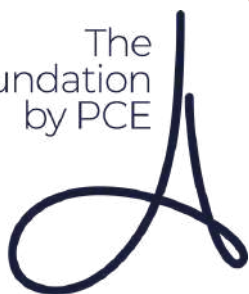


RAPPORT D'ACTIVITÉ

2025

The
Foundation
by PCE



Sommaire

Édito	4-5
Notre conseil d'administration 2025	6
Nos mécènes 2025	7
Notre équipe 2025	7

01. Vie du fonds de dotation 8-15

Mise à jour des statuts du Fonds de dotation	10-11
Développement de la stratégie de communication	12-13
Intensification de la levée de fonds et recherche de mécénat	14
Focus mécènes – Fondation Laforêt et Fonds de dotation Novaxia	15

02. Transformation de bureaux en logements 16-36

1 - Le Cercle TBL	19-21
2 - Les études et la veille	22-23
3 - L'Action Collective « Massifier la transformation »	24-25
4 - Le plaidoyer	26-30
5 - Le Prix International de la Transformation de Bureaux en Logements	31-36

03. Villes européennes 37-40

Édito



2025 A MARQUÉ UNE ÉTAPE DÉCISIVE POUR THE FOUNDATION BY PCE : CELLE DU CHANGEMENT D'ÉCHELLE.

Chloë Voisin-Bormuth

Déléguée générale de The Foundation by PCE

Un an après le colloque inaugural du 17 décembre 2024, qui avait posé les bases d'un débat national sur la transformation de bureaux en logements, le Fonds de dotation a transformé cette impulsion en programme structuré. L'année a été marquée par l'adoption de **nouveaux statuts**, l'arrivée de **nouveaux mécènes**, la montée en visibilité de nos travaux, le **déploiement du Cercle TBL**, la **contribution au rapport confié par la ministre Valérie Létard** à Nadia Bouyer (Directrice générale d'Action Logement) et Xavier Lépine (Président de The Foundation by PCE), ainsi que le **lancement d'une veille sur le modèle de la ville européenne**.

Cette accélération intervient dans un contexte où **la transformation de bureaux en logements est devenue un enjeu central des politiques urbaines**. Face à la hausse de la vacance tertiaire, à la crise du logement et aux impératifs de sobriété foncière, une conviction s'impose : pour changer d'échelle, il ne suffit pas de multiplier les initiatives. Il faut les relier, les objectiver et créer un cadre de confiance entre acteurs publics et privés.

C'est précisément le rôle que The Foundation by PCE a commencé à jouer en 2025. À travers ses **cinq piliers** - le **Cercle TBL**, les **études** et la **veille internationale**, l'**Action Collective « Massifier la transformation »**, le **plaidoyer** et le **Prix International de la Transformation de Bureaux en Logements** - le Fonds construit progressivement une plateforme d'intérêt général dédiée à la transformation de la ville existante.

Les premiers résultats témoignent de cette dynamique : quatre rencontres du Cercle TBL organisées en 2025, des échanges avec des acteurs clés de la chaîne de valeur, la participation du préfet des Hauts-de-Seine Alexandre Brugère, l'intégration de l'Action Collective portée par plus de 80 acteurs et le lancement d'un test grandeur réelle sur 65 immeubles vacants dans les Hauts-de-Seine.

Autant d'éléments qui confirment la capacité du Fonds à **agréger les expertises**, à **faire dialoguer les parties prenantes** et à **transformer la réflexion en méthode**.

2025 a également confirmé la pertinence de notre modèle de mécénat : un mécénat orienté vers des projets concrets, lisibles et à fort impact. L'engagement de la Fondation Laforêt et du Fonds de dotation Novaxia montre que The Foundation by PCE peut fédérer des acteurs engagés autour d'un objectif commun : **accélérer les transitions urbaines en produisant des connaissances utiles et des solutions partagées**.

Au-delà de la transformation de bureaux en logements, le lancement des travaux sur les villes européennes ouvre un second chantier stratégique. Il prolonge notre ambition : **identifier, comparer et valoriser les initiatives** qui permettent aux villes de conjuguer attractivité, transition écologique, innovation, inclusion et qualité de vie.

En 2025, The Foundation by PCE n'a donc pas seulement consolidé son organisation. Elle a commencé à **démontrer le rôle singulier qu'un fonds de dotation peut jouer dans la fabrique urbaine** : un rôle d'**agrégateur**, de **tiers de confiance** et d'**accélérateur de solutions** pour la ville attractive de demain.

Conseil d'administration 2025



Xavier Lépine

Président - Administrateur
Président - The Foundation
bu PCE



Dominique Restino

Administrateur
Président - CCI Paris
Île-de-France



Augustin de Romanet

Administrateur - Trésorier
Président-Directeur
général - Groupe ADP



Chloé Clair

Administratrice
Directrice générale - namR



Benoît Leguet

Administrateur
Directeur général I4CE
– Institute for Climate
Economics



Marion Waller

Administratrice
Directrice générale -
Pavillon de l'Arsenal

Mécènes 2025



Notre équipe 2025



Xavier Lépine
Président



Chloë Voisin-Bormuth
Déléguée générale



Juliette Podglajen
Chargée de projets
et d'études



Octave Saltel
Chargé de relations
mécénat



Louise Limare
Responsable communication
et événementiel



Fahd Gueddi
Chargé de
communication digitale

En 2025, nous avons aussi accueilli : **José-Felipe Dessagne.**

Vie du Fonds de dotation

Mise à jour des statuts du Fonds de dotation

En 2024, la nécessité de moderniser les statuts du Fonds de dotation avait été identifiée afin de refléter l'évolution de ses missions et d'actualiser sa raison d'être en cohérence avec les projets portés. Cette démarche visait à clarifier les missions et à doter le Fonds d'une identité propre, affirmant à la fois son ancrage international et son lien avec l'association fondatrice, Paris-Île de France Capitale Économique.

Lors du Conseil d'Administration du 21 mars 2025, les nouveaux statuts du Fonds ont été adoptés. Les modifications ont principalement porté sur les points suivants :

- **Dénomination sociale** : Le Fonds de Dotation pour l'Attractivité du Grand Paris est devenu **The Foundation by PCE**, conférant ainsi une dimension internationale à la structure.
- **Objet social** : La raison d'être a été articulée autour de trois axes principaux :
 - l'attractivité du modèle de la ville européenne face aux transitions ;
 - les nouveaux facteurs d'attractivité ;
 - les innovations.
- **Types d'actions menées** : Le Fonds peut désormais agir dans le cadre d'initiatives culturelles, éducatives et scientifiques, avec une portée européenne et internationale clairement affirmée.

Ces évolutions permettent désormais à The Foundation by PCE de disposer d'un cadre juridique et opérationnel pleinement adapté à son activité, renforçant sa capacité à mener des actions internationales et à mobiliser des acteurs publics et privés autour d'initiatives structurantes pour l'attractivité des villes.



Communication

Développement de la stratégie de communication

En 2025, The Foundation by PCE a poursuivi la structuration de sa stratégie de communication autour de deux leviers complémentaires : le site internet et les réseaux sociaux, en particulier LinkedIn. L'enjeu a consisté à renforcer la visibilité du Fonds, à affirmer son positionnement intellectuel et à accompagner la stratégie de levée de fonds par une communication cohérente, régulière et lisible.

Site internet : structuration des contenus et valorisation des actions

Le site internet de The Foundation by PCE a permis de centraliser et de valoriser les productions, les temps forts et les partenariats structurants.

Au cours de l'année 2025, 17 articles ont été publiés, comprenant notamment :

- des interviews de mécènes,
- des notes d'analyse et de décryptage de l'actualité,
- des comptes-rendus de learning expeditions et de rencontres organisées par le Fonds.

Réseaux sociaux : une présence stratégique et structurée sur LinkedIn

La création et l'animation de la page LinkedIn de The Foundation by PCE ont constitué une étape clé pour affirmer la présence du Fonds sur les réseaux sociaux. La stratégie déployée s'est articulée en deux phases distinctes.

La première phase, d'octobre à décembre 2024, a été consacrée à la mise en valeur de l'événement fondateur du 17 décembre 2024, consacré à la transformation de bureaux en logements. Cette séquence a permis d'initier une première dynamique pour gagner en visibilité.

La seconde phase, engagée début 2025, a marqué le déploiement d'une ligne éditoriale structurée et régulière, reposant sur un rythme minimal de **deux publications hebdomadaires de veille** :

- **#EuropeanCities** présente chaque mardi un projet d'une ville européenne conciliant attractivité et transitions ambitieuses. Publiée en 2025 en langue anglaise, cette rubrique reflète l'ambition internationale du Fonds et vise à promouvoir le modèle de la ville européenne auprès d'un public non francophone.

- **#TheConversionFiles** met en avant, chaque jeudi, un exemple international de politique publique, de stratégie d'acteurs ou d'opération en lien avec la transformation de bureaux en logements.

Cette stratégie éditoriale poursuit trois objectifs principaux. Elle vise d'abord à élargir le réseau du Fonds en France et à l'international, en favorisant les interactions avec les acteurs clés des projets cités, grâce à l'identification et au marquage systématiques des parties prenantes. Elle permet ensuite de constituer un fonds documentaire structuré, alimentant les réflexions et travaux du Fonds sur ses thématiques prioritaires, en particulier **la transformation de bureaux en logements et les transitions urbaines européennes**. Enfin, elle contribue à positionner The Foundation by PCE comme un acteur de référence en matière de benchmarking européen et international, en valorisant des cas d'étude, des comparaisons et des bonnes pratiques.

Parallèlement à cette veille régulière, des publications spécifiques sont faites afin de valoriser les travaux et les actions du Fonds, ainsi que l'engagement de ses mécènes.

Chiffres clés LinkedIn

Plus de **750** abonnés

+ 561 au cours de l'année 2025.

123 publications diffusées, générant près de :

104 000 impressions,

2 200 interactions et

205 commentaires.

Intensification de la levée de fonds et recherche de mécénat

En 2025, The Foundation by PCE a engagé une évolution significative de sa stratégie de levée de fonds, fondée sur une approche de mécénat ciblé et incarné. Le choix a été fait de privilégier, dans un premier temps, l'adhésion à des projets identifiés et porteurs de sens plutôt qu'un soutien généraliste au Fonds. Cette orientation stratégique a permis de répondre à une difficulté initialement constatée : l'absence d'une identité suffisamment lisible et immédiatement mobilisable pour les mécènes potentiels.

C'est dans ce contexte qu'a été conçu et lancé le **Cercle TBL – Transformation de Bureaux en Logements**, officiellement présenté lors de la conférence du 17 décembre 2024. Cette initiative constitue la première concrétisation opérationnelle de la stratégie de mécénat du Fonds de dotation.

À travers ce dispositif, le Fonds entend **structurer une communauté d'acteurs engagés autour d'un enjeu majeur d'adaptation des territoires**, à la croisée des problématiques environnementales, sociales et urbaines.

Il offre aux mécènes une visibilité renforcée, leur permettant d'affirmer leur engagement en faveur d'une ville durable et décarbonée, tout en valorisant leurs actions auprès de leurs pairs et du public. Chaque mécène bénéficie, dans ce cadre, d'un accès privilégié aux événements, publications et réseaux d'experts associés au programme.

À la fois opérationnel, prospectif et collaboratif, le projet sur la transformation de bureaux en logements incarne l'ambition du Fonds de doter les acteurs de nouveaux outils pour **faire de la transformation un levier central d'adaptation des territoires**, en croisant regards internationaux et expertises de terrain.

Cette stratégie de levée de fonds a produit des résultats concrets dès 2025. Deux mécènes ont rejoint le collectif et ont apporté leur soutien financier au Fonds de dotation : la **Fondation Laforêt** et le **Fonds de dotation Novaxia**.

Animée par la volonté de contribuer à la préservation du vivant et à l'amélioration durable des conditions de vie, la Fondation Laforêt soutient des initiatives conciliant enjeux environnementaux et impact social. Le projet sur la transformation de bureaux en logements s'inscrit pleinement dans cette ambition, en favorisant le réemploi du bâti existant tout en contribuant à la production de nouveaux logements.

En 2025, la Fondation Laforêt a apporté un soutien financier au Fonds de dotation afin d'accompagner l'organisation du Prix International de la Transformation de Bureaux en Logements et la co-construction d'une étude thématique. Ce partenariat s'inscrit dans une volonté commune d'alimenter la réflexion sur les leviers du renouveau urbain.

Ce soutien a notamment permis d'organiser la troisième édition du Prix International de la Transformation de Bureaux en Logements, d'en financer la valorisation à travers un catalogue dont la publication est prévue en 2026, ainsi que de lancer une étude thématique consacrée aux copropriétés, également publiée en 2026.

Fonds de dotation Novaxia



Engagé en faveur de la transformation de la ville existante, le Fonds de dotation Novaxia soutient des projets d'intérêt général qui valorisent les lieux vacants et encouragent de nouveaux usages au service des territoires. Cette ambition fait écho à celle du projet sur la transformation de bureaux en logements, qui fait du réemploi du bâti un levier de renouvellement urbain, de sobriété foncière et d'innovation sociale.

En 2025, le Fonds de dotation Novaxia a apporté un soutien financier au Fonds de dotation afin d'accompagner le déploiement de ses actions, en particulier l'organisation du Prix International de la Transformation de Bureaux en Logements.

Ce soutien a contribué à l'organisation du Prix International de la Transformation de Bureaux en Logements et à sa valorisation.

Transformation de bureaux en logements



Dans un contexte marqué par la hausse de la vacance tertiaire et la crise du logement, The Foundation by PCE s'affirme comme **la plateforme d'accélération destinée à massifier la transformation de bureaux en logements** (TBL).

Pour comprendre les enjeux, démontrer la faisabilité des projets et diffuser les outils nécessaires à leur déploiement, le programme TBL s'articule autour de cinq piliers :



01. Le Cercle TBL



02. Les études et la veille



03. L'Action Collective « Massifier la transformation »



04. Le plaidoyer



05. Le Prix International de la Transformation de Bureaux en Logement

co-organisé avec la Maison de l'architecture Île-de-France

L'année 2025 a marqué le lancement des premières actions au sein de chacun de ces cinq piliers.

1 - Le Cercle TBL

Le Cercle TBL constitue un agrégateur d'initiatives. Il vise à structurer un cadre de travail partagé et à instaurer un espace de dialogue entre acteurs publics et privés, afin de favoriser la levée des freins opérationnels et institutionnels.

Il contribue à définir et établir les conditions du passage à l'échelle à travers trois formats complémentaires :

- **T – Terrains** : des learning expeditions en France et en Europe, permettant l'analyse, sur site et en discutant avec les acteurs locaux, de projets et de territoires ayant engagé des démarches de transformation ;
- **B – Bâtisseurs** : des rencontres entre acteurs publics et privés, dans le respect de la règle de Chatham House et avec un nombre limité de participants (une vingtaine maximum), visant à favoriser l'émergence de solutions partagées ;
- **L – Lab'** : un espace de veille et d'expérimentation pour repérer les signaux faibles et échanger avec les innovateurs.

En 2025, quatre rencontres ont été organisées.

23 septembre 2025 – Terrains : une learning expedition à Lyon Part-Dieu

Le Cercle TBL a organisé sa première learning expedition à Lyon Part-Dieu, en partenariat avec la SPL Lyon Part-Dieu et avec l'appui de son directeur général, Florent Sainte Fare Garnot, et de son directeur du développement, Thierry Perraud.

Cette journée d'études a permis d'analyser, sur site, le vaste projet de transformation engagé depuis 2020 autour de trois ambitions : transition écologique, révolution paysagère et mixité des usages. Les participants ont bénéficié d'un éclairage sur la stratégie urbaine de la SPL ainsi que sur la vision économique et de long terme de la Métropole de Lyon, présentée par Sébastien Delestra (directeur action et transition économiques) et Loris Genestier (chef de projet comptes clés et implantation).



Accueil à la SPL Lyon Part-Dieu - 23 septembre 2025.



Visite du projet de l'Îlot Lafayette à Lyon -
23 septembre 2025.

Deux opérations emblématiques ont été visitées aux côtés des équipes stratégiques et opérationnelles, illustrant concrètement les démarches de mixité fonctionnelle à l'œuvre sur le territoire :

- L'Îlot Lafayette (Icade & Vergély Architectes, avec Léon Grosse) ;
- Le projet Vertuo (Icade / Sogeprom & Hérault Arnod Architectures, avec Eiffage).

16 septembre 2025 – Bâtisseurs : Retour d'expériences sur la mission Létard « Modèle économique et financement »

Accueillie au siège d'Action Logement, cette première session « Bâtisseurs » du Cercle TBL a réuni une vingtaine de participants autour des copilotes du rapport sur le modèle économique de la transformation de bureaux en logements : Nadia Bouyer (Action Logement) et Xavier Lépine (The Foundation by PCE).

Ces derniers ont ainsi pu présenter les principaux enseignements de leurs travaux. Les échanges ont souligné la nécessité de poursuivre le travail collectif afin de porter ces propositions auprès des décideurs.



Session Bâtisseurs - 16 septembre 2025.

Cette rencontre a réuni 19 participants (intervenants inclus, hors équipe organisatrice).

7 octobre 2025 – Bâtisseurs : Rencontre avec Alexandre Brugère, Préfet des Hauts-de-Seine

Le Cercle TBL a accueilli Alexandre Brugère, préfet des Hauts-de-Seine, pour une session consacrée aux dynamiques territoriales et au rôle de l'État pour faciliter la transformation de bureaux en logements.



Session Bâtisseurs - 07 octobre 2025.

Les Hauts-de-Seine constituent un territoire particulièrement représentatif, marqué par une vacance structurelle inédite et par une diversité de situations, de Rueil-Malmaison à La Défense, dans un contexte de besoins accrus en logements sociaux et libres. Depuis sa prise de fonction, le Préfet Brugère s'est engagé pour favoriser la transformation des bureaux vacants, en s'appuyant sur les compétences techniques de la DRIEAT 92.

Cette rencontre a réuni 20 participants (intervenants inclus, hors équipe organisatrice).

27 novembre 2025 – Bâtisseurs : Retour d'expériences sur la mission Létard « Simplification de la réglementation »

La dernière session de l'année 2025 du Cercle TBL a été consacrée au rapport Sisyphe, dédié à la simplification des normes pour faciliter la transformation de bureaux en logements, en présence de ses co-rapporteurs Roland Cubin (Groupama Immobilier), Sandrine Fauquet (Bouygues Construction) et Vincent Le Rouzic (EpaMarne EpaFrance).

Les échanges ont permis :

- de présenter plusieurs propositions structurantes du rapport, notamment la création d'une commission centrale de reconditionnement des actifs et l'instauration d'un permis de démolir suspensif ;
- d'identifier les principaux blocages rencontrés par les acteurs et les difficultés d'articulation entre métiers ;
- de discuter des conditions de mise en œuvre et de diffusion des propositions du rapport Sisyphe, en articulation avec celles du rapport Bouyer-Lépine.

Cette rencontre a réuni 10 participants (intervenants inclus, hors équipe organisatrice).



Session Bâtisseurs - 13 novembre 2025.

2 - Études et veille

The Foundation by PCE produit de la connaissance sur la TBL sous forme de notes stratégiques, d'une veille hebdomadaire à l'international et d'une étude comparative à l'international à paraître (Europe / Amérique du Nord). Cette étude constitue le premier benchmark international sur la transformation de bureaux en logements.

Les travaux de veille du Cercle TBL se sont concentrés en 2025 autour de deux axes complémentaires :

- **La veille hebdomadaire #TheConversionFiles**, diffusée sur LinkedIn, a permis de valoriser des projets et des politiques publiques à l'international, contribuant à enrichir la base documentaire d'exemples de The Foundation by PCE et à nourrir les réflexions des acteurs.
- **Un travail de fond** s'est poursuivi en vue de la publication du **benchmark international**, visant à rassembler et analyser les dispositifs mis en œuvre en Europe et en Amérique du Nord afin d'identifier les leviers d'accélération de la transformation.

Plusieurs notes ont également été publiées :

Note de synthèse de la conférence fondatrice – 11 mars 2025

Cette note revient sur la conférence « Accélérer la transformation de bureaux en logements », organisée le 17 décembre 2024 par The Foundation by PCE à La Mutualité, en partenariat avec Paris La Défense et avec le soutien de GL events. Pendant plus de quatre heures, des spécialistes du secteur y ont identifié les principaux leviers, obstacles et solutions concrètes liés à la transformation des bureaux en logements.



Conférence « Accélérer la transformation de bureaux en logements » - 17 décembre 2024.



Conférence au MIPIM - 11 mars 2025.

Note de synthèse – Table-ronde « Parlons vrai : la transformation d'actifs, entre mythes & réalités » au MIPIM – 13 mai 2025

Cette note synthétise les débats de la table-ronde organisée par Bouygues Construction le 11 mars 2025 à Cannes, dans le cadre du MIPIM 2025. Cette session était modérée par Chloë Voisin-Bormuth, déléguée générale de The Foundation by PCE, et a réuni des experts de l'ensemble de la chaîne de valeur afin d'échanger sur les enjeux, les freins et les solutions opérationnelles.

Note « Bilan de transition foncière : vers un nouveau modèle économique de l'aménagement urbain ? » – 17 décembre 2025

Le 5 décembre 2025, l'Institut de la Transition Foncière a présenté au Sénat ses travaux sur le bilan de transition foncière, un outil en cours de construction.



Présentation au Sénat des travaux de l'Institut de la Transition Foncière - 5 décembre 2025.

Alors que l'objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) impose une rupture profonde dans les pratiques d'aménagement, le modèle économique actuel, largement fondé sur la consommation des sols, freine le déploiement de la sobriété foncière et complique la régénération urbaine, notamment pour la transformation de l'existant. **L'Institut de la Transition Foncière propose un cadre économique renouvelé, intégrant la valeur des sols au cœur des projets d'aménagement**, démarche que The Foundation by PCE souligne pour son potentiel à accélérer la transformation de bureaux en logements.

The Foundation by PCE a donc publié une note d'analyse, qui s'appuie sur la présentation du 5 décembre et sur le rapport publié concomitamment par l'Institut de la Transition Foncière, intitulé *Bilan de transition foncière. Financer la régénération urbaine et la sobriété foncière*.

3 - L'Action Collective

« Massifier la transformation »

Depuis novembre 2025, The Foundation by PCE héberge et donne un cadre à l'Action Collective 2025–2027 « Massifier la transformation », une démarche non partisane visant à développer une matrice de transformabilité et une méthode d'analyse immeuble par immeuble.

Grâce à l'appui du Préfet Brugère, l'Action Collective teste sa matrice sur **65 immeubles de plus de 1 000 m² dans les Hauts-de-Seine, vacants à plus de 50 % depuis plus de deux ans.**

Cette initiative s'appuie sur un collectif élargi (plus de 80 acteurs aux expertises variées) et une gouvernance organisée :



Katelle Le Guillou
Foncière de Transformation
Immobilière



Blaise Heurteux
Stonal



Laurent Mourey
Linkcity



Charlotte Degoulet
Nouvel Acte



Xavier Lépine
The Foundation by PCE



Patrick Rubin
Canal Architecture



Walid Goudiard
Sarment



Michèle Raunet
Cheuvreux



Soirée de levée de fonds de l'Action Collective - 4 novembre 2025.

L'Action Collective a été lauréate du Sommet de l'Université de la Ville de Demain 2025 (Fondation Palladio sous l'égide de la Fondation de France).

Soirée de levée de fonds

Le 4 novembre 2025, une soirée d'appel à mécénat s'est tenue à la Fondation Palladio. La soirée a également permis de présenter à nouveau le rapport remis à la ministre Valérie Létard par Nadia Bouyer et Xavier Lépine sur le modèle économique de la transformation.



4 - Le plaidoyer

The Foundation by PCE organise et participe à des événements pour ancrer le sujet de la TBL et les avancées en cours dans le débat public et médiatique. Le fonds porte également les propositions susceptibles de faire évoluer le cadre de la transformation auprès des décideurs publics et privés.

Rapport Bouyer-Lépine

Xavier Lépine, Président de The Foundation by PCE, a été nommé par la ministre Valérie Létard pour co-présider avec Nadia Bouyer, Directrice générale d'Action Logement, le groupe de travail sur le financement et le modèle économique de la transformation de bureaux en logements. Ils ont eu pour mission d'identifier les leviers économiques, fiscaux et financiers nécessaires à la réussite de ces opérations.

Après un processus d'auditions auquel a participé The Foundation by PCE à l'été 2025, **les deux pilotes ont produit un rapport contenant 10 propositions majeures pour accélérer la transformation :**

1. Créer un régime fiscal ad hoc pour la transformation de bureaux en logements, entre la VEFA et la VIR : la Vente d'Immeuble à Transformer (VIT).
2. Instaurer une "valeur de transformation" pour les immeubles tertiaires vacants à plus de 70 % pendant 2 ans.
3. Élargir le champ des Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) aux transformations de bureaux en logements.
4. Simplifier certaines règles en faveur de la transformation dans le périmètre des ORT.
5. Cartographier la vacance tertiaire pour la création de secteurs de requalification du tertiaire.
6. Élargir le régime de déclaration préalable pour les opérations de transformation de bureaux en logements.
7. Tenir compte uniquement de la surface de plancher et de l'emprise au sol "nettes" créées pour l'analyse du besoin d'une évaluation environnementale.
8. Créer des véhicules dédiés aux transformations, les "Foncières de Transformation de Bureaux" (FTB).
9. Étendre le régime Denormandie jusqu'en 2032, en réduisant son périmètre à des opérations de rénovation globale (incluant les transformations immobilières).
10. Réformer la taxe foncière applicable aux opérations de transformation pour encourager les maires à transformer.

The Foundation by PCE continue de porter ces propositions.

MIPIM 2025

Table-ronde « Parlons vrai : la transformation d'actifs, entre mythes & réalités » au MIPIM – 11 mars 2025

Dans le cadre du MIPIM 2025, Bouygues Construction a organisé le 11 mars 2025 à Cannes une table-ronde consacrée à la transformation d'actifs immobiliers. Modérée par Chloë Voisin-Bormuth, déléguée générale de The Foundation by PCE, cette session a réuni :

- Virginie Alonzi, Directrice Prospective - Bouygues Construction
- Laure Delivré, Directrice Développement France, Transformation d'usages - Linkcity et Bouygues Bâtiment
- Pierre-Yves Guice, Directeur général - Paris La Défense
- Djamel Klouche, Architecte et co-fondateur - l'AUC
- Olivier Rochefort, Directeur Asset Management et Développement - Swiss Life Asset Managers France

MIPIM 2025 - 11 mars 2025.





SIBCA 2025 - 4 septembre 2025.

SIBCA 2025

Conférence au SIBCA 2025 – 4 septembre 2025

Chloë Voisin-Bormuth est intervenue lors d'une conférence co-animée par Walid Goudiard (Sarment) et Christian de Kerangal (IEIF - Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière), en compagnie des intervenants suivants :

- Michèle Raunet (Cheuvreux) ;
- Patrick Rubin (CANAL Architecture) ;
- Charlotte Richard Degoulet (Nouvel Acte) ;
- Blaise Heurteux (Stonal).

La session a permis de revenir sur l'ouvrage collectif *Transformer les bureaux en logements, beaucoup de bruit pour rien ?* porté par Cheuvreux, Sarment, Nouvel Acte et CANAL Architecture et de faire l'état des lieux des initiatives lancées depuis. Chloë Voisin-Bormuth a présenté les travaux du Cercle TBL et les premiers résultats de notre benchmark international.

SOMMET DE LA TRANSFORMATION

Sommet de la Transformation – 25 novembre 2025

Lors du Sommet de la Transformation organisé par la Foncière de Transformation Immobilière (FTI), notre président, Xavier Lépine, est intervenu à deux moments clés :

- Aux côtés de Nadia Bouyer pour présenter leurs rapport et propositions sur le modèle économique de la transformation de bureaux en logements.
- Lors de la séquence dédiée à l'Action Collective « Massifier la transformation », aux côtés de Katelle Le Guillou (FTI), Blaise Heurteux (Stonal) et Laurent Mourey (Linkcity).

Cette matinée a rappelé le rôle central de la transformation immobilière pour répondre aux besoins des territoires et accompagner l'évolution des villes, tout en soulignant l'importance d'une dynamique collective pour réussir ces changements.

Sommet de la Transformation - 25 novembre 2025.





SIMI 2025 - 9 décembre 2025.

SIMI 2025

Table-ronde « Changeons d'échelle : la force du collectif pour massifier la transformation d'actifs » au SIMI 2025 – 9 décembre 2025

Organisée par Sandrine Fauquet (Bouygues Construction), cette session a réuni des acteurs clés pour échanger sur les deux rapports ministériels en faveur de la transformation de bureaux en logements. Notre déléguée générale Chloë Voisin-Bormuth a présenté les quatre propositions principales du rapport Bouyer-Lépine :

- Mise en place d'un régime fiscal dédié
- Valorisation de la valeur de transformation
- Définition de périmètres territorialisés
- Développement de foncières de transformation

Roland Cubin (Groupama Immobilier), Laurent Girometti (EpaMarne EpaFrance) et Sandrine Fauquet ont quant à eux exposé les sept propositions structurantes du rapport Sisyphe.

Céline Tignol, ancienne conseillère logement de la ministre Valérie Létard, a souligné que ces propositions doivent être intégrées au débat public et professionnel pour générer des avancées concrètes. La transformation des bureaux ne résout pas seule la crise du logement, mais elle constitue un levier majeur pour les territoires et l'évolution des villes.

5 - Prix International de la Transformation de Bureaux en Logements

Co-organisé avec la Maison de l'architecture Île-de-France, le Prix International de la Transformation de Bureaux en Logements distingue tous les deux ans des projets exemplaires à l'échelle internationale. Les opérations primées se caractérisent par la qualité de leur démarche architecturale et urbaine, par les innovations mises en œuvre ainsi que par la solidité de leur modèle économique. Le Prix comporte également une catégorie dédiée aux étudiants en architecture, afin de sensibiliser les futurs professionnels aux enjeux de la transformation.

En 2025, ce Prix a connu sa 3^e édition.

Le 12 mai 2025, le comité technique s'est réuni afin de sélectionner les projets nommés et de désigner le « Coup de cœur étudiant 2025 ». Composés de profils complémentaires, il a retenu huit projets finalistes, distingués pour la qualité de leur démarche architecturale, la diversité des contextes urbains abordés et la pertinence de leurs réponses aux enjeux de sobriété carbone et de réversibilité des usages.

Le comité technique :

- **Géraldine Ajax**, directrice de la marque du groupe immobilier de Quartus
- **Aymeric Bemer**, CEO d'Albedya
- **Léa Delabarre**, cheffe de projet adaptation au changement climatique chez Artelia
- **Jean-Sébastien Lebreton**, directeur des expositions au Pavillon de l'Arsenal
- **Chloë Voisin-Bormuth**, déléguée générale de The Foundation by PCE



Appel à candidatures pour la 3^e édition du Prix - 2025.



Soirée de remise des Prix pour la 3^e édition - 22 mai 2025.

Projets finalistes

2 Cité Charles Godon, Paris – RIVP / Ellena Mehl Architectes

Transformation d'une antenne Pôle Emploi pour créer 13 logements sociaux, avec extension dans la cour et surélévation en toiture.



© Tilt&Shoot

B1 Marcel Dassault, Boulogne-Billancourt – Cardimmo / FRESH Architectures

Réhabilitation d'un immeuble de bureaux de 1988 transformé en logements avec plus de 4 000 m2 de surface restructurée.



© FRESH Architectures



© ZW/A zweyacker & associés

56 Tivoli, Bordeaux – Icade / ZW/A Zweyacker & Associés

Transformation d'un immeuble de bureaux des années 1980 en un ensemble de 25 logements du T1 au T5 et un local d'activités.

44 Mouchez, Paris – RIVP / Pluriel[les] Architectes

Le projet rassemble réhabilitation, transformation d'usage et une surélévation, avec pour objectif de créer 17 logements sociaux et 1 commerce.



© Hervé Abbadie

Projets finalistes

Normandie, Genève – AXA Assurances SA / Brauen Wälchli Architectes

Transformation d'un immeuble tertiaire conçu en 1978 en 121 logements, accompagnée d'une extension de 60 appartements



© Ariel Huber

Site Dégremont, Reuil-Malmaison – Suresnes – Covivio / Viguier Architecture Urbanisme Paysage

Transformation et surélévation partielle de l'ancien siège de Suez de 5 bâtiments en 149 logements, dont 33 logements sociaux.



© VIGUIER architecture urbanisme paysage

Résidence d'urgence Rostand, Marseille – Adoma / AT Architectes

Conversion d'un ancien immeuble de bureaux en 51 logements sociaux d'urgence à Marseille, avec surélévation d'un étage, au service de l'accueil et de l'insertion des publics en situation de précarité.



© WEARECONTENTS

ZIN WTC I & II, Bruxelles – Befimmo / l'AUC – 51N4E – Jasper Eyers Architects

Reconversion des tours du World Trade Center de Bruxelles en un programme mixte intégrant logements, bureaux et équipements collectifs.



© Maxime Delvaux

Le **jury final** s'est réuni le 22 mai 2025 à la Maison de l'architecture Île-de-France afin de désigner le lauréat de cette troisième édition. Il a rassemblé quinze personnalités issues des domaines de l'architecture, de l'aménagement, de la culture et de l'immobilier :

- **Borina Andrieu**, directrice générale de Wilmotte & Associés Architectes
- **Sophie Bertrand**, présidente du Réseau des maisons de l'architecture
- **Dominique Boré**, présidente d'honneur de la Maison de l'architecture Île-de-France
- **Franck Boutté**, président-fondateur de l'Atelier Franck Boutté
- **Cécile Brugère-Tricault**, directrice générale de Novaxia
- **Bruno Cheuvreux**, associé de Cheuvreux
- **Anne D'Orazio**, directrice de l'ENSA Paris-La Villette
- **Yann Jéhanno**, président de la Fondation Laforêt et de Laforêt
- **Alexandre Labasse**, directeur de l'APUR
- **Xavier Lépine**, président de The Foundation by PCE et de l'Institut d'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF)
- **Bernard Michel**, président de Viparis
- **Léa Mosconi**, présidente de la Maison de l'architecture Île-de-France
- **Lucie Niney**, architecte associée chez NeM / Niney et Marca Architectes
- **Laurent Roturier**, directeur de la DRAC Île-de-France
- **Sophie Thollot**, directrice du CAUE 92

Chaque projet finaliste a été auditionné par le jury, avant une soirée de remise de prix à la Chapelle des Récollets (Paris, 10^e).



Déroulement du jury de la 3^e édition du Prix - 22 mai 2025.

Lauréat 2025



© ZW/A zweyacker & associés

Le Prix 2025 a été attribué à **ZW/A et Icade pour le projet 56 Tivoli à Bordeaux.**

Une mention spéciale a été décernée à l'AUC, 5IN4E, Jasper Eysers Architects et Befimmo pour le projet ZIN WTC I & II à Bruxelles.



Le jury et les lauréats lors de la soirée de remise des Prix pour la 3^e édition - 22 mai 2025.

Prix étudiant

Le « Coup de cœur du jury », le Prix Étudiant 2025, a été attribué à Nicolas Goury et Adrien Gaillard pour leur projet de transformation de la Tour Atlantique à La Défense.

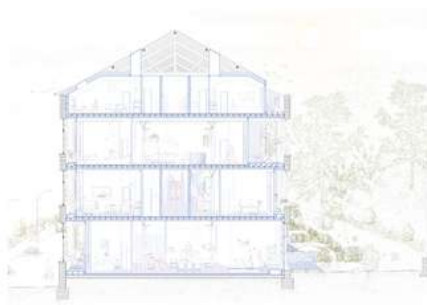
Une mention spéciale a été remise à Pauline Lefez pour son projet de réinvention de la filature Leveillé à Rouen.



Les lauréats du Prix étudiant "Coup de cœur du jury" ainsi que la lauréate de la mention spéciale et Géraldine Ajax, membre du Comité technique - 22 mai 2025.



© Nicolas Goury et Adrien Gaillard



© Pauline Lefez

Villes Européennes

La mission de The Foundation by PCE est de renforcer l'attractivité du modèle de la ville européenne. Sur le modèle de la veille développée par PCE sur les villes internationales, The Foundation by PCE a développé **une activité de veille hebdomadaire sur les initiatives prises par les villes européennes pour conjuguer action ambitieuse sur les transitions et attractivité**. Cette veille s'est traduite par un post LinkedIn en anglais (#EuropeanCities) par semaine sur la page de The Foundation et sur son site internet.

Cette veille poursuit un quadruple objectif :

1. Constituer une base documentaire permettant d'identifier par la comparaison les tendances distinguant le modèle de la ville européenne. Nous menons en interne une comparaison entre les tendances identifiées à l'international et à l'échelle européenne.
2. Constituer un réseau d'experts internationaux comme source d'informations mais aussi pour relayer nos contenus.
3. Positionner The Foundation by PCE comme expert de référence sur le sujet de l'attractivité du modèle de la ville européenne.
4. Identifier les villes les plus appropriées pour organiser en 2026 un premier cycle de rencontres/débats sur les enjeux les plus importants identifiés dans notre veille.

La veille #EuropeanCities

38 posts de veille ont été publiés sur LinkedIn en 2025, mettant en lumière des initiatives à travers plus de 30 villes dans une vingtaine de pays européens.

De Madrid à Vilnius, de Berlin à Sofia, le regard porté sur les villes européennes révèle à la fois leur diversité et des tendances communes.



Exemple de post LinkedIn #EuropeanCities.

Les grandes thématiques qui se dessinent :

- **Transition écologique et résilience** au cœur des stratégies, ex :
 - Le vieux quartier de Praga se verdit à Varsovie (Pologne).
 - Stratégie de résilience aux fortes chaleurs pour Valence et Barcelone (Espagne).
- **Innovation et numérique** au service de la ville pour mieux comprendre les dynamiques et engager les citoyens dans les processus, ex :
 - Bologne lance un jumeau numérique civique (Italie).
 - Déploiement du modèle de “ville comme service” à Espoo (Finlande).
- **Réinvention du patrimoine** industriel, infrastructurel et tertiaire pour faire ville et répondre aux besoins des populations, ex :
 - La plus grande friche de Prague se transforme en projet urbain de référence (République Tchèque).
 - Reconversion d'anciennes voies ferrées en espaces de vie urbains à Sofia (Bulgarie).
- **Mobilité et accessibilité** repensées pour décarboner et rapprocher les services des habitants, ex :
 - Lancement d'un nouveau réseau de bus express “Superloop” à Londres (Royaume-Uni).
 - Le succès des “autoroute cyclables” pour Copenhague (Danemark).
- **Culture et espaces culturels** comme leviers de cohésion et d'attractivité, ex :
 - Les Capitales Européennes de la Culture - Chemnitz (Allemagne) ; Nova Gorica (Slovénie) et Gorizia (Italie).
 - La culture comme moteur des villes résiliente avec Amsterdam (Pays-Bas).
- **Santé, bien-être et inclusion** : des villes qui mettent leurs habitants au premier plan, ex :
 - L'urbanisme féministe comme une approche stratégique à Umeå (Suède).
 - Le boom du logement étudiant dédié en Europe avec Londres, (Royaume-Uni) ; Paris (France) et Berlin (Allemagne).
- **Industrie et écosystème économique** : des villes qui réinventent leur base productive pour conjuguer compétitivité, durabilité et ancrage local, ex :
 - Lancement d'un hub d'industrialisation du logement au Pays-Basque (Espagne).
 - Le hub d'innovation Technology Park porte la transition vers l'économie circulaire à Ljubljana (Slovénie).

Le modèle de la ville européenne mise sur l'équilibre entre histoire et innovation, participation citoyenne et ambition stratégique, transition verte et numérique.



Répartition des initiatives analysées dans le cadre de la veille de
The Foundation by PCE sur les villes européennes.

Merci à nos mécènes pour leur soutien.



Directrice de la publication

Chloë Voisin-Bormuth

Rédaction

Chloë Voisin-Bormuth, Eugénie Berland, Juliette Podglajen, Octave Saltel.

Communication et graphisme

Louise Limare, Louise Tirvaudey.

Photos

© The Foundation by PCE sauf mentions contraires.

Éditeur

The Foundation by PCE
2 place de la Bourse - 75002 Paris

thefoundation@pce-idf.org

