

1. [Accueil](#)
2. Entity Print

Bulletin de la Banque de France
[Recherche économique](#)

La conversion de l'immobilier de bureaux en immobilier résidentiel : quelles tendances après la Covid-19 et l'essor du télétravail ?

2 Février 2023

Auteurs : Antonin Bergeaud, Jean-Benoît Eymeoud, [Thomas Garcia](#)

Bulletin n°244-3. Le marché immobilier est composé de deux segments : le marché résidentiel, qui permet aux ménages de trouver un logement, et le marché commercial, qui s'adresse aux entreprises et fonds d'investissement, et qui permet de fournir des bureaux et locaux commerciaux dans un objectif de production. Le changement de destination des bâtiments entraîne une porosité entre les deux segments et peut être à l'origine de dynamiques communes. Récemment, l'accélération du recours au télétravail a entraîné une baisse de la demande de surface de bureaux. La quantification des mécanismes de conversion des bureaux – ainsi que leurs déterminants – permet alors d'anticiper les potentiels effets sur l'immobilier résidentiel, par l'ajustement de l'offre foncière. Il apparaît qu'en France la conversion reste un phénomène très limité. Cependant, une désynchronisation des dynamiques de l'immobilier résidentiel et professionnel, ainsi qu'une évolution des contraintes administratives, pourraient faire évoluer ce constat.

[bdf2443immobilier.png](#)

1. L'essor du télétravail depuis le choc Covid-19 entraîne une baisse de la demande de bureaux

La mise en place des mesures de distanciation physique en 2020 a accéléré le développement du télétravail, qui est devenu en quelques mois une pratique régulière pour les travailleurs dont le métier peut être exercé, du moins en partie, hors du lieu de travail. En France, comme dans les autres pays européens, le nombre de personnes passant une ou deux journées par semaine à travailler depuis leur domicile a fortement augmenté (passant par exemple de 3 % en 2019 à plus de 15 % en France début 2022, d'après l'enquête Acemo Covid de la Dares). Ce changement structurel peut entraîner des bouleversements importants, notamment concernant l'organisation de l'espace. En effet, partager son temps de travail entre le domicile et le bureau permet aux travailleurs de s'éloigner des centres urbains et donc de diminuer la part des revenus consacrée au logement. Du côté des entreprises, des gains substantiels peuvent également être réalisés en réduisant le volume d'immobilier, lequel représente un coût de plus en plus élevé ainsi qu'une perte de flexibilité liée aux rigidités typiques de l'immobilier, telles que la durée des baux (Bergeaud et Ray, 2020).

Dans un article récent (Bergeaud, Eyméoud, Garcia et Henricot, 2023), les auteurs identifient l'existence d'un choc négatif de demande d'immobilier commercial qui est lié à la mise en place du télétravail. En outre, l'évolution observée des prix et des taux de vacance est cohérente avec un choc anticipé comme permanent par les investisseurs et autres professionnels de l'immobilier. Cette baisse de la demande devrait contribuer à modérer les prix de l'immobilier commercial, tout du moins dans les zones les plus tendues (cf. par exemple Gupta, Mittal et Van Nieuwerburgh, 2022, pour une étude menée au niveau de la ville de New York).

Dans quelle mesure cette dynamique pourrait-elle se répercuter sur l'immobilier résidentiel, c'est-à-dire l'immobilier détenu par des ménages et utilisé comme habitation ? Pour tenter de répondre à cette question, il est important de s'interroger sur les liens qui existent entre immobilier commercial et immobilier résidentiel. Les deux marchés partagent de nombreux déterminants communs : ils tirent profit de la présence d'un environnement naturel (comme la présence d'un fleuve) ou culturel et bénéficient d'externalités positives liées aux mécanismes d'agglomération (Duranton et Puga, 2004).

[Pour lire la suite, télécharger l'article]

Télécharger la publication dans son intégralité

[Bulletin n°244-3. La conversion de l'immobilier de bureaux en immobili... \(PDF - 2 Mo\)](#)

[Précédent](#)

2

**Échanges dette nature : une double solution pour la soutenabilité
environnementale et la dette des pays en développement ?**