

Transformation des bureaux en logements : les enjeux de la réversibilité

<https://www.lesechos.fr/thema/articles/transformation-des-bureaux-en-logements-les-enjeux-de-la-reversibilite-1393318>

Les énergies convergent pour reconvertir un patrimoine tertiaire devenu obsolète sous l'effet de la généralisation du télétravail et de nouvelles exigences et besoins des travailleurs. « Les propriétaires, institutionnels privés et publics, ont pris conscience de la nécessité de repositionner ces actifs vers du résidentiel », observe Olivier Waintraub, président de Nexity Seeri et Patrimoine & Valorisation, deux filiales de Nexity ayant une dizaine de projets de reconversion en cours à Paris et en régions.

Ce gisement potentiel pourrait croître encore selon une étude de l'IEIF : si 41 % des entreprises passaient à deux jours de télétravail, le gain de surface serait de 27 %, représentant 3,3 millions de m² pour le seul parc de bureaux francilien.

Freins administratifs et fiscaux

Mais certains freins restent à lever pour accélérer le rythme de ces opérations. Selon Olivier Waintraub, le premier est d'ordre administratif. « Les villes ne sont pas toujours enclines à se lancer dans ces opérations qui nécessitent de créer des équipements publics - écoles, crèches ou garderies- alors qu'elles n'ont ni les moyens ni le foncier. D'où l'importance de proposer une programmation mixte pour ces reconversions ». S'ajoute celui de la fiscalité. Si le dispositif fiscal actuel permet une exonération partielle des plus-values pour ces programmes de reconversion, « il faudrait le rendre plus avantageux et plus lisible encore pour donner envie aux investisseurs de céder leurs actifs en vue de ces transformations », poursuit-il.

LIRE AUSSI :

A Nanterre, Novaxia livre un immeuble de bureaux recyclés

Les promoteurs doivent de leur côté jongler avec la TVA à 20 % pour que ces restructurations ne soient pas assimilées à des opérations neuves où elle s'applique, diminuant d'autant les liquidités pour acheter l'actif. « Il s'agit de rechercher un équilibre dans les travaux pour transcender les surfaces existantes tout en gardant les caractéristiques originelles de l'immeuble », fait valoir le promoteur.

Diagnostic architectural et technique

Quant à la morphologie du bâtiment, « elle est indissociable de la programmation, toutes deux faisant l'objet d'un travail partenarial avec la collectivité afin d'embarquer tous les acteurs locaux ». La loi Elan a apporté une certaine souplesse avec, entre autres leviers, le bonus de constructibilité (30 %) accordé pour compenser les surfaces perdues au cours de ces restructurations. Epaisseur du bâtiment, hauteur sous plafond, structure... Ces aspects doivent être consciencieusement étudiés lors du diagnostic architectural et technique de manière à agir le plus justement possible.

Dans cette approche sur-mesure, la recomposition des usages s'évalue au cas par cas, avec l'ambition de proposer une expérience d'habitat - coliving, résidences services ou seniors, logements pour étudiants, familiaux... -, qui soit différente de celle que l'on peut vivre dans le neuf. Parfois, l'effort et le coût sont tels qu'il faut savoir renoncer à ces transformations pour privilégier une déconstruction qui permettra de réemployer et recycler certains éléments. Tous les bâtiments ne sont, hélas, pas mutables...