

Publié le 28 février 2025

Transformation de bureaux en logements : les nouvelles incitations fiscales de la loi de Finances 2025

Afin d'encourager la transformation des bureaux vacants en logements, la loi de Finances pour 2025 met en place une exonération de taxe sur les bureaux en Île-de-France et en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, en cas de demande d'autorisation déposée pour une transformation de bureaux en logements.



Pour contrer la chute de la production de logements et relancer le marché de la construction, l'article 111 de la loi de Finances 2025 reprend les deux mesures de la proposition de loi de M. Daubié visant à accélérer la transformation de bureaux en logements, dont l'examen par le Parlement a été suspendu suite à la dissolution de l'Assemblée nationale (<https://www.cadredeville.com/annonces/2024/06/06/loi-transformation-de-batiments-existants-en-logements-d-e-nouvelles-regles-d2019urbanisme-a-arbitrer-en-cmp>).

Il exonère de taxe sur les bureaux en Île-de-France et en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, lorsqu'ils sont vacants au 1er janvier de l'année d'imposition, les bureaux faisant l'objet d'un engagement de transformation en logements et pour lesquels une déclaration préalable ou une demande de permis de construire a été déposée au cours de l'année civile précédant la déclaration de la taxe.

L'application de cette exonération est subordonnée à la condition que le redevable s'engage à transformer les locaux concernés en locaux à usage d'habitation dans un délai de quatre ans à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Par ailleurs, afin de faciliter l'accompagnement de ces transformations par les collectivités, notamment le financement des coûts d'investissement dans des équipements collectifs rendus nécessaires par les changements d'usage, le même article leur permet de percevoir la taxe d'aménagement pour les opérations de transformation de bureaux en logements nécessitant une déclaration préalable ou un permis de construire, même sans augmentation de surface. La collectivité aura toutefois la possibilité d'exonérer ces opérations.

Article 111 de la loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025, JO du 15 février 2025
- <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2025/2/14/ECOX2423405L/jo/texte>

D'autres articles, publiés par Cadre de Ville, peuvent vous intéresser :

[Rapport « Ensemble, refaire la ville » : le futur du renouvellement urbain entre les mains de François Rebsamen](#)

[Communes carencées : le Conseil d'État clarifie les règles sur le quota de 30 % de logements sociaux](#)

[Dispositifs zonés d'exonération fiscale : ce que prévoit la loi de Finances 2025](#)