilienne, d'une faible mobilité et d'un ralentissement attendu des besoins en

Knight Frank

7 Place Vendôme, 75001 Paris,
+33 1 43 16 88 88

knightfrank.fr

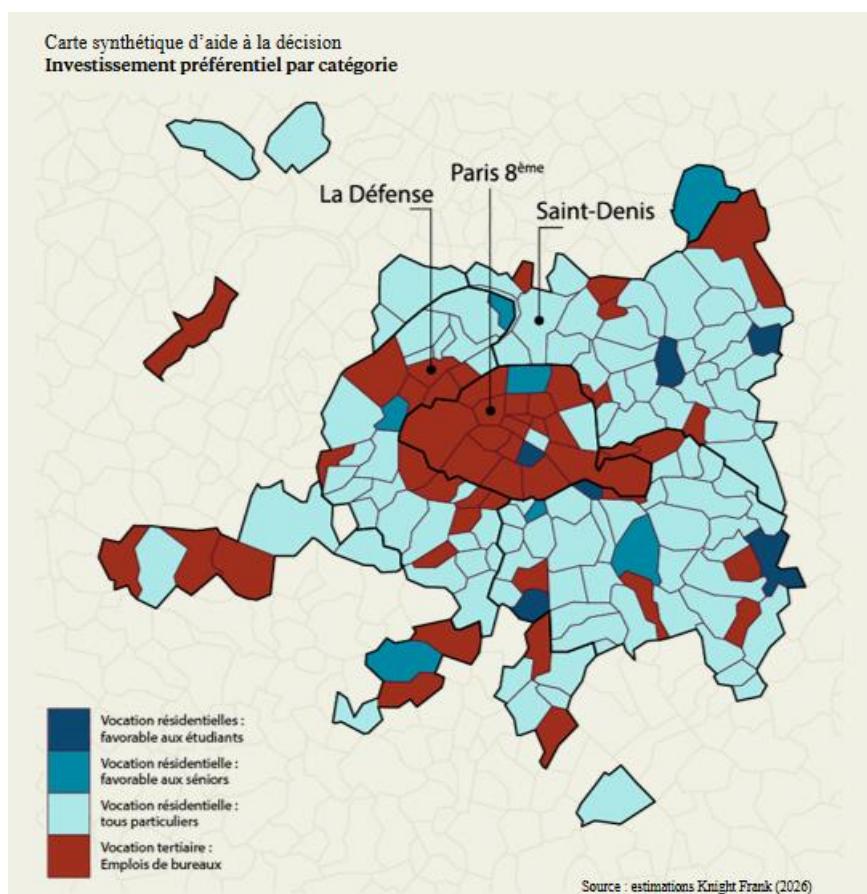
Your partners in property

logements à long terme. Le résidentiel opéré doit faire face à d'autres défis. Les limites structurelles de la demande en résidences seniors - un niveau de santé compatible avec un maintien en logement individuel, une migration importante depuis l'Île-de-France - viennent ainsi relativiser l'ampleur du potentiel attendu. La population étudiante, quant à elle, stagne déjà ; il existe cependant une clientèle à capter à court et moyen terme : 10% seulement des étudiants vivent en résidences étudiantes alors qu'ils sont 50% à ne plus cohabiter avec leurs parents.

Une cartographie décisionnelle inédite

En croisant les évolutions des emplois de bureaux, des actifs-résidents, des étudiants et des seniors à l'échelle communale, Knight Frank propose une cartographie décisionnelle inédite. Elle montre que, entre Paris et La Défense, la vocation tertiaire reste dominante, tandis que la conversion en logements peut s'avérer pertinente dans d'autres communes, à condition d'être ciblée, qualitative et souvent mixte (Saint-Denis au Nord, Noisy-le-Grand à l'Est et une grande partie du Val-de-Marne).

Conclusion sans appel : après le « tout-bureaux », le « tout-logement » serait une erreur symétrique.



« La transformation des bureaux en logements ne peut pas être une réponse automatique au traitement de la vacance durable des bureaux même si elle permettrait de générer au maximum la production de 54 400 logements. Nos travaux montrent que seule une lecture structurelle de la demande, fondée sur les dynamiques démographiques locales : emplois de bureaux / actifs résidents / étudiants et seniors - permet de sécuriser les décisions d'investissement. Des potentiels de reconversion existent mais sur des communes ciblées et vers des fonctions résidentielles bien précises » **conclut Magali Marton, Directrice Études & Recherche, Knight Frank France**



Contacts Presse :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères
01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63 | galivel@galivel.com
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - - www.galivel.com

Magali Marton – Directrice Études & Recherche
06 12 17 18 94 | magali.marton@fr.knightfrank.com

Mathilde Capbern – Directrice Marketing & Communication
07 63 04 46 30 | mathilde.capbern@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 20 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 600 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 120 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.

7, place Vendôme, 75001 Paris
www.knightfrank.fr