

La transformation des immeubles de bureaux : une réponse à l'obsolescence du parc francilien ?

BUREAU - 15.02.2013

L'idée de transformer des bureaux en logements n'est pas nouvelle. Ce sujet, qui suscite un vif intérêt et de nombreuses interrogations, a été abordé à plusieurs reprises, notamment dans le milieu des années 1990 dans un contexte de crise de surproduction.



Partant du constat d'un stock important de bureaux vacants et en parallèle d'une pénurie de logements, la transformation des bureaux en logements a été envisagée par les professionnels de l'immobilier et les pouvoirs publics au nom d'impératifs économiques (limiter les effets de la crise) et sociaux (répondre aux Franciliens mal-logés ou en attente de logements).

Cette idée apparaît de nouveau à la fin des années 2000, dans un contexte de crise économique, et non plus de surproduction, de rapprochement voire d'inversion de la hiérarchie des valeurs entre les bureaux et logements sur certains périmètres. Le lien est vite réalisé face à ces deux écueils : l'obsolescence d'une partie du parc de bureaux (en termes de localisation géographique, et de fonctionnement) d'une part, accélérée par les évolutions des modes de travail, l'arrivée de nouvelles normes réglementaires et environnementales et la pénurie de logements en raison de l'insuffisance de la production neuve et des évolutions démographiques, d'autre part.

Bien plus qu'un débat entre adeptes et sceptiques de la transformation des immeubles de bureaux, le groupe de travail a souhaité analyser cette problématique de façon large et objective à partir de données statistiques normées et d'études de cas. Il s'est fixé comme objectif, de réfléchir à l'échelle francilienne, à toutes les utilisations possibles (logements, commerces, hôtels de tourisme, résidences services et étudiantes) pour des immeubles de bureaux devenus uniquement des valeurs foncières des non-valeurs, et qui ne pourront plus retrouver une fonction « bureau ». Quelles sont les transformations possibles pour les immeubles de bureaux définitivement inadaptés à la demande du marché ? Dans quelles conditions les immeubles de bureaux peuvent-ils être transformés en d'autres locaux ? La problématique de la transformation est-elle de nature conjoncturelle ou structurelle ? Quel est le gisement de bureaux à transformer ?

Des analyses statistiques ont été menées à Paris, seul département francilien où il existe un suivi régulier en matière de changement de destination durant ces vingt dernières années. Il en ressort qu'entre 1990 et 2010, un peu plus d'un million de m² Shon de bureaux a été autorisé à la transformation, ce qui représente une moyenne annuelle d'environ 53 000 m². En moyenne et par an, un peu plus 33 000 m² de bureaux ont été convertis en habitation entre 1990 et 2010, soit une production annuelle de 300 à 400 logements. Si, jusqu'à la fin des années 2000, plus de 70 % des surfaces autorisées à la transformation le sont en logements, à la fin des années 2000, plus de 40 % des surfaces autorisées à la transformation le sont en hôtels de tourisme, commerces, résidences services et étudiantes.

Les enjeux et les logiques en matière de transformation recouvrent des besoins et des préoccupations différentes selon que l'on soit un acteur institutionnel de l'immobilier d'entreprise (investisseurs, utilisateurs, promoteurs), une personne physique ou encore un bailleur social. Les investigations menées montrent qu'entre 2001 et 2010 près de 60 % des autorisations de transformation de bureaux en logements ont été accordées à des personnes physiques ou à des SCI familiales, qui grâce à la revente de commercialité peuvent financer une partie des travaux. 80 % des surfaces transformées par des personnes physiques ou SCI familiales sont inférieures à 500 m². Si les personnes physiques transforment majoritairement des petites

surfaces, les bailleurs sociaux ont quant à eux réalisé au nom d'un impératif de mixité sociale, des opérations de plus grande envergure (immeubles de 10 000 m²) à l'aide de dispositifs tels que les baux emphytéotiques. 26 % des surfaces de bureaux convertis en logements, ont été réalisées par des bailleurs sociaux à Paris.

Les acteurs institutionnels de l'immobilier d'entreprise restent quant à eux peu concernés par les opérations de transformation de bureaux en logements et privilégient les conversions de bureaux en hôtels de tourisme, commerces, et résidences services. Lorsque des institutionnels transforment des bureaux en logements, ils le font généralement pour préserver des droits à construire ou encore pouvoir par un jeu de compensation transformer à Paris, des immeubles de logements en bureaux. Entre 2001 et 2010, ils sont à l'origine de 6 % des opérations de transformation de bureaux en logements.

Les immeubles ainsi transformés sont généralement cédés. Les recherches réalisées montrent que la transformation s'apprécie au cas par cas, chaque bâtiment, chaque configuration étant unique. Elle est possible, mais pas dans tous les secteurs, l'équation financière, juridique et technique reste encore difficile à résoudre. L'analyse de la faisabilité économique, à partir de cas réels et de simulations à Paris et en première couronne (réhabilitation lourde de La transformation des immeubles de bureaux : une réponse à l'obsolescence du parc francilien ? bureaux ou transformation en logements) montre, qu'à l'heure actuelle, la transformation des immeubles de bureaux en logements est envisageable dans les secteurs où il existe une forte pression foncière pour les logements, et où les opérateurs se heurtent à des problèmes de droits à construire (impossibilité de reconstruire un immeuble à surface égale de l'existant). Bien qu'il n'existe pas d'impossibilités techniques, certaines morphologies sont extrêmement contraignantes et entraînent des coûts qui sont dissuasifs. Pour pouvoir être transformé en logements, un immeuble de bureaux doit avoir une profondeur de trame comprise entre 12 et 14 mètres. Les immeubles avec une profondeur de trame de 18 mètres nécessitent une intervention lourde et conduisent à une perte de surface allant de 10 à 20 % lors de la transformation en logements. Les pertes de surfaces constituent un inconvénient redoutable, et compliquent l'équation financière. Certaines surfaces (RIE, archives etc.) sont difficilement exploitables lors de la transformation en logements. A cela il faut ajouter les pertes de surfaces liées au nouveau calcul de la surface de plancher dans le cadre d'immeubles existants.

Au-delà de la situation actuelle se pose la question du potentiel de bureaux mutables à l'échelle francilienne. Au second trimestre 2012, un peu plus de 500 000 m² de bureaux de seconde main sont vacants depuis 4 ans et plus. Plus de la moitié de ces immeubles est localisée en grande couronne. Eu égard à la maturité du parc, du volume important de bureaux construit depuis les années 1980 (plus de 20 millions de m² SHON de bureaux ont été construits entre 1981 et 2000) et à l'impact accélérateur du Grenelle de l'Environnement sur l'obsolescence du parc tertiaire, un volume plus important de bureaux pourrait à l'horizon 2030 être définitivement inadapté à la demande. Les estimations réalisées montrent qu'entre 140 000 et 240 000 m² de bureaux par an pourraient être définitivement inadaptés à la demande du marché « bureau » (ne sont pris en compte que les immeubles de bureaux livrés entre 1981 et 2000). Le maintien de l'attractivité de notre Région-Capitale passe par la production de bureaux neufs et par le renouvellement du tissu existant.

C'est tout l'enjeu des décennies à venir ! Si dans de nombreuses situations la seule alternative face à des immeubles de bureaux obsolètes devenus uniquement des valeurs foncières, est la démolition complète suivie d'une reconstruction, il existe une partie du marché où la transformation est possible. La transformation des bureaux ne permettra pas de résoudre la crise du logement (tous les immeubles ne sont pas transformables), cependant, afin d'encourager les détenteurs institutionnels de bureaux à transformer leurs actifs définitivement inadaptés au marché en d'autres locaux, le groupe de travail a formulé un certain nombre de propositions, et notamment sur le plan de l'urbanisme réglementaire :

- Il conviendrait pour faciliter les opérations d'agir sur les droits à construire. La transformation des bureaux en logements peut être complexe lorsque le COS autorisé est inférieur à celui affecté pour les bureaux ou l'immeuble existant. Pour favoriser les opérations à l'échelle régionale, un COS de fait et/ou volumétrique pour les opérations de transformation de bureaux en logements pourrait être instauré. Les opérateurs pourront transformer les immeubles dans la limite des surfaces existantes. Mais au-delà de l'application d'un COS de fait et/ou volumétrique, un dépassement des droits à construire pourrait être envisagé dans le cadre de la transformation des bureaux en logements ;

- Conformément au Code de l'urbanisme, pour toute construction neuve de logements, les opérateurs sont tenus de créer des places de stationnement pour les véhicules. En cas d'impossibilité, ils doivent verser une participation financière. Afin de favoriser les transformations, l'obligation de créer des parkings dans le cadre de la transformation des bureaux en logements pourrait être abrogée ;

- La perte des surfaces entraînée par l'impossibilité d'utiliser les sous-sols ou par la déduction forfaitaire de 10 % des surfaces de plancher dans le cadre du calcul de la surface de plancher constitue également un frein aux opérations. Afin de traiter cette problématique, les surfaces perdues pourraient être transférées dans les superstructures de l'immeuble concerné par la transformation (sous réserve du respect des règles fondamentales d'urbanisme) ;

- Des mesures d'accompagnement dans les secteurs où la demande en logements est forte, pourraient être instaurées ;

- Enfin, d'une manière générale, il conviendrait de bien prendre en compte les dynamiques de marché et les produits auxquels elles s'appliquent. Des mesures pertinentes et efficaces ne pourront être instaurées que si les acteurs disposent d'une meilleure connaissance quantitative et qualitative de l'état du parc. A cet égard, un observatoire régional disposant d'une bonne connaissance des parcs, quantitative, qualitative, et localisée est un atout pour la région, permettant à tous les acteurs d'orienter leurs interventions à bon escient et de débattre des mesures d'intérêt général.

AUTEUR(S)



Olivier De La Roussière
Président - Vinci Immobilier
[Contacter l'auteur](#)



Philippe Lemoine
Directeur général - Silic
[Contacter l'auteur](#)

Mot(s) clé(s) : **Olivier de la Roussière, Philippe Lemoine, Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (ORIE)**