

Le groupe de travail de l'Orie émet des propositions pour faciliter la transformation des bureaux obsolètes

TERRITOIRES - 15.02.2013



Le groupe de travail de l'Orie, animé par Olivier de la Roussière, président Vinci Immobilier et Philippe Lemoine, directeur général Silic, sur "La transformation et la mutation des immeubles de bureaux" a rendu ses conclusions.

Si l'idée de transformer les bureaux en logement n'est pas nouvelle, elle refait régulièrement surface, sur la foi de deux constats : 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.

"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 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)" détaille la note de synthèse.

Au-delà de la situation actuelle se pose toutefois la question du potentiel de bureaux mutables à l'échelle francilienne, puisque BNP Paribas, dans une étude, recense plus de 500 000 m² de bureaux de seconde main vacants depuis au moins 4 ans. "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 !" souligne le rapport. Pour faciliter les transformations ou évolutions de ce parc inadapté, le groupe de travail a formulé un certain nombre de propositions, notamment sur le plan de l'urbanisme réglementaire : "Il conviendrait pour faciliter les opérations d'agir sur les droits à construire (...) un dépassement des droits à construire pourrait être envisagé dans le cadre de la transformation des bureaux en logements" ; "l'obligation de créer des parkings dans le cadre de la transformation des bureaux en logements pourrait être abrogée" ; "les surfaces perdues pourraient être transférées dans les superstructures de l'immeuble concerné par la transformation" ; "des mesures d'accompagnement dans les secteurs où la demande en logements est forte pourraient être instaurées" ; "une meilleure connaissance quantitative et qualitative de l'état du parc" pourrait également permettre de proposer des mesures pertinentes.