primoe.

01 · PRIMOE DÉVELOPPEMENT — DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Transformer des bureaux en logements : ce que change la loi du 16 juin 2025

Dérogation au plan local d'urbanisme, permis à destinations successives, vote en copropriété : ce que la loi permet au propriétaire de bureaux, et ce qu'elle laisse inchangé.

EN BREF

La loi du 16 juin 2025 facilite la transformation de bureaux en logements sur trois points : une dérogation possible aux règles de destination du plan local d'urbanisme, un permis de construire à destinations successives dans certains secteurs et un vote de copropriété à la majorité de l'article 24 ; aucun de ces points n'est automatique, chacun se vérifie sur l'immeuble.

Alain Bonnetaud, fondateur de PRIMOE · version du 13 novembre 2026 · primoe.fr

La loi en bref

La loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 « visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements » a été publiée au Journal officiel du 17 juin 2025. Elle compte neuf articles et s'applique depuis le 18 juin 2025.

Pour le propriétaire ou l'investisseur d'un immeuble de bureaux en Île-de-France, elle agit sur trois obstacles : un plan local d'urbanisme (PLU) qui n'admet pas l'habitation à cette adresse, un permis de construire limité à une seule destination, un vote de copropriété. Elle ne dispense d'aucune autorisation d'urbanisme et ne dit rien de l'immeuble lui-même.

Les trois mesures et leurs limites

Mesure	Ce qu'elle permet	Sa limite	Texte
Dérogation au plan local d'urbanisme	Autoriser le changement de destination vers l'habitation en dérogeant aux règles de destination du plan	Une faculté, décidée au cas par cas, sur avis conforme, et qui peut être refusée par décision motivée	Code de l'urbanisme, article L152-6-5
Permis de construire à destinations successives	Autoriser, dans un même permis, plusieurs destinations successives du bâtiment	Seulement dans les secteurs délimités à cet effet ; décret d'application attendu	Code de l'urbanisme, article L431-5
Vote en copropriété	Approuver à la majorité de l'article 24 la transformation de parties privatives en locaux d'habitation	Seulement si le changement contrevient à la destination de l'immeuble ; locaux commerciaux exclus	Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, articles 9 et 24

Aucune de ces possibilités n'est un droit acquis : chacune dépend d'une décision locale ou de la situation de l'immeuble.

La loi comporte d'autres mesures. Elle ouvre le projet urbain partenarial aux opérations de transformation (article L332-11-3 du Code de l'urbanisme). Elle prévoit une majoration de constructibilité pour les résidences universitaires (article L151-28 du même code).

La dérogation au plan local d'urbanisme

L'article L152-6-5 du Code de l'urbanisme prévoit que « l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation, en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu ».

Le mot « peut » en fait une faculté : elle s'exerce dossier par dossier, à l'occasion de la délivrance de l'autorisation, et le texte n'exige pas de délibération préalable. L'autorité qui délivre l'autorisation « recueille l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ». La dérogation porte sur les règles relatives aux destinations ; elle « s'applique également aux travaux ou aux constructions d'extension ou de surélévation faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme ». Le texte cité ne vise pas les autres règles du plan.

Le refus est possible et doit être motivé. Il peut se fonder sur :

- les risques de nuisances pour les futurs occupants ;
- l'insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- les conséquences du projet sur la démographie scolaire, au regard des écoles existantes ou en construction ;
- les conséquences du projet sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.

Un dossier de demande gagne donc à répondre d'avance à ces quatre points : l'environnement de l'immeuble, sa desserte, les écoles du secteur et la place du projet dans le quartier.

L'article L152-6-5 a été réécrit par la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025. La version citée ici est en vigueur depuis le 28 novembre 2025 : les synthèses de la loi publiées en 2025 ne sont plus à jour sur ce point. La loi permet aussi au plan local d'urbanisme de délimiter des secteurs où les logements issus de ces transformations sont « à usage exclusif de résidence principale » (article L151-14-1 du Code de l'urbanisme).

Le permis de construire à destinations successives

C'est un permis de construire qui autorise, dès sa délivrance, plusieurs destinations qui se succéderont dans le même bâtiment (article L431-5 du Code de l'urbanisme). Il n'existe que dans les secteurs délimités à cet effet par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme. Sans secteur délimité, il n'y a pas de permis de ce type.

Le texte apporte une protection dans la durée : « Les modifications ultérieures des règles du plan local d'urbanisme relatives aux destinations sont sans incidence sur la validité du permis délivré, pour une durée de vingt ans à compter de la délivrance du permis. » Lorsque le changement de destination ne demande aucune autorisation, le propriétaire en informe le maire « au moins trois mois avant le changement effectif de destination ».

Un décret en Conseil d'État doit définir les conditions d'application de l'article. L'échéancier officiel l'annonçait pour décembre 2025. Au 13 novembre 2026, nous n'en avons trouvé aucune publication : il reste attendu. Deux vérifications s'imposent avant de bâtir un projet sur ce permis : la commune a-t-elle délimité un secteur, et le décret est-il paru ?

Le vote en copropriété

La transformation se vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 : celle des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, articles 9 et 24). La modification de la répartition des charges rendue nécessaire par ce changement se vote à la même majorité. Trois limites :

le vote n'est prévu que si le changement contrevient à la destination de l'immeuble ;

les locaux commerciaux ne sont pas concernés par cette règle ;

les travaux qui touchent les parties communes suivent leurs propres règles de vote.

Ce que la loi ne change pas

La loi ne supprime aucune autorisation.

Le changement de destination. Transformer des bureaux en logements reste un changement de destination. Il passe par une déclaration préalable (article R*421-17 du Code de l'urbanisme), ou par un permis de construire lorsqu'il s'accompagne de travaux sur les structures porteuses ou la façade (article R*421-14). La dérogation au plan local d'urbanisme ne remplace pas cette démarche : elle est accordée à l'occasion de l'autorisation.

Le changement d'usage. Il ne s'applique pas dans ce sens : l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation vise les locaux d'habitation transformés en un autre usage. Transformer des bureaux en logements n'y est donc pas soumis. En revanche, une fois devenus logements, les locaux relèvent de ce régime dans les communes concernées : revenir ensuite à un autre usage peut demander une autorisation.

À Paris. Selon les fiches de la Ville de Paris, des bureaux transformés en logements peuvent servir de compensation à un changement d'usage. Il n'existe pas de tarif officiel pour cette compensation.

La fiscalité en Île-de-France

Deux taxes sont à examiner. Leurs règles ne viennent pas de la loi du 16 juin 2025, mais de la loi de finances pour 2025 (loi nº 2025-127 du 14 février 2025). Elles sont à confirmer avec votre conseil fiscal avant toute décision.

Taxe	Règle	Condition ou limite	Texte
Taxe annuelle sur les bureaux en Île-de-France	Exonération des locaux vacants au 1er janvier de l'année d'imposition qui font l'objet d'un engagement de transformation en logements	Une déclaration préalable ou une demande de permis de construire déposée ; l'engagement de transformer les locaux dans un délai de quatre ans à compter de la délivrance de l'autorisation. Si l'engagement n'est pas tenu, la taxe redevient exigible, avec une majoration.	Code général des impôts, article 231 ter
Taxe d'aménagement	La part communale ou intercommunale est due sur le changement de destination de locaux non destinés à l'habitation en locaux d'habitation	Les collectivités peuvent exonérer ces locaux par délibération : la réponse dépend de ce que la commune ou l'intercommunalité a voté.	Code général des impôts, article 1635 quater B et article 1635 quater E

Le coût moyen publié des travaux

Le rapport « Transformation de bureaux en logements » de Nadia Bouyer et Xavier Lépine, remis à la ministre chargée du logement en juillet 2025, estime le coût des travaux à 2 550 € hors taxes par mètre carré de surface habitable, tous types de logements confondus (page 37). L'estimation porte sur un échantillon d'opérations de la Foncière de Transformation Immobilière.

Poste	Coût des travaux, en euros hors taxes par mètre carré de surface habitable
Moyenne, tous types de logements confondus	2 550 €
Moyenne, logements familiaux	2 390 €
Moyenne, résidences gérées	3 050 €
Fourchette relevée	2 050 à 4 500 €
Désamiantage, en plus	50 à 600 €

À retenir : ce sont des moyennes publiées, relevées sur un échantillon d'opérations. Ce ne sont pas des prix PRIMOE, et elles ne disent rien de votre immeuble : chaque opération demande une estimation propre. Le foncier n'y figure pas.

Les vérifications sur l'immeuble

La loi ouvre des possibilités ; elle ne dit pas si votre immeuble peut devenir des logements. Six vérifications viennent avant tout dessin.

1 **La règle à votre adresse.** Le plan local d'urbanisme admet-il l'habitation ? Si ce n'est pas le cas, le projet dépend d'une dérogation, donc d'une décision au cas par cas.

2 **Les secteurs délimités.** La commune a-t-elle délimité des secteurs où les logements créés sont réservés à la résidence principale, ou des secteurs ouverts au permis à destinations successives ?

3 **La copropriété.** L'immeuble est-il en copropriété, et que dit le règlement de copropriété de la destination de l'immeuble ?

4 **L'autorisation.** Déclaration préalable ou permis de construire : la réponse dépend des travaux sur les structures porteuses et la façade.

5 **L'immeuble.** Structure, hauteurs et profondeur des étages, sécurité incendie : aucun texte ne rend transformable un bâtiment qui ne s'y prête pas.

6 **La fiscalité.** Taxe annuelle sur les bureaux et taxe d'aménagement, à faire confirmer par votre conseil fiscal.

Ces vérifications forment la première étape d'une étude de faisabilité, qui établit ce que l'immeuble peut devenir avant d'engager des frais de conception et de travaux. Elles sont détaillées sur la page transformation de bureaux en logements.

Les textes cités

Ces textes sont ceux que cite le guide. Les références soulignées sont des liens vers Légifrance, ou vers vie-publique.fr pour le rapport ; le guide cite les autres sans lien.

LOI DU 16 JUIN 2025 ET TEXTES QU'ELLE MODIFIE

Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025	Transformation des bureaux et autres bâtiments en logements

LOI DU 16 JUIN 2025 ET TEXTES QU'ELLE MODIFIE	
Code de l'urbanisme, article L152-6-5	Dérogation aux règles de destination du plan local d'urbanisme
Code de l'urbanisme, article L431-5	Permis de construire à destinations successives
Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, articles 9 et 24	Vote en copropriété
Code de l'urbanisme, articles L151-14-1, L151-28 et L332-11-3	Secteurs à usage exclusif de résidence principale ; résidences universitaires ; projet urbain partenarial
Loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025	Réécriture de l'article L152-6-5
AUTORISATIONS	
Code de l'urbanisme, article R*421-17	Changement de destination : déclaration préalable
Code de l'urbanisme, article R*421-14	Permis de construire en cas de travaux sur les structures porteuses ou la façade
Code de la construction et de l'habitation, article L631-7	Changement d'usage des locaux d'habitation
FISCALITÉ	
Loi n° 2025-127 du 14 février 2025	Loi de finances pour 2025
Code général des impôts, article 231 ter	Taxe annuelle sur les bureaux en Île-de-France
Code général des impôts, article 1635 quater B et article 1635 quater E	Taxe d'aménagement ; exonération par délibération
RAPPORT PUBLIC	
Rapport Bouyer-Lépine, juillet 2025	« Transformation de bureaux en logements », coût des travaux page 37

primoe.

CONTACT

Parlons de votre opération.

APPELER 01 72 68 22 71

ÉCRIRE contact@primoe.fr

3 rue Alfred Roll, 75017 Paris · Interventions en Île-de-France

Ce document ne remplace pas un avocat.

Guide complet : www.primoe.fr/actualites/loi-2025-bureaux-logements