

Juin 2021

Transformation de bureaux en logements

UTOPIE OU VÉRITABLE OPPORTUNITÉ ?



**UN PHÉNOMÈNE ANCIEN,
DES EFFETS LIMITÉS**

[PAGE 4](#)

**DES CONTRAINTES
BIEN IDENTIFIÉES**

[PAGE 11](#)

**COVID-19 :
ACCÉLÉRATEUR
D'INNOVATION ET DE
SIMPLIFICATION**

[PAGE 18](#)

**PATRICK RUBIN, ARCHITECTE
DE LA TRANSFORMATION**

[PAGE 23](#)

**COVID-19 : UN CONTEXTE
DE MARCHÉ PLUS PROPICE**

[PAGE 28](#)

**QUELS SONT LES SECTEURS
TERTIAIRES LES PLUS PORTEURS ?**

[PAGE 33](#)

CONTACTS

[PAGE 46](#)



TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

UTOPIE OU VÉRITABLE OPPORTUNITÉ ?

Depuis près de 30 ans, le sujet de la transformation des bureaux en logements revient **sur le devant de la scène à chaque période de crise du marché immobilier tertiaire**. Dans une étude parue en 1994¹, l'APUR en parlait comme de l'une des « *solutions les plus appropriées pour résorber un stock pléthorique de bureaux vacants* », tout en pointant « *les contraintes économiques et réglementaires auxquelles seraient confrontés les opérateurs souhaitant s'engager dans cette voie* ». Ces contraintes, ainsi que le rétablissement du marché des bureaux après chaque récession, expliquent que le phénomène ne se soit jamais réellement intensifié.

L'épidémie de Covid-19 pourrait changer la donne. En Île-de-France, celle-ci a fait chuter la demande placée de 42 % en 2020 et alourdi le stock de bureaux disponibles de près de 900 000 m². Inédite par sa soudaineté et sa dimension mondiale, la pandémie a surtout accéléré des changements à l'œuvre depuis près de 20 ans, consacrant la transformation en profondeur de nos modes de vie et de travail. Celle-ci n'est donc pas une « crise de plus », tant ses conséquences s'annoncent durables pour le marché immobilier des bureaux, aussi bien en matière de consommation de surfaces que d'aménagement des espaces, qui devront s'adapter aux nouvelles aspirations des collaborateurs et aux nouvelles formes hybrides d'organisation liées au boom du travail à distance.

Dès lors, **les conditions semblent cette fois réunies pour massifier les conversions**, d'autant que le cadre réglementaire est un peu plus incitatif et que la construction de logements neufs a lourdement chuté depuis le premier confinement. Enfin, les liquidités allouées par les investisseurs au résidentiel sont de plus en plus abondantes, mais se heurtent à la rareté de l'offre disponible.

Avec ses 55 millions de m² de bureaux, **l'Île-de-France offre un gisement considérable d'opportunités pour les transformations en logements**, à l'instar d'autres grandes métropoles mondiales comme New York, où *le Real Estate Board of New York* a estimé que les conversions pourraient permettre de créer près de 14 000 nouveaux logements², ou Londres où la City a annoncé vouloir en développer 1 500 d'ici 2030³.

Néanmoins, le parc francilien de bureaux compte une très grande variété de bâtis et sa taille masque **des conditions de marché très disparates, qui ne sont pas toujours favorables aux conversions**. C'est le cas à Paris qui, outre une démographie en berne, se distingue par des commercialisations de bureaux dynamiques, des disponibilités assez faibles et des valeurs tertiaires élevées. En revanche, **la hiérarchie s'est inversée en faveur des logements dans plusieurs communes de périphérie**, où la baisse de la demande des utilisateurs pourrait peser durablement sur les prix des bureaux et rendre les changements d'usage de plus en plus pertinents.

Le contexte semble particulièrement porteur dans des communes excentrées, à dominante résidentielle et disposant d'un parc de bureaux important. Là, les transformations pourraient à la fois contribuer à résoudre le problème de l'obsolescence du parc et accroître l'offre résidentielle, tout en favorisant le rapprochement entre lieux de vie et de travail en **un cercle vertueux favorisant à la fois les marchés du logement et de l'immobilier d'entreprise**.

¹Le marché des bureaux à Paris et en Île-de-France, caractéristiques et évolutions, APUR.

²www.rebny.com

³www.cityoflondon.gov.uk

Un phénomène ancien, des effets limités



ESTIMATION DU NOMBRE DE M² TRANSFORMÉS EN ÎLE-DE-FRANCE

PRÈS DE 600 000 M² TRANSFORMÉS À PARIS

Entre 1992 et 2000, 400 000 m² de bureaux ont été transformés en Île-de-France. Depuis, le mouvement est resté assez limité et polarisé dans la capitale. Selon la Ville de Paris, près de 600 000 m² de bureaux y ont été convertis depuis 2001, **permettant la création de 400 à 500 logements chaque année.**

Ce volume ne représente qu'une faible part du nombre de logements parisiens (près d'1,4 million) et des surfaces tertiaires de la capitale (16,9 millions de m²). Précisons aussi que **près d'1,5 million de m² de bureaux ont été créés* depuis 20 ans dans Paris intra-muros**, principalement liés au développement de grandes opérations d'aménagement (ZAC Rive Gauche, Batignolles, Paris Nord Est, etc.)

Certaines années ont été particulièrement dynamiques s'agissant du nombre de logements créés et des surfaces converties. Cela dit, les pics de 2009, 2011 ou 2016 ont principalement résulté du développement de quelques opérations de grande taille. Autorisée en 2011, la transformation des 16 000 m² de la tour Palatino dans le 13^e reste ainsi à ce jour la plus vaste opération enregistrée à Paris. Hors de ces quelques grands projets, principalement réalisés pour le compte de bailleurs sociaux, **les opérations ont**

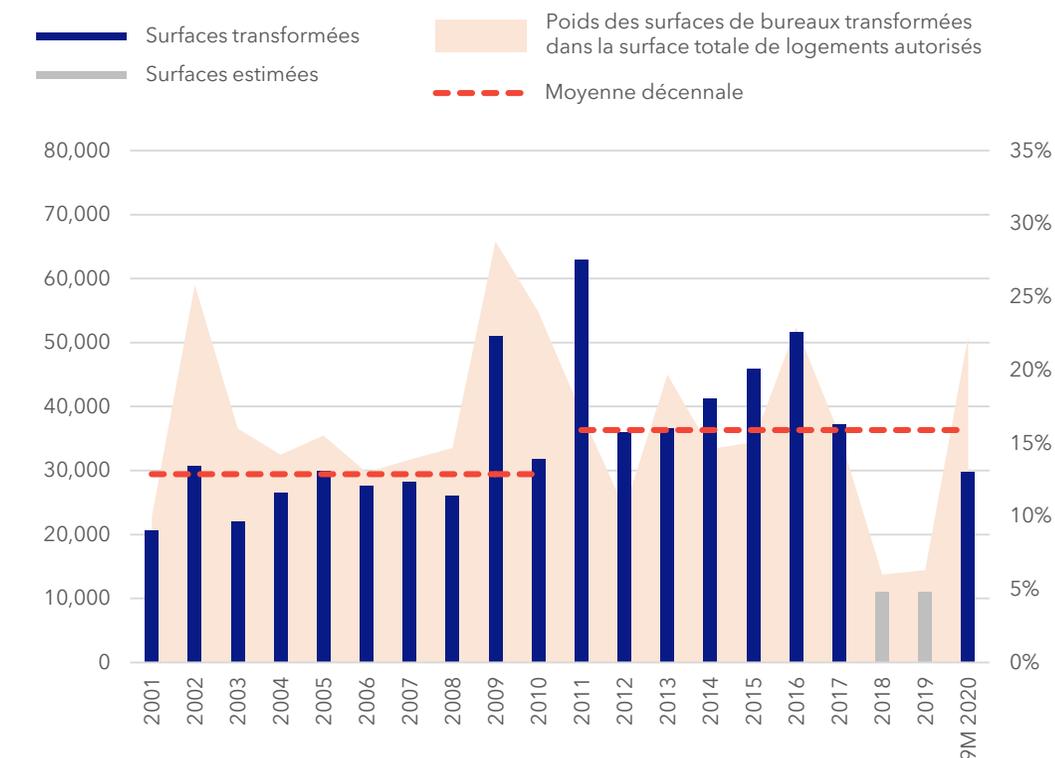
très majoritairement porté sur des immeubles de petite taille. Entre 2001 et 2020, les surfaces de moins de 300 m² ont ainsi représenté 81 % des permis autorisés contre 5 % seulement pour celles supérieures à 1 000 m².

Les dernières années n'ont pas marqué d'accélération du phénomène, même si près de 30 000 m² avaient déjà été transformés lors des neuf premiers mois de 2020. Le mouvement a également été modeste à l'échelle régionale : ainsi, **110 000 m² de logements issus de la transformation de bureaux ont fait l'objet d'une demande de permis de construire depuis 2018 dans l'ensemble de l'Île-de-France.**

*Projets > 5 000 m², hors restructurations et démolitions-reconstructions

ÉVOLUTION DES TRANSFORMATIONS DE BUREAUX EN LOGEMENTS À PARIS

En volume (m²)



Sources : Apur, Sitadel / NB : chiffres non disponibles pour 2018 et 2019 (estimations).



UNE GOUTTE D'EAU À L'ÉCHELLE DU MARCHÉ PARISIEN

TRANSFORMATIONS DE BUREAUX EN LOGEMENTS DANS PARIS INTRA-MUROS

590 000 m²

DE BUREAUX CONVERTIS
ENTRE 2001 ET 2020

VS

UN PARC DE BUREAUX DE
16,9 millions de m²

1,5 million de m²
DE BUREAUX CRÉÉS
ENTRE 2001 ET 2020*



400 à 500

LOGEMENTS CRÉÉS PAR
TRANSFORMATION

CHAQUE ANNÉE ENTRE 2001 ET 2020

VS

1,4 million

DE LOGEMENTS EXISTANTS À PARIS

3 760

LOGEMENTS AUTORISÉS
CHAQUE ANNÉE DEPUIS 2001

5 762

LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS
CHAQUE ANNÉE DEPUIS 2001

Sources : Sdes Sitadel, Adil 75, INSEE, Knight Frank /*Surfaces de bureaux > 5 000 m², hors restructurations et démolitions-reconstructions



UNE HISTOIRE VIEILLE DE TRENTE ANS

DES LOGEMENTS TRANSFORMÉS EN BUREAUX

Amorcée après la deuxième guerre mondiale, la tertiarisation de la France se traduit par un boom des emplois de services. Les bureaux commencent dès lors à jouer un rôle crucial pour accompagner le développement de l'économie francilienne, mais ils sont alors trop peu nombreux et souvent inadaptés. **Pour faire face à la pénurie, des milliers d'appartements sont transformés en bureaux**, en particulier dans Paris où, entre 1962 et 1967, 420 000 m² de logements sont par exemple convertis.

La croissance du parc tertiaire francilien ne cesse ensuite de s'accroître, principalement par la création de nouveaux bureaux. Celui-ci passe ainsi la barre des 20 millions de m² au début des années 1970, puis des 30 millions de m² à la fin des années 1980.

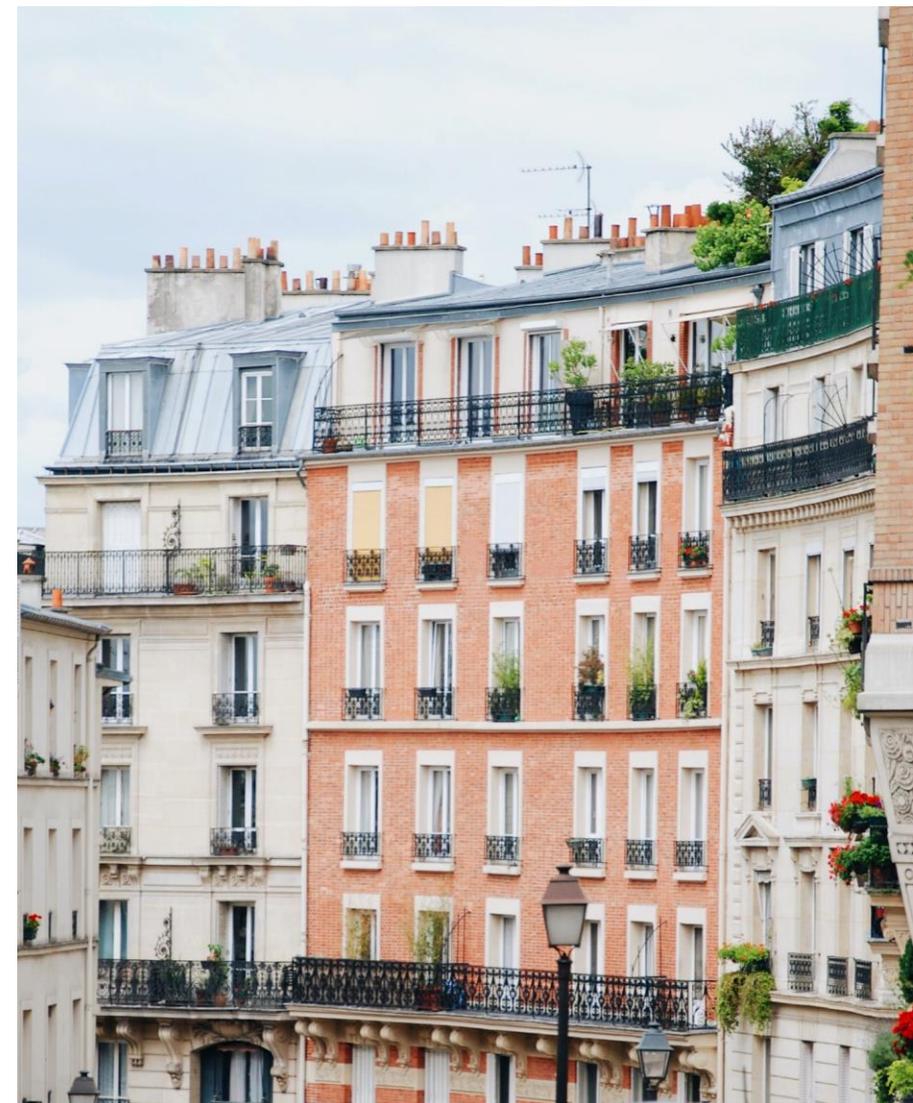
Avec l'essoufflement de la croissance économique, les périodes de baisse de la demande des entreprises deviennent plus fréquentes et, **du fait de l'expansion rapide du parc, s'accompagnent de poussées plus ou moins fortes de la vacance**. Mais il n'est pas encore réellement question de transformer les bureaux vides en logements. **Les hausses de l'offre sont alors considérées comme des crises de surproduction ponctuelles**, que vient mécaniquement réguler la baisse des nouveaux développements.

LE DÉBUT DES ANNÉES 1990 : UN TOURNANT

Au début des années 1990, le marché des bureaux connaît une crise sévère : les volumes commercialisés chutent lourdement et l'offre disponible atteint un nouveau pic (4,3 millions de m² en 1993, soit un taux de vacance de 11 %). Si l'accélération des développements est en cause, de nouveaux éléments placent, pour la première fois, le sujet de la transformation des bureaux sur le devant de la scène :

- **La forte hausse du nombre de bureaux vides coïncide avec une crise aiguë du logement.** Cette période voit la naissance de l'association Droit au Logement (1990) et de la Fondation Abbé Pierre (1992) ;
- **La nécessité de rationaliser l'immobilier** des entreprises prend le pas sur leur expansion ;
- **L'obsolescence devient un thème central**, pointant l'inadaptation d'une partie du parc aux besoins des entreprises. Avec l'essor des NTIC, les modes de travail et les organisations connaissent d'importants bouleversements (nomadisme, externalisation des fonctions support, etc.).

Toutefois, si le cadre réglementaire évolue (loi Habitat de 1994), **les freins restent nombreux** et les investisseurs, plutôt que de se lancer dans ce genre d'opérations, préfèrent attendre le rétablissement du marché immobilier tertiaire.





LE TOURNANT DES ANNÉES 1990

1990

Création de l'association **Droit au Logement (DAL)**. La **Fondation Abbé Pierre** est créée en 1992.

1991-1993

Crise du marché immobilier des bureaux. Ce retournement de marché met le sujet de la transformation de bureaux en logements au centre des débats.

1994

La **loi Habitat** introduit la notion de changement temporaire d'usage (pour une période maximale de 13 ans).

Le parc de bureaux d'Île-de-France passe la barre des **40 millions de m²**.

1991

Loi d'orientation pour la Ville (LOV), qui impose la mixité dans les documents d'urbanisme et renforce le droit au logement pour tous.

1994

Hervé de Charrette, ministre du Logement, déclare que la transformation de bureaux en logements est « **un impératif économique et social** ».

Le **rapport Darmon** préconise la transformation de 800 000 m² de bureaux en logements en Île-de-France pour sortir le marché tertiaire de la crise et développer l'offre résidentielle.



DU DÉBUT DES ANNÉES 2000 À L'ÉPIDÉMIE DE COVID-19

2000 - 2020 : 20 ANS DE BOULEVERSEMENTS STRUCTURELS

Le sujet de la transformation des bureaux en logements revient sur le devant de la scène à la fin des années 2000 (crise financière internationale) puis au début des années 2010 (crise de la dette en Europe). **Le nombre de m² de bureaux convertis en logements connaît alors une nouvelle accélération**, même si celle-ci reste modeste et s'appuie majoritairement sur les opérations menées pour le compte de bailleurs publics. De nouvelles dispositions réglementaires cherchent également à amplifier le mouvement, comme **l'ordonnance 2013-889 du 3 octobre 2013**, qui encourage la transformation de bureaux en logements par des mesures dérogatoires au PLU.

Les arguments en faveur de la transformation prennent en effet de plus en plus de poids :

- Le contexte économique, politique et social toujours plus incertain incite les entreprises à **rationaliser davantage leur immobilier** ;
- La **révolution numérique** et l'apparition du *flex-office* permettent de recalibrer les besoins en bureaux contribuant, par l'ampleur des libérations de surfaces inutiles, à gonfler la vacance structurelle ;

- Les **questions environnementales** replacent le sujet de **l'obsolescence du parc et du recyclage des bureaux** au cœur des débats. Adoptées en 2009 et 2010, les lois Grenelle I et Grenelle II tracent ainsi les grands axes d'une politique nationale « post réchauffement climatique » à laquelle doit contribuer le secteur de l'immobilier (généralisation des normes de basse consommation, rénovation thermique des bâtiments existants) ;
- La fin des années 2000 et les années 2010 sont marquées par l'annonce et le **lancement de grands projets** : le Grand Paris et les JO de 2024. Objectifs de construction de logements ambitieux, nouvelles lignes de métro destinées à libérer le potentiel de certains territoires, multiplication d'opérations urbaines mixtes : ces projets s'annoncent moteurs pour le recyclage du stock de bureaux inadaptés.

COVID-19 : CRISE DE PLUS OU MOMENT CHARNIÈRE POUR LES TRANSFORMATIONS DE BUREAUX ?

L'épidémie de Covid-19 a provoqué un choc immédiat et sévère sur les marchés immobiliers mondiaux. En Île-de-France, la demande placée de bureaux chute de 42 % en 2020 et près de 900 000 m² s'ajoutent au volume de l'offre disponible.

Par sa brutalité et sa dimension mondiale, l'épidémie constitue aussi l'aboutissement de changements de fond à l'œuvre depuis près de 20 ans, annonçant la transformation durable des modes de vie et de travail. C'est pour cela que la crise sanitaire est davantage qu'une « crise de plus » et sans doute un moment charnière pour les transformations de bureaux en logements.



ET MAINTENANT ?

ENJEUX

Accompagner la **hausse du nombre d'habitants** en Île-de-France (+ 1 à 1,4 million d'ici 2035)
Répondre aux besoins de logement de **toutes les catégories de population**
Maintenir **l'attractivité de l'Île-de-France**
Recycler les bureaux obsolètes dans un contexte de **crise écologique** et de **pénurie de foncier**
Capitaliser sur les **grands projets** actuels et futurs (Grand Paris, JO 2024)

UNE INTERROGATION MAJEURE

L'industrialisation est-elle possible, ou bien la transformation de bureaux en logements est-elle destinée à rester un marché de niche ?

PLUSIEURS INCONNUES

Quel **impact de la crise sanitaire** sur :
Le dynamisme économique de l'Île-de-France ?
La demande de bureaux des entreprises ?
Les trajectoires résidentielles des Franciliens ?

Des contraintes bien identifiées



DES CONTRAINTES BIEN IDENTIFIÉES QUI EMPÊCHENT LA MASSIFICATION DES TRANSFORMATIONS

Depuis 30 ans, le sujet de la transformation de bureaux en logements est revenu sur le devant de la scène à chaque période de crise de l'immobilier tertiaire. Toutefois, les conversions ont toujours été réalisées au coup par coup. Ne portant que sur un nombre relativement limité de m², elles n'ont concerné que très rarement de grandes surfaces et ont principalement mobilisé les acteurs publics. De fait, d'importants obstacles (cadre réglementaire et fiscal, contexte financier, morphologie des bâtiments, etc.) ont toujours freiné la massification de ce type d'opérations et limité l'intérêt des opérateurs privés.

ARCHITECTURE

- Enveloppe du bâtiment
- Aménagement intérieur
- Réutilisation des matériaux

POLITIQUE / RÉGLEMENTATION

- Respect des documents d'urbanisme
- Possibilité de changement de destination
- Inflation normative
- Volonté politique

ENVIRONNEMENT URBAIN

- Nuisances sonores
- Nuisances visuelles
- Accessibilité
- Équipements / services de proximité

ÉQUILIBRE FINANCIER

- Différentiel de valeurs bureaux / logements
- Pertes de surfaces
- Coût de la transformation
- Contraintes réglementaires



TOUS LES BÂTIMENTS NE SONT PAS MUTABLES

ARCHITECTURE



ENVELOPPE DU BÂTIMENT

(épaisseur, poteaux-dalles, etc.)



AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

(hauteur, circulations, etc.)



RÉUTILISATION DES MATÉRIAUX



MIXITÉ DES USAGES

(RDC actif, toit habité, etc.)

La transformation est un véritable défi. Il s'agit de réhabiliter sans dénaturer, de créer du neuf en partant de l'existant. Par ailleurs, la capacité d'adaptation de l'immeuble à un nouvel usage dépend de sa période de construction, de son ossature (façade et principe constructif, trame intérieure, circulations verticales, passage des fluides, etc.) ainsi que de la durée de vie des matériaux initialement employés.

- Les **immeubles haussmanniens et post-haussmanniens** (1851-1914), qui représentent la majorité des transformations à Paris, disposent d'une épaisseur adéquate allant en moyenne de 6 à 13 mètres. Ils ont été conçus dès l'origine pour un usage mixte à dominante d'habitation (6 étages maximum, avec un RDC haut de plafond pour accueillir des activités).
- **Au début des années 1960**, le plan d'urbanisme directeur de l'Île-de-France permet aux immeubles de prendre de la profondeur et de la hauteur. Ils se dotent de plateaux libres et de grandes façades vitrées ; une conception moins avantageuse pour la

transformation en logements individuels mais offrant des opportunités pour la conversion en résidences services.

- **Dans les années 1970**, les principes constructifs modernes permettent d'augmenter l'épaisseur des bâtiments tertiaires. À partir des années 1990 les hauteurs sous plafond et profondeurs de plateau sont encore plus importantes, compliquant davantage la transformation. Parmi les principales contraintes : la faible luminosité en cœur de plateau, des difficultés de redistribution des fluides et des circulations après re-cloisonnement, des façades trop légères nécessitant de retravailler l'isolation, etc.

Toutes ces contraintes conduisent à **des pertes de surfaces pouvant aller jusqu'à 20 %** lors de la transformation d'un immeuble tertiaire de plus de 18 mètres de profondeur, compliquant l'équation financière de l'opération.



Toutes les constructions actuelles ne sont pas mutables. Parfois, l'effort à réaliser est tel qu'il ne faut pas hésiter à déclarer une déconstruction raisonnée. Cependant, lorsqu'un bâtiment est déjà présent, ce n'est qu'en dernier recours que viendra la décision de sa démolition, d'où l'importance d'une longue période efficiente de diagnostic architectural et technique.

PATRICK RUBIN
Architecte, Agence Canal



ENTRE VOLONTÉ AFFICHÉE ET CADRE CONTRAIGNANT

CONTEXTE POLITIQUE ET RÉGLEMENTAIRE



RESPECT DES DOCUMENTS
D'URBANISME



ENCADREMENT STRICT DES
CHANGEMENTS D'USAGE



INFLATION NORMATIVE



VOLONTÉ POLITIQUE

Depuis 30 ans, l'histoire de la transformation des bureaux en logements souligne la contradiction entre, d'une part, la volonté affichée des pouvoirs publics de résoudre la crise du logement et de favoriser les conversions et, d'autre part, un cadre réglementaire qui, par sa complexité et sa rigidité, constitue un frein puissant à leur industrialisation. L'accumulation des textes de loi, le renforcement des **obligations relatives à la création de logements sociaux** ou encore **l'encadrement très strict des changements d'usage** compromettent en effet la faisabilité de ce type d'opérations et allongent les délais de réalisation, alors que le secteur privé réclame un cadre normatif plus simple et plus incitatif.

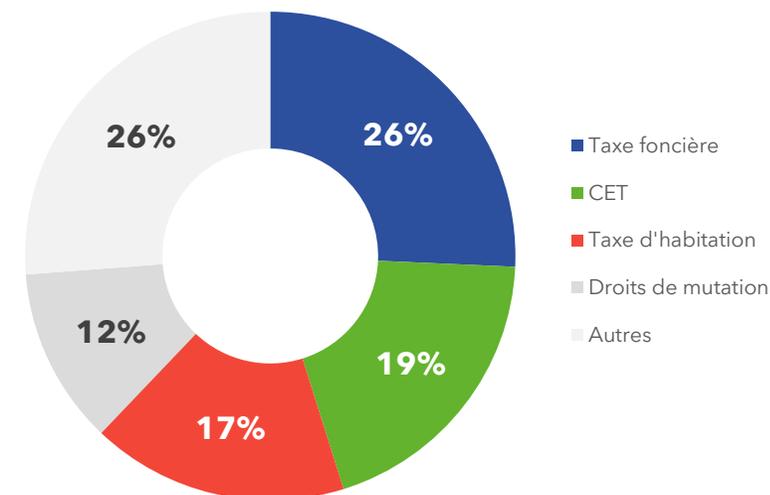
La loi ELAN de 2018 a constitué une réelle avancée **en permettant de déroger aux obligations de mixité sociale** et en offrant un bonus de constructibilité. Néanmoins, la décision d'autoriser ou pas un changement d'usage reste soumise à la bonne volonté des élus locaux. Or, ces derniers sont parfois frileux, ne souhaitant pas susciter l'ire d'**administrés réticents à accueillir de nouveaux arrivants ou à voir leur ville se densifier**.

Enfin, si les transformations de bureaux en logements représentent une opportunité supplémentaire pour les communes d'atteindre l'objectif des 25 % de logements sociaux, celles-ci impliquent aussi la **perte de la contribution économique territoriale des entreprises (CET*)**, et la **réalisation d'équipements supplémentaires** répondant aux besoins générés par la production de nouveaux logements et l'accueil de nouvelles populations. Certains maires sont ainsi tentés d'être « carencés » plutôt que de perdre une ressource constituant près de 20 % des recettes des collectivités.

*Depuis 2010, la CET remplace la taxe professionnelle. Elle est composée de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

RÉPARTITION DES RECETTES FISCALES DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

En France en 2019, part en %



Source : Observatoire des finances et de la gestion publique locales



ZOOM SUR LA LOI ELAN

UN ARSENAL INCITATIF RENFORCÉ

Conscients des freins limitant les transformations de bureaux en logements, les pouvoirs publics ont fait plusieurs fois évoluer la réglementation, de la loi Habitat de 1994 (possibilité d'un usage alternatif durant 13 ans) à l'ordonnance du 3 octobre 2013 permettant de bénéficier de dérogations aux règles du PLU dans les zones tendues afin d'autoriser la transformation en logements (dans la limite du gabarit du bâtiment existant).

La loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) de 2018 est allée plus loin dans l'arsenal incitatif. Destinée à faciliter la création de nouveaux logements, elle accorde un **bonus de constructibilité** (30%) permettant de compenser les pertes de surfaces et une partie des surcoûts de construction, mais aussi **de déroger aux obligations de mixité sociale** (hors communes carencées). Le but : inciter les acteurs privés à s'engager davantage dans de telles opérations, soulignant ainsi leur **rôle clé comme accélérateur des transformations de bureaux en logements**

MOBILISATION DES PROFESSIONNELS

Quelques mois avant la promulgation de la loi ELAN, cette volonté d'impulser une dynamique en impliquant

d'avantage le secteur privé avait été formalisée par la signature d'une charte entre le ministère de la Cohésion des territoires et dix grands promoteurs et investisseurs immobiliers*, s'engageant à intégrer de façon systématique « *la transformation de bureaux en logements dans leur stratégie respective de gestion patrimoniale pour relever le défi de transformer 500 000 mètres carrés de bureaux vides en logements d'ici 2022 en Île-de-France* ».

UN BILAN POUR L'INSTANT MITIGÉ

Plus de deux ans après la promulgation de la loi Elan, l'impact est assez limité au vu des volumes convertis. En février 2021, Emmanuelle Wargon, ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du Logement, a également tiré un premier bilan mitigé de la charte. De fait, **seuls 85 000 m² de logements issus de la transformation de bureaux** auraient jusqu'à présent été engagés par les signataires.

*Bouygues immobilier, Vinci immobilier, Compagnie de Phalsbourg, La Française, Icade, Emerige, Gecina, Spie Batignolles, Novaxia, Kaufman & Broad.

PRINCIPALES MESURES INSTAURÉES PAR LA LOI ELAN

Le **bonus de constructibilité** (30%), qui permet de compenser les pertes de surfaces et une partie des surcoûts de construction ;

La **dérogation des obligations de mixité sociale** hors des communes carencées en logements sociaux ;

Le **droit de reprise pour les bailleurs** souhaitant transformer un immeuble en logements (échéance triennale) ;

La création d'une nouvelle catégorie **d'immeuble de moyenne hauteur** afin d'harmoniser les réglementations et de renforcer la mixité des usages au sein d'un même bâtiment ;

L'utilisation du **permis d'innover** afin de déroger à des règles de construction dans certains périmètres spécifiques*.

*Uniquement dans les Opérations d'intérêt national (OIN), Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU), Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT) et village olympique de 2024.

Source : Journal officiel du 24 novembre 2018, Legifrance.



UNE ÉQUATION INSOLUBLE ?

ÉQUILIBRE FINANCIER



DIFFÉRENTIEL

entre la valeur des logements
et celle des bureaux



COÛT DE LA TRANSFORMATION



PRIX DU MARCHÉ ET PRIX DE REVENTE

après transformation



COMPLEXITÉ DE GESTION

(protection du locataire, rotation,
impayés, etc.)

La question de l'équilibre économique des opérations de transformation est centrale. C'est pourquoi **des mesures incitatives, fiscales notamment** (TVA à taux réduit dans le cas d'un changement d'affectation, imposition moindre des plus-values de cession, etc.) ont été adoptées au fil des ans. Le changement d'usage permet également au propriétaire de ne plus être assujéti à la taxe pour création de bureaux (payable en cas de réhabilitation conservant l'usage tertiaire du bâtiment).

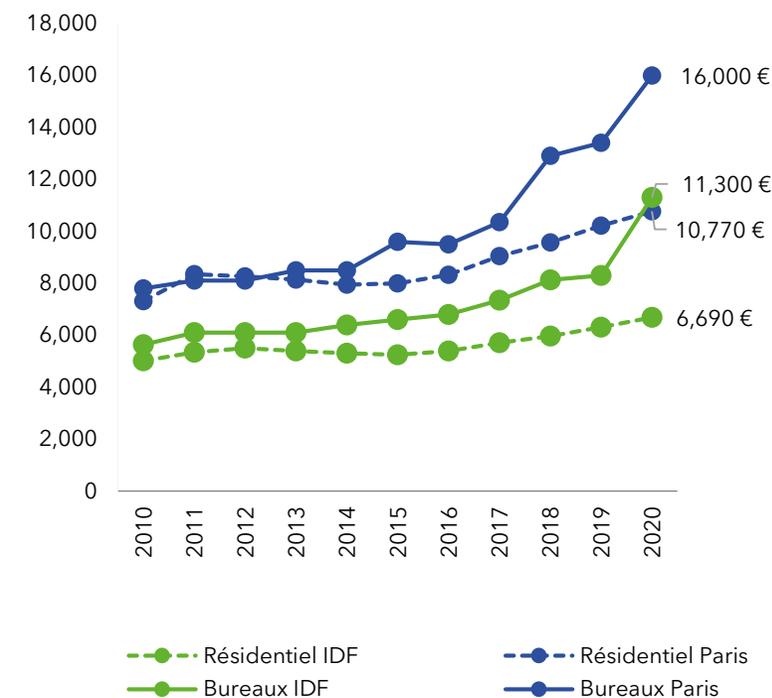
Pour l'instant, les incitations n'ont pas compensé les différents freins évoqués : perte de 10 à 20 % des surfaces louables, part de logements sociaux à intégrer dans les mutations, encadrement réglementaire strict du secteur résidentiel (protection des locataires, plafonnement des loyers, etc.), complexité de gestion (risques d'impayés, etc.). Par ailleurs, si les contraintes techniques sont aujourd'hui maîtrisées, certaines morphologies de bâtiments, très contraignantes, supposent des coûts de travaux importants.

Enfin, **le différentiel entre la valeur des bureaux et celle des logements a longtemps constitué un obstacle majeur**. La transformation est ainsi plus rentable dans les secteurs où les prix du résidentiel sont les plus élevés. Or, ces marchés sont également très prisés pour leurs bureaux, expliquant l'intérêt moindre des investisseurs pour des changements d'usage. Dans ces marchés établis, les valeurs vénales et les loyers de bureaux demeurent ainsi bien supérieurs à ceux des logements.

L'écart est particulièrement significatif dans Paris (dans le QCA en particulier) et a même continué de se creuser lors des dix dernières années. Ainsi, **le loyer moyen des bureaux a continué d'augmenter à un rythme plus soutenu que celui du résidentiel dans la capitale** (+ 30 % contre + 23 % entre 2009 et 2019) en raison d'une faible vacance et d'une demande soutenue des entreprises de secteurs établis ou en forte croissance (finance, conseil, nouvelles technologies, etc.).

ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES MOYENNES

En €/m²



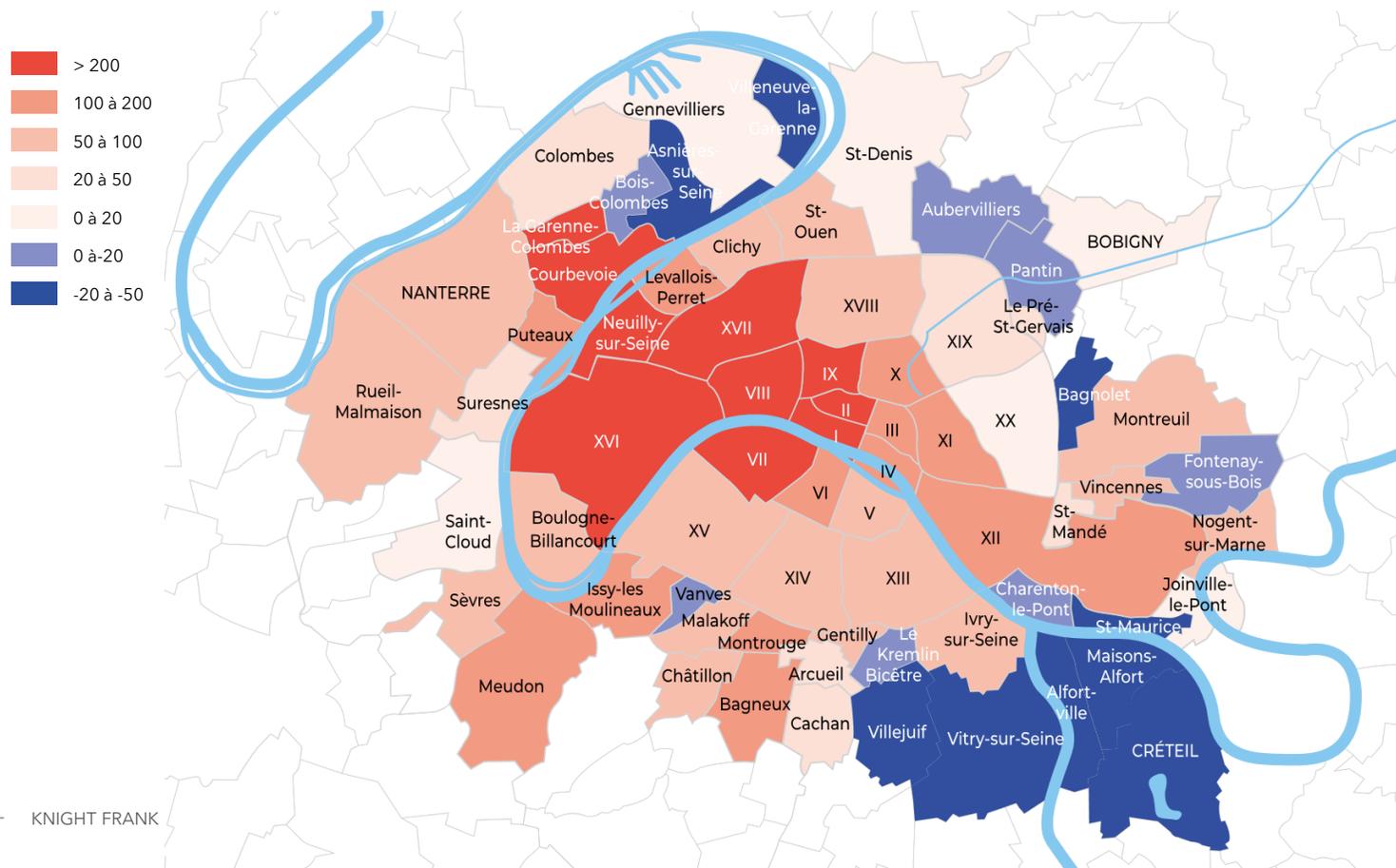
Sources : Knight Frank, Notaires du Grand Paris



UNE ÉQUATION INSOLUBLE ?

DIFFÉRENTIEL ENTRE LES LOYERS DE BUREAUX ET DE LOGEMENTS* EN ÎLE-DE-FRANCE

À fin 2020, en €/m²



COMMUNES OÙ LE DIFFÉRENTIEL **EN FAVEUR DU BUREAU** EST **LE PLUS IMPORTANT**

À Paris et en 1^{ère} couronne

Paris

1,2,7,8,9,16,17

+ 204 à + 343 €

Neuilly

+ 231 €

Courbevoie

+ 227 €

COMMUNES OÙ LE DIFFÉRENTIEL EST **À L'AVANTAGE DU LOGEMENT**

À Paris et en 1^{ère} couronne

Vitry

- 67 €

Créteil

- 40 €

Bagnolet

- 33 €

Sources : Knight Frank, OLAP /*Parc locatif privé

Covid-19 : accélérateur d'innovation et de simplification



L'INNOVATION AU SERVICE DE LA CONSTRUCTION

Depuis une vingtaine d'années, les progrès technologiques ont transformé notre façon de travailler, de consommer, de nous divertir ou de nous déplacer. De nouveaux acteurs se sont rapidement développés (Amazon dans le domaine de la distribution, Uber dans celui de la mobilité, Airbnb dans celui de l'hôtellerie, etc.), **bousculant les règles de l'économie traditionnelle et poussant les acteurs de l'immobilier à se réinventer.**

Dans le domaine des bureaux, la digitalisation des organisations, l'essor de la Tech et sa « chasse aux talents » et le besoin accru de flexibilité ont rebattu les cartes en matière de conditions de bail, d'aménagement des espaces de travail ou de services offerts aux utilisateurs.

Si ces changements ont souligné l'inadéquation d'une partie de l'offre immobilière, l'adaptation du bâti aux nouveaux usages et le développement de modèles alternatifs se sont généralement heurtés à d'importantes contraintes réglementaires. Les pouvoirs publics ont peu à peu pris acte de ce décalage, assouplissant la **réglementation relative à la construction afin de proposer un cadre plus favorable à l'innovation, à la créativité architecturale et à la transformation de l'existant.**

Cette ambition réformatrice pourrait être amplifiée par l'épidémie de Covid-19. De fait, en accélérant le rythme du changement, **la crise sanitaire pousse également l'administration à intensifier ses efforts de modernisation** dans le but de répondre aux nouvelles préoccupations des citoyens et des entreprises, de favoriser la relance et de soutenir l'émergence de villes plus durables.

UN CADRE RÉGLEMENTAIRE ET POLITIQUE DE PLUS EN PLUS FAVORABLE AUX CHANGEMENTS D'USAGE

En 2016, **la loi relative à la Création, à l'architecture et au patrimoine (CAP)** a introduit un « **permis de faire** », sur lequel se sont appuyés en 2017 trois aménageurs publics (Grand Paris Aménagement, Bordeaux Euratlantique et Euroméditerranée) pour lancer un appel à manifestation d'intérêt visant « *à identifier des innovations de tous types (technologiques, d'usages, architecturales) qui se heurtent à la réglementation en matière de permis de construire, dès lors qu'elles permettent d'atteindre des résultats égaux ou supérieurs à ceux visés par les normes* ».

Depuis, le permis d'innover a été inscrit dans d'autres textes de loi. Promettant un choc sans précédent de simplification des normes de construction, la **loi pour un État au service de la société de confiance (ESSOC 1)** a abouti à l'ordonnance n° 2018-937 du 30 octobre 2018, qui a élargi l'horizon du « permis de faire » en prévoyant de nouvelles possibilités de déroger à certaines règles de construction. Le décret n° 2019-184 du 11 mars 2019, dit **décret « permis d'expérimenter »**, en a ensuite précisé les modalités d'utilisation.

En parallèle, **la loi ELAN** de 2018 a instauré à titre expérimental le permis d'innover pour toute opération de

construction ou d'aménagement située dans un périmètre d'une opération d'intérêt national, d'une grande opération d'urbanisme ou d'une opération de revitalisation du territoire.

Si de nombreux freins persistent, le cadre réglementaire a donc bel et bien été simplifié, facilitant la prise en compte des changements d'usage dans les projets urbains. Une prise en compte dont témoigne la multiplication des **appels à projets urbains innovants (APUI)**, dont deux ont été récemment dédiés à la transformation de locaux en logements : « Réinventer Paris 3 » et « Inventons la Métropole du Grand Paris 3 ».



[Avec les « Réinventer »], les pratiques vont dans le sens d'une co-construction du projet urbain [...]. L'expression est encore tabou, mais cette forme d'urbanisme négocié pourrait offrir une respiration favorable à l'innovation, à la flexibilité et à la transformation.

DAVID GUILLOT, AVOCAT ASSOCIÉ, DS AVOCATS.

Cité dans « Transformation des situations construites », Canal Architecture, 2020.



L'EXEMPLE DE « RÉINVENTER PARIS 3 »

TRANSFORMER 800 000 M² DE LOCAUX À PARIS

Après « Réinventer Paris 1 » en 2014 et « Réinventer Paris 2 – Les dessous de Paris » en 2017, la troisième édition de l'APUI « Réinventer Paris », lancée en février 2021, est dédiée à la transformation de locaux vacants en logements. Six sites ont d'ores et déjà été désignés. D'autres devraient prochainement compléter la liste, l'ambition étant d'atteindre à terme 700 à 800 000 m² de locaux transformés. La ville entend ainsi faciliter la réhabilitation de lieux pour certains chargés d'histoire, tout en favorisant une programmation mixte comprenant une part importante de logements sociaux. L'APUI permettra également d'accompagner la ville dans la révision de son PLU, qui deviendra « bioclimatique » et dont la mise en œuvre est attendue pour fin 2023 - début 2024.



Nous poursuivrons un double objectif : construire des bureaux qui répondent aux besoins nouveaux des entreprises mais aussi convertir davantage de bureaux obsolètes, trop souvent laissés vacants, afin de produire du logement, notamment abordable, plus massivement.

EMMANUEL GRÉGOIRE,

Premier adjoint à la Maire de Paris
en charge de l'Urbanisme et de l'Architecture
Dossier de presse « Réinventer Paris, transformer les bureaux en logements », 9 février 2021.



GARAGE CITROËN - PSA
62 Av. de la République, Paris 11^e

Surface : 6 500 m²
Programmation : 60 % de logements sociaux et 20 % de logements libres.



TATI BARBÈS
4 Bd de Rochechouart, Paris 18^e

Surface : 6 500 m²
Programmation : en partie logement (notamment social).



SITE UNIVERSITAIRE
19 rue des Bernardins, Paris 5^e

Surface : 900 m²
Programmation : part importante de logements sociaux

SIÈGE DE L'APHP
3 Av. Victoria, Paris 4^e

Surface : 25 000 m²
Programmation : max 50 % des surfaces affectées à des bureaux et 30 % à du logement social.



GARAGE RENAULT
29 quai de Grenelle, Paris 15^e

Surface : 10 500 m²
Programmation : 2/3 des surfaces pour du logement, dont une part de logement social familial et spécifique.



CENTRE ABOUKIR
6 rue d'Aboukir, Paris 2^e

Surface : 5 000 m²
Programmation : part importante de logements, notamment sociaux.



DE LA TRANSFORMATION À LA RÉVERSIBILITÉ

LA RÉVERSIBILITÉ : UNE PRISE EN COMPTE EN AMONT DES CHANGEMENTS D'USAGE

Face au dérèglement climatique, acteurs publics et privés intègrent désormais pleinement le développement durable dans leurs réflexions sur la ville et la conception des bâtiments. La priorité est donnée au renouvellement urbain et à la densification pour limiter l'artificialisation des sols et de plus en plus de voix s'élèvent en faveur des transformations.

Toutefois, des décennies de spécialisation des programmes immobiliers ont restreint les possibilités de reconversion en figeant l'usage des constructions dans le temps. Le concept de réversibilité représente en cela une rupture : visant justement à anticiper le fait que les bâtiments seront amenés à évoluer, **leur transformation future est intégrée dès l'origine du projet.**

Réversibilité, subst. fém. : *capacité d'un bâtiment à changer facilement d'usage grâce à une conception qui minimise, par anticipation et grâce à une trame prévue dès l'origine, l'ampleur et le coût des adaptations¹.*

Si cette approche n'est pas neuve, **elle prend de plus en plus d'importance grâce à l'assouplissement progressif du cadre législatif**, illustré par l'inscription du

permis d'innover dans les textes de loi. C'est dans ce nouveau cadre réglementaire que quelques bâtiments emblématiques ont récemment été construits ou sont en cours de développement, comme les tours « Black Swans » à Strasbourg, dessinées par l'architecte Anne Démians pour Icade, ou la tour « Elithis » à Bordeaux conçue par Canal Architecture.

UNE RÉPONSE À L'HYBRIDATION DES MODES DE VIE

Avec la crise sanitaire et la généralisation du télétravail, la frontière entre les sphères professionnelle et personnelle s'est encore estompée, **ce qui devrait donner un nouveau coup d'accélérateur à la réversibilité.** Au-delà de la réponse apportée à l'urgence écologique grâce à l'allongement de la durée de vie des bâtiments, celle-ci permet en effet de les adapter à l'hybridation croissante des modes de vie et des usages.

Les **nouvelles aspirations des utilisateurs de bureaux** témoignent parfaitement de cette évolution. En mettant l'accent sur la qualité des espaces, le bien-être et la flexibilité, et en empruntant de plus en plus aux codes du résidentiel (balcons et terrasses, espaces verts, services de proximité, mixité de l'environnement), elles offrent ainsi de solides arguments en faveur de la réversibilité.

¹Canal Architecture, *Construire réversible*, février 2017.

LA RÉVERSIBILITÉ AU SERVICE DE L'INVESTISSEMENT DURABLE

La réversibilité suscite depuis quelques années l'intérêt des investisseurs. Toutefois, ces derniers sont le plus souvent restés sceptiques en raison des interrogations réglementaires et fiscales liées à ce concept et du **manque de recul pour en apprécier la rentabilité.**

La levée progressive des obstacles législatifs, la concrétisation de premiers projets d'envergure et le choc créé par l'épidémie de Covid-19 pourraient changer la donne. Antidote à l'obsolescence, la réversibilité fait ainsi valoir d'indéniables atouts à l'heure où **les investisseurs accélèrent la mise en place de stratégies d'investissement responsable** et s'interrogent sur l'impact de la crise sanitaire sur le devenir de leurs actifs.



SYNTHÈSE CHRONOLOGIQUE

2013

Ordonnance du 3 octobre qui encourage la transformation de bureaux en logements par des mesures dérogatoires au PLU.

2017

Euroméditerranée, Grand Paris Aménagement et Bordeaux Euratlantique lancent un **appel à manifestation d'intérêt pour expérimenter le permis d'innover**.

2019

1^{er} appel à manifestation d'intérêt pour transformer des bureaux en logements lancé par le ministère de la Ville et le Groupe Action Logement.

Décret n° 2019-184 du 11 mars 2019, dit **décret « permis d'expérimenter »**.

2021

L'article 52 du **projet de loi Climat et Résilience** stipule que « *les bâtiments dont le permis de construire est déposé après le 1^{er} janvier 2023 font l'objet, avant leur construction, d'une étude de potentiel de réversibilité et d'évolution future* ».

Lancement de la **3^e édition de « Réinventer Paris »**, dédiée à la transformation de locaux vacants en logements, et de de la **3^e édition du concours « Inventons la Métropole du Grand Paris »**, qui s'articule autour de trois thématiques dont la transformation de bureaux en logements.

2016

Loi du 7 juillet 2016 relative à la **liberté de la création**, à l'architecture et au patrimoine (CAP).

2018

Loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique).

Ordonnance n° 2018-937 du 30 octobre 2018, qui élargit l'horizon du « permis de faire » en prévoyant de nouvelles possibilités de déroger à certaines règles de construction.

Création du « **permis à double état** » dans le cadre de la loi sur les JO de 2024, permettant d'autoriser, dans une seule et même décision, un projet dans son état provisoire (pour les JO de 2024) et dans son état définitif (reconversion en quartiers mixtes et logements après les JO).

2020

Convention Citoyenne pour le Climat qui propose d'intégrer un volet « réversibilité » pour évaluer le changement d'usage possible lors du dépôt de PC.

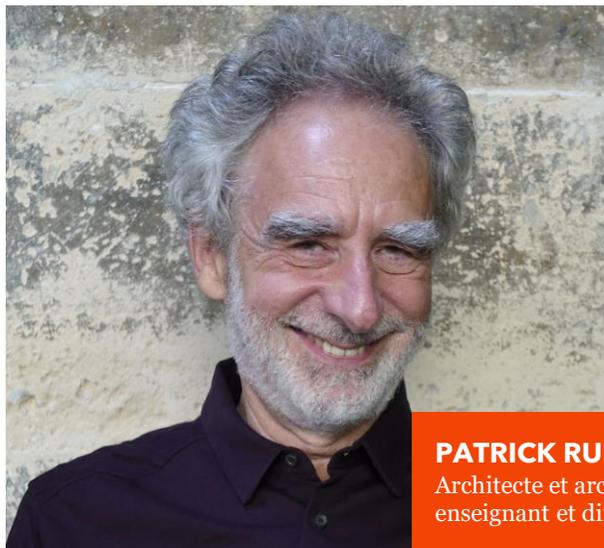
La **seconde ordonnance du permis d'innover** introduit par la loi ESSOC est présentée le 29 janvier en conseil des ministres.

TÉMOIGNAGE

Patrick Rubin, architecte de la transformation



PATRICK RUBIN, ARCHITECTE DE LA TRANSFORMATION

**PATRICK RUBIN**

Architecte et architecte d'intérieur,
enseignant et directeur de Canal

Patrick Rubin cofonde en 1982 l'atelier d'architecture Canal avec son frère Daniel.

L'agence s'intéresse à la reconversion de sites insolites et ordinaires allant de l'ancienne chocolaterie Poulain de Blois (reconvertie en École du Paysage), à d'anciens silos de la ville de Chaumont et des arsenaux militaires désaffectés de Brest (respectivement devenus des médiathèques), en passant par l'ancien siège du journal Libération imaginé à la fin des années 1980 dans un garage parisien des années 1950.

LE SUJET DE LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS EST UN VÉRITABLE « SERPENT DE MER », QUI REVIENT À CHAQUE PÉRIODE DE CRISE. POURQUOI LA PÉRIODE ACTUELLE SERAIT-ELLE PLUS PROPICE ?

Avant même la crise sanitaire, un certain nombre d'acteurs de l'immobilier s'interrogeaient sur la permanence des sillons différenciant la conception de bureaux, activités, logements, hôtels, ... des cultures en silos, économiquement désunies, parfois opposées, conduites par des acteurs hyperspécialisés en chaque domaine. La question reposait sur un constat : en cas de transformation d'un bâti pour une destination contraire à la précédente, le coût de la transformation d'un immeuble excède souvent le prix d'une construction neuve.

Alors, oui, la crise actuelle révèle encore plus fortement ces questionnements puisque **l'argument financier se double désormais d'une seconde interrogation : quelle certitude programmatique pour les opérations à venir ?** La période actuelle est porteuse de ces mouvements de société et prête à accueillir toutes les solutions qui garantiront la flexibilité pour nos futurs modes d'habiter, de travailler, de prendre soin...

QUELLE EST VOTRE EXPÉRIENCE DE LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS ? DANS LES PROJETS QUE VOUS AVEZ MENÉS, COMMENT LES CONTRAINTES LIÉES À CE TYPE D'OPÉRATIONS ONT-ELLES ÉTÉ RÉSOLUES ?

L'opération de la rue de Mouzaïa (Paris 19^e), réalisée avec la maîtrise d'ouvrage de la RIVP pour le CROUS, en est un exemple. Des bureaux construits en 1974 (par Claude Parent et André Remondet) sont devenus des logements pour étudiants, jeunes travailleurs, artistes et coworkers.

L'immeuble s'est favorablement prêté à cette mutation intérieure, comme si les architectes, cinquante années plus tôt, avait anticipé cette future réversibilité. Les deux contraintes majeures se situaient dans le clos-couvert à assurer (écran thermo-acoustique des façades) et, sujet moins connu, rétablir l'acoustique des planchers dont les performances ne correspondaient pas aux sévères règles de l'habitat.

Au sujet de l'intérieur de l'architecture, quelles que soient les programmations à venir, l'avenir sera porté par la création de nouveaux composants intérieurs développés par le monde industriel. De nouvelles filières issues, par exemple, des industries du transport, du monde médical ou de la sphère logistique, se distingueront des prestations classiques offertes par le second œuvre du bâtiment, dont la mise en œuvre toujours laborieuse, associée aux trop rapides dégradations et mauvaises finitions des matériaux demeure non satisfaisante.

TOUS LES BUREAUX PEUVENT-ILS ÊTRE TRANSFORMÉS EN LOGEMENTS ? DANS LES CAS OÙ CETTE MUTATION N'EST PAS POSSIBLE, LA DÉMOLITION EST-ELLE LA SEULE SOLUTION ?

Non, toutes les constructions actuelles ne sont pas mutables. Parfois, l'effort à réaliser est tel qu'il ne faut pas hésiter à déclarer une déconstruction raisonnée. Cependant, **lorsqu'un bâtiment est déjà présent, ce n'est qu'en dernier recours que doit venir la décision de sa démolition**, d'où l'importance d'une longue période efficiente de diagnostic architectural et technique. La clef d'une transformation est située à cette étape décisive, doute et bénéfice. De manière générale, il faut mettre en place des méthodes de réparation adaptées à la renaissance du construit déjà-là.



PATRICK RUBIN, ARCHITECTE DE LA TRANSFORMATION

LA RÉVOLUTION NUMÉRIQUE ET LA PANDÉMIE ONT PROFONDÉMENT TRANSFORMÉ NOS MODES DE VIE ET DE TRAVAIL. LA FRONTIÈRE ENTRE VIE PERSONNELLE ET PROFESSIONNELLE EST DE PLUS EN PLUS POREUSE. COMMENT EN TENEZ-VOUS COMPTE DANS VOS PROJETS ?

À Bordeaux, sur les terrains d'Euratlantique avec Elithis comme partenaire, nous allons construire près de la gare un démonstrateur d'immeuble réversible sur une surface de 5 000 m² (bureaux, logements, activités...). En complément, nous mettons en place sur les decks extérieurs de chaque niveau de la construction, des fabriques : grandes pièces de 50 m² destinées à tous les utilisateurs de l'immeuble, par exemple en cas de télétravail, à l'occasion de l'accueil de parents de passage ou encore pour la mise en place d'une start-up ou d'un jeune atelier de design. Ainsi, **le bâtiment aura la capacité d'accueillir différents faisceaux d'usages et de cultures, pour favoriser un brassage productif**, comme c'était le cas dans les immeubles faubouriens du siècle dernier.

À QUOI RESSEMBLERONT LES BUREAUX ET LES LOGEMENTS DE DEMAIN ? LA RÉPONSE SE TROUVE-T-ELLE DANS LA NON-AFFECTATION DES LIEUX ?

Il faut sortir de l'imposition des modèles de logements calibrés et partitionnés par les acteurs de la construction et non pas par les habitants. Pour exemple, la disparition de la cuisine, pièce essentielle à la famille, est une aberration uniquement justifiée par les questions liées à l'endettement bancaire des primo-

accédants. **Les nouvelles générations sont en quête de nouvelles propositions pour satisfaire des modes de vie en mouvement permanent.**

VOUS ÊTES À LA FOIS PENSEUR ET PRATICIEN DE LA « RÉVERSIBILITÉ ». EN QUOI CONSISTE CE MODE DE CONSTRUCTION ET COMMENT PERMET-IL DE RÉPONDRE AUX CONTRAINTES AUXQUELLES SE HEURTE LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS ?

Techniquement, **la réponse essentielle à la réversibilité réside dans le choix du mode constructif de l'immeuble.** Le système poteaux-dalles permet d'échapper à la segmentation intérieure du bâtiment, inconvénient majeur qui provoque des obstacles tels que les façades porteuses empêchant de renouveler l'identité d'un immeuble, et les murs de refends, encombrant les plateaux d'un bâtiment. La souplesse de la grille constructive conçue par des poteaux-dalles permet de privilégier le « plan libre », générateur d'une variation permanente des aménagements intérieurs d'un cadre bâti. Les façades porteuses figent l'image d'une fonction, les murs de refend limitent, encore aujourd'hui, l'évolutivité des volumes et les changements d'usages, prédéfinis, d'un bâtiment, alors que la flexibilité des lieux de vie et de travail est réclamée par tous.

7 PRINCIPES CONSTRUCTIFS
POUR L'ÉVOLUTIVITÉ D'UN IMMEUBLE

- 1** — ÉPAISSEUR DU BÂTIMENT : **13 MÈTRES**
- 2** — HAUTEUR D'ÉTAGE : **2,7 MÈTRES**
- 3** — CIRCULATION : **DECKS ET PONTONS EXTÉRIEURS**
- 4** — PROCÉDÉ CONSTRUCTIF : **POTEAUX-DALLES**
- 5** — DISTRIBUTION DES RÉSEAUX : **SANS REPRISE STRUCTURELLE**
- 6** — ENVELOPPE : **MOINS DE 30% DES COMPOSANTS À MODIFIER**
- 7** — DOUBLES NIVEAUX : **RDC ACTIF ET TOIT HABITÉ**



PATRICK RUBIN, ARCHITECTE DE LA TRANSFORMATION

QUELS SONT LES FREINS LES PLUS PUISSANTS À LA GÉNÉRALISATION DE LA RÉVERSIBILITÉ ?

Rien ne s'oppose financièrement à construire un immeuble réversible, ni le coût (équivalent) ni les contraintes techniques (maîtrisées). C'est du côté de Bercy qu'il faut observer les réticences, comme chez les élus et les aménageurs. Les uns et les autres seront démunis de leurs prérogatives si leurs planifications (redevance, fiscalité, PLU...) deviennent également « réversibles », donc non contrôlables. **La loi ELAN, présentant le « permis d'innover », nous autorise à réaliser cette première démonstration**, à Bordeaux, d'un immeuble mutable en permanence. L'expérience que nous en retirerons avec Euratlantique, avec les juristes et les responsables politiques, sera bénéfique pour l'avenir d'un généralisation progressive mais mesurée de la réversibilité.

QUELS SONT LES GRANDS PRINCIPES CONSTRUCTIFS PERMETTANT DE FAVORISER L'ADAPTABILITÉ D'UN BÂTIMENT SUR LE LONG TERME ?

Nous avons identifié sept principes constructifs qui autorisent plusieurs mutations de fonctionnalités pour les différentes vies d'un immeuble. une épaisseur de bâtiment sur 13 mètres, une hauteur d'étage sur 2,70 mètres permettant le gain d'un niveau à partir du quatrième étage dans la configuration « bureaux ». Les circulations sont reléguées à l'extérieur, escaliers, placettes et pontons à l'air libre libèrent l'intérieur du bâtiment. Un procédé constructif

poteaux-dalles avec poutres noyées garantit la flexibilité des plateaux intérieurs. Une distribution gravitaire des réseaux fluides, centrée sur les plateaux autorise l'alternative entre bureaux et logements à chaque étage, sans reprise structurelle. En cas d'importante rénovation, l'enveloppe légère du bâtiment nécessite moins de 30% d'adaptations pour les composants de façade. **Le recours aux doubles niveaux en rez-de-chaussée (nappe active connectée à la ville) et en toiture (terrasse habitée et partagée) amplifie le phénomène d'architecture destinée à tous les publics.**

QUEL EST LE COÛT DE LA MUTATION D'UN IMMEUBLE RÉVERSIBLE EN COMPARAISON À UNE TRANSFORMATION POUR UN IMMEUBLE « CLASSIQUE » ?

Projeter un financement d'environ 30% de la valeur du bâtiment lors de sa mutation vers une autre fonction est une juste moyenne. L'ensemble des éléments favorables à la réversibilité aura été anticipé dès les études. On évoque, ici, la transformation ou la réparation d'immeubles conçus pour évoluer, donc promis à une économie suivie et contrôlée. Ce qui ne peut être le cas lors d'une réhabilitation classique d'un immeuble monofonctionnel, majoritairement exécutée avec les lourds outils de la construction neuve **conduisant, le plus souvent, à une dépense de 130% de la valeur du bâtiment original.**





PATRICK RUBIN, ARCHITECTE DE LA TRANSFORMATION

LA RÉVERSIBILITÉ EST-ELLE UNE RÉPONSE À L'URGENCE CLIMATIQUE ?

Un procédé constructif semi-industrialisé, sourcé sur site, offre un début de réponse à la question. Éviter, en cas de construction en béton, les façades porteuses, les voiles percés et les murs de refend représente déjà une économie appréciable. Les procédés poteaux-poutres et poteaux-dalles sont à la fois élémentaires et économes en matière. Complétés par les composants de l'enveloppe de type ossature bois et isolants biosourcés, ces appareillages participent à la réponse vertueuse attendue. Le recours au béton, dont le principal problème demeure la haute combustion du klinker (composant du ciment), et l'utilisation massive de ressources (graviers, sable et eau) ne peut disparaître brutalement. Ses avantages en termes de plasticité, d'acoustique, d'inertie ou de pérennité doivent peser avant d'émettre des avis sans nuance. L'acier est aussi confronté à des sujets critiques, par exemple sur les conditions d'extraction des minerais, le recyclage des métaux par refonte à effet carbone... Enfin, le bois est une ressource vertueuse, son déploiement ne peut qu'être salué, mais soyons juste attentifs aux contre-effets annoncés sur la déforestation.

Donc pas de diktat, la conception réversible est conjugable avec ces trois techniques et souvent avantagée par une justesse de réflexions conduisant à la mixité matérielle suivant les contextes opérationnels.



RUE MOUZAÏA, PARIS 19^E

Covid-19 : un contexte de marché plus propice



LOCATIF : UN NOUVEAU GISEMENT DE M² À TRANSFORMER

UN IMPACT ENCORE DIFFICILE À MESURER

En 2020, le marché des bureaux d'Île-de-France a enregistré son plus mauvais résultat depuis plus de 20 ans en raison de l'épidémie de Covid-19. En 2021, les commercialisations resteront de toute évidence bien inférieures à celles enregistrées avant la crise sanitaire. Qu'en sera-t-il dans les années à venir ? Si l'ampleur de la correction est impossible à chiffrer, plusieurs éléments indiquent que **nous pourrions ne pas retrouver les niveaux de demande placée des deux dernières décennies** (2,2 millions de m² en moyenne chaque année). L'IEIF indique par exemple que la mise en place de deux jours télétravaillés par semaine pourrait réduire chaque année de 333 000 m² le volume des prises à bail de bureaux dans Paris et sa région. La situation actuelle diffère donc des précédentes crises, après lesquelles l'activité locative s'était peu à peu redressée jusqu'à atteindre de nouveaux sommets, reléguant au second plan le sujet de la transformation de bureaux en logements.

PRIME À LA QUALITÉ ET À LA CENTRALITÉ

Si le succès attendu des campagnes de vaccination devrait permettre un rebond rapide de l'économie, un retour à la situation d'avant crise est peu probable. Bien plus qu'un aléa conjoncturel, l'épidémie de Covid-19 est en effet un choc structurel, un accélérateur de tendances de fond à l'œuvre depuis des années (invasion par le numérique de nos vies personnelles et professionnelles, boom du télétravail, etc.). **Le nombre de m² que les entreprises pourraient libérer en réponse à ces bouleversements est encore difficile à estimer.** Cela dit, l'impact des nouvelles

attentes des entreprises sur le choix de leurs bureaux est déjà perceptible, confirmant l'accent mis sur la qualité de l'adresse et des espaces de travail.

Ceci devrait favoriser l'absorption des meilleurs actifs et conforter le succès des secteurs tertiaires les plus établis ou disposant d'une accessibilité optimale, justifiant le renouvellement régulier de leur parc au travers d'opérations de réhabilitation.

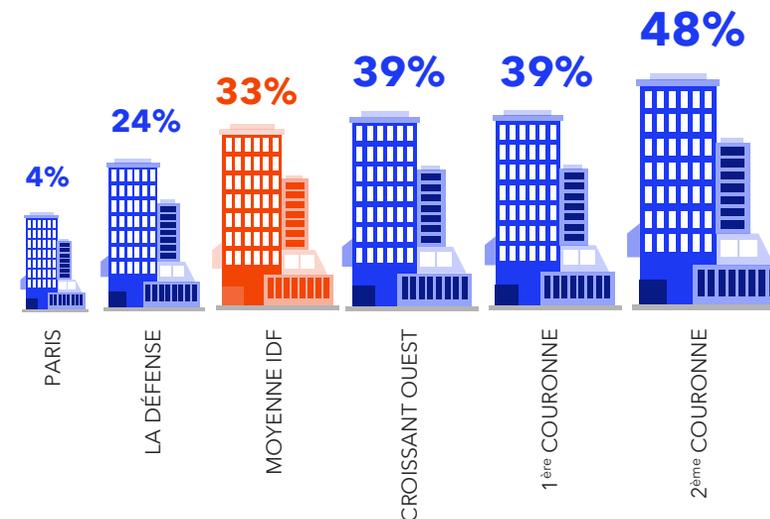
QUEL AVENIR POUR LES « DÉLAISSÉS » TERTIAIRES ?

À l'inverse, l'offre s'écoulera moins rapidement dans les marchés secondaires, souffrant d'une mauvaise accessibilité et disposant d'un parc de bureaux important mais vieillissant, ce qui alourdira la part des surfaces obsolètes et allongera les durées de vide locatif.

Alors que 740 000 m² de bureaux étaient vides depuis plus de quatre ans en 2014 en Île-de-France selon l'ORIE, **leur volume s'élève désormais à près d'1,2 million de m²** (soit 33 % du volume total de l'offre immédiate). La part des bureaux vides depuis plus de quatre ans est particulièrement élevée en 2^e Couronne (près de la moitié des m² disponibles), et dans certaines communes du Croissant Ouest (Asnières, Colombes, Gennevilliers, etc.) et de la 1^{ère} Couronne (Aubervilliers, Saint-Denis, etc.). **C'est dans ces m² de bureaux durablement délaissés et de plus en plus « hors marché » que réside le principal gisement de m² pour les changements d'usage ou la démolition.**

PART DE L'OFFRE DISPONIBLE DEPUIS PLUS DE 4 ANS DANS CHAQUE PÔLE TERTIAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE

% du volume total à fin 1T 2021



Source : Knight Frank



INVESTISSEMENT : UN GISEMENT DE LIQUIDITÉS À ALLOUER AU RÉSIDENTIEL

UN APPÉTIT CROISSANT POUR LE RÉSIDENTIEL

Alors qu'ils s'étaient désengagés du résidentiel à la fin des années 1980, les investisseurs institutionnels en font de nouveau l'une de leurs cibles prioritaires. En 2020, **plus de 5,2 milliards d'euros ont ainsi été investis sur le marché résidentiel français**, soit une hausse de 30 % sur un an.

La hausse des prix du logement (+ 47 % à Paris en dix ans), la forte demande immobilière des ménages et la pérennité des revenus locatifs expliquent l'engouement pour le résidentiel. Certes, les meilleurs immeubles de bureaux des pôles tertiaires les plus établis s'échangent encore à des valeurs bien plus élevées (16 000 €/m² en moyenne à Paris en 2020 contre 10 770 €/m² pour les logements). Néanmoins, la hiérarchie de valeur s'est inversée dans plusieurs secteurs d'Île-de-France, et **la pression baissière qu'exerce la dégradation du marché locatif sur les valeurs vénales des bureaux augmente le nombre de communes où la conversion en logements devient pertinente.**

Enfin, après avoir largement privilégié les bureaux ou les commerces, **les investisseurs cherchent aujourd'hui à rééquilibrer leur patrimoine au profit du résidentiel**, moins corrélé aux chocs économiques et moins exposé aux bouleversements structurels liés à l'épidémie de Covid-19.

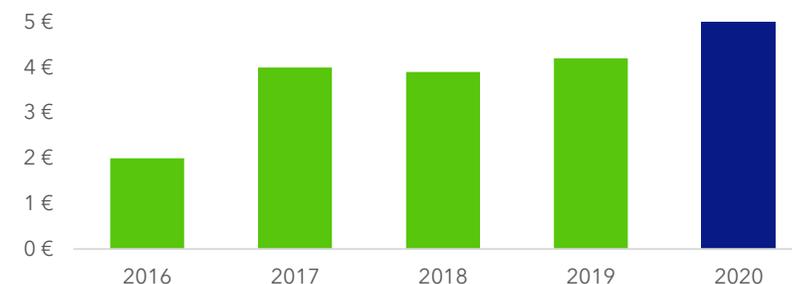
Les prochains mois confirmeront cet appétit pour le résidentiel. Si les investisseurs français représenteront encore la grande majorité de l'activité, **les fonds étrangers sont de plus en plus présents** dans l'Hexagone, à l'image de l'acquisition récente par HINES de plus de 500 logements en VEFA auprès de Kaufman & Broad.

LA TRANSFORMATION POUR COMPENSER LA RARETÉ DE L'OFFRE

Dans ce contexte de marché de plus en plus concurrentiel, **les ambitions des investisseurs se heurtent néanmoins à la rareté de l'offre** disponible sur le marché. La transformation de bureaux en logements peut justement palier ce manque d'opportunités. De grandes foncières, dont certaines ont un savoir-faire important en matière d'immobilier résidentiel, accélèrent ainsi la reconversion d'une partie de leur patrimoine. C'est le cas de **COVIVIO**, qui a identifié près de 150 000 m² de bureaux obsolètes à transformer et compte engager **cinq opérations de ce type en 2021**, à Bobigny, Antony et Fontenay-sous-Bois notamment. De son côté, GECINA a prévu de livrer prochainement rue Dareau (Paris 14^e) 5 500 m² de logements issus de la réhabilitation d'un ancien immeuble de bureaux.

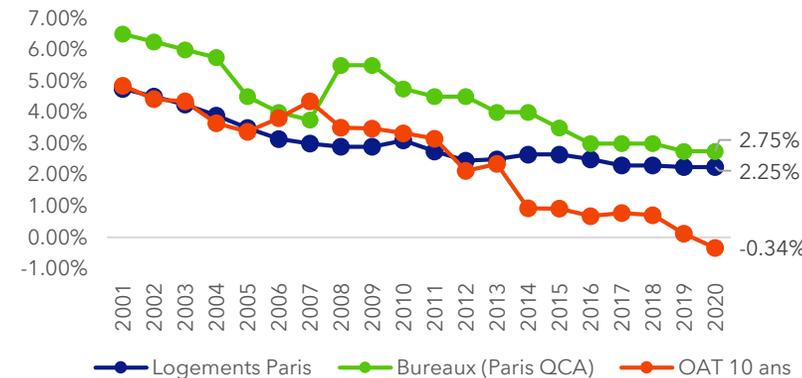
VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER RÉSIDENTIEL*

En France en milliards d'€



ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PRIME

À Paris en %



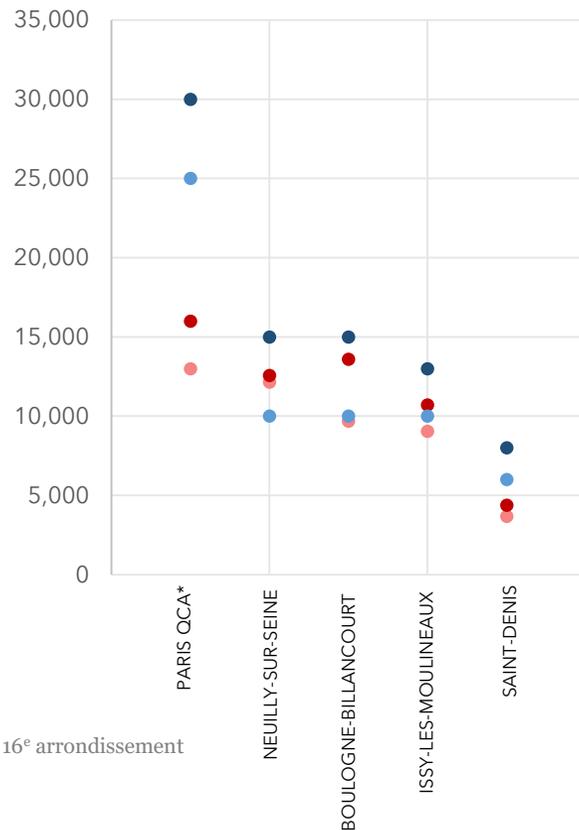
Source : Knight Frank /*Ventes en bloc, logements « classiques » et résidences gérées



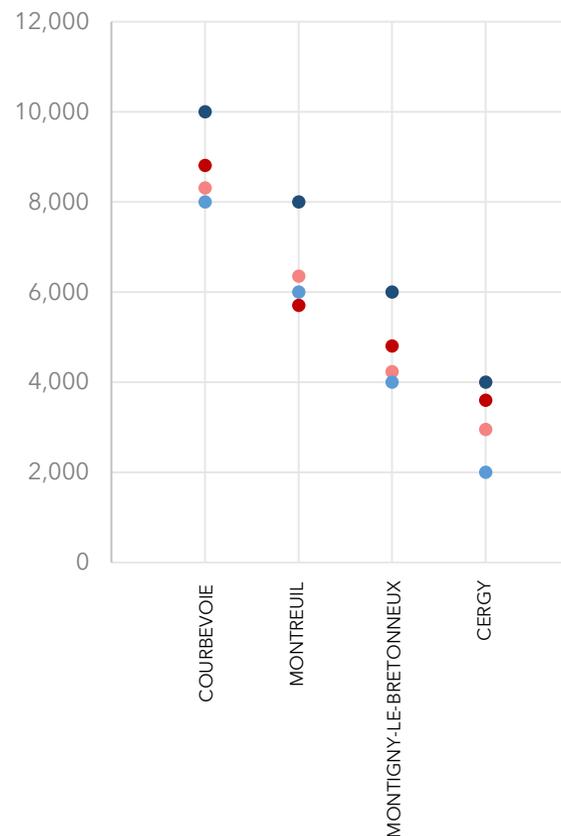
BUREAUX / LOGEMENTS : DES DIFFÉRENCES DE PRIX PLUS OU MOINS MARQUÉES SELON LES COMMUNES

EXEMPLES DE COMMUNES OÙ LES PRIX DES BUREAUX SONT PLUS ÉLEVÉS

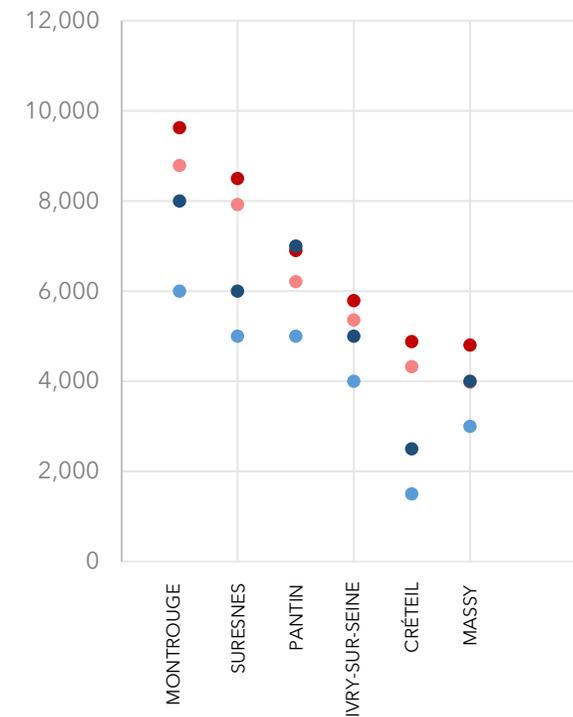
- Prix €/m² bureaux (fourchette haute)
- Prix €/m² bureaux (fourchette basse)
- Prix moyen logements €/m² (neuf)
- Prix moyen logements €/m² (neuf et ancien)



EXEMPLES DE COMMUNES OÙ LES PRIX SONT RELATIVEMENT ÉQUILIBRÉS



EXEMPLES DE COMMUNES OÙ LES PRIX DES LOGEMENTS SONT PLUS ÉLEVÉS



Source : Knight Frank /*Prix des logements dans le 16^e arrondissement



ACQUISITIONS DE BUREAUX À TRANSFORMER

UN PHÉNOMÈNE JUSQU'À PRÉSENT LIMITÉ

UN NOMBRE LIMITÉ D'OPÉRATIONS

Parallèlement aux transformations issues du patrimoine existant des investisseurs, l'intérêt pour les actifs résidentiels devrait aussi se traduire par un accroissement du nombre d'acquisitions de bureaux à reconvertir en logements « classiques », en particulier au sein de communes ne disposant pas d'une accessibilité optimale, à dominante résidentielle et où les valeurs des logements dépassent plus ou moins nettement celles des bureaux.

Jusqu'à présent, les acquisitions d'immeubles de bureaux à transformer en logements ont été très peu nombreuses, **ne représentant qu'une part réduite de l'ensemble des volumes investis** en Île-de-France et un nombre très limité de grandes opérations. En revanche, les investisseurs se positionnent depuis plusieurs années sur des immeubles à convertir en résidences services (étudiantes ou seniors), privilégiées pour des raisons fiscales, des taux de rendement attrayants, des baux de très longue durée et des facilités de gestion.

DES LOCALISATIONS VARIÉES

À Paris, l'une des opérations phare des dernières années a été l'achat par EMERIGE de l'immeuble administratif « Morland » dans le cadre de « Réinventer Paris 1 » (projet mixte, pour partie revendu en 2018 à NUVEEN). Plus généralement, les acquisitions d'actifs à transformer concernent des surfaces inférieures à 10 000 m² et dont **le montant dépasse rarement 20 millions d'euros**. Celles-ci sont situées dans des marchés locatifs en perte de vitesse et souffrant d'une vacance élevée et durable, mais aussi dans des pôles établis et dynamiques dont le parc, très important, offre des opportunités de conversion d'actifs obsolètes. Enfin, **les promoteurs français constituent la majorité des acquéreurs identifiés**.

EXEMPLES D'ACQUISITIONS D'IMMEUBLES DE BUREAUX À TRANSFORMER

ANNÉE	ADRESSE	VILLE	ACQUÉREUR	SURFACE
2020	6 rue des Bourets	Suresnes	Immocades	8 400
2020	7 rue Victor Hugo	Sèvres	Loft Design	1 370
2019	3 rue du Centre	Noisy-le-Grand	Groupe HPC	35 000
2019	163-204 avenue du Maréchal Juin	Boulogne-Billancourt	La Française / Demathieu Bard	5 000
2018	4 rue Diderot / 15-19 quai Gallieni	Suresnes	Coffim / Demathieu Bard	6 800
2018	19-25 avenue du Professeur Cadiot	Maisons-Alfort	Novaxia	5 900
2017	97 rue Jean Jaurès	Levallois-Perret	Novaxia	6 640
2017	62 boulevard de Belleville	Paris 20 ^e	Aina Hospitality	4 600
2017	35-37 rue Pierre Lhomme	Courbevoie	Capelli	3 000
2017	21 Avenue Saint-Maurice du Valais	Saint-Maurice	OGIC	2 500
2016	17 boulevard Morland	Paris 4 ^e	Emerige	40 000
2013	72-76 quai des Carrières	Charenton-le-Pont	Immobilière 3F	9 500
2013	34 avenue Reille	Paris 14 ^e	Novaxia	1 900

Source : Knight Frank

Quels sont les secteurs tertiaires les plus porteurs ?



15 INDICATEURS ET 60 COMMUNES PASSÉS AU CRIBLE

Région la plus peuplée d'Europe, l'Île-de-France possède également le plus grand parc de bureaux avec 55 millions de m² dont 80 % ont été construits il y a plus de 20 ans. Des centaines de milliers de m² ont été restructurés depuis, mais les efforts à mener en matière de réhabilitation et de reconversion restent énormes.

Si la question du recyclage de l'existant occupe aujourd'hui le devant de la scène, **Paris et sa région se caractérisent cependant par une très grande diversité de situations, qui ne sont pas toutes favorables aux transformations en logements.** C'est pourquoi Knight Frank a choisi de passer au crible les pôles tertiaires franciliens au travers de quinze indicateurs, résidentiels et tertiaires, permettant d'**évaluer de façon objective le potentiel de chacun de ces marchés en matière de transformation.** Nous distinguons ainsi les marchés qui semblent les plus porteurs au regard des conditions de marché, de ceux dont les caractéristiques paraissent moins favorables à une massification des transformations de bureaux en logements.

Seuls les marchés disposant d'un parc conséquent (> 150 000 m² de bureaux) font l'objet de cette analyse, soit une soixantaine de communes et de regroupements (La Défense, Paris QCA, etc.). Ainsi, **c'est le potentiel d'un territoire que nous cherchons à évaluer,** alors qu'une opération de conversion de bureaux en logements ne peut bien évidemment pas faire l'économie d'un examen très fin des caractéristiques techniques et de l'environnement immédiat de chaque bâtiment.

Le manque de visibilité lié à la crise sanitaire complique cet exercice prospectif : l'épidémie de Covid-19 pourrait en effet avoir des conséquences importantes sur les modes de vie et de travail des Franciliens, qui sont encore difficiles à mesurer au moment où nous écrivons ces lignes. Enfin, précisons que dans certaines communes peu dynamiques, les transactions locatives et les projets de bureaux sont rares, ce qui doit relativiser certaines évolutions en matière de loyers ou d'offre à venir.

INDICATEURS TERTIAIRES



- Taille du parc de bureaux
- Offre immédiatement disponible
- Taux de vacance
- Obsolescence des bureaux (offre vacante depuis plus de 4 ans)
- Consommation annuelle moyenne
- Évolution du loyer moyen
- Offre future disponible à l'horizon 2023
- Taux de pré-commercialisation des opérations > 5 000 m²

INDICATEURS RÉSIDENTIELS



- Taille du parc de logements
- Taux de suroccupation des logements
- Évolution du nombre d'habitants
- Évolution des prix des logements anciens
- Évolution des prix des logements neufs
- Offre neuve disponible
- Part de logements sociaux (communes carencées)



UN CONTEXTE FAVORABLE AUX TRANSFORMATIONS DE BUREAUX EN LOGEMENTS

INDICATEURS TERTIAIRES



OFFRE ABONDANTE ET/OU VACANCE STRUCTURELLE

Dans ces communes, l'abondance d'offres immédiatement disponibles témoigne des difficultés à écouler des bureaux ne répondant plus aux attentes des utilisateurs car difficilement accessibles et/ou obsolètes. Certaines (celles à dominante résidentielle notamment) affichent une part importante de surfaces tertiaires vacantes depuis plus de quatre ans ainsi qu'un taux de vacance dépassant 8 voire 10 %.

EXEMPLES DE COMMUNES

Croissant Ouest : Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, **Colombes**, **Gennevilliers**, Rueil-Malmaison, Suresnes
1^{ère} Couronne : **Aubervilliers**, **Bagnole**, **Clamart**, **Clichy**, **Ivry-sur-Seine**, **Saint-Denis**, **Saint-Ouen**
2^e Couronne : Champs-sur-Marne, **Le Plessis-Robinson**, **Les Ulis**, **Massy**, **Montigny-le-Bretonneux**, Noisy-le-Grand, Rungis, Tremblay-en-France, Vélizy-Villacoublay, Villepinte

PIC DE LIVRAISONS ET/OU FAIBLESSE DES PRÉ-COMMERCIALISATIONS

Dans certains marchés, l'offre disponible semble d'autant plus difficile à écouler que les livraisons de bureaux à venir sont importantes et représentent parfois une part conséquente du parc. Par ailleurs, le taux de pré-commercialisation y est généralement faible, faisant craindre une accentuation de l'obsolescence des bureaux dans les communes où la consommation moyenne de surfaces tertiaires est traditionnellement limitée.

EXEMPLES DE COMMUNES

Croissant Ouest : Bois-Colombes, **Meudon**
1^{ère} Couronne : **Aubervilliers**, Bagneux, **Bagnole**, Châtillon, **Clichy**, Fontenay-sous-Bois, **Gentilly**, **Pantin**, **Saint-Ouen**
2^e Couronne : Palaiseau

Trappes : commune apparaissant deux fois dans le classement des indicateurs favorables à la transformation

Pantin : commune apparaissant au moins trois fois dans le classement des indicateurs favorables à la transformation

INDICATEURS RÉSIDENTIELS



DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET/OU RARETÉ DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Dans ces communes, l'offre résidentielle est insuffisante, en particulier dans celles qui connaissent une forte croissance démographique ou qui affichent un taux important de suroccupation des logements.

EXEMPLES DE COMMUNES

Croissant Ouest : **Gennevilliers**
1^{ère} Couronne : Arcueil, **Aubervilliers**, **Bobigny**, Châtillon, **Gentilly**, **Pantin**, **Saint-Denis**, **Saint-Ouen**
2^e Couronne : Cergy, **Massy**, Noisy-le-Grand, Palaiseau, **Trappes**

NETTE HAUSSE DES PRIX DES LOGEMENTS ET STABILITÉ OU BAISSÉ DES LOYERS DE BUREAUX

Dans ces communes, la nette progression des prix des logements neufs et la stagnation ou la baisse des loyers de bureaux facilitent l'équilibre économique des transformations.

EXEMPLES DE COMMUNES

Paris : Paris 14-15^e
Croissant Ouest : Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, **Colombes**, **Gennevilliers**
1^{ère} Couronne : **Aubervilliers**, **Bagnole**, **Bobigny**, Fontenay-sous-Bois, **Ivry-sur-Seine**, **Saint-Denis**
2^e Couronne : Argenteuil, **Le Plessis-Robinson**, **Saint-Germain-en-Laye**



UN CONTEXTE FAVORABLE AUX TRANSFORMATIONS DE BUREAUX EN LOGEMENTS

INDICATEURS TERTIAIRES

	BAISSE DES LOYERS MOYENS DE BUREAUX (entre 2016 et 2020)	TAUX DE VACANCE ÉLEVÉ (au 1 ^{er} avril 2021)	PART ÉLEVÉE DE L'OFFRE DISPONIBLE DEPUIS > 4 ANS (sur le volume total, au 31 déc. 2020)	OFFRE FUTURE 2021-2023 ÉLEVÉE (% du parc existant en volume)
	Argenteuil (- 29 %)	Villepinte (21,4 %)	Bobigny (95 %)	Saint-Ouen (50 %)
	Fontenay-sous-Bois (- 27 %)	Aubervilliers (19,1 %)	Le Plessis-Robinson (95 %)	Bagnolet (47 %)
	Gennevilliers (- 24 %)	Saint-Denis (18,1 %)	Pantin (89 %)	Gentilly (44 %)
	Le Plessis-Robinson (- 21 %)	Clichy (16,6 %)	Les Ulis (89 %)	Bagneux (37 %)
	Nanterre (Hors La Défense) (- 21 %)	Montigny-le-Bretonneux (16,1 %)	Bagnolet (87 %)	Pantin (28 %)
	Colombes (- 18 %)	Asnières-sur-Seine (15,2 %)	Malakoff (83 %)	Meudon (21 %)
	Aubervilliers (- 17 %)	Vélizy-Villacoublay (14,2 %)	Meudon (83 %)	Clichy (20 %)
	Malakoff (- 17 %)	Colombes (14,0 %)	Champs-sur-Marne (81 %)	Nanterre (Hors La Défense) (17 %)
	Saint-Denis (- 14 %)	Massy (12,9 %)	Clamart (81 %)	Malakoff (16 %)
	Saint-Cloud (- 13 %)	Clamart (12,0 %)	Aubervilliers (73 %)	Châtillon (16 %)
Moyenne IDF	+ 2,2%	6,8 %	33 %	4,9 %

Source : Knight Frank

Trappes : commune apparaissant deux fois dans le classement des indicateurs favorables à la transformation**Pantin** : commune apparaissant au moins trois fois dans le classement des indicateurs favorables à la transformation



UN CONTEXTE FAVORABLE AUX TRANSFORMATIONS DE BUREAUX EN LOGEMENTS

INDICATEURS RÉSIDENTIELS

	DIFFÉRENTIEL DE LOYER EN FAVEUR DES LOGEMENTS (loyers moyens, 2020)	FORTE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE (hausse de la population 2017 - 2012)	HAUSSE DES PRIX DES LOGEMENTS NEUFS (entre 2016 et 2020)	TAUX ÉLEVÉ DE SUROCCUPATION DES LOGEMENTS (taux supérieur à 25 %)
1	Trappes (+ 82 €/m ²)	Palaiseau (+ 17,3 %)	Fontenay-sous-Bois (+ 60,1 %)	Pantin (> 30 %)
2	Saint-Ouen-L'Aumône (+ 81 €/m ²)	Massy (+ 16,8 %)	Paris 14-15 (+ 54,4 %)	Bobigny (> 30 %)
3	Argenteuil (+ 78 €/m ²)	Aubervilliers (+ 12,1 %)	Bobigny (+ 52,1 %)	Saint-Denis (> 30 %)
4	Vitry-sur-Seine (+ 67 €/m ²)	Gentilly (+ 11,9 %)	Boulogne-Billancourt (+ 46,1 %)	Aubervilliers (> 30 %)
5	Saint-Germain-en-Laye (+ 61 €/m ²)	Bobigny (+ 10,6 %)	Levallois-Perret (+ 38,7 %)	Clichy (> 30 %)
6	Poissy (+ 58 €/m ²)	Arcueil (+ 10,1 %)	Saint-Ouen (+ 37,1 %)	Ivry-sur-Seine (25 à 30 %)
7	Cergy (+ 56 €/m ²)	Trappes (+ 9,4 %)	Ivry-sur-Seine (+ 31,2 %)	Bagnolet (25 à 30 %)
8	Clamart (+ 52 €/m ²)	Gennevilliers (+ 9,3 %)	Bagnolet (+ 30,2 %)	Créteil (25 à 30 %)
9	Les Ulis (+ 51 €/m ²)	Noisy-le-Grand (+ 8,9 %)	Puteaux (Hors La Défense) (+ 29,0 %)	Saint-Ouen (25 à 30 %)
10	Montigny-le-Bretonneux (+ 47 €/m ²)	Pantin (+ 8,3 %)	Saint-Germain-en-Laye (+ 27,1 %)	Colombes (25 à 30 %)
Moyenne IDF	-	+ 0,4 %	-	-

Sources : Knight Frank, INSEE, CAPEM, OLAP, APUR, Notaires du Grand Paris

Trappes : commune apparaissant deux fois dans le classement des indicateurs favorables à la transformation**Pantin** : commune apparaissant au moins trois fois dans le classement des indicateurs favorables à la transformation



UN CONTEXTE MOINS FAVORABLE AUX TRANSFORMATIONS DE BUREAUX EN LOGEMENTS

INDICATEURS TERTIAIRES



DYNAMISME LOCATIF ET/OU OFFRE DISPONIBLE LIMITÉE

Dans les secteurs traditionnellement plébiscités par les utilisateurs, le potentiel de transformation paraît moins important en raison d'une consommation moyenne de surfaces de bureaux élevée et/ou d'un volume d'offres disponibles limité, comme dans la plupart des arrondissements parisiens et les pôles tertiaires de l'Ouest les plus établis.

EXEMPLES DE COMMUNES

Paris : **Paris QCA, Paris Centre Ouest, Paris 3-4-10-11^e, Paris 5-6-7^e, Paris 12-13^e, Paris 14-15^e, Paris 18-19-20^e**
Croissant Ouest : **Boulogne-Billancourt, Courbevoie (Hors La Défense), Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Puteaux (Hors La Défense), Nanterre (Hors La Défense), Neuilly-sur-Seine**
1^{ère} Couronne : **Fontenay-sous-Bois, Montreuil, Montrouge**

LIVRAISONS RESTREINTES ET/OU TAUX DE PRÉ-COMMERCIALISATION ÉLEVÉ

Dans ces communes, l'offre de bureaux à venir d'ici la fin de 2023 est maîtrisée et les taux de pré-commercialisation élevés, annonçant une hausse probablement limitée des taux de vacance malgré la crise sanitaire.

EXEMPLES DE COMMUNES

Paris : **Paris QCA, Paris Centre Ouest, Paris 3-4-10-11^e, Paris 5-6-7^e, Paris 12-13^e, Paris 14-15^e, Paris 18-19-20^e**
Croissant Ouest : **Boulogne-Billancourt, Courbevoie (Hors La Défense), Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Puteaux (Hors La Défense)**
1^{ère} Couronne : **Arcueil, Malakoff, Montrouge**
2^e Couronne : **Saint-Quentin-en-Yvelines**

Trappes : commune apparaissant deux fois dans le classement des indicateurs favorables à la transformation

Pantin : commune apparaissant au moins trois fois dans le classement des indicateurs favorables à la transformation

INDICATEURS RÉSIDENTIELS



CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE CONTENUE ET OFFRE RÉSIDENTIELLE ÉQUILBRÉE

Le besoin de créer de nouveaux logements dans ces secteurs est moindre en raison d'une offre résidentielle plus équilibrée et d'une faible croissance (ou d'une baisse) du nombre d'habitants.

EXEMPLES DE COMMUNES

Paris : **Paris QCA, Paris Centre Ouest, Paris 3-4-10-11^e, Paris 5-6-7^e, Paris 12-13^e, Paris 14-15^e, Paris 18-19-20^e**
Croissant Ouest : **Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Courbevoie (Hors La Défense), Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Puteaux (Hors La Défense), Rueil-Malmaison**
1^{ère} Couronne : **Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois**
2^e Couronne : **Elancourt, Montigny-le-Bretonneux, Rungis, Versailles**

HAUSSE DES LOYERS DE BUREAUX ET HAUSSE LIMITÉE OU BAISSÉ DES PRIX DES LOGEMENTS

Ces secteurs affichent une nette hausse des loyers de bureaux, tandis que les prix des logements neufs ne progressent que modérément ou sont orientés à la baisse. Par conséquent, le différentiel de valeurs des bureaux et des logements peut rendre les transformations moins pertinentes.

EXEMPLES DE COMMUNES

Paris : **Paris QCA, Paris Centre Ouest, Paris 3-4-10-11^e, Paris 5-6-7^e**
Croissant Ouest : **Courbevoie (Hors La Défense), Neuilly-sur-Seine**
1^{ère} Couronne : **Arcueil, Bagneux, Clamart, Gentilly, Montrouge, Vitry-sur-Seine**
2^e Couronne : **Champs-sur-Marne, Palaiseau, Rungis, Saint-Ouen-L'Aumône**



UN CONTEXTE MOINS FAVORABLE AUX TRANSFORMATIONS DE BUREAUX EN LOGEMENTS

INDICATEURS TERTIAIRES

	TAUX DE VACANCE LIMITÉ (Au 1 ^{er} avril 2021)	FAIBLESSE DE L'OFFRE DISPONIBLE DEPUIS > 4 ANS (Sur le volume total, au 31 déc. 2020)	OFFRE FUTURE 2021-2023 MAÎTRISÉE (% Du parc existant en volume)	TAUX ÉLEVÉ DE PRÉ-COMMERCIALISATION DE L'OFFRE FUTURE 2021-2023 (> 5 000 m ²)
1	Évry (1,0 %)	Paris 18-19-20 (1 %)	Cergy (1%)	Montrouge (74 %)
2	Saint-Ouen-L'Aumône (1,5 %)	Paris QCA (2 %)	Paris 5-6-7 (1%)	Paris 12-13 (66 %)
3	Élancourt (1,9 %)	Paris 5-6-7 (2 %)	Paris 12-13 (1%)	Issy-les-Moulineaux (64 %)
4	Paris 5-6-7 (2,0 %)	Paris 3-4-10-11 (2 %)	Versailles (2%)	Paris 14-15 (57 %)
5	Argenteuil (2,0 %)	Bagneux (2 %)	Paris 3-4-10-11 (2%)	Paris QCA (47 %)
6	Palaiseau (2,1 %)	Paris Centre Ouest (Hors QCA) (2 %)	Montrouge (2%)	Guyancourt (43 %)
7	Versailles (2,1 %)	Neuilly-sur-Seine (3 %)	Puteaux (Hors La Défense) (2%)	Asnières-sur-Seine (42 %)
8	Meudon (2,3 %)	Gentilly (6 %)	Ivry-sur-Seine (2%)	Boulogne-Billancourt (40 %)
9	Fontenay-sous-Bois (2,5 %)	Charenton-le-Pont (6 %)	Paris 14-15 (2%)	Montigny-le-Bretonneux (38 %)
10	Trappes (2,5 %)	Montrouge (7 %)	Paris 18-19-20 (2%)	Malakoff (38 %)
Moyenne IDF	6,8 %	33 %	4,9 %	29 %

Source : Knight Frank

Trappes : commune apparaissant deux fois dans le classement des indicateurs favorables à la transformation**Pantin** : commune apparaissant au moins trois fois dans le classement des indicateurs favorables à la transformation



UN CONTEXTE MOINS FAVORABLE AUX TRANSFORMATIONS DE BUREAUX EN LOGEMENTS

INDICATEURS RÉSIDENTIELS

	DIFFÉRENTIEL DE LOYER EN FAVEUR DES BUREAUX (Loyers moyens, 2020)	DÉMOGRAPHIE EN BERNE (Baisse de la population 2017 - 2012)	BAISSE/STABILITÉ DES PRIX DES LOGEMENTS NEUFS (Entre 2016 et 2020)	FAIBLE TAUX DE SUROCCUPATION DES LOGEMENTS (Taux compris entre 0 et 15 %)
1	Paris QCA (+ 283 €/m ²)	Courbevoie (Hors La Défense) (- 5,9 %)	Saint-Cloud (- 25,4 %)	Paris 5-6-7 (0 à 15 %)
2	Paris 5-6-7 (+ 246 €/m ²)	Paris 5-6-7 (- 5,7 %)	Neuilly-sur-Seine (- 17,8 %)	Meudon (0 à 15 %)
3	Paris Centre Ouest (Hors QCA) (+ 237 €/m ²)	Paris 3-4-10-11 (- 4,5 %)	Gentilly (- 15,3 %)	Neuilly-sur-Seine (0 à 15 %)
4	Neuilly-sur-Seine (+ 231 €/m ²)	Élancourt (- 4,1 %)	Meudon (- 10,8 %)	Paris QCA (0 à 15 %)
5	Courbevoie (Hors La Défense) (+ 227 €/m ²)	Neuilly-sur-Seine (- 2,7 %)	Saint-Ouen-L'Aumône (- 10,6 %)	Paris Centre Ouest (Hors QCA) (0 à 15 %)
6	Puteaux (Hors La Défense) (+ 179 €/m ²)	Paris 14-15 (- 2,6 %)	Rueil-Malmaison (- 0,4 %)	Antony (0 à 15 %)
7	Paris 3-4-10-11 (+ 147 €/m ²)	Montigny-le-Bretonneux (- 2,2 %)	Arcueil (0,0 %)	Saint-Cloud (0 à 15 %)
8	Montrouge (+ 146 €/m ²)	Rueil-Malmaison (- 1,8 %)	Bois-Colombes (0,2 %)	Boulogne-Billancourt (0 à 15 %)
9	Paris 12-13 (+ 140 €/m ²)	Bois-Colombes (- 1,6 %)	Malakoff (+ 1,5 %)	Le Plessis-Robinson (0 à 15 %)
10	Meudon (+ 136 €/m ²)	Paris 12-13 (- 1,5 %)	Créteil (+ 3,0 %)	Clamart (0 à 15 %)
Moyenne IDF	-	+0,4 %	-	-

Sources : Knight Frank, INSEE, CAPEM, APUR, OLAP, Notaires du Grand Paris

Trappes : commune apparaissant deux fois dans le classement des indicateurs favorables à la transformation**Pantin** : commune apparaissant au moins trois fois dans le classement des indicateurs favorables à la transformation



CARTE DE SYNTHÈSE

POTENTIEL DE TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS EN ÎLE-DE-FRANCE

Communes dont le parc de bureaux est supérieur à 150 000 m²

- Favorable
- Plutôt défavorable
- Plutôt favorable
- Défavorable
- Neutre
- Réseau du Grand Paris Express

33 COMMUNES* EN SITUATION FAVORABLE / PLUTÔT FAVORABLE



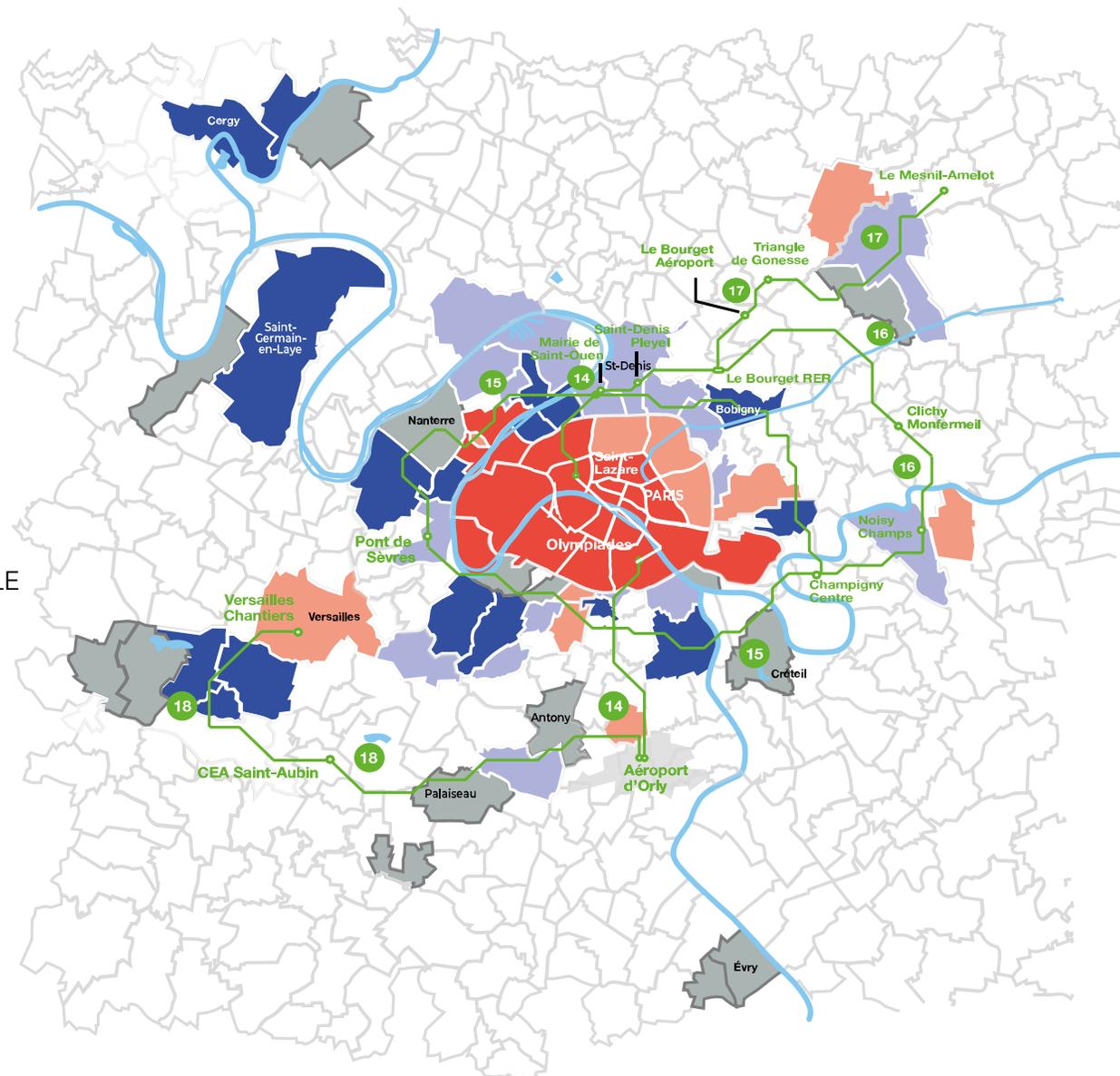
13,3 MILLIONS DE M² DE BUREAUX
24 % DU PARC D'ÎLE-DE-FRANCE

13 COMMUNES* EN SITUATION DÉFAVORABLE / PLUTÔT DÉFAVORABLE



28,2 MILLIONS DE M² DE BUREAUX
51 % DU PARC D'ÎLE-DE-FRANCE

Source : Knight Frank / *communes ou regroupements





ZOOM SUR QUELQUES SECTEURS TERTIAIRES

Situation contrastée mais généralement favorable à la transformation dans les marchés de 2^e couronne

Il s'agit de villes nouvelles (Cergy, Saint-Quentin-en-Yvelines), de communes à forte dominante résidentielle (Saint-Germain-en-Laye, etc.) ou au tissu économique mixte (bureaux, locaux d'activités) où les besoins en logements s'intensifient du fait d'une croissance démographique soutenue (Massy, Trappes, etc.).

La transformation de bureaux en logements y semble d'autant plus opportune que ces communes disposent **d'un parc tertiaire important mais vieillissant** et de moins en moins adapté aux exigences des utilisateurs. Cette inadéquation entre l'offre tertiaire et les attentes des entreprises se traduit par des volumes placés modestes, peu de grandes

transactions et une **faible capacité à attirer de nouveaux utilisateurs**. Enfin, le différentiel entre valeurs des logements et des bureaux y est généralement à l'avantage du résidentiel.

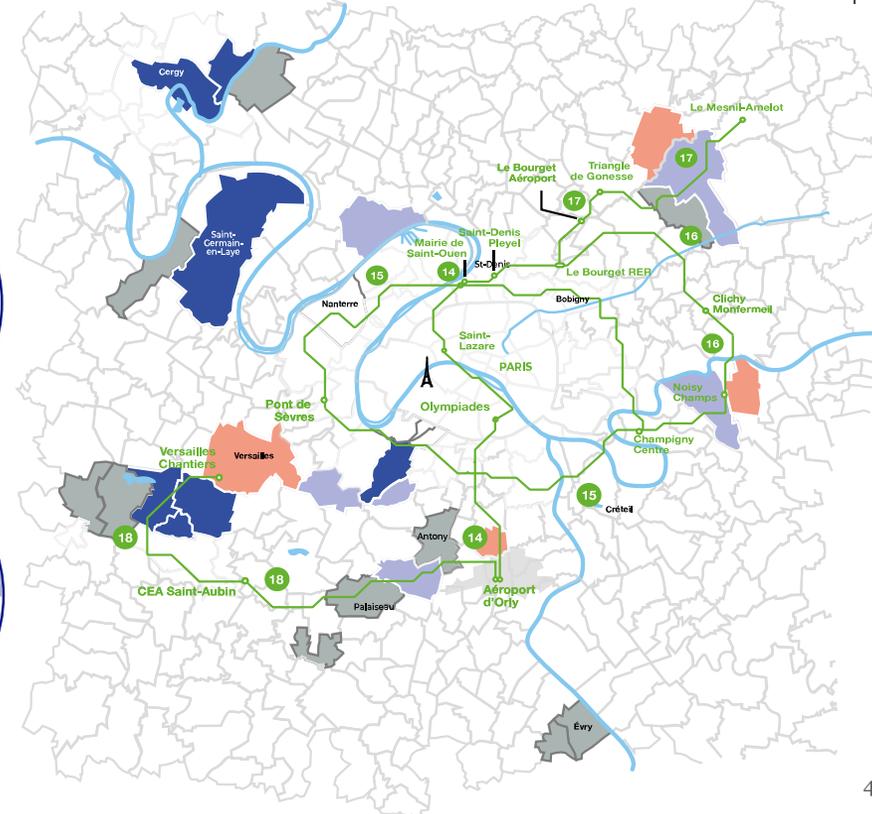
Certains secteurs ont tout de même enclenché une dynamique de renouvellement de leur parc, permettant de retenir de grandes entreprises **qui y libèrent des locaux obsolètes au profit de surfaces restructurées**. C'est le cas de certains secteurs de Saint-Quentin-en-Yvelines (Montigny-le-Bretonneux), dont le taux de vacance durablement élevé indique néanmoins qu'il existe un gisement important pour la transformation de surfaces de bureaux obsolètes en logements. Ce territoire pourrait donc tirer parti d'un accroissement de l'offre résidentielle **à destination de cadres appréciant de pouvoir travailler à proximité de leur domicile**.



POTENTIEL DE TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS EN ÎLE-DE-FRANCE

Communes dont le parc de bureaux est supérieur à 150 000 m²

Favorable Plutôt défavorable Neutre
Plutôt favorable Défavorable Réseau du Grand Paris Express





ZOOM SUR QUELQUES SECTEURS TERTIAIRES

Une situation qui évolue en faveur de la transformation dans certains marchés de 1^{ère} couronne

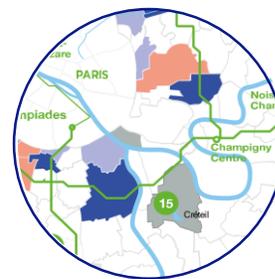
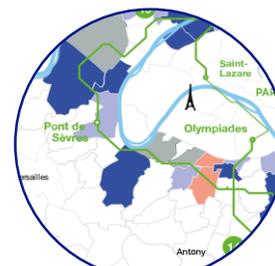
Certaines communes, situées à proximité immédiate de Paris ou des pôles les plus établis de l'Ouest (La Défense, etc.), connaissent un déséquilibre croissant. Les disponibilités immédiates de bureaux y sont importantes et progressivement alourdies par de nouveaux développements, tandis que la démographie y est dynamique et justifie l'accroissement de l'offre résidentielle.

Contrairement à la plupart des communes de 2^e couronne évoquées précédemment, ces secteurs voient – ou verront à court terme – leur desserte renforcée par la mise en service du Grand Paris Express. Dans le Nord, ce projet ainsi que la tenue des JO de 2024 favoriseront l'écoulement

des meilleures offres de bureaux. Toutefois, le niveau élevé des taux de vacance et la concurrence croissante entre secteurs tertiaires interrogent sur la capacité du marché à absorber une offre aussi abondante et constituée d'une part importante de surfaces parfois disponibles depuis plusieurs années.

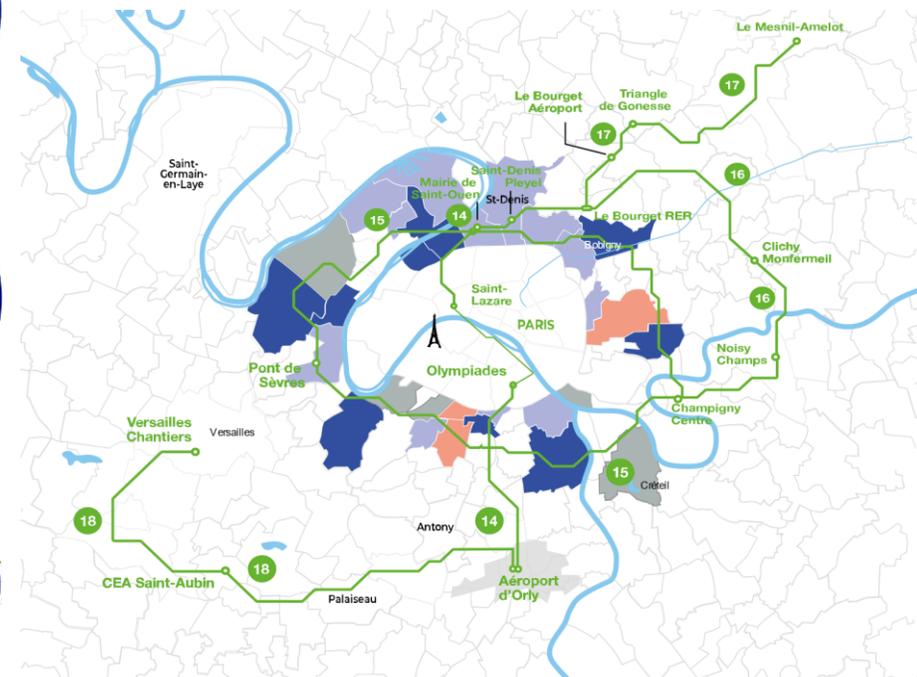
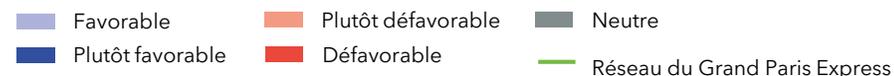
La question se pose également pour certaines communes de l'Ouest (Rueil-Malmaison, Suresnes, Clamart, etc.). Traditionnellement prisées par les cadres, celles-ci pourraient, comme Saint-Quentin-en-Yvelines, mettre à profit des opérations de transformation de bureaux en logements pour accroître l'offre résidentielle et favoriser le rapprochement entre lieux de vie et de travail.

La situation est plus contrastée le long de la ligne 15 Sud, avec des taux de vacance généralement maîtrisés et des loyers de bureaux souvent orientés à la hausse, même si un pic de livraisons est attendu dans certaines communes.



POTENTIEL DE TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS EN ÎLE-DE-FRANCE

Communes dont le parc de bureaux est supérieur à 150 000 m²





ZOOM SUR QUELQUES SECTEURS TERTIAIRES

Un potentiel limité dans les secteurs d'affaires les plus établis

Les pôles tertiaires les plus établis ne représentent qu'un potentiel limité pour des opérations de transformation.

C'est particulièrement le cas à Paris, même si c'est là que se sont historiquement concentrées les conversions recensées en Île-de-France. Le **dynamisme des commercialisations** de bureaux à Paris, le **niveau élevé des valeurs vénales et locatives** (notamment dans le QCA qui affiche un différentiel de loyer de près de 300 €/m² en faveur des bureaux), des **disponibilités assez faibles**, le tassement des prix des logements et la **baisse de sa population** (- 0,5 % entre 2012 et 2017) témoignent d'un contexte de marché moins favorable qu'ailleurs à une accélération des transformations. La donne ne devrait pas changer à plus long terme. D'une part parce **que la population parisienne devrait stagner d'ici 2050** selon les projections de l'INSEE.

D'autre part parce que l'épidémie de Covid-19 et la révolution digitale, jouant **en faveur des localisations centrales** et des immeubles de bureaux les mieux desservis, devraient conforter la domination du marché parisien¹.

La Défense et plusieurs grands pôles tertiaires des Hauts-de-Seine (Neuilly, Courbevoie, Puteaux, Boulogne-Billancourt) paraissent également moins porteurs pour les transformations de bureaux en logements. Les valeurs des bureaux y sont élevées, **les mouvements de grands utilisateurs animent régulièrement le marché** et le bâti, à La Défense, **se prête moins aux conversions**.

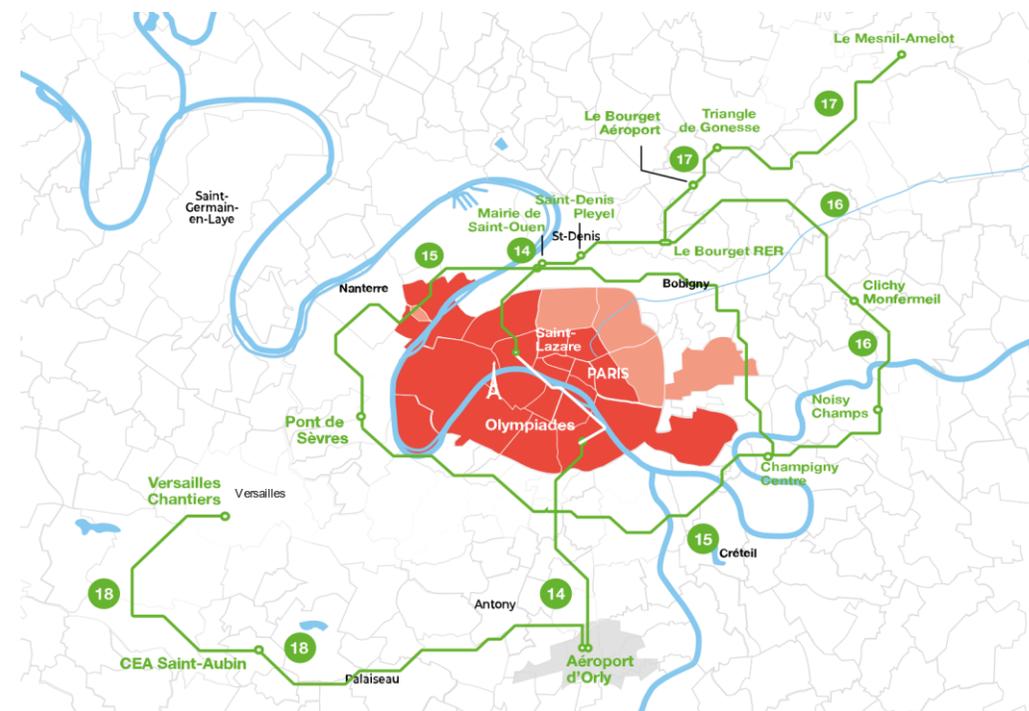
À La Défense et dans les secteurs voisins, le contexte est cependant favorable au **développement de résidences services**, qui répondrait ainsi à l'objectif de plus grande mixité du quartier d'affaires et aux besoins des nombreux étudiants et jeunes travailleurs qui le fréquentent.

¹ Knight Frank, *La mobilité des grandes entreprises en Île-de-France*, décembre 2020.

POTENTIEL DE TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS EN ÎLE-DE-FRANCE

Communes dont le parc de bureaux est supérieur à 150 000 m²

- Plutôt défavorable
- Défavorable
- Réseau du Grand Paris Express





DÉFINITIONS

INDICATEURS TERTIAIRES

Taille du parc : ensemble des surfaces existantes de bureaux à fin mars 2021

Sources : Knight Frank / ORIE

Consommation moyenne : moyenne annuelle de l'ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs entre 2011 et 2020

Source : Knight Frank

Loyer moyen : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)

Source : Knight Frank

Offre immédiatement disponible : ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à fin mars 2021. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire

Source : Knight Frank

Taux de vacance : rapport entre l'offre immédiatement disponible et le parc existant à fin mars 2021

Source : Knight Frank

Durée de la vacance : part de l'offre disponible depuis plus de 4 ans sur l'ensemble de l'offre (en volume) à fin mars 2021

Source : Knight Frank

Offre future disponible : ensemble des surfaces de plus de 5 000 m² à venir d'ici la fin de 2023 (en cours de construction ou ayant obtenu ou non un permis de construire)

Source : Knight Frank

Taux de pré-commercialisation : prise à bail réalisée avant la livraison d'un bâtiment (à fin mars 2021, sur l'offre à venir d'ici la fin de 2023)

Source : Knight Frank

INDICATEURS RÉSIDENTIELS

Taille du parc : ensemble des logements existants en Île-de-France (individuel, collectif classique et résidences avec services), recensement de 2017

Source : INSEE

Évolution démographique : variation de la population légale entre 2012 et 2017

Source : INSEE

Offres neuves disponibles : ensemble des surfaces résidentielles vacantes proposées à la commercialisation à fin mars 2021

Source : CAPEM

Taux de suroccupation : part des logements en situation de suroccupation par rapport au parc (recensement de l'INSEE en 2016). Un logement sera considéré comme suroccupé dès lors que le nombre de pièces est inférieur au nombre d'occupants (ménages de 2 personnes ou plus)

Source : APUR

Communes carencées : commune ne disposant pas des 25 % de logements sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs triennaux 2017-2019 au titre de la loi SRU

Source : Ministère du Logement

Loyer moyen : ensemble des loyers d'appartements ou de maisons de toutes les locations recensées en 2019 (tous nombres de pièces et toutes qualités confondues)

Source : Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne

Différentiel entre loyer moyen de bureau et résidentiel : écart observé entre les valeurs locatives tertiaires et résidentielles (parc locatif privé) en 2020

Sources : Knight Frank et Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne

Évolution des prix des logements neufs : progression des prix des logements neufs entre 2015 et 2020

Source : CAPEM

Évolution des prix des logements anciens : progression des prix des logements anciens entre 2015 et 2020

Source : Notaires du Grand Paris

Contacts



KNIGHT FRANK

Knight Frank est un conseil international en immobilier.

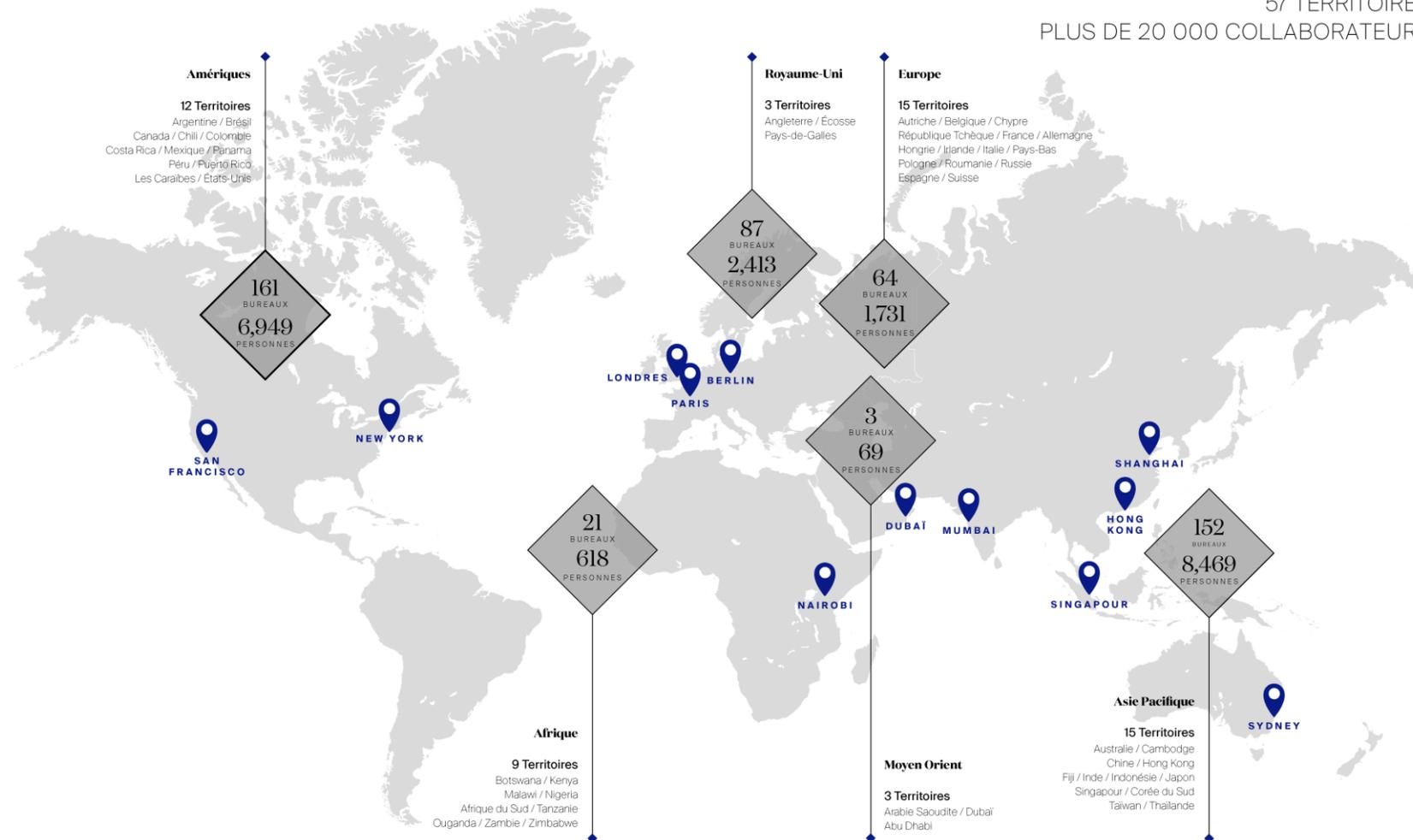
Son bureau parisien, créé il y a près de 50 ans, est organisé autour de 5 lignes de services : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier Services & Commercial Agency), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets (investissement), le Retail Leasing (location de commerces) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

Knight Frank France est la filiale française de Knight Frank LLP, société d'origine britannique fondée il y a 125 ans, aujourd'hui implantée dans 57 pays. Elle apporte à ses clients la compétence de plus de 20 000 professionnels depuis ses 488 bureaux à travers le monde.

Plateforme globale, partnership indépendant, spécialisé en immobilier tertiaire comme résidentiel, regroupant des professionnels engagés auprès de leurs clients, Knight Frank bénéficie d'un positionnement unique dans le monde du conseil immobilier. Fort d'une cote de confiance constante et d'une intégrité reconnue, Knight Frank s'impose toujours plus comme le **conseil de choix**.

488 BUREAUX

57 TERRITOIRES
PLUS DE 20 000 COLLABORATEURS





CONTACTS



Vincent Bollaert
CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon
Co-Head of Capital Markets

+33 (0)1 43 16 88 70
+33 (0)6 73 86 11 02

antoine.grignon@fr.knightfrank.com



David Bourla
Head of Research

+33 (0)1 43 16 55 75
+33 (0)7 84 07 94 96

david.bourla@fr.knightfrank.com



Matthieu Garreud
Co-Head of Capital Markets

+33 (0)1 43 16 65 22
+33 (0)7 07 70 56 90

matthieu.garreud@fr.knightfrank.com



Annabelle Vavasseur
Research Analyst

+33 (0)1 43 16 64 71
+33 (0)6 43 64 76 88

annabelle.vavasseur@fr.knightfrank.com



Yann Floch
Head of Family Office & Residential

+33 (0)1 43 16 88 84
+33 (0)6 70 49 43 13

yann.floch@fr.knightfrank.com



Ludvine Leroy
Head of Marketing & Communication

+33 (0)1 43 16 55 93
+33 (0)6 75 85 20 82

ludvine.leroy@fr.knightfrank.com

PUBLICATIONS RÉCENTES



Le marché de l'immobilier résidentiel en Île-de-France Mars 2021



Le marché des bureaux d'Île-de-France Avril 2021



Le marché de l'investissement en France Avril 2021

© Knight Frank SNC 2021

Le département Études et Recherche de Knight Frank propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les études de Knight Frank sont disponibles sur le site KnightFrank.fr

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité, telles que l'INSEE, l'ORIE ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.

Crédits images : ©Freepik, ©AdobeStock, ©The Noun Project