



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

COMMUNIQUE DE PRESSE

30^e Colloque anniversaire

Mardi 16 février 2016

Musée Guimet



UN IMMEUBLE : PLUSIEURS USAGES Quand la réversibilité ouvre le champ des possibles

A l'occasion de son 30^e anniversaire, l'ORIE aborde le sujet des nouveaux modes de production des bureaux, en mettant à l'honneur un concept qui suscite un intérêt croissant de la part des acteurs privés et publics, celui de la *réversibilité* des bâtiments. Si le concept est peu connu du grand public, c'est un projet réversible qui a été choisi par le jury international du concours *Réinventer Paris*, pour réhabiliter l'ensemble immobilier Morland de 40 000 m², le plus vaste des 22 sites proposés. Mais qu'est-ce que la réversibilité et comment ce concept s'applique-t-il à l'immobilier ?

1. Une innovation à la croisée des enjeux de la ville contemporaine

Il convient de rappeler le contexte qui a favorisé l'émergence de cette innovation immobilière :

- avec la crise économique, le marché des bureaux est devenu plus incertain ;
- les acteurs recherchent de plus en plus de flexibilité pour faire face à l'évolution rapide des modes de travail et des usages sous l'effet des technologies numériques. Signe de ces mutations, la durée de vie des bâtiments se réduit : si elle était de 30 ans dans les années 1990, celle-ci se situe aujourd'hui plutôt entre 15 et 20 ans ;
- le projet du Nouveau Grand Paris par ailleurs, en suscitant l'engouement des décideurs locaux pour développer autour des futures gares des projets urbains, incluant du tertiaire, a incité les opérateurs immobiliers à réfléchir à des solutions de développement permettant à l'opérateur de rebondir face à l'absence de preneur ;
- transformer des bureaux existants est parfois plus onéreux que de réaliser une opération de démolition/reconstruction. De ce fait, à Paris, les transformations restent peu nombreuses : entre 300 et 400 logements sont issus de transformation de bureaux en logements en moyenne chaque année.

Dès lors, quel mode de production des bureaux pourrait remédier à la fois au risque de vacance à court terme, et au problème d'obsolescence des locaux sur le long terme, sans occasionner de surcoûts ?

2. La réversibilité : apporter de la souplesse en garantissant le changement de destination

Dans l'objectif de produire des bâtiments facilement adaptables aux nouveaux besoins, la réversibilité donne la possibilité à un propriétaire d'acquérir un immeuble qui puisse changer de fonction à court,

moyen ou long terme. Suivant la volonté de l'acquéreur, un immeuble de bureaux pourra devenir de l'habitat, de l'hôtellerie ou des commerces par exemple.

La réversibilité bureaux/logements en particulier, apparaît la plus étudiée par les opérateurs privés et publics en raison du manque de logements en Ile-de-France, du rapprochement des valeurs entre ces types d'actifs, et du coût onéreux des opérations de transformation évoqué précédemment. Du point de vue réglementaire, cette transformation se traduit par un changement de destination au sens de l'article R151-27 du Code de l'urbanisme.

Si l'objectif est clair, comment concevoir concrètement un plan réversible ? En choisissant dès l'origine des principes constructifs (trame de façade, hauteur, profondeur...) communs à deux programmes différents. Ce type de construction comprend donc des éléments invariants (la façade, les dalles par exemple) qui ne seront pas altérés en cas de transformation, et des éléments variants (le plancher, les réseaux, les fluides etc.) dont le remplacement permet d'adapter les locaux à un autre usage. La conservation de certains éléments du bâtiment permet ainsi de réaliser des économies substantielles.

Sources d'opportunités à la construction et d'économies à la transformation, **la réversibilité contribue aussi à la réalisation des objectifs de la ville durable**, en favorisant le recyclage urbain et la mixité des fonctions.

3. La réversibilité des bâtiments : une utopie ?

Si le concept est séduisant, son application à la réalité bâtie pose certains questionnements. En effet, la réalisation de bureaux obéit à des réglementations et des standards propres, qui diffèrent largement de ceux des logements. Dans ce cadre, comment élaborer un immeuble réversible dans une bonne équation économique, technique et réglementaire? Quel accueil réserveront les investisseurs de bureaux à ce type d'actif hybride qui pourrait sortir de leur portefeuille d'actifs, une fois transformé en habitations ?

L'analyse réalisée à partir d'opérations immobilières à Paris et dans des métropoles régionales montre que **ce mode de production se prête bien à des opérations de taille importante** réalisées dans des programmes d'aménagement d'ensemble, sur des territoires mixtes, bien desservis, où le marché des bureaux peut présenter certaines fragilités.

Construire réversible n'est pas impossible, mais il apparaît que **ce mode de production rencontre un certain nombre de freins** réglementaires qui pourraient être levés par la mise en place de mesures adaptées.

4. Optimiser la production d'immeubles réversibles

Dans le but d'optimiser la production d'immeubles réversibles, **le groupe de travail a formulé des pistes de propositions en termes de procédure d'urbanisme, de fiscalité et de réglementation technique** comme la création d'un permis mixte autorisant la construction pour deux destinations, des mesures d'ajustements portant sur la TVA ou encore la mise en place d'un système de sécurité alternatif pour favoriser la construction des IGH de bureaux réversibles.

Note aux éditeurs :

A l'occasion de son 30^e anniversaire l'ORIE a réalisé une édition spéciale en partenariat avec le magazine *Business Immo* qui revient sur les évolutions du marché de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France, les nouveaux modes de production des bureaux et la vie de l'association.



L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE) est une instance d'échanges, de concertation et d'études, réunissant plus de 150 membres issus des différents métiers de l'industrie immobilière (aménageurs, promoteurs, investisseurs, utilisateurs, conseils, experts, enseignants-chercheurs, Etat et collectivités locales). En 2016, l'ORIE poursuit ses réflexions sur des thèmes de fond tels que l'estimation quantitative du parc de bureaux, la fiscalité appliquée à l'immobilier d'entreprise, le développement hôtelier en Ile-de-France, les baux commerciaux, et les comparaisons internationales.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

Marine CARPENTIER-DAUBRESSE

01 40 61 86 47

marine.carpentier-daubresse@i-carre.net