



LOFT DESIGN

Livre blanc

LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

BIEN PLUS QU'UNE TENDANCE

RE-ARCHITECTURE

Dans un contexte où la demande de logements ne cesse de croître et où le parc immobilier de bureaux connaît des mutations profondes, la transformation de bureaux en logements s'impose comme une solution innovante et durable. Ce phénomène, loin d'être anecdotique, prend de l'ampleur : entre 2013 et 2022, 5% des logements produits en France l'ont été grâce à ce type d'opération¹.

Chez Loft Design, nous sommes convaincus que cette approche représente une opportunité majeure pour répondre aux défis urbains contemporains.

Notre expertise dans ce domaine nous permet d'accompagner efficacement les acteurs de l'immobilier dans cette transition.



Avant

Après



Ce livre blanc a pour objectif d'explorer en profondeur les enjeux, les avantages et les processus liés à la transformation de bureaux en logements. Nous y aborderons les aspects économiques, environnementaux et sociaux de ces projets, tout en mettant en lumière les défis techniques et réglementaires à relever.

À travers des études de cas concrets et des retours d'expérience, nous démontrerons comment ces transformations peuvent contribuer à revitaliser les centres urbains, offrir des solutions de logement innovantes et participer à la construction d'une ville plus durable.

Que vous soyez promoteur immobilier, investisseur, collectivité locale ou simplement intéressé par l'évolution de nos espaces urbains, ce livre blanc vous fournira les clés pour comprendre et saisir les opportunités offertes par la transformation de bureaux en logements.

Plongeons ensemble dans cette nouvelle façon de concevoir et de réinventer nos espaces de vie.



CONTEXTE

1.1 LA CRISE DU LOGEMENT EN FRANCE : ÉTAT DES LIEUX

Le secteur du logement en France traverse une crise structurelle, dont les effets sont désormais visibles sur l'ensemble de la chaîne immobilière.

Selon les statistiques du ministère de la Transition écologique, la production de logements neufs est en fort recul : **entre février 2024 et janvier 2025, seulement 294 500 logements ont été mis en chantier**, soit une baisse de 1,3 % par rapport à l'année précédente et **une chute de 23 %** par rapport à la période précédant la crise sanitaire. Les autorisations de construire suivent la même tendance, avec 332 100 logements autorisés sur douze mois, soit une baisse de 11,4 % sur un an et 28 % de moins qu'avant 2020.

Le logement collectif neuf est particulièrement touché : en 2024, seuls 164 400 logements collectifs ont été autorisés, un niveau historiquement bas, en recul de 12,3 % par rapport à 2023.

Cette contraction de l'offre s'accompagne d'un **effondrement des mises en vente**, qui ont chuté de 50 % par rapport à 2022.

Pour les acteurs **institutionnels, promoteurs, aménageurs et collectivités**, ces chiffres traduisent une tension extrême sur l'offre disponible, qui se répercute directement sur la capacité à répondre aux besoins des territoires.

Parallèlement, la demande de logements sociaux atteint des niveaux records, avec 2,7 millions de ménages en attente en 2024, alors que la production de logements sociaux est au plus bas depuis vingt ans (82 000 logements sociaux financés en 2024). **Cette situation accentue la pression sur les marchés locaux** et complexifie la gestion du parcours résidentiel, en particulier dans les zones tendues.



1.2 L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER DE BUREAUX

Le marché tertiaire connaît quant à lui une mutation accélérée, avec une hausse significative de la vacance, notamment en Île-de-France et dans les grandes métropoles. **Les taux de vacance atteignent des niveaux inédits**, dépassant parfois 8 à 10 % dans certains secteurs stratégiques.

Ce phénomène est alimenté par plusieurs facteurs :

- **Transformation des modes de travail** : généralisation du télétravail, flexibilité accrue des entreprises, réduction des surfaces occupées.

- **Obsolescence du parc existant** : de nombreux immeubles construits dans les années 1970-1990 ne répondent plus aux exigences actuelles de performance énergétique, de confort et de modularité.

- **Pression réglementaire** : le décret tertiaire et les nouvelles normes environnementales imposent des travaux de rénovation lourds, parfois incompatibles avec la rentabilité attendue par les propriétaires et asset managers.

Pour les professionnels de l'immobilier, cette vacance structurelle représente une **opportunité de requalification** du patrimoine, mais aussi un défi en termes de repositionnement d'actifs et de création de valeur sur des marchés en mutation rapide.

1.3 SYNTHÈSE DES ENJEUX POUR LES PROFESSIONNELS ET INSTITUTIONNELS

Face à la contraction de l'offre résidentielle et à la vacance croissante des bureaux, **la transformation d'immeubles tertiaires en logements s'impose comme une réponse opérationnelle et stratégique** :

Pour les promoteurs et aménageurs, c'est un **levier de diversification et d'optimisation du foncier** existant, permettant de répondre à la demande tout en limitant l'artificialisation des sols.

Pour les asset managers et investisseurs institutionnels, il s'agit d'une **opportunité de valorisation d'actifs obsolètes**, en anticipant les mutations du marché et les nouvelles attentes des collectivités.

Pour les collectivités et les maires, la transformation de bureaux en logements offre une solution concrète pour **revitaliser les quartiers, répondre aux besoins locaux et accompagner la transition écologique urbaine**.

Dans ce contexte, la mobilisation de tous les acteurs – publics et privés – est essentielle pour accélérer la mutation du parc immobilier et inscrire la transformation de bureaux en logements au cœur des stratégies territoriales et patrimoniales.

2. LES AVANTAGES DE LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

La transformation de bureaux en logements s'impose aujourd'hui comme une stratégie pragmatique et performante pour les acteurs de l'immobilier, qu'il s'agisse de promoteurs, d'aménageurs, d'asset managers, d'investisseurs institutionnels ou de collectivités. Cette démarche, loin d'être un simple effet de mode, répond à des enjeux économiques, environnementaux, sociaux et urbains majeurs.

2.1 ASPECT ÉCONOMIQUE

2.1.1 Optimisation et valorisation d'actifs existants

Pour les propriétaires et gestionnaires d'actifs, la vacance prolongée d'immeubles de bureaux représente un coût direct (charges, taxes, entretien) et une perte de valeur patrimoniale. La transformation en logements permet de :

- Réduire la vacance : Les logements, notamment dans les zones tendues, bénéficient d'une demande structurellement forte, offrant ainsi une meilleure sécurité locative ou de revente.

- Optimiser la rentabilité : La reconversion d'un actif tertiaire obsolète en un produit résidentiel adapté au marché local permet souvent d'atteindre des niveaux de valorisation supérieurs à ceux d'une simple rénovation de bureaux.

- Diversifier le portefeuille : Pour les investisseurs institutionnels, la transformation permet d'équilibrer l'exposition entre actifs tertiaires et résidentiels, réduisant ainsi le risque global du portefeuille.

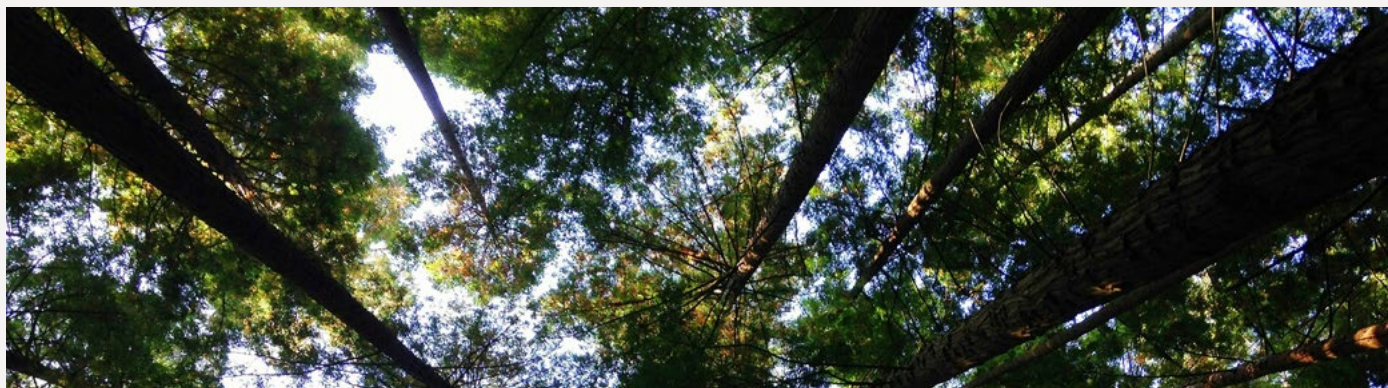
2.1.2 Maîtrise des coûts et des délais

- Moindre coût foncier : L'acquisition d'un immeuble de bureaux vacant est souvent moins onéreuse que l'achat d'un terrain à bâtir en zone urbaine.

- Délais de mise en œuvre réduits : En s'appuyant sur une structure existante, la transformation peut, sous réserve d'une faisabilité technique et réglementaire, être plus rapide qu'une opération de construction neuve, ce qui accélère le retour sur investissement.

2.1.3 Accès à des dispositifs incitatifs

Certaines collectivités proposent des aides ou des exonérations fiscales pour encourager la transformation, dans le cadre de politiques de revitalisation urbaine ou de lutte contre la vacance.



2.1 2.2 ASPECT ENVIRONNEMENTAL

2.2.1 Réduction de l'artificialisation des sols

La transformation de bureaux en logements s'inscrit pleinement dans les objectifs de la loi Climat et Résilience, qui vise le «zéro artificialisation nette» (ZAN) à l'horizon 2050. Réutiliser un bâtiment existant évite la consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

2.2.2 Bilan carbone amélioré

Économie de matériaux : La conservation de la structure porteuse et de certains éléments techniques réduit significativement l'empreinte carbone de l'opération par rapport à une démolition-reconstruction.

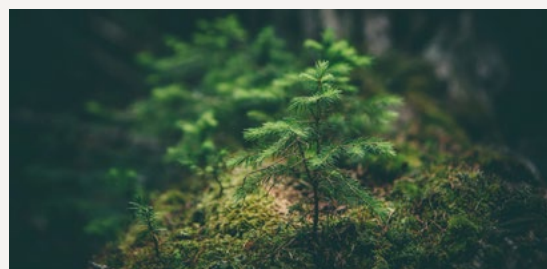
Moins de déchets de chantier : La réhabilitation génère moins de déchets et limite l'impact environnemental global du projet.

2.2.3 Adaptation aux nouvelles exigences réglementaires

Les opérations de transformation sont souvent l'occasion d'améliorer la performance énergétique du bâti (isolation, équipements, ventilation), permettant de répondre aux exigences du décret tertiaire ou de la RE2020 pour la partie résidentielle.

2.1.3 Accès à des dispositifs incitatifs

Certaines collectivités proposent des aides ou des exonérations fiscales pour encourager la transformation, dans le cadre de politiques de revitalisation urbaine ou de lutte contre la vacance.



2.3 ASPECT SOCIAL ET URBAIN

2.3.1 Réponse à la demande locale de logements

Dans les zones tendues, la transformation de bureaux en logements permet d'augmenter rapidement l'offre résidentielle sans attendre la libération de foncier ou la réalisation de grands projets d'aménagement.

2.3.2 Revitalisation des quartiers

Mixité fonctionnelle : L'introduction de logements dans des quartiers à dominante tertiaire favorise la vie locale, la diversité d'usages et la dynamisation du commerce de proximité.

Rééquilibrage urbain : Ces opérations contribuent à lutter contre la mono-fonctionnalité et à renforcer l'attractivité des centres-villes ou des quartiers d'affaires en perte de vitesse.



2.3.3 Amélioration du cadre de vie

Les projets de transformation sont souvent l'occasion de repenser l'aménagement intérieur, d'intégrer des espaces extérieurs (balcons, terrasses, jardins partagés, surélévation...) et d'améliorer la qualité architecturale, au bénéfice des futurs habitants.

2.3.4 Acceptabilité sociale et image

Pour les élus et les collectivités, la transformation de bureaux en logements est perçue comme une réponse innovante, responsable et visible à la crise du logement, renforçant l'image de la ville et la satisfaction des administrés.





2.4 LIMITES ET POINTS DE VIGILANCE

Si les avantages sont nombreux, il convient de rappeler que chaque opération doit faire l'objet d'une analyse fine :

Faisabilité technique : Tous les immeubles de bureaux ne se prêtent pas à la transformation (structure, lumière naturelle, accès, etc.).

Acceptabilité locale : L'intégration urbaine, la concertation avec les riverains et la gestion des flux sont des points clés de réussite.

Montage juridique et fiscal : Les opérations de transformation impliquent une maîtrise précise des règles d'urbanisme, de copropriété et des dispositifs fiscaux applicables.

La transformation de bureaux en logements s'impose comme une démarche à forte valeur ajoutée pour tous les acteurs de la chaîne immobilière, à condition d'être pilotée avec rigueur, expertise et créativité. Elle répond à la fois à des enjeux économiques immédiats et à des objectifs de long terme en matière de développement urbain durable.



3. LE PROCESSUS DE TRANSFORMATION

La transformation de bureaux en logements est une opération complexe qui requiert une approche méthodique, une expertise technique pointue et une parfaite maîtrise des contraintes réglementaires.

Pour les promoteurs, aménageurs, asset managers, investisseurs institutionnels et collectivités, la réussite de ce type de projet repose sur une succession d'étapes clés, chacune comportant ses propres enjeux et points de vigilance. L'anticipation des contraintes techniques et réglementaires, et la capacité à innover dans la conception et la réalisation sont des facteurs clés de réussite.

3.1 ÉTUDE DE FAISABILITÉ

3.1.1 Analyse technique et architecturale

- Diagnostic du bâti :

État de la structure, hauteur sous plafond, trame porteuse, profondeur de plateau, capacité à accueillir des réseaux techniques adaptés à l'habitat (ventilation, plomberie, chauffage).

- Lumière naturelle et ouvrants :

Vérification de la capacité du bâtiment à offrir des logements lumineux et ventilés, conformément aux normes d'habitabilité.

- Accessibilité :

Adaptation des circulations verticales (ascenseurs, escaliers) et des accès pour répondre aux exigences du logement, notamment en matière d'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

- Espaces extérieurs :

Possibilité de création de balcons, terrasses, jardins ou patios pour améliorer l'attractivité résidentielle.

3.1.2 Analyse urbaine et contextuelle

Insertion dans le tissu urbain :

Cohérence avec le quartier, mixité des usages, proximité des services et des transports.

Enjeux de densification :

Capacité à augmenter l'offre de logements sans dégrader la qualité de vie locale.

3.1.3 Analyse économique

Estimation des coûts :

Chiffrage précis des travaux de transformation, intégration des coûts de désamiantage, de remise aux normes, de création de parkings si nécessaire.

Analyse de marché :

Évaluation de la demande locale, positionnement des produits résidentiels, estimation du prix de vente ou des loyers.

3.2 ASPECTS RÉGLEMENTAIRES ET JURIDIQUES

3.2.1 Urbanisme et autorisations

Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU):

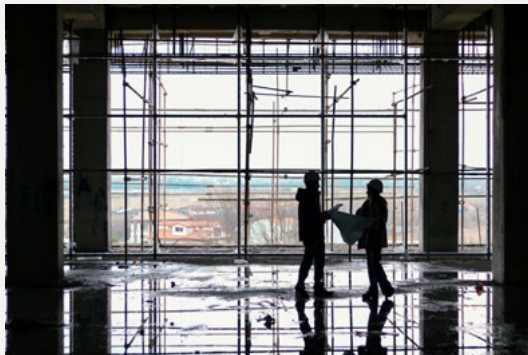
Vérification du zonage, des destinations autorisées, des règles de gabarit, de stationnement, d'espaces verts, etc.

Changement de destination :

Procédure administrative pour passer d'un usage «bureaux» à «habitation», nécessitant un permis de construire ou une déclaration préalable selon l'ampleur des travaux.

Respect des normes d'habitabilité :

Surface minimale, hauteur sous plafond, éclairage naturel, accès PMR, etc.



3.2.2 Aspects juridiques et de copropriété

Statut de l'immeuble : En cas de copropriété, nécessité d'obtenir l'accord de l'assemblée générale pour modifier la destination des lots.

Gestion des servitudes et droits des tiers : Prise en compte des éventuelles servitudes de passage, droits de vue, contraintes liées aux mitoyennetés.

3.2.3 Fiscalité et dispositifs incitatifs

TVA, droits de mutation, exonérations : Analyse de l'impact fiscal de l'opération et des éventuels dispositifs d'aide ou d'exonération proposés par les collectivités.



ÉTAPES CLÉS

3.3 CONCEPTION ET DESIGN

3.3.1 Programmation architecturale

Redéfinition des espaces :

Transformation des plateaux de bureaux en logements adaptés aux attentes du marché (studios, T2, T3, logements familiaux, logements sociaux).

Optimisation des circulations : Création de parties communes, adaptation des halls, sécurisation des accès.

Qualité architecturale : Valorisation de l'existant, intégration du végétal, création d'espaces extérieurs, attention portée à la lumière, au confort thermique et acoustique.



3.3.2 Innovation et durabilité

Matériaux et procédés : Utilisation de matériaux biosourcés, réemploi, solutions techniques innovantes pour l'isolation, la ventilation, la gestion de l'eau.

Performance énergétique et environnementale : Atteinte des labels et certifications (BBC rénovation, HQE, etc.), anticipation des futures réglementations.



3.4 RÉALISATION DES TRAVAUX

3.4.1 Préparation du chantier

Sécurisation du site : Désamiantage, déplombage, gestion des pollutions éventuelles.

Phasage des travaux : Organisation du chantier pour limiter les nuisances, respect des délais et du budget.

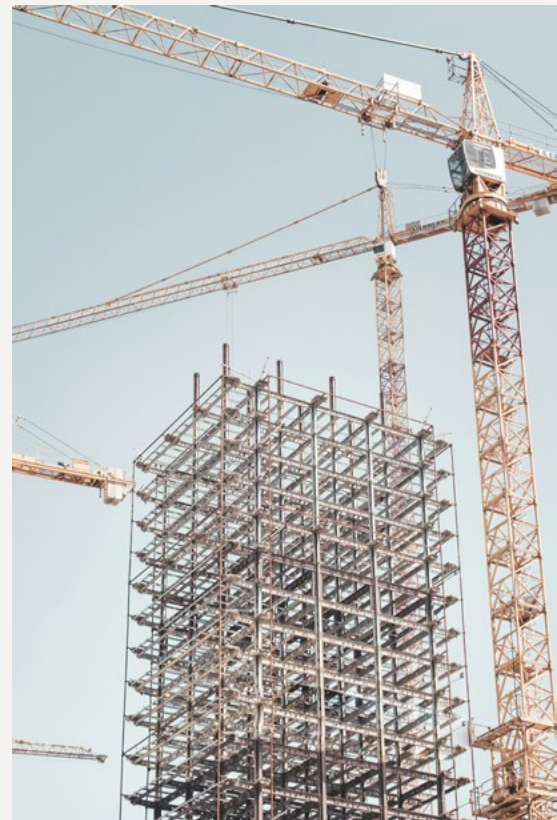
3.4.2 Exécution

Travaux de transformation : Démolition intérieure, création de nouvelles distributions, adaptation des réseaux, mise aux normes, finitions.

Gestion des imprévus : Capacité à réagir face aux aléas techniques ou administratifs (découvertes structurelles, contraintes réglementaires imprévues).

3.4.3 Livraison et mise en exploitation

Contrôle qualité :
Vérification de la conformité des logements aux normes



Les opérations menées par Loft Design Immobilier sur VII Sèvres et Bellerive offrent des enseignements précieux pour les professionnels du secteur.



VII SÈVRES

Contexte : Immeuble de bureaux situé à Sèvres, en proche couronne parisienne, caractérisé par une vacance prolongée et une structure architecturale des années 1970, typique du parc tertiaire francilien.

Enjeux : Adapter un bâti tertiaire à un usage résidentiel dans un environnement urbain attractif mais contraint en foncier, tout en répondant aux attentes d'une clientèle mixte (investisseurs, propriétaires occupants).

Approche et solutions :

- Diagnostic approfondi de la structure et des possibilités de redistribution des espaces pour garantir la luminosité, la ventilation naturelle et la conformité aux normes d'habitabilité.

- Recomposition des plateaux pour créer une diversité de typologies (studios, 2P, 3P et 4P) répondant à la demande locale.

Valorisation de l'existant par l'intégration d'espaces extérieurs privatifs (balcons, terrasses) et la création de parties communes qualitatives.

- Création de maisons et jardins

- Respect des exigences environnementales et amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

Le Diagnostic de performance énergétique est ainsi passé de D à B

Résultats :

Commercialisation sur 2 ans auprès d'une clientèle variée, avec une absorption du stock conforme aux attentes du marché local malgré la période «covid» difficile.

Revalorisation de l'actif et contribution à la dynamique résidentielle du quartier.



BELLERIVE - RUEIL MALMAISON

Contexte :

Opération de transformation d'un immeuble de bureaux en logements sur un site en bord de Seine, bénéficiant d'un environnement paysager privilégié mais présentant des contraintes techniques liées à la configuration initiale du bâti.

Enjeux :

Répondre à la demande résidentielle locale tout en valorisant un actif tertiaire sous-exploité, dans un secteur où la pression foncière est forte et les opportunités de développement limitées.

Approche et solutions :

- Travail sur la requalification architecturale pour optimiser l'apport de lumière naturelle, la vue sur la Seine et l'accès à des espaces extérieurs.
- Adaptation des réseaux techniques (eau, électricité, ventilation) pour répondre aux standards du logement contemporain.
- Collaboration étroite avec les services de la ville et les bureaux d'études pour garantir la conformité réglementaire et l'intégration urbaine du projet.
- Décaissements afin de créer des terrasses, des salons doubleurs hauteur et un rythme architectural résolument plus résidentiel, esthétique et contemporain.



Résultats :

- Création de logements attractifs, adaptés à la clientèle locale et valorisant le potentiel du site.
- Contribution à la recomposition urbaine du secteur, en cohérence avec les objectifs de mixité fonctionnelle et de qualité de vie portés par la collectivité.



4.3 ENSEIGNEMENTS

La réussite de ces opérations repose sur une analyse fine du bâti existant, une adaptation sur-mesure aux contraintes techniques et réglementaires, et une concertation active avec les parties prenantes locales.

Ces projets démontrent qu'une transformation bien conduite permet non seulement de **répondre à la demande résidentielle** mais aussi de revaloriser durablement des actifs tertiaires, dans **une logique de création de valeur partagée**.

5. LES DÉFIS ET SOLUTIONS

Si les opportunités sont réelles, les professionnels doivent anticiper et maîtriser plusieurs types de défis pour assurer la réussite des projets.

5.1 CONTRAINTES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES

5.1.1 Structure et configuration des bâtiments

- Trame et profondeur des plateaux :

Les immeubles de bureaux ont souvent des plateaux profonds (plus de 12 mètres), peu adaptés à la configuration classique des logements qui nécessitent une bonne pénétration de la lumière naturelle.

Solution : Repenser la distribution intérieure en créant des patios, des cours intérieures ou en ouvrant des façades supplémentaires lorsque la réglementation le permet. Utiliser des logements traversants pour maximiser la luminosité.

- Hauteur sous plafond :

Les bureaux disposent généralement d'une hauteur sous plafond suffisante, mais la hauteur libre peut être réduite par la présence de faux plafonds techniques.

Solution : Dépose sélective des faux plafonds, optimisation des réseaux techniques pour préserver le volume habitable.

- Accès et circulation :

Les normes d'accessibilité au logement diffèrent de celles des bureaux (notamment PMR). L'adaptation des circulations verticales (escaliers, ascenseurs) peut être complexe.

Solution : Étude préalable pour dimensionner ou créer des accès conformes, parfois en intégrant des ascenseurs supplémentaires.

5.1.2 Réseaux et équipements techniques

- Ventilation, plomberie, chauffage :

Les bureaux ont des systèmes techniques souvent inadaptés aux besoins résidentiels (ex. : absence de cuisine, sanitaires en nombre insuffisant).

Solution : Refonte complète des réseaux, installation de systèmes performants et économes en énergie, intégration de solutions innovantes (pompes à chaleur, ventilation double flux).

Gestion des déchets et stationnement : Le passage à l'usage résidentiel peut nécessiter la création ou la réorganisation des espaces dédiés au tri des déchets et au stationnement.

Solution : Étude urbaine et réglementaire pour optimiser les espaces existants ou prévoir des aménagements complémentaires.



5.2 FINANCEMENT ET VIABILITÉ ÉCONOMIQUE

5.2.1 Coûts de transformation

Les opérations de transformation peuvent engendrer des coûts importants liés au désamiantage, à la mise aux normes, à la réfection des réseaux et à la reconfiguration des espaces.

Solution : Réaliser une étude de faisabilité économique rigoureuse en amont, intégrer une marge pour imprévus, et optimiser les coûts via le réemploi de matériaux ou la modularité des solutions.



5.2.2 Modèles économiques et partenariats

Le montage financier doit prendre en compte la valorisation potentielle du logement, les aides publiques éventuelles, et les contraintes de rentabilité.

Avoir **recours à des partenariats publics-privés**, intégration de dispositifs incitatifs (prêts bonifiés, exonérations fiscales), diversification des typologies pour toucher plusieurs segments de marché.

5.2.3 Risques liés au marché

La transformation doit être en phase avec la demande locale pour éviter un risque commercial.

Là aussi, une analyse fine du marché et anticipation des évolutions démographiques et économiques sera la clé.



5.3 GESTION DU CHANGEMENT ET ACCEPTABILITÉ LOCALE

Mobiliser les décideurs : une opportunité majeure pour les territoires

La transformation de bureaux en logements ne doit plus être perçue comme une simple alternative technique ou une réponse conjoncturelle à la vacance tertiaire. C'est un véritable levier stratégique pour l'avenir des villes et des territoires, qui appelle une mobilisation collective et ambitieuse des élus, des décideurs institutionnels et des opérateurs privés.



5.3.1 UN ENJEU D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET D'ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE

Pour les maires, aménageurs et responsables politiques, soutenir activement la transformation de bureaux en logements, c'est agir concrètement pour :

- Accélérer la production de logements là où le foncier manque : Dans les zones tendues, chaque opération permet de répondre rapidement à la demande sans artificialiser de nouveaux sols, en s'appuyant sur le bâti existant.
- Redynamiser les quartiers : Transformer des immeubles vacants, c'est éviter la dégradation urbaine, ramener de la vie, soutenir le commerce local et renforcer la cohésion sociale.
- Valoriser le patrimoine communal : Les projets bien menés rehaussent l'image de la commune, modernisent le parc immobilier et attirent de nouveaux habitants, actifs ou familles, qui contribuent à la vitalité locale.



5.3.2 UN ACCÉLÉRATEUR DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET D'INNOVATION URBAINE

La transformation de bureaux en logements s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière et de neutralité carbone portés par la loi Climat et Résilience. Elle permet de :

- Limiter l'empreinte environnementale du développement urbain : Réutiliser l'existant, c'est réduire drastiquement les émissions de CO₂ liées à la construction neuve et préserver les espaces naturels.
- Expérimenter de nouveaux modèles d'habitat : Ces opérations sont le terrain idéal pour tester des formes urbaines innovantes, intégrer des solutions bas carbone, de la végétalisation, des services partagés, et répondre aux nouveaux usages résidentiels.



5.3.3 UN APPEL À L' ACTION POUR LES ACTEURS PUBLICS ET INSTITUTIONNELS

Il est temps de faire de la transformation de bureaux en logements une priorité politique et opérationnelle.

Cela implique :

- D'**accélérer les procédures et d'adapter les cadres réglementaires** pour lever les freins administratifs et urbanistiques qui ralentissent encore trop souvent les projets.

- D'accompagner les opérateurs privés avec des **dispositifs incitatifs** (fiscalité, subventions, accès facilité au foncier communal) pour sécuriser les montages et garantir la qualité des opérations.

- De **promouvoir une culture du projet partenarial** : La réussite de ces transformations repose sur la confiance, la transparence et l'engagement commun entre collectivités, investisseurs, promoteurs et habitants.



6. L'EXPERTISE LOFT DESIGN IMMOBILIER

6.1 UNE APPROCHE GLOBALE, CRÉATIVE ET PRAGMATIQUE

Chez Loft Design Immobilier, nous avons fait de la transformation de bureaux en logements notre cœur de métier.

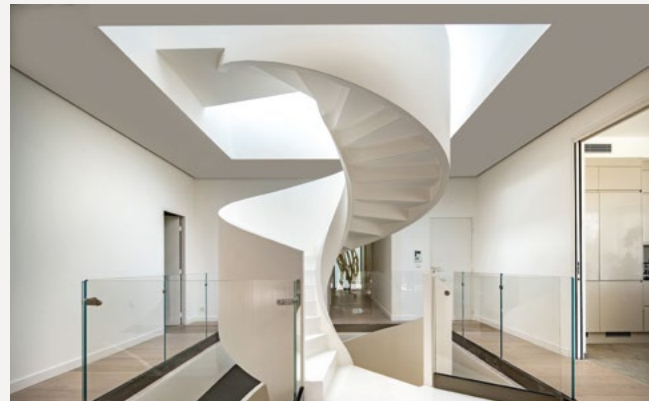
Notre expertise repose sur une conviction forte : chaque bâtiment recèle un potentiel unique, qui ne demande qu'à être révélé pour répondre aux enjeux urbains, sociaux et environnementaux d'aujourd'hui.

- **Analyse sur-mesure** : Nous réalisons un diagnostic approfondi de chaque actif, intégrant les dimensions techniques, architecturales, réglementaires et économiques, pour garantir la faisabilité et la pertinence de la transformation.

- **Créativité architecturale** : Nos équipes d'architectes et de designers repensent les espaces pour offrir des logements lumineux, fonctionnels, dotés d'espaces extérieurs et intégrant les dernières innovations en matière de confort et de durabilité.

- **Ingénierie réglementaire** : Nous maîtrisons l'ensemble des procédures administratives et juridiques, du changement de destination à l'obtention des autorisations, en lien étroit avec les collectivités et les services d'urbanisme.

- **Gestion de projet intégrée** : De la conception à la livraison, nous pilotons l'ensemble des intervenants (bureaux d'études, entreprises, commercialisateurs, agence marketing, partenaires institutionnels) pour garantir le respect des délais, des budgets et des standards de qualité.





6.2 NOS SERVICES

Étude de faisabilité et valorisation d'actifs :

Analyse technique, juridique et économique des immeubles ciblés.

Conception architecturale et design d'intérieur :

Reconfiguration des espaces, création de typologies adaptées, intégration d'espaces verts et de services partagés.

Montage administratif et urbanistique :

Gestion des autorisations, accompagnement dans les relations avec les collectivités, optimisation des procédures.

Pilotage opérationnel :

Sélection des entreprises, suivi de chantier, contrôle qualité, gestion des imprévus.

Commercialisation et mise en exploitation :

Stratégie de vente ou de location, accompagnement des investisseurs et des occupants.



6.3 NOTRE VALEUR AJOUTÉE

Expérience reconnue : Plusieurs opérations emblématiques menées à bien, avec des taux de satisfaction élevés des clients, partenaires et collectivités.

Capacité d'innovation : Intégration de solutions bas carbone, matériaux biosourcés, réemploi, circuit court, digitalisation des process.

Ancrage territorial : Dialogue constant avec les acteurs locaux, adaptation fine aux spécificités de chaque marché, engagement pour la qualité de vie et la mixité urbaine.

Vision long terme : Nos projets s'inscrivent dans une logique de développement durable, de valorisation patrimoniale et d'impact positif sur les territoires.



7. PERSPECTIVES D'AVENIR

La transformation de bureaux en logements est une opération complexe qui requiert une approche méthodique, une expertise technique pointue et une parfaite maîtrise des contraintes réglementaires.

Pour les promoteurs, aménageurs, asset managers, investisseurs institutionnels et collectivités, la réussite de ce type de projet repose sur une succession d'étapes clés, chacune comportant ses propres enjeux et points de vigilance. L'anticipation des contraintes techniques et réglementaires, et la capacité à innover dans la conception et la réalisation sont des facteurs clés de réussite.

7.1 UN MARCHÉ EN PLEINE MUTATION

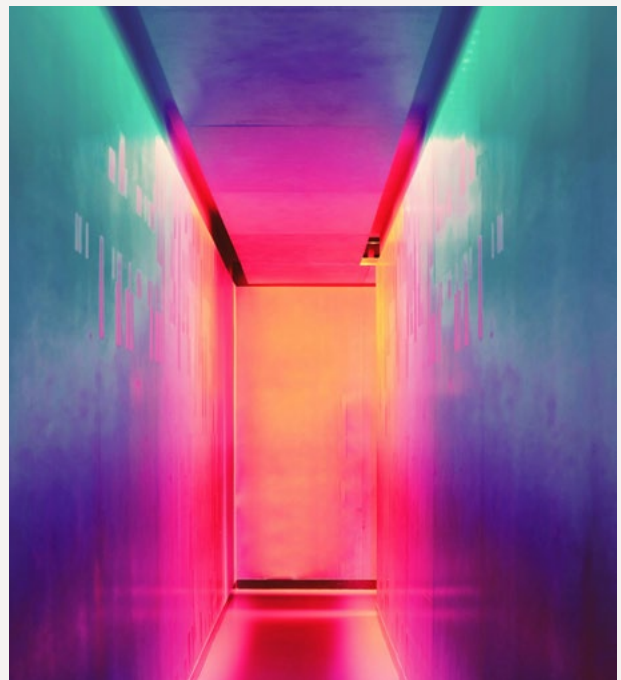
La transformation de bureaux en logements va s'imposer comme un axe majeur de la production immobilière dans les années à venir, sous l'effet combiné de :

L'évolution des usages tertiaires :

Télétravail, flexibilité, réduction des surfaces occupées.

La pression réglementaire : Objectif ZAN, exigences énergétiques, contraintes environnementales.

La nécessité de **répondre rapidement à la demande résidentielle dans les zones tendues, sans artificialiser de nouveaux espaces.**





7.2 VERS DE NOUVEAUX MODÈLES URBAINS

Hybridation des usages :

Les opérations futures intégreront de plus en plus des programmes mixtes (logements, commerces, activités, services), favorisant la vie locale et la résilience des quartiers.

Innovation architecturale et écologique :

Généralisation des solutions bas carbone, végétalisation, modularité, réversibilité des bâtiments.

Co-construction avec les collectivités :

Les projets gagnants seront ceux qui associent en amont les élus, les services urbains, les habitants et les investisseurs, pour garantir l'acceptabilité et la réussite sur le long terme.



7.3 UN APPEL À L'ENGAGEMENT COLLECTIF

Pour accélérer ce mouvement, il est indispensable que :

- **Les collectivités adaptent leurs outils réglementaires** (PLU, fiscalité, procédures) pour faciliter et encourager ces transformations.

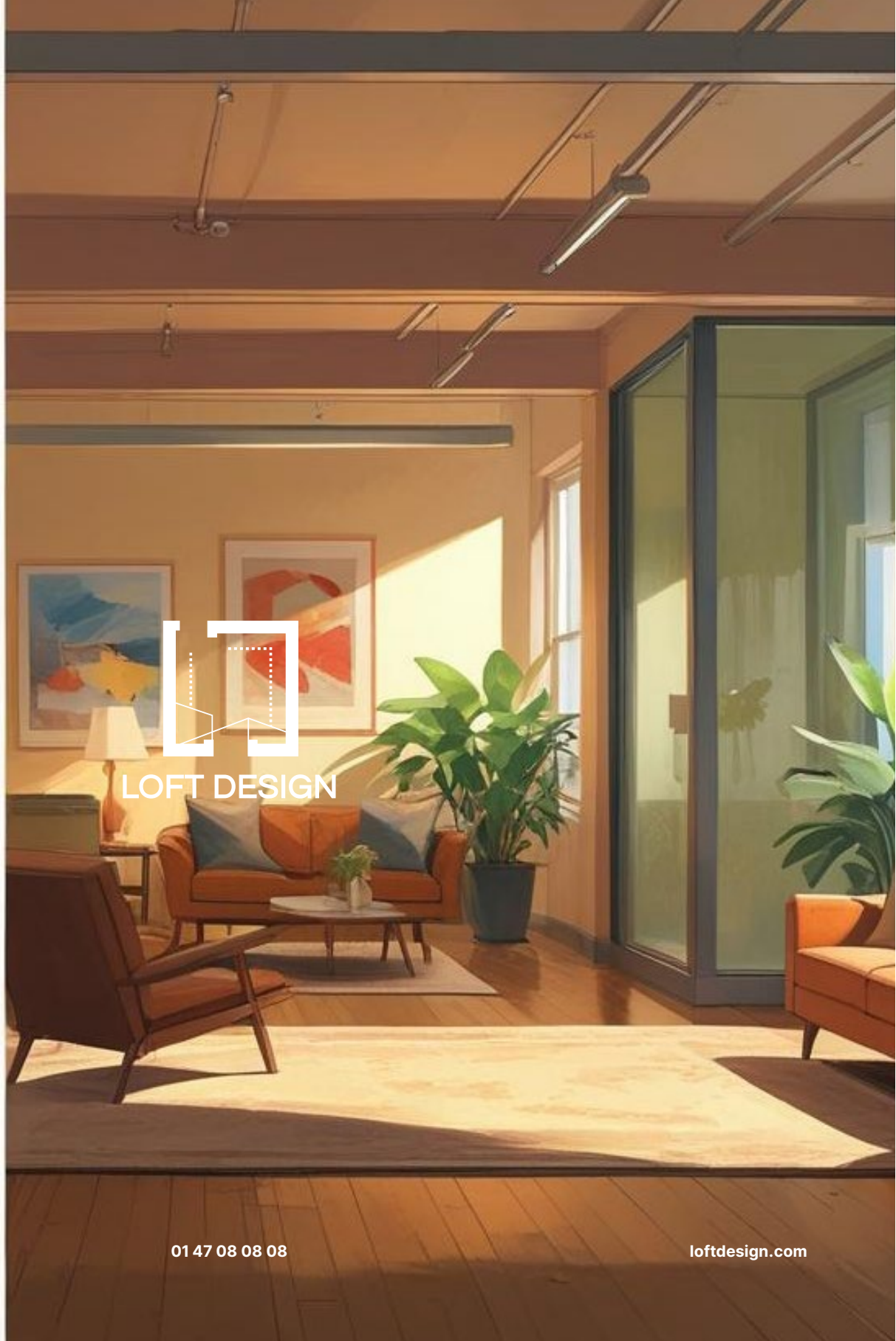
- **Les investisseurs et asset managers intègrent la transformation** comme un axe stratégique de valorisation de leur patrimoine.

- **Les aménageurs et promoteurs innove dans les montages et la conception** pour répondre aux nouveaux besoins des territoires.





Programme réalisé par Loft Design Immobilier - SARL au capital de 100 000 € - RCS de Nanterre n° 444 972 812 - Identifiant CE TVA : FR 16444972822 - Siège social : 30 boulevard Belle Rivé - 92500 RUEIL-MALMAISON, représentée par son Gérant Monsieur Bastien BOSONI et sa filiale, la société SAS LOFT DESIGN Cristallerie au capital de 100 000 € (n° 444 972 812) - Identifiant CE TVA : FR 16444972822 - Siège social : 30 boulevard Bellevue - 92500 RUEIL-MALMAISON - représentée par son Président, Monsieur Vincent PAVLOVSKY. Les notions de distance et de temps sont données à titre indicatif - Descriptif des prestations - Illustrations dues à la libre interprétation des artistes. Crédit photo : Agence Galanad et Ursiplan, Faculté de réfection de 10 jours qui court à compter du lendemain de la présentation de la lettre notifiant le contrat de réservation aux réserves (L. 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) - Sous réserve des stocks disponibles - Illustrateurs : Image Dong 3D - Architecte : XXX, Agence Galanad - 05/25.



LOFT DESIGN

01 47 08 08 08

loftdesign.com