



Communiqué de presse 10 juillet 2018



OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE EN ÎLE-DE-FRANCE

Comment accélérer la reconversion d'actifs en situation de vacance structurelle ?

L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE) a présenté lors de la Soirée Estivale, le mardi 10 juillet les résultats de sa nouvelle étude « **Comment accélérer la reconversion d'actifs en situation de vacance structurelle ?** ».

La définition de la vacance structurelle

Un immeuble de bureaux faisant l'objet d'une absence d'occupants est considéré comme vacant. Afin de déterminer le caractère structurel de cette vacance, il convient de définir une période démontrant la persistance de cet état, signe de problèmes profonds. Aussi, la vacance structurelle est définie comme une inoccupation majoritaire ou totale d'un immeuble de bureaux depuis au moins 4 ans.

Une augmentation de la vacance en Île-de-France

En 2012, près de 520 000 m² de surfaces de bureaux étaient inoccupés depuis au moins 4 ans, alors qu'au 2^{ème} trimestre 2017, ce nombre s'élevait à près de 932 000 m². En tenant compte des programmations actuelles et des dynamiques de marché autour du Grand Paris Express, ces immeubles ne se reconvertiront pas par le seul jeu du marché. Cette étude vise à mettre en évidence les pistes pouvant encourager la reconversion que ce soit travers les analyses de cas, les aspects opérationnels de la transformation ou encore, les possibilités de transformation.

Les nouveaux marchés de la reconversion

Dans un contexte de raréfaction de l'offre résidentielle, qui n'est pas nouveau, la question de la transformation de ces immeubles tertiaires en logements est légitime et semble répondre à un besoin urgent. Cependant, transformer des bureaux inoccupés est plus complexe qu'il n'y paraît, en raison de contraintes techniques, financières et juridiques. Selon le type de bureaux, diverses possibilités de transformations s'offrent. Bien que chaque situation soit unique, certaines typologies d'actifs se prêtent aisément à la reconversion. L'Haussmannien, dont la vocation initiale était

l'habitation se reconvertit facilement en logements tandis que les immeubles des années 1970 offrent des opportunités en tant que résidences étudiantes. Les résidences services et leurs déclinaisons, les espaces de coworking, l'hôtellerie ainsi que les locaux de formation représentent aussi un vivier non négligeable.

Les préconisations

Les incitations fiscales visent à encourager les reconversions bloquées par un équilibre financier complexe à trouver :

- 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 ;
- Mise en place d'un dispositif d'exonération des droits d'enregistrements lors d'une transformation en logements intermédiaires durant 5 ans.

Afin de permettre et accélérer des projets :

- Remplacement du permis de construire par la déclaration préalable pour les opérations de moins de 5 000 m² ;
- Accorder un dispositif dérogatoire aux quotas de logements sociaux sur un immeuble tout en conservant les objectifs SRU au niveau communal ;
- Déroger exceptionnellement à la construction de places de stationnement sur un immeuble disposant de transports en commun lourd à proximité.

Dans le but de traiter les actifs les plus en difficulté :

- Création d'un fond d'investissement spécifique, innovant et de long terme, permettant de porter la mutation de secteurs comportant un parc tertiaire majoritairement vacant.

A propos de l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE)

Créé en 1986, l'ORIE est un organe privilégié de la concertation entre pouvoirs publics : c'est une instance d'échanges, de concertation et d'études, réunissant plus de 150 membres issus de différents métiers de l'industrie immobilière (aménageurs, promoteurs, utilisateurs, conseils, experts, enseignants-chercheurs, collectivités locales et Etat).

Contact presse et rédacteur : Florian Bessac – 01 40 61 86 47 – florian.bessac@i-carre.net