



Le 26 février 2021

## Transformation des bureaux en logements : le fond du problème est ailleurs

*par Norbert Fanchon, Président du Directoire du Groupe Gambetta*



**P**énurie de l'offre, quand tu nous tiens. À chaque état des lieux, les mêmes conclusions. Invariablement. La France manque de logements neufs. Et l'horizon peine à s'éclaircir. Les derniers chiffres de la Fédération française du bâtiment (FFB) en attestent : ils font état d'un recul de 22,3 % de la production de logements neufs en 2020, ainsi que d'une baisse simultanée des mises en chantier (- 8 %) et des autorisations d'urbanisme (- 15 %).

Qu'on se le dise : il ne s'agit pas des premières conséquences de la crise sanitaire. Non, le mal est plus profond, bien ancré, chevillé au corps d'un secteur sclérosé. Les verrous sont connus : ici les pesanteurs administratives, là les recours multiples et variés, sans oublier la suppression de la taxe d'habitation - elle n'incite pas les maires à construire - ou encore les Plans locaux d'Urbanisme qui ont été conçus pour être limitatifs et contraignants. Respecter ces règles aurait pour effet immédiat d'extirper la construction résidentielle privée et sociale de cette sinistreuse ambiance. Mieux, de lui redonner des couleurs. C'est une certitude. Seulement, aujourd'hui, tout juste préfère-t-on agir à la marge, quitte à s'éloigner du fond du problème.

Pour certains, donc, la transformation de bureaux vacants en logements serait donc LA solution à tous les maux. À tout le moins un modèle a décuplé au plus vite. Et partout. Afin de soutenir une offre suffisante, de limiter l'étalement urbain, de prévenir la crise climatique et de préparer la résilience des villes, pour d'Emmanuelle Wargon, ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du Logement, qui, le 8 février dernier, a confirmé vouloir accélérer le mouvement. Bref, changer d'échelle. Le lendemain, un nouvel appel à projets urbains innovants dédié spécifiquement au changement de destination de six immeubles dits de bureaux était lancé par la Ville de Paris. À l'instar de la nouvelle solution d'épargne créée un mois plus tôt dans le but de reconditionner 180 000 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires vacants et, ainsi, de créer 4 000 logements. Objectifs affirmés ? Loger les Français, bien sûr, mais également venir en aide aux investisseurs en immobilier de bureaux, dont l'offre est aujourd'hui pléthorique.



Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

**Carol Galivel / Maxime Juestz de Mire / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Saluons ces initiatives. Vraiment. Mais ne nous y trompons pas. Imaginer que l'éclaircie viendra de ces seules métamorphoses, concentrées sur une poignée de métropoles, relève du fantasme. Et pour cause : les biens vacants offrant un réel potentiel de transformation sont rares - 20 % tout au plus selon CBRE France -, à l'inverse des contraintes et des incohérences que ces mutations soulèvent.

La trame de la plupart des actifs de bureaux, qui laissent la part belle aux baies vitrées - impossibles à reconfigurer -, aux pièces aveugles (blocs sanitaires, locaux informatiques, archives, etc.) et aux grandes largeurs - à mille lieues des logements actuels -, est ainsi faite. Répondre aux attentes nouvelles des futurs propriétaires et autres locataires, désormais désireux d'espace extérieur privatif et de luminosité, reviendrait à ne conserver que la structure béton de l'ensemble. Permettons-nous de douter de la pertinence écologique de cette transformation, plus que de sa rentabilité d'ailleurs, même si les enjeux économiques occuperont toujours une place centrale sur l'échiquier.

À Paris, où naissent les idées, celles qui n'ont de cesse d'alimenter les débats et parfois de nous éloigner de l'essentiel, les immeubles de style haussmannien ont, pour certains, déjà changé de destination voilà plusieurs années. Un bis repetita inversé ne relève pas de la mission impossible ; les travaux les plus délicats d'architecture, d'aménagement et de transformation ont déjà été menés dans un souci de réversibilité et dans le respect de cette fameuse trame. De quoi séduire les investisseurs institutionnels en quête d'une rentabilité supérieure ? Là encore, le doute subsiste. Jadis refroidis par les droits du locataire, seront-ils tentés de faire machine arrière alors que ces mêmes droits ont été renforcés depuis ?

Paris restera Paris, serait-on tenté d'écrire. Mais, ailleurs ? Oui, ailleurs, dans d'autres grandes métropoles ou dans les villes moyennes ? Ailleurs, dans les périphéries urbaines où se situe une grande majorité des bureaux vacants de façon durable, car obsolètes - tant en termes de performances environnementales que d'aménagement - et difficilement réversibles ? Ici, le doute n'est plus permis. Quitte à se répéter : miser, par anticipation, sur une diminution des valeurs vénales des bureaux tombe sous le sens ; tabler, en parallèle, sur une plus-value après transformation en logements est plus aléatoire, qui plus est dans des quartiers d'affaires initialement conçus pour accueillir des salariés, et non des habitants. Il n'est alors plus question de rentabilité, mais d'acceptabilité.

La ministre voit dans l'éventuelle transformation de ces actifs une piste pour loger les ménages en quantité et lutter contre l'artificialisation des sols. Reste à savoir si la majorité des familles, aujourd'hui séduites à l'idée de vivre dans une maison - ici, les effets immédiats de la Covid-19 -, partagera cet engouement et reportera ses ambitions sur un immeuble de bureau réformé, dans un quartier froid et impersonnel. Croire au 100 % logement dans ces mêmes quartiers, qu'il faut obligatoirement métamorphoser, est une vue de l'esprit. L'équilibre entre bureaux, logements, écoles, commerces et équipements, symbole de la mixité, se doit d'être respecté.

Résumons : si la pandémie pourrait avoir modifié les aspirations des Français en termes de logements, elle a surtout mis en exergue un parc de bureaux périmés et hors marché, désormais disproportionné, sous l'effet de la démocratisation du télétravail. Les experts s'accordent même sur une réduction d'au moins 25 % des besoins des entreprises en surface de bureaux grâce au télétravail. D'où cet engouement récent pour leur transformation en logements et ces effets d'annonce, qui parfois laissent songeurs. Ainsi, le 8 février, la ministre déléguée au Logement a présenté une nouvelle feuille de route. Et évoquer la mise en place de mesures pour améliorer le



Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

**Carol Galivel / Maxime Juestz de Mire / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>

modèle économique de cette transformation et faciliter les opérations. Des droits supplémentaires, en quelque sorte. Soit.

Prenons pour exemple la surélévation. Affirmer qu'il est aujourd'hui difficile - voire impossible - d'obtenir l'autorisation de surélever des immeubles d'habitation, la faute à de trop nombreux recours et un manque de simplification des procédures est un euphémisme. Pour les constructions neuves, il est même difficile de faire appliquer les hauteurs maximums prévues dans les PLU tant les populations et les élus sont frileux sur le sujet. Notre pays reste traumatisé à l'idée de construire des tours, l'urbanisme des villes nouvelles des années 70 a laissé des traces, alors que la hauteur est une solution pour faire du beau. Alors pourquoi ce parcours du combattant devrait être facilité dans le cadre d'une transformation de bureaux en logements. Ce qui n'est pas sans danger ni sans incompréhension.

Le risque premier ? Que des actifs déjà hauts basculent dans la catégorie IGH. Or, qui dit IGH, dit obligations de services associés, de maintenance et de sécurité exorbitantes, et donc de charges multipliées. Que les fondations des immeubles soient inadaptées à l'alourdissement induit par l'adjonction d'un ou deux étages. L'analyse des capacités réelles des bâtis concernés doit avoir plus de valeur que les théories et les discours d'intentions réunis.

Quitte à se répéter : les initiatives ont le mérite d'exister. Seulement, la réalité administrative actuelle est telle que le scepticisme s'invite dans les réflexions. Difficile, en effet, de croire à une totale fluidité des opérations dans le cadre d'un changement d'affectation, alors que le chemin menant à l'obtention d'un simple permis de construire est déjà semé d'embûches. Gare, donc, aux procédures décourageantes et peu adaptées à l'urgence des besoins résidentiels. À moins de créer les conditions juridiques, économiques et sociales pour lever les contraintes techniques et administratives d'une conversion de bureaux en logements. À moins, surtout, de faire sauter les fameux verrous de la construction résidentielle privée et sociale : la priorité des priorités. Notre priorité.

#### ***Groupe Gambetta, en bref...***

Pionnier du logement coopératif, le Groupe Gambetta dirigé par Norbert Fanchon, Président du Directoire, est un promoteur spécialiste de l'accession à la propriété. Créé à Cholet (49) en 1923, le Groupe est présent dans l'Ouest, le Centre, en PACA, en Occitanie, en Île-de-France et en Auvergne-Rhône-Alpes, des territoires où il a construit plus de 35 000 logements depuis sa création. Il prépare aujourd'hui de nouvelles implantations afin d'atteindre une dimension nationale et de poursuivre son développement. Le Groupe Gambetta, qui compte 150 collaborateurs, produit 1 200 logements par an, également répartis entre secteur social et privé.

Le Groupe Gambetta est membre de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France et de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, adhérente à l'Union Sociale pour l'Habitat.



Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

**Carol Galivel / Maxime Juestz de Mire / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>