



L'ORIE dévoile ses préconisations pour accélérer la reconversion d'actifs en vacance structurelle

Publié le 11/07/2018 à 12:01



Un espace de bureau vacant

Comment accélérer la reconversion des actifs immobiliers en situation de vacance structurelle ? Un groupe de travail installé par l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France ([ORIE](#)) a présenté hier, à l'occasion de sa soirée estivale, une étude qui apporte des éléments de réponses à cette question que beaucoup de professionnels se posent. D'autant que le phénomène s'amplifie.

« Au troisième trimestre 2015, l'Île-de-France comptait près de 835 000 m² de surfaces de bureaux vacants depuis plus de quatre ans, ce qui représentait 26 % du volume des surfaces inoccupées*, explique l'observatoire. À titre de comparaison, ces surfaces ne représentaient que 18 % en 2012. Cette tendance s'est poursuivie en 2017, avec près de 932 000 m² vacants depuis plus de quatre ans, qui représentent 31 % du volume total vacant. »

Et de constater : « En dépit des diverses mesures prises depuis les années 1990, les mécaniques de marché restent inefficaces au regard des volumes en question. À partir de cet état de fait, le groupe d'étude s'est focalisé sur l'analyse de fond de cette vacance afin de déterminer les solutions adéquates, tout en surveillant les évolutions de l'avant-projet de loi Elan », explique [Christophe Canu](#), président de l'ORIE et codirecteur de l'étude au côté de [Christine Turquet de Beauregard](#).

Au rang des premières mesures préconisées figurent ainsi des incitations fiscales : gel des taxes foncières et de la taxe annuelle sur les bureaux dès la déclaration d'ouverture de chantier ; mise en place d'un taux réduit sur les plus-values de cessions et instauration d'un dispositif d'exonération des droits d'enregistrements lors d'une transformation en logements intermédiaires durant cinq ans. Autant de mesures qui visent à permettre la réalisation de projets de reconversion « bloqués par un équilibre financier complexe à trouver ».

Le groupe de travail propose également des dispositions pour les procédures d'urbanisme telles que le remplacement du permis de construire par la déclaration préalable pour les opérations de moins de 5 000 m², une dérogation aux quotas de logements sociaux sur un immeuble tout en conservant les objectifs SRU au niveau communal ou encore un contournement exceptionnel à la construction de places de stationnement sur un immeuble disposant de transports en commun lourds à proximité.

Concernant les actifs vacants les plus en difficulté, le groupe de travail a imaginé la création d'un fond « spécifique, innovant et de long terme ». « Ce véhicule, composé notamment de foncières et d'investisseurs privés, pourrait orienter sa production vers le logement intermédiaire et, plus généralement, répondre aux besoins des classes moyennes, assurent les auteurs de l'étude. Pour réussir, une action forte, associant les collectivités territoriales, sur les espaces et équipements publics sera indispensable. » [Joachim Azan](#), président fondateur de [Novaxia](#), va même plus loin en plaidant, lors de la table-ronde suivant la présentation de l'étude, pour la création d'un "plan d'épargne urbain" permettant de flécher l'épargne privée vers la transformation urbaine.

« Les préconisations de l'ORIE peuvent améliorer et faciliter les reconversions d'actifs immobiliers en vacance structurelle, mais ne constituent pas une baguette magique », prévient Christophe Canu. Elles ont toutefois le mérite d'apporter des réponses pertinentes à l'un des grands défis de l'immobilier : l'obsolescence.

*Chiffres [BNP Paribas Real Estate](#).