

# Comment transformer des bureaux en logements à Paris ?



Copyright Reuters

Tweet

30

0

1

**Mathias Thépot** | 16/02/2013, 09:18 - 631 mots

**Entre 1000 et 2000 bureaux par an seront transformables en habitations dans la capitale à horizon 2030, même si plusieurs obstacles subsistent. Une solution parmi d'autres pour résoudre la crise du logement à Paris.**

Alors que les prix de l'immobilier à Paris ont récemment atteint des records à 8500 euros le mètre carré, d'aucuns tentent de trouver des solutions pour faire baisser ce prix qui rogne sérieusement le pouvoir d'achat des ménages de la capitale. Parmi elles, la transformation de bureaux en logements est régulièrement évoquée. L'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise de la région Île-de-France (Orie) a publié un rapport qui dresse un état des lieux en la matière.

Les rapporteurs estiment le potentiel de bureaux transformables en habitations à Paris à horizon 2030 à entre 1000 et 2000 par an, contre entre 300 et 400 par an sur les 20 dernières années. L'élaboration de cette prévision part "d'hypothèses sur les cycles de travaux, des données sur les mises en chantier de bureaux entre 1981 et 2000, et des données sur l'offre de bureaux immédiatement disponible depuis 4 ans et plus". En termes de surfaces, le rapport indique "qu'entre 140 000 et 240 000 m<sup>2</sup> utiles de bureaux pourraient par an être définitivement inadaptés à la demande à horizon 2030 en Île-de-France", et deviendraient donc transformables en habitations. Aujourd'hui, entre

## SUR LE MÊME SUJET

**Un nouveau baromètre pour scruter les performances énergétiques des bureaux**

**"L'immobilier de bureaux devrait attirer un nombre croissant d'investisseurs"**

**Axa investirait jusqu'à 2,5 milliards d'euros dans l'immobilier de bureaux**

**Immobilier : les promoteurs redoutent un désastre industriel**

3,6 et 4 millions de m<sup>2</sup> de bureaux sont vacants en Île-de-France selon Philippe Lemoine, directeur général de la **Silic** et directeur du rapport avec Olivier de la Roussière, le président de **Vinci Immobilier**. 18% de ces bureaux sont même vacants depuis plus de 4 ans et 29% d'entre eux depuis entre 2 et 4 ans.

## Des freins à la transformation subsistent

Si la transformation de tous ces bureaux en habitations constituerait une grosse goutte d'eau pour libérer des logements à Paris, cet état de faits est loin d'être assuré. En effet, le rapport de l'Orie souligne un certain nombre de freins qui subsistent à la transformation de l'immobilier d'entreprise. D'abord "l'inoccupation des immeubles constitue un préalable quasi indispensable au lancement d'une transformation de bureaux en d'autres locaux", indique l'Orie. Du coup, "dans un immeuble avec de multiples occupants, dont les échéances des baux arrivent rarement à terme de façon simultanée, les propriétaires sont parfois confrontés à des problèmes d'éviction des utilisateurs. Les délais de libération des immeubles sont souvent longs et coûteux", constate l'Observatoire.

## Fluidifier les permis de construire

Ce dernier place également les pouvoirs publics en face de leurs responsabilités. Les auteurs du rapport notent ainsi que "la plupart des transformations sont soumises à l'obtention du permis de construire, délivré au cas par cas par les communes". Or "l'obtention du permis de construire reste l'un des principaux freins". En plus des contraintes réglementaires dans le plan local d'urbanisme (PLU) et plan d'occupation des sols (POS) en vigueur, l'Orie estime que "les maîtres d'ouvrages sont presque systématiquement confrontés à des recours". "Ces contentieux accroissent les délais d'obtention des permis de construire, ce qui in fine augmente le coût des opérations", ajoute le rapport.

Car ceux qui financeront les transformations de bureaux en d'autres locaux regarderont en premier lieu le paramètre économique. La règle des 25 % de logements locatifs sociaux peut dans ce cadre être un frein à la transformation selon le rapport de l'Orie. Car des logements sociaux identiques aux logements classiques ne se vendent pas à plus de 3 640 euros par m<sup>2</sup>, contre en moyenne 8 000 à 15 000 euros par m<sup>2</sup> habitable pour des logements neufs vendus en libre.

## Des éléments techniques contraignants

Enfin des éléments techniques peuvent brider totalement les transformations, comme les problèmes de morphologie architecturale qui peuvent par exemple donner lieu à des changements de façade, ou les problèmes de surface inadaptées (sous-sol, hauteur sous plafond, ect...).

Ces paramètres techniques ont un impact sur la balance financière. Du coup dans beaucoup de cas, il est préférable de "privilégier la démolition et la reconstruction", indique Olivier de la Roussière, pour in fine "livrer un produit meilleur à un coût inférieur".

Tweet 30

0

1