

8 mars 2013

Transformer les bureaux en logements : le vieux serpent de mer

Rédigé par Elisabeth Lelogeais | Catégorie Marché de l'immobilier | 0 Commentaire

Crise de l'immobilier de bureaux accentuée par une bonne partie de l'obsolescence du parc, pénurie de logements dans les zones tendues. A chaque crise, la transformation de bureaux en logements s'invite. Une bonne idée dans le raisonnement. Dans la pratique, la mise en œuvre est complexe et pas forcément rentable, ce qui explique le faible taux de reconversion. Explications.

L'idée de transformer des bureaux en logements n'est pas nouvelle et apparaît au milieu des années 1990 dans le contexte d'une surproduction de bureaux et d'un stock important de logements vacants. Avec en face, déjà une pénurie de logements. D'où l'idée des professionnels de l'immobilier et des pouvoirs publics, au nom d'impératifs économiques pour limiter les effets de la crise et d'impératifs sociaux pour répondre notamment aux franciliens mal logés de procéder à cette mutation. A la fin des années 2 000, l'idée réapparaît mais la surproduction de bureaux n'est plus de mise. Cependant apparaît dans les bureaux la notion d'obsolescence du parc en termes de localisation, de fonctionnement et d'adaptation à de nouveaux comportements de travail sans parler des nouvelles normes réglementaires ou environnementales. Et parallèlement, toujours cette pénurie de production de logements neufs résultant d'une insuffisance de la production mais aussi de l'évolution démographique et des nouveaux modes de vie. Fin 2012, à l'initiative de l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Ile-de-France (ORIE), un groupe de travail diligenté par Olivier de la Roussière, président de Vinci Immobilier et Philippe Lemoine, directeur général de Silic, s'est penché sur la transformation et la mutation des immeubles de bureaux. Des analyses statistiques ont été menées sur Paris, seul département francilien où il existe un suivi régulier en matière de changement de destination durant ces 20 dernières années.

1990-2010 : 6 000 à 8 000 logements issus de la transformation de bureaux parisiens

Ainsi, entre 1990 et 2010, un peu plus d'un million de m² de bureaux a reçu l'autorisation d'être transformé. Soit 53 000 m² par an. Et, toujours en moyenne et par an, et sur cette même période, plus de 33 000 m² de bureaux ont été convertis en habitation, ce qui correspond annuellement à une production de 300 à 400 logements. En 2011, rappelons que la production des logements en Ile de France frôlait les 40 000 unités répartie en 1 750 logements dans Paris, 15 720 en petite couronne et 22 474 en grande couronne. La transformation n'est donc qu'une petite goutte d'eau par rapport aux besoins en logements neufs. Parmi les opérations réalisées récemment, citons la résidence « SKY » à Courbevoie, un immeuble de bureaux totalement réhabilité par Cogedim et transformé en appartements. Là, la situation est idéale, au pied du bassin d'emplois de la Défense et des vues sur Paris et la boucle de Seine.

Qui sont les acteurs ?

Il s'avère que pendant ces 20 dernières années, près de 60% des autorisations de transformation 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 ces acteurs sont inférieures à 500 m². Les bailleurs sociaux ont réalisés 26% des transformations sur des opérations de grande envergure autour de 10 000 m², à l'aide de

dispositifs tels les baux emphytéotiques. Les acteurs institutionnels de l'immobilier d'entreprise privilégient les conversions de bureaux en hôtels, résidences services...Et semble-t-il, lorsque ces « zinzins » se lancent dans une opération de transformation, c'est pour préserver des droits à construire ou pour pouvoir transformer des logements en bureaux grâce au jeu des compensations.

Les freins à la transformation

Il n'y a pas de recette générale pour assurer la transformation. Elle s'apprécie au cas par cas, chaque configuration de bâtiment étant unique. Plusieurs freins existent, techniques, environnementaux et financiers. Techniquement, certains immeubles sont très compliqués à restructurer en logements. Pour pouvoir être transformé en logements, un immeuble de bureaux doit avoir une profondeur de trame de 12 à 14 m. Or, beaucoup d'immeubles ont une profondeur de trame de 18 m, ce qui nécessite une intervention lourde et une perte de surfaces qui peut aller de 10 à 20%. Ce qui complique l'équation financière. En effet, si la surface transformée en logements passe à 95% à 82%, la rentabilité pour l'investisseur va chuter sauf à ce que l'immeuble soit situé dans un endroit privilégié et se vende ou se loue très cher. Or, la conjoncture ne s'y prête pas. Sans compter que chaque opération neuve doit comporter un pourcentage de 20 à 25% de logements sociaux. S'y ajoutent aussi les pertes de surfaces liées au nouveau calcul de la surface de plancher pour les immeubles d'habitation. Pour les immeubles de verre, la restructuration là aussi est délicate, à moins de réaliser des lofts avec vue imprenable. Mais les vues sont rarement imprenables, les bureaux pouvant être installés en périphérie de centres villes ou au bord du périphérique... Ainsi, financièrement, l'opération se montre peu rentable.

Des pistes à étudier

Les rapporteurs du groupe de travail émettent un certain nombre de propositions qui pourraient débloquer la situation. Première piste : agir sur les droits à construire. En effet, l'opération est complexe et financière inintéressante lorsque le coefficient d'occupation des sols (COS) autorisé est inférieur à celui affecté pour les bureaux. Il faudrait alors instaurer un COS de fait et/ou volumétrique. Et aller même au-delà en envisageant des droits à construire. Seconde piste, abroger l'obligation de créer des parkings en cas de transformation. En logements en effet, les opérateurs sont tenus de créer des parkings selon le nombre voulu par la commune, le cas échéant, ils doivent verser une participation financière à la commune.

Lire cet article sur SeLoger.com : [Transformer les bureaux en logements : le vieux serpent de mer](#)

Copyright © SeLoger.com