La transformation et la mutation des immeubles de bureaux

Actualisation



ORIE

OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE

Novembre 2014



L'actualisation des travaux sur la transformation des immeubles de bureaux a été lancée en juin 2014 à la demande du conseil d'administration de l'ORIE.

L'ensemble des réflexions a abouti à la publication de ce présent rapport, réalisé par Aminata Diop, sous la direction d'Olivier de la Roussière, président de Vinci Immobilier, et administrateur ORIE représentant le collège « promoteurs ».

L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise de la région Île-de-France, souhaite vivement remercier l'ensemble des membres du groupe de travail qui ont participé activement aux réflexions et ont contribué au travers de leurs expériences à enrichir les débats :

- Smaïn AOUADJ, *Délégué d'État à l'ORIE, DRIEA*
- Bernard BARET, *Head of institutional relations, AMUNDI IMMOBILIER*
- Florian BARIL, *Directeur du développement résidentiel Île-de-France, VINCI IMMOBILIER*
- Olivier BUCAILLE, *Directeur délégué au développement, ALTAREA COGEDIM*
- David CACCIARI, *Chef de service, BOUYGUES CONSTRUCTION PRIVÉE*
- Alain CAEN, *Président, CAPITALES ET DEVELOPPEMENTS*
- François CHAUVEY, *Directeur de la commercialisation, BNP PARIBAS REAL ESTATE*
- Florent de MALHERBE, *Directeur des investissements et de l'asset management, GECINA*
- Michel DE SOYRES, *Directeur délégué, SODEARIF*
- Dominique DUDAN, *Présidente, UNION INVESTMENT*
- Jean-Claude GINISTY, *Notaire, CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS*
- Mahbod HAGHIGHI, *Directeur juridique, SODEARIF*
- Michel MARIA, *Responsable du département DADDT, DRIEA*
- William STEMMER, *Avocat associé, TAJ*
- Patrick WALLUT, *Notaire honoraire, CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS*

L'ORIE souhaite également remercier l'ensemble des personnes qui ont apporté par leurs conseils et contributions, des éléments de compréhension :

- Gilles INISAN, *Chargé d'études et projets territoriaux, DRIEA*
- Annick AUFFRET, *Chef du bureau de la planification, DRIEA*



Sommaire

PRÉAMBULE 6

INTRODUCTION 8

1RE PARTIE : ÉTAT DES LIEUX STATISTIQUE 9

1.1 Une maturité du parc confirmée… 10

1.1.1 Une progression des bureaux vacants dans la durée 10

1.1.2 Concentration des bureaux vacants dans la durée en première couronne 11

1.1.3 L'état des locaux vacants dans la durée 14

1 .2 Des changements de destination en progression 15

1.2.1 Des volumes importants…mais une baisse des changements de destination de bureaux en logements 15

1.2.2 Une croissance des changements de destination de petite surface 16

1.2.3 Une dispersion géographique des changements de destination 17

2E PARTIE : ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES SUR LE PLAN DE L'URBANISME 19

2.1 Retour sur les évolutions réglementaires 20

2.1.1 Encadrer les recours malveillants avec l'ordonnance n°2013-638 du 18 juillet 2013 20

2.1.2 Favoriser la construction de logements avec l'ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013 20

2.1.3 La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové 21

2.2. Bilan des propositions prises en compte par le législateur 23

3E PARTIE : TRANSFORMATIONS DES BUREAUX… QUELLES PISTES EXPLORER ? 25

3.1 Agir sur le plan économique et fiscal 26

3.1.1 Appliquer une TVA à taux réduit 26

3.1.2 Étendre les dispositifs dont bénéficient les logements intermédiaires aux opérations de transformation de bureaux en logements 27

3.1.3 Déduire le coût des travaux de transformation de bureaux en habitation du montant des revenus fonciers 27

3.1.4 Améliorer les aides ANAH 27

3.1.5 Instaurer des subventions spécifiques sur les travaux 28

3.2 Poursuivre les évolutions réglementaires notamment sur le plan de l'urbanisme 28

3.2.1 Adapter les obligations en matière de logements locatifs sociaux 28

3.2.2 Instaurer dans le statut des baux commerciaux un congé pour changement de destination 28

3.2.3 Conserver le gabarit de fait dans les opérations 28

3.2.4 Autoriser des dépassements de gabarit dans la limite de la hauteur maximale des constructions situées dans l'îlot 28

3.2.5 Favoriser la densification horizontale des parcelles 29

3.2.6 Simplifier les servitudes limitant la possibilité de construire 29

3.2.7 Instaurer une bourse de la commercialité 29

CONCLUSION 31

TABLE DES ILLUSTRATIONS 33

ANNEXE 1 : PÔLES ET ZONES DE MARCHÉ TERTIAIRES EN ÎLE-DE-FRANCE EN 2013 34

ANNEXE 2 : SIMULATIONS FINANCIÈRES ET TAUX DE TVA RÉDUIT 36

Préambule

Née de l'existence d'un manque de logements d'une part, et d'une suroffre de bureaux d'autre part, la transformation des bureaux en logements est un sujet qui fait l'objet de nombreuses interrogations et anime souvent les débats.

L'ORIE a publié en février 2013 un premier rapport sur les possibilités de transformation et de mutation des immeubles de bureaux. Dans ce rapport l'Observatoire avait analysé la problématique dans son ensemble (toute conversion de bureaux en d'autres usages), et essayé d'objectiver le sujet à travers des statistiques, puis avait également formulé des propositions.

L'ordonnance du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme, celle du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement et la Loi ALUR, ont profondément remanié l'urbanisme réglementaire. Dans ce contexte, le conseil d'administration de l'ORIE a souhaité réactualiser l'étude sur la transformation et la mutation des immeubles de bureaux. Avant de mesurer les effets des évolutions législatives, il semble nécessaire de rappeler les principaux points soulevés dans le rapport publié en 2013.

En raison de la faiblesse de l'appareil statistique, les analyses sur les changements de destination avaient été cantonnées à Paris, seul secteur où il existe un suivi régulier. En moyenne entre 1990 et 2010, 53 000 m^2 de bureaux ont été autorisés à la transformation à Paris. Ces autorisations auraient permis une production annuelle de 300 à 400 logements.

Le rapport montrait que si jusqu'au début des années 2000, en moyenne 70 % des bureaux transformés le sont en locaux d'habitation, à la fin de la décennie, la part des changements de destination de bureaux en logements tend à baisser au profit des locaux hôteliers, résidences services, et commerces.

La transformation des bureaux en logements entre 1990 et 2010 est principalement le fruit de bailleurs sociaux, qui grâce à des montages financiers spécifiques (démembrement de propriété notamment), acquièrent de très grandes surfaces de bureaux.

Entre 1990 et 2010, les personnes physiques sont également à l'origine de 60 % des opérations de changements de destination de bureaux en habitation, et 80 % des bureaux transformés concernent des surfaces inférieures à 500 m^2.

Sur la même période, les investisseurs institutionnels sont à l'origine de 6 % des demandes de changement de destination de bureaux en habitation, les opérations étant complexes sur le plan économique, ils privilégient les transformations de bureaux en hôtels, commerces, et résidences services.

Obéissant à une logique financière, les locaux transformés en habitation sont cédés par la suite. Les analyses qui ont été réalisées montrent par ailleurs, que les investisseurs institutionnels choisissent parfois de transformer des bureaux en locaux d'habitation pour ne pas perdre des droits à construire, ou encore par un jeu de compensation homogénéiser l'affectation des locaux.

Le rapport publié en 2013 a également mis en exergue que la transformation est un sujet qui se traite au cas par cas. L'équation économique est souvent complexe à résoudre ; le coût technique de la transformation en moyenne compris entre 2 000 et 2 500 euros par m^2 (pour une transformation lourde dans Paris), est équivalent voire supérieur au coût des travaux de construction.

Au-delà des aspects économiques, les analyses avaient permis de mettre en évidence un certain nombre de contraintes réglementaires : obligations des créer des logements locatifs sociaux (plafonnés à 3 650[1] euros/m^2/ hors taxes et indexations, dans Paris Intramuros) ; obligations en matière d'aires de stationnement ; COS

[1] *Montant réévalué récemment à 3 800 euros pour certaines opérations.*

différencié selon les classes d'actifs, rendant parfois impossible la transformation.

Néanmoins, s'il existe très peu d'impossibilités techniques, certains immeubles se prêtent plus difficilement aux transformations. Il s'agit par exemple :

- des immeubles avec une profondeur de 18 mètres. Ils nécessitent souvent de détruire entre 10 et 20 % de la surface de plancher ;
- des locaux avec une hauteur sous plafond inférieure à 2,50 mètres. Pour créer des logements, il est nécessaire d'avoir une hauteur sous-plafond équivalente à 2,50 mètres ;
- des immeubles éloignés des services ;
- des immeubles occupés. Pour transformer un immeuble entièrement dédié à une activité tertiaire, il est nécessaire que les locaux soient vides, or dans les immeubles multi-occupants, il y a parfois, un problème d'éviction des locataires, ayant un bail commercial.

A partir des données sur le cycle de vie des immeubles de bureaux (cycle de restructuration lourde estimé en moyenne à 30 ans), d'analyses rétrospectives sur la durée de la vacance, l'Observatoire avait réalisé des projections sur le volume de bureaux pouvant à moyen et long terme être définitivement inadapté à un usage bureau. Les projections montraient qu'annuellement entre 140 000 et 240 000 m² de bureaux pouvaient être définitivement inadaptés dans leur usage bureau à horizon 2030.

Eu égard à l'importance de l'enjeu, l'Observatoire avait formulé un certain nombre de propositions :

- instaurer un COS de fait et/ou volumétrique à l'échelle régionale ;
- autoriser des dépassements de droit à construire ;
- exempter les opérations de l'obligation de créer des places de stationnement ;
- rendre possible le transfert des surfaces perdues en infrastructures dans les superstructures ;
- favoriser la reconstruction à neuf ;
- accélérer les procédures administratives.

Introduction

Le mouvement de transformation des bureaux en logements, soutenu par la Ville de Paris à travers ses sociétés d'économie mixte et OPAC, puis relayé par le secteur privé, a commencé à prendre de l'ampleur dans le milieu des années 1990, au lendemain d'une crise de surproduction sans précédent.

Longtemps considéré comme anachronique, le sujet fait l'objet de nombreux débats, et refait souvent surface dans un contexte de marasme récurent du logement, et de marché de bureaux à deux vitesses, avec d'un côté des bureaux neufs bien situés qui restent demandés, et de l'autre, des bureaux anciens éloignés des standards de marché et dont les prix continuent de baisser, sans pour autant trouver preneur.

Les acteurs voient un double effet positif à la transformation : contribuer à l'équilibre du marché de bureaux ; et accroitre le marché des logements dans les zones où le foncier constructible se fait rare ou est quasi inexistant.
Si l'idée qui relève du bon sens paraît simple, elle s'avère en réalité plus complexe.

Il existe un mouvement régulier de petites opérations à Paris et en proche couronne, souvent le fruit de personnes physiques qui réalisent de façon opportuniste ces opérations pour leur usage personnel.

Guidés par la loi du marché puis les contraintes fiscales et juridiques liées au logement, les investisseurs institutionnels sont peu enclins aux transformations de bureaux en logements qui se révèlent techniquement possibles mais économiquement sans pertinence.

A travers un premier rapport publié en février 2013, l'Observatoire a essayé de mesurer l'ampleur de la situation, de déterminer les leviers et les contraintes, puis a esquissé un certain nombre de propositions principalement sur le plan de l'urbanisme réglementaire, eu égard à l'importance de la problématique dans les décennies à venir.

L'objectif de ce présent document est d'actualiser le rapport publié en 2013. En effet le contexte législatif a évolué entre 2013 et 2014, et invite à analyser dans un contexte de crise conjoncturelle et structurelle la question de la transformation des bureaux en autres locaux sous un nouveau spectre.

L'ordonnance du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme, l'ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement, et la Loi Alur, ont assoupli certaines règles dans l'objectif de favoriser la production de logements, par construction, démolition reconstruction ou encore changement de destination.

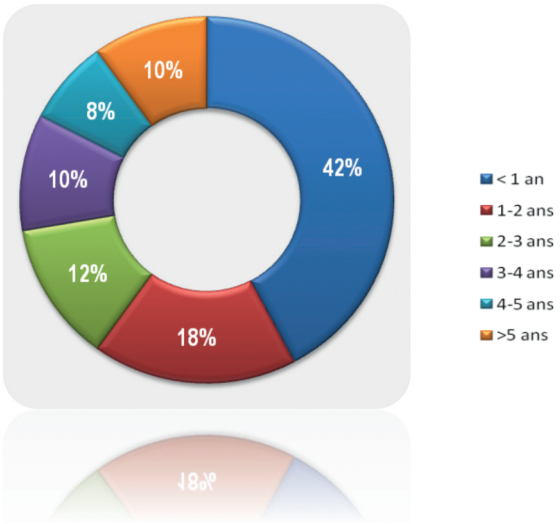
1RE PARTIE :
ÉTAT DES LIEUX STATISTIQUE

1.1 Une maturité du parc confirmée…

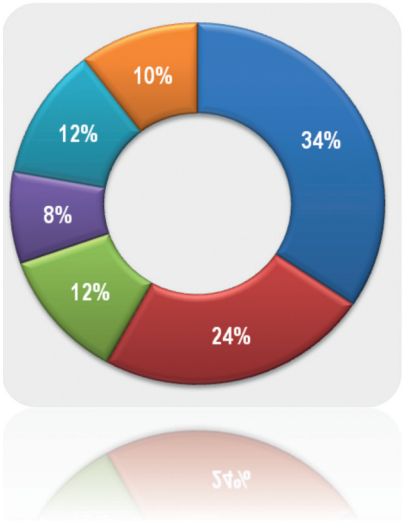
1.1.1 Une progression des bureaux vacants dans la durée

Figure 1 : durée de la vacance en Île-de France

AU 2E TRIMESTRE 2012



AU 2E TRIMESTRE 2014



© ORIE sur données BNP Paribas Real Estate

La transformation des immeubles de bureaux en logements est un sujet qui anime souvent les débats dans un contexte de marasme du logement conjugué à une maturité du parc de bureaux, estimé au 31 décembre 2013 à 52,8 millions de m².

Souvent perçu comme un moyen simple pour satisfaire les besoins en logements par un jeu de vases communicants, il semble nécessaire de mesurer pleinement l'ampleur de la situation, et l'objectiver, par le biais des statistiques. L'analyse de la vacance et surtout de sa durée constitue un indicateur reflétant à un instant donné, la raréfaction ou au contraire la surabondance de locaux non adaptés aux besoins du marché.

Au 2e trimestre 2014, 3,3 millions de m² de bureaux de seconde main sont libres de toute occupation en Île-de-France, niveau supérieur de 15 % à la même période en 2012. Cet accroissement de l'offre de seconde main s'explique par des aspects conjoncturels et structurels. Depuis ces dernières années les entreprises choisissent de plus en plus de rationaliser leur patrimoine immobilier, regrouper leurs effectifs dans des locaux de préférence neufs à coût maîtrisé, répondant davantage aux standards environnementaux, de mode de travail et d'organisation.

Les chiffres sur la vacance des bureaux de seconde main ne recouvrent pas une problématique uniforme, mais une diversité de situation, selon le taux, la durée, les motifs, et la localisation. Les immeubles de bureaux vides le sont pour diverses raisons. Pour certains locaux, il s'agit d'une situation à court terme car ils répondent aux critères de la demande et seront recommercialisés aisément. Pour d'autres, il s'agit d'une situation plus durable, car les locaux nécessitent des travaux pour retrouver un preneur.

Et enfin, pour une partie de ces immeubles la vacance est une situation qui doit être envisagée à long terme, le maintien en usage bureau est compromis en raison :

- **d'une obsolescence technique,** coût de travaux de remise aux normes prohibitif ;
- **d'une obsolescence de marché et de localisation géographique**, immeubles localisés dans des secteurs ayant fait l'objet de mutations urbaines et où le développement du tertiaire n'a plus de sens. Les utilisateurs souhaitent de plus en plus avoir des bureaux localisés dans des pôles constitués ;
- **d'un différentiel important entre la valeur des bureaux et les autres classes d'actifs.**

Plus que le volume, souvent le reflet d'éléments conjoncturels, c'est l'analyse de la durée de la vacance qui permet d'apprécier les bureaux qui n'ont sans doute plus vocation à être maintenus en bureaux, à un instant donné.
Dans le rapport sur la transformation et la mutation des immeubles de bureaux publié en février 2013, l'Observatoire avait émis l'hypothèse suivante : les locaux vacants depuis plus de 4 ans sont sans doute des locaux devenus inadaptés au marché. Ce délai de 4 ans avait été volontairement retenu, car en dessous de cette durée, certains bureaux peuvent être inoccupés en raison d'une restructuration lourde.

Le volume de bureaux disponibles en Île-de-France depuis moins de deux ans a augmenté de 12 % passant de 1,7 millions de m² en 2012 à 1,9 millions de m² en 2014.
Les surfaces de bureaux disponibles depuis plus de 4 ans en Île-de-France ont progressé de 46 % entre 2012 et 2014, et représentent en 2014 prés de 740 000 m², soit 22 % des surfaces de bureaux de seconde main libres de toute occupation en Île-de-France. Ces résultats sont les conséquences d'un glissement d'une partie des bureaux qui étaient dans la catégorie vacants dans une période comprise entre 2 et 4 ans. La part des immeubles de bureaux libres depuis 4 ou 5 ans a progressé de 82 % entre 2012 et 2014, passant d'environ 217 000 m² à près de 394 000 m².
Les hypothèses émises par l'Observatoire, à savoir l'existence d'un volume non négligeable de bureaux définitivement inadaptés à un usage bureaux sont confirmées.

1.1.2 Concentration des bureaux vacants dans la durée en première couronne

Tableau 1 : répartition des bureaux vacants depuis plus de 4 ans au 2e trimestre 2014

Département	Surfaces vacantes depuis plus de 4 ans (en m²)	Poids en IDF	Offre de seconde main immédiatement disponible (en m²)	Poids des surfaces vacantes depuis plus de 4 ans par rapport à l'offre totale de seconde main disponible à l'échelle du département
Paris	44 682	6 %	805 638	6 %
Hauts-de-Seine	226 771	31 %	1 329 158	18 %
Seine-Saint-Denis	195 470	26 %	431 353	46 %
Val-de-Marne	56 930	8 %	178 700	32 %
Essonne	75 133	10 %	174 431	43 %
Seine-et-Marne	16 801	2 %	44 967	37 %
Val-d'Oise	57 103	8 %	125 954	45 %
Yvelines	66 117	9 %	246 610	26 %
Total	**738 917**	**100 %**	**3 336 811**	

© ORIE sur données BNP Paribas Real Estate

En termes de surface, la répartition des bureaux vacants depuis plus de 4 ans est variable selon la localisation géographique. **Paris et la première couronne concentrent au 2e trimestre 2014, 71 % des surfaces vacantes depuis plus de 4 ans, et 29 % sont en grande couronne.** A lui seul le département des Hauts-de-Seine enregistre 31 % des surfaces de seconde main inoccupées depuis plus de 4 ans soit 226 771 m².
Ces chiffres s'expliquent d'une part par un effet de volume (Paris et la première couronne concentrent 74 % du parc de bureaux dont 26 % dans les Hauts-de-Seine).

57 % des surfaces de bureaux qui sont vacantes depuis plus de 4 ans sont localisés dans les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis.

En Seine Saint-Denis, 46 % de l'offre de seconde main est disponible depuis plus de 4 ans.

Les disparités géographiques et structurelles sont encore plus marquées à l'échelle des pôles :

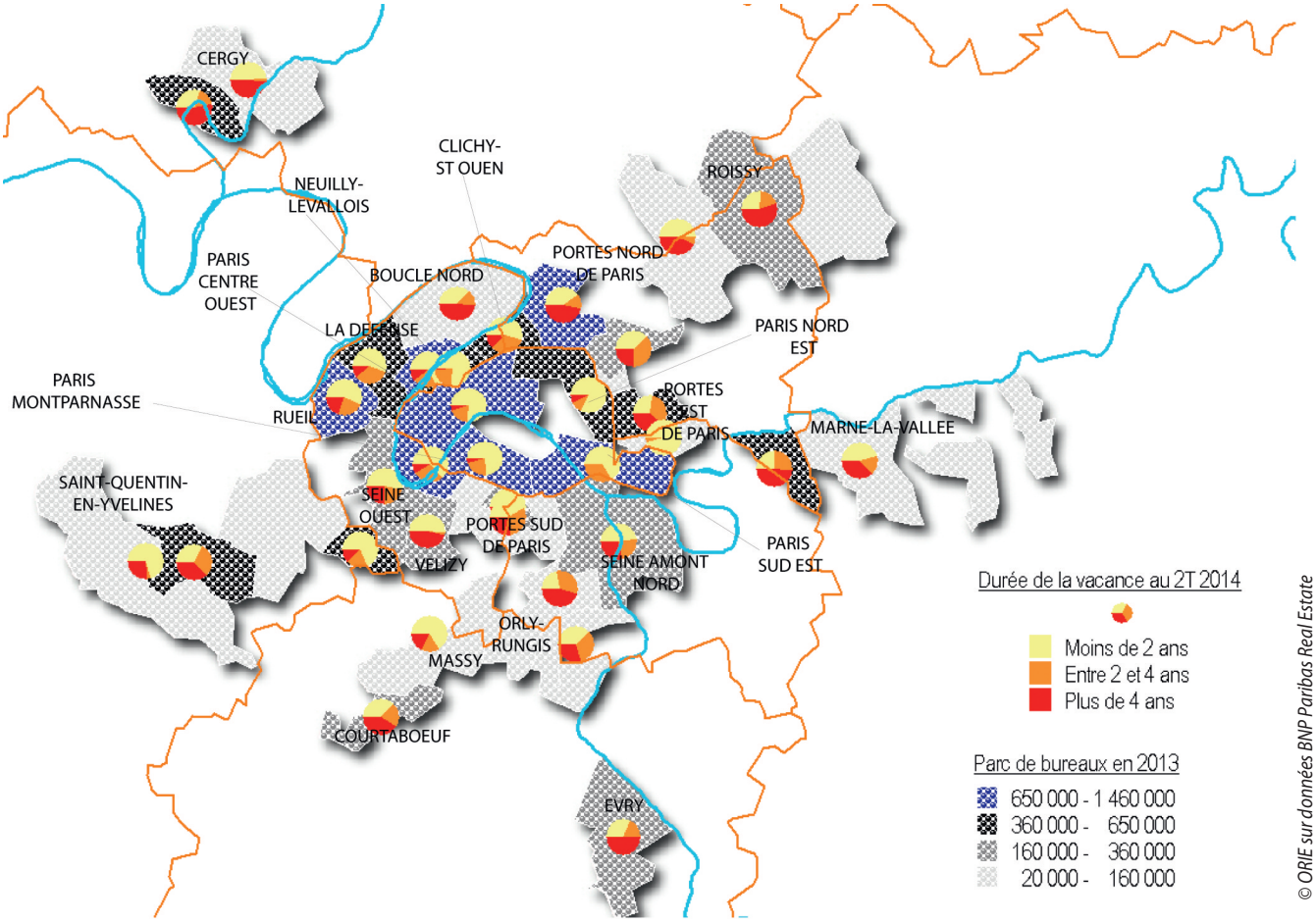
- 89 % des locaux vacants depuis plus de 4 ans sont localisés dans un pôle tertiaire tel que défini et identifié par l'ORIE (Cf annexe 1) ;
- 50 % des pôles ont au moins 15 000 m² de bureaux vacants depuis plus de 4 ans.

Les pôles qui concentrent en termes de surface le plus de bureaux

inoccupés depuis plus de 4 ans sont : la zone de marché de Boucle Nord (62 083 m^2), le pôle de Roissy (52 930 m^2), le pôle Portes Nord de Paris (50 111 m^2), et le pôle La Défense (44 310 m^2).

Les surfaces disponibles sont à comparer encore une fois avec le volume global d'offre disponible à l'échelle du pôle. Dans la zone de marché de Boucle Nord les bureaux libres depuis plus de 4 ans représentent 48 % des locaux de seconde main vacants sur le secteur, à Roissy il s'agit de 55 % , aux Portes Nord de Paris 47 % , et à La Défense 12 % .

Carte 1 : durée de la vacance des bureaux de seconde main au 2e trimestre 2014 et parc de bureaux en Île-de-France en 2013 (en m²)



© ORIE sur données BNP Paribas Real Estate

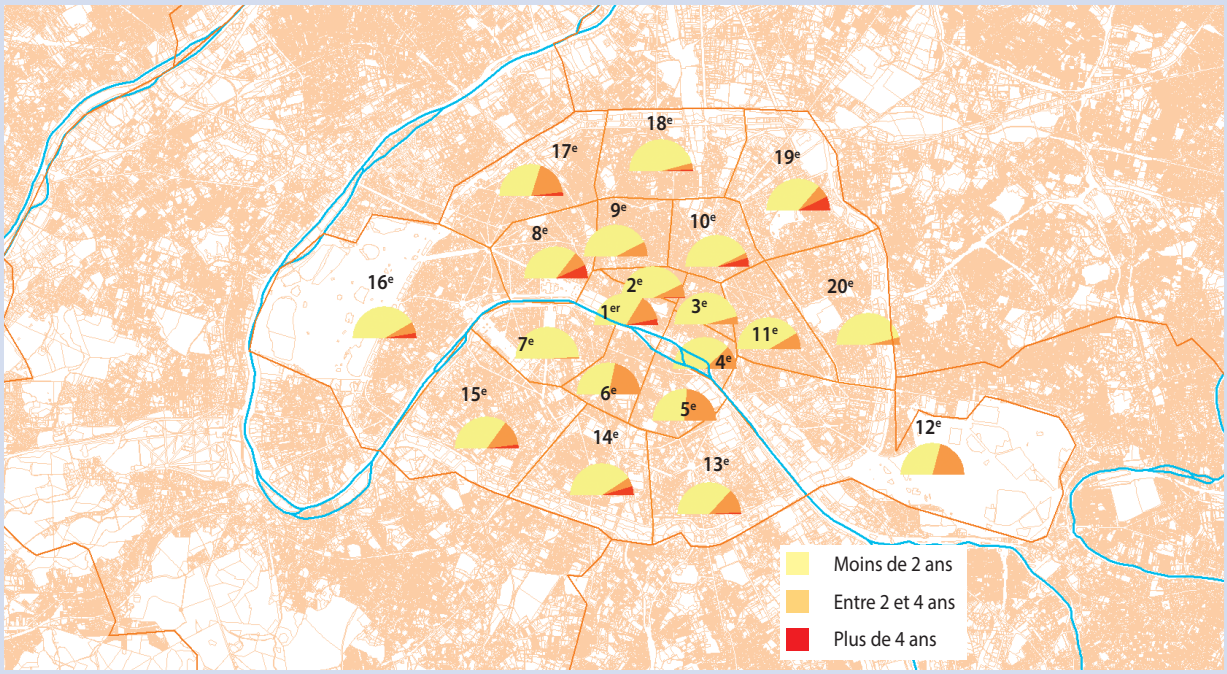
Zoom sur Paris

Au 2e trimestre 2014, un peu plus 805 000 m² de bureaux de seconde main sont libres de toute occupation à Paris, soit 24 % de l'offre de seconde main immédiatement disponible en Île-de-France. Tout comme à l'échelle francilienne, l'offre disponible a progressé de 12 % entre le 2e trimestre 2012 et le 2e trimestre 2014.

La durée de la vacance est également variable, 6 % de l'offre de seconde main est disponible depuis plus de 4 ans (44 682 m²), soit une hausse de 32 % entre 2012 et 2014. Même si elle reste marginale, l'offre disponible depuis 4 ou 5 ans a connu une progression. En 2012, 19 816 m² de bureaux étaient disponibles depuis 4 ou 5 ans, en 2014 ce chiffre est passé à 36 622 m².

Trois arrondissements polarisent 75 % des surfaces vacantes depuis plus de 4 ans. Il s'agit du 8e arrondissement (23 600 m²), du 19e arrondissement (4 913 m²), et du 16e arrondissement (4 806 m²).

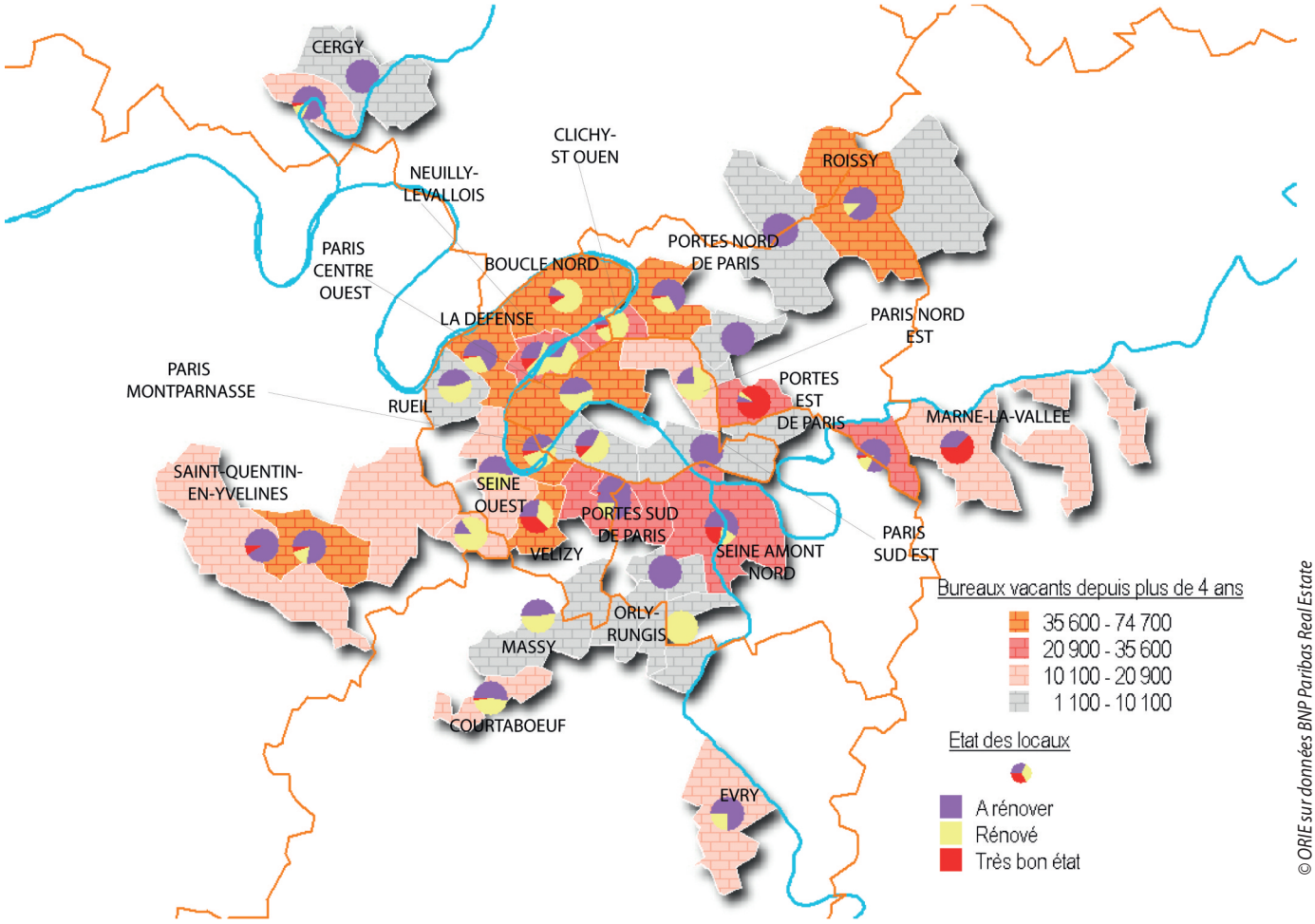
Carte 2 : durée de la vacance des bureaux de seconde main au 2T 2014 à Paris



© ORIE sur données BNP Paribas Real Estate

1.1.3 L'état des locaux vacants dans la durée

Carte 3: état des locaux vacants depuis plus de 4 ans en Île-de-France au 2T 2014 (en m²)



© ORIE sur données BNP Paribas Real Estate

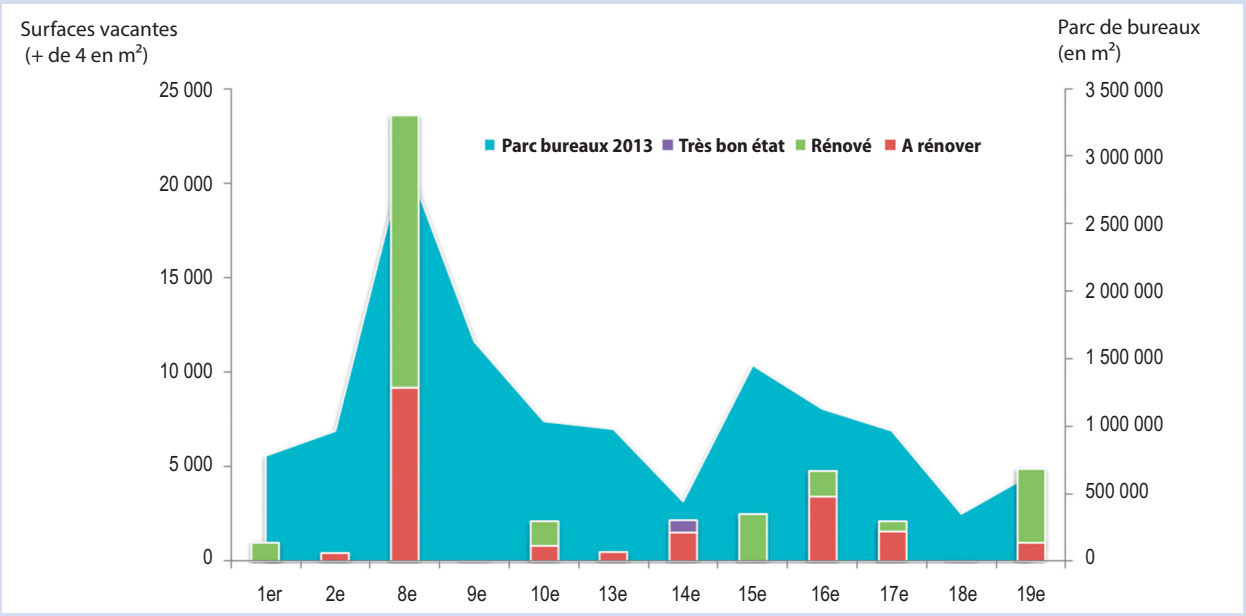
Au-delà de la durée, il est nécessaire de connaître l'état des locaux vacants. La carte ci-dessus met en exergue l'état des locaux vacants depuis plus de 4 ans à l'échelle des pôles tertiaires. Basée sur l'appréciation des agences de conseil en immobilier d'entreprise, au moment où les locaux se libèrent, trois catégories sont répertoriées :

- **Très bon état :** locaux performants de qualité et n'ayant pas besoin de travaux ;
- **Rénové :** locaux ayant fait l'objet de travaux de rénovation n'entraînant pas de demande de permis de construire. Il peut s'agir de légers travaux ou de travaux plus conséquents ;
- **À rénover :** locaux qui nécessitent des travaux de remise aux normes techniques pour être remis sur le marché ;

Il apparaît que les bureaux vacants depuis plus de 4 ans ne nécessitent pas de façon systématique des travaux de rénovation. Ces immeubles ne sont pas vides dans la durée en raison de leur état technique mais probablement à cause des niveaux de valeur, et d'une obsolescence géographique, à l'intérieur du pôle tertiaire.

Dans les pôles tertiaires identifiés par l'ORIE (cf annexe 1), 36 % des surfaces vacantes depuis plus de 4 ans ont fait l'objet de travaux de rénovation entre 2009 et 2014, 12 % sont en bon état, et 52 % nécessitent des travaux. Derrière ces moyennes se cachent d'importantes disparités. **Paris et la première couronne concentrent 84 % des surfaces rénovées** (dont 54 % dans les Hauts-de-Seine), traduction sans doute d'un espoir pour les investisseurs de retrouver preneur. Pour interpréter de façon précise les raisons de la vacance, il conviendrait d'effectuer une analyse à fine à l'échelle de chaque immeuble.

Figure 2 : état des locaux vacants depuis plus de 4 ans à Paris au 2T 2014



© ORIE sur données BNP Paribas Real Estate

A Paris, 56 % des surfaces de bureaux vacantes depuis plus de 4 ans ont fait l'objet de travaux de rénovation entre 2009 et 2014. 42 % nécessitent des travaux de rénovation. C'est dans le 8e (23 600 m²), le 16e (4 806 m²), et le 19e (4 913 m²) que les surfaces de bureaux en état d'usage les plus importantes sont observées. Ces données sur la durée de la vacance et l'état des locaux sont à mettre en parallèle avec les chiffres sur le parc de bureaux, et le niveau d'offre immédiatement disponible.

1 .2 Des changements de destination en progression

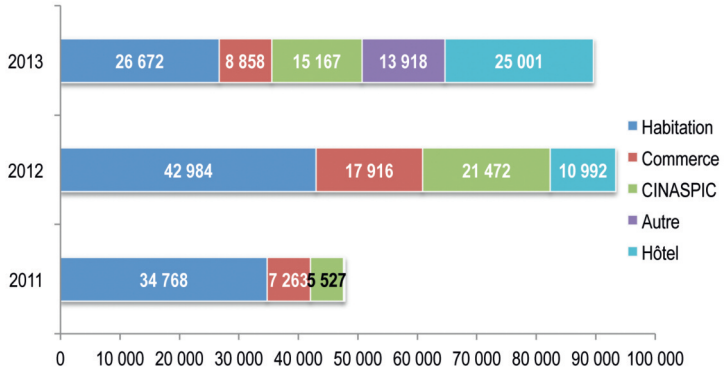
1.2.1 Des volumes importants…mais une baisse des changements de destination de bureaux en logements

A l'instar du rapport publié en 2013 sur le même sujet, les analyses statistiques sur les changements de destination sont concentrées sur Paris, seul secteur où il existe des données exploitables.

230 785 m² de bureaux ont été autorisés à la transformation à Paris entre 2011 et 2013. 64 % des dossiers déposés dans le cadre des changements de destination sont des déclarations préalables, et représentent 27 % des surfaces.

76 928 m² de bureaux ont en moyenne par an été autorisés à la transformation. Cette moyenne est supé-

Figure 3 : changements de destination autorisés à Paris entre 2011 et 2013 (en m²)



© ORIE sur données Ville de Paris

rieure à celle observée entre 2001 et 2010 (53 000 m²), mais presque équivalente à la moyenne calculée entre 2007 et 2010 (78 816 m²). 79 % des autorisations ont été accordées en 2012 (93 364 m²) et en 2013 (89 616 m²).

Les changements de destination sont à 45 % en habitation (104 424 m²), 15 % en commerce (34 037 m²), 16 % en hôtels (36 221 m²), 18 % (42 166 m²) en constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (Cinaspic) et 6 % (13 918 m²) en d'autres locaux (résidence personnes dépendantes, foyers, auberge de jeunesse etc.). 22 % des changements de destination accordés en Cinaspic concernent des crèches (9 349 m², soit 33 opérations entre 2011 et 2013). Ce volume obtenu en trois ans dépasse de 24 % les changements de destination de bureaux en crèche autorisés entre 2001 et 2010.

Les bailleurs sociaux continuent d'occuper une place importante dans les changements de destination de bureaux en locaux d'hébergements.

Entre 2011 et 2013 seules 11 opérations (bureaux/logements) ont une surface supérieure à 2 000 m². Les bailleurs sociaux sont à l'origine de 41 % des demandes de changement de destination de bureaux en habitation de plus de 1 000 m² :

- S.G.I.M (Société de Gestion des Immeubles Municipaux) – rue du Louvre 75001 (3 349 m²) ;
- AFTAM – rue Saint-Gothard 75014 (3 376 m²) ;
- Batigère – rue Armand Carrel 75019 (2 996 m²) ;
- RIVP – rue Peguy 75006 (2 621 m²) ;
- Paris Habitat – rue du Faubourg St-Honoré 75008 (1 840 m²) ;
- Paris Habitat – rue Beaubourg 75004 (1 729 m²) ;
- R.I.V.P – rue Bleue 75009 (1 309 m²) ;
- Batigere – boulevard de la Tour Maubourg 75007 (1 304 m²) ;
- S.G.I.M (Société de Gestion des Immeubles Municipaux) – quai Célestins 75004 (1 289 m²).

1.2.2 Une croissance des changements de destination de petite surface

Tableau 2 : Changements de destination autorisés à Paris entre 2011 et 2013 par tranche de surface

Tranche de surface	Nombre d'opérations	Part	Surface	Part
20 -100 m²	202	40 %	12 128	5 %
100 - 350 m²	195	39 %	35 375	15 %
350 -500 m²	20	4 %	8 047	4 %
500 - 1 000 m²	33	7 %	22 308	10 %
1 000 - 3 000 m²	38	8 %	67 161	29 %
> 3 000 m²	17	2 %	85 516	37 %
total	505	100 %	230 535	100 %

© ORIE sur données Ville de Paris

A l'instar de la décennie 2001-2010, il existe une prédominance d'opérations de petite taille. 79 % des demandes de transformation de bureaux autorisées entre 2011 et 2013 concernent des bureaux dont la superficie est inférieure à 350 m², et représentent 20 % des surfaces autorisées. A l'inverse, **66 % des surfaces de bureaux autorisées à la transformation à Paris entre 2011 et 2013 ne représentent que 10 % des opérations.** Ce volume important d'opérations de petite taille est lié principalement aux changements de destination de bureaux en habitation. 93 % des changements de destination autorisés concernent des surfaces inférieures à 500 m².

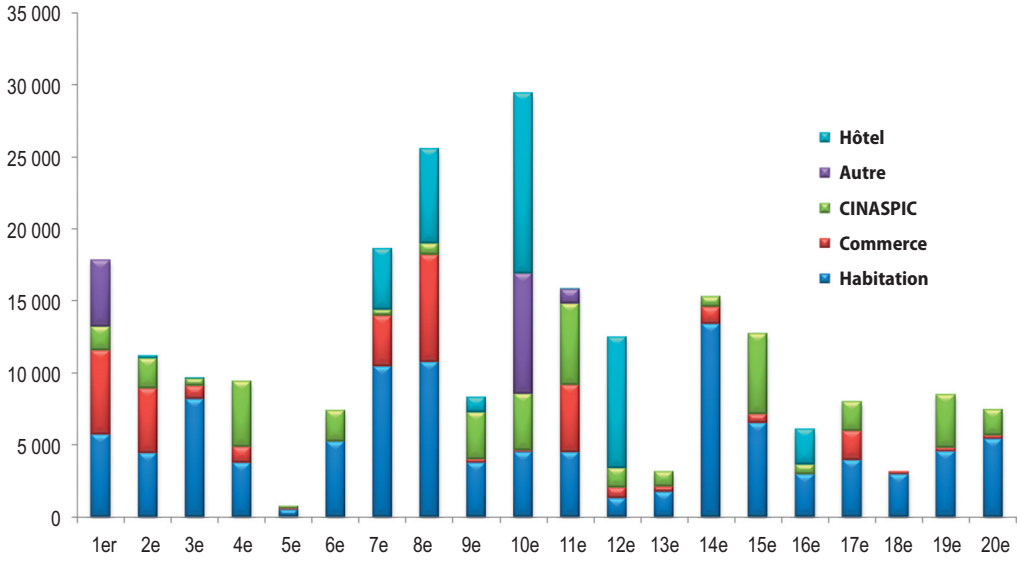
Les changements de destination de bureaux en hôtels, requièrent au contraire une certaine masse critique, et concernent de grandes surfaces. En l'espace de trois ans dix-huit opérations sont recensées et totalisent 36 221 m², soit 16 % des surfaces globales de la période.

1.2.3 Une dispersion géographique des changements de destination

Trois arrondissements concentrent un tiers des changements de destination autorisés : le 8e (25 554 m²), le 10e (29 426 m²), et le 7e (18 609 m²) arrondissement. Dans le 10e ce volume est lié à des changements de destination d'envergure 8 351 m² de bureaux en auberge de jeunesse, 9 place du Colonel Fabien, mais également 3 155 m² de bureaux en résidence médicalisée rue des Ecluses Saint-Martin.

Dans le 8e arrondissement les changements de destination sont répartis entre l'habitation (42 % des surfaces), le commerce (29 % des surfaces) et les locaux hôteliers (25 % des surfaces). 5 opérations de transformation de bureaux en hôtels ont été autorisées (avenue Montaigne, boulevard Haussmann, rue Paul Baudry, rue des Mathurins, rue de Surène).

Figure 4 : changements de destination de bureaux autorisés à Paris entre 2011 et 2013 par arrondissement (en m²)



© ORIE sur données Ville de Paris

Dans le 7e arrondissement, 56 % des surfaces autorisées le sont en habitation (avenue de la Motte-Picquet 3 727 m², rue de Bellechasse 2 244 m², rue de Lille 1 910 m² etc.).

Le 14e arrondissement est le secteur qui concentre le plus de changements de destination de bureaux en habitation ; 88 % des changements de destination autorisés le sont en locaux d'habitation.

CONCLUSION

Les chiffres actualisés sur la durée de la vacance permettent de confirmer l'hypothèse émise par l'Observatoire à savoir l'existence d'une part non négligeable de bureaux inadaptés à un usage bureau. 22 % de l'offre de seconde main est disponible depuis plus de 4 ans en Ile-de-France, au 2e trimestre 2014, et 57% des surfaces vacantes depuis plus de 4 ans sont localisés en Seine-Saint-Denis et dans les Hauts-de-Seine. Pour autant, les immeubles de bureaux vacants dans la durée ne seront pas tous transformables en logements ou en autres locaux, pour une partie, la démolition/reconstruction est à envisager.

Ces chiffres sont liés d'une part à des paramètres conjoncturels, crise de 2008 entraînant un repli de la demande ; puis d'autre part à des effets structurels - obsolescence des immeubles de bureaux localisés dans des secteurs géographiques peu propices au tertiaire.

Contrairement aux idées reçues les immeubles de bureaux vacants depuis plus de 4 ans localisés dans les pôles tertiaires, ont à 36 % fait l'objet de travaux de rénovation entre 2009 et 2014, 12 % sont en bon état, et seulement 52 % nécessitent des travaux.

Les changements de destination continuent également de progresser (230 785 m^2 entre 2011 et 2013). 45 % des changements de destination autorisés le sont en habitation (104 424 m^2), 15 % en commerce (34 037 m^2), 16 % en hôtels (36 221 m^2), 18 % (42 166 m^2) en constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) et 6 % (13 918 m^2) en autres locaux.
Entre 2011 et 2013 on enregistre seulement onze autorisations de changements de destination de bureaux en logements dont la superficie est supérieure à 2 000 m^2.

2E PARTIE :
ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

Les séries statistiques sur la vacance prolongée et l'état des locaux montrent que pour un nombre non négligeable de bureaux la question du renouvellement est posée par démolition/reconstruction ou changement de destination.
Dans le rapport de l'Observatoire publié en février 2013 sur la transformation et la mutation des immeubles de bureaux, l'ORIE avait déjà réalisé ces observations et formulé un certain nombre de propositions (notamment sur le plan de l'urbanisme réglementaire) visant à favoriser la conversion des bureaux obsolètes.

Avec l'ambition de reconstruire la ville sur la ville plutôt que de la laisser s'étendre, un certain nombre de ces propositions ont fait écho aux pouvoirs publics et ont été transposées dans :

- l'Ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme ;
- l'Ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement ;
- la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite Loi ALUR, entrée en vigueur le 27 mars 2014 ;

L'Observatoire a souhaité dans ce présent rapport revenir sur ces évolutions législatives pour en mesurer les effets dans le cadre de la transformation de bureaux en logements ou en autres locaux, mais également esquisser des recommandations supplémentaires, eu égard à l'accroissement des bureaux vacants dans la durée.

2.1 Retour sur les évolutions réglementaires

2.1.1 Encadrer les recours malveillants avec l'ordonnance n°2013-638 du 18 juillet 2013

• L'intérêt à agir circonscrit dans le temps et dans l'espace

A l'exception de l'État, des collectivités territoriales, et leurs groupements ou des associations (dont les statuts ont été déposés en préfecture avant la date d'affichage de la demande du permis de construire) qui en principe obéissent à un motif d'intérêt général, l'action d'un requérant dans le cadre d'un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ne peut être recevable que si la construction ou les travaux prévus ont un impact direct sur les biens occupés détenus ou en voie de détention par le requérant. Cet intérêt à agir est apprécié en fonction de la situation du requérant à la date d'affichage en mairie de la demande de permis de construire.

Au-delà d'une limitation dans l'espace, le décret du n° 2013-879 du 1er octobre 2013 relatif au contentieux de l'urbanisme précise que le juge peut fixer une date au-delà de laquelle des éléments nouveaux ne peuvent plus être invoqués, évitant ainsi que de nouveaux motifs d'annulation puissent être ajoutés au coup par coup.

• Des dommages et intérêts au bénéficiaire du permis de construire

Alors qu'auparavant ce n'était pas le cas, l'auteur d'un recours malveillant peut dorénavant être condamné à verser des dommages et intérêts dont le montant est fixé selon la nature des préjudices, au bénéficiaire du permis de construire.

• Déclaration des transactions auprès de l'administration des impôts

Pour favoriser la transparence et éviter que de fortes pressions soient exercées par le requérant qui s'engage à se désister d'un recours en contre partie d'un dédommagement financier ou en nature, l'ordonnance du 18 juillet 2013 impose que toute transaction soit déclarée et enregistrée auprès de l'administration des impôts.

• Accélération des procédures par le juge

Enfin, lorsqu'un vice entraîne l'irrégularité du projet, mais est régularisable et que par ailleurs les autres motifs allant à l'encontre du permis de construire ne sont pas fondés, le juge peut décider de surseoir à statuer en vue de l'obtention d'un permis modificatif, ce qui permet d'éviter une annulation et une nouvelle instruction administrative complète.

2.1.2 Favoriser la construction de logements avec l'ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013

L'ordonnance du 3 octobre relative au développement de la construction de logement, vise à faciliter la création de logements dans les zones où il existe une forte pression urbaine.
Dans les communes appartenant à une zone urbaine de plus de 50 000 habitants et celles de plus de 15 000 habitants et dont la croissance démographique est forte, l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire peut, par décision motivée, déroger aux règles du plan local d'urbanisme (ou autre document tenant lieu) relatives au gabarit, à la densité, et aux obligations en matière de place de stationnement.

Sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante, la hauteur d'une construction de locaux d'habitation peut

dépasser celle autorisée par les documents d'urbanisme sous réserve qu'elle s'intègre harmonieusement dans son environnement.
Pour toute construction achevée depuis plus de deux ans, la surélévation est rendue possible si les locaux sont destinés à de l'habitation, dans la limite de la hauteur de la construction contiguë existante.

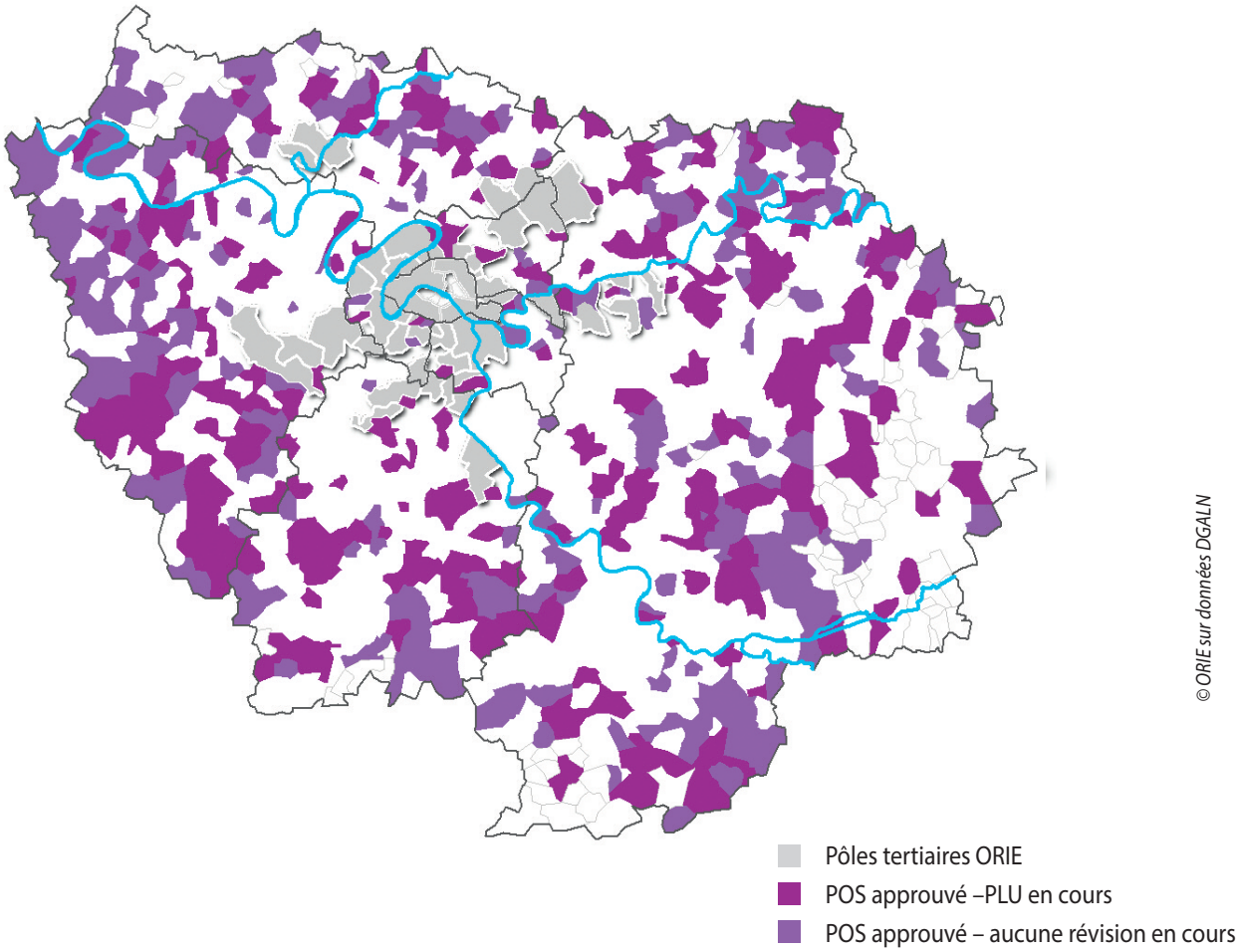
Par ailleurs, l'autorité compétente peut déroger :

- aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit existant ;
- aux obligations en matière de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.

2.1.3 La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

- **Abrogation des POS (Plans d'Occupation des Sols)**

Carte 4 : communes en Île-de-France ayant un POS en vigueur ou en cours de révision au 31.12.2013



© ORIE sur données DGALN

Aux termes de l'Article 135 de la Loi ALUR et des Articles L. 123-19 et L 422-6 du Code de l'urbanisme, les POS qui n'auront pas été transformés en PLU, au plus tard le 31 décembre 2015, deviendront caducs (avec un retour au règlement national d'urbanisme) à partir du 1er janvier 2016, sauf si une procédure de révision est engagée avant le 31 décembre 2015, et sous réserve qu'elle soit achevée au plus tard 3 ans après la publication de la Loi ALUR autrement dit le 27 mars 2017, pour les communes qui ont engagé une procédure de révision de leur POS.

Au 31 décembre 2013, 272 communes soit 22 % des communes en Île-de-France, ont un POS en vigueur et aucune procédure de révision en cours.
Les communes concernées sont surtout des communes localisées en très grande couronne, et non dans les pôles tertiaires identifiés par l'ORIE.

- **Suppression de la notion de COS et de la superficie minimale des terrains constructibles**

L'article 157 de la Loi ALUR, en modifiant l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, a pour effet de supprimer dès son entrée en vigueur la notion de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) dans les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur. Ainsi la proportion de mètres carrés constructibles attachée à un terrain est supprimée. L'article 14 des règlements des PLU devient caduc, tout comme l'article 5 sur la superficie minimale des terrains constructibles.
Pour calculer la densité, les collectivités devront se baser sur d'autres notions telles que les limites séparatives, l'emprise au sol, la hauteur, le retrait etc. Depuis le 28 mars 2014, le COS ne peut plus être opposé au pétitionnaire d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable. La notion de COS reste toutefois applicable dans les communes dotées d'un POS, qui en l'absence d'une révision deviendront caducs au 1er janvier 2016.

Les outils ayant également comme base de référence le COS (Bonus de COS, Sur-COS etc.) doivent se baser sur d'autres règles (hauteur, limites séparatives, etc.) du plan local d'urbanisme pour définir un volume constructible.

2.2. BILAN DES PROPOSITIONS PRISES EN COMPTE PAR LE LEGISLATEUR

Tableau 3 : propositions retenues dans les textes réglementaires

Propositions formulées par l'ORIE en février 2013	Prise en compte	Prise en compte partielle	Non pris en compte	Observations
Appliquer un COS de fait et/ou volumétrique à l'échelle régionale en cas de transformation en logements		☑		Les COS engendraient des volumes différenciés selon la destination des locaux. Avec la suppression de la notion de COS, il n'existe plus de densité selon la destination, même si certaines collectivités peuvent fixer une constructibilité différenciée par d'autres moyens. L'ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013 permet à l'autorité compétente de déroger aux règles de gabarit en cas de transformation de bureaux en logement, dans la limite de l'immeuble existant.
Autoriser des dépassements de COS	☑			La valorisation d'une opération de transformation dépend de densités constructibles autorisées par rapport aux densités existantes. L'ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013 permet de dépasser les densités existantes dans la limite de la hauteur de la construction contigüe existante. Pour encourager les transformations, des dépassements de densité pourraient être autorisés dans la limite de la hauteur maximale des constructions de l'Îlot et non du bâtiment contigu.
Éviter des pertes de surfaces en favorisant le transfert des surfaces perdues dans les superstructures		☑		Il conviendrait d'autoriser des dépassements de gabarit dès lors qu'il existe des pertes de surface en infrastructure. En effet les analyses réalisées par l'Observatoire montrent la transformation de bureaux en logement entraîne souvent des pertes de surfaces.
Dispenser de l'obligation de créer des parkings à l'échelle francilienne	☑			L'ordonnance du 3 octobre permet à l'autorité compétente par décision motivée d'exempter les pétitionnaires de l'obligation de créer des places de stationnement.
Permettre un meilleur équilibre des opérations en diminuant la proportion de logements sociaux aux profits de logements locatifs intermédiaires			☑	
Accélérer les procédures judiciaires et administratives	☑			L'ordonnance 18 juillet n°2013-638 y répond (cf 2.1)
Favoriser les reconstructions à neuf			☑	
Exonérer les opérations de la redevance sur les locaux commerciaux			☑	
Avoir une meilleure connaissance de l'état du parc à l'échelle régionale			☑	



3E PARTIE :
TRANSFORMATIONS DES BUREAUX…
QUELLES PISTES EXPLORER ?

Si certains obstacles réglementaires ont pu être levés par le législateur des complexités économiques et réglementaires demeurent, et méritent une attention particulière.

Pour favoriser la transformation de bureaux, l'Observatoire a formulé des propositions de deux ordres : les premières ont pour objet de lever les contraintes économiques, les secondes visent à lever les obstacles réglementaires pouvant subsister.
Les propositions portent principalement sur les transformations de bureaux en habitation, jusqu'ici peu pratiquées par les acteurs institutionnels de l'industrie immobilière, faute d'incitation. L'Observatoire considère qu'il existe une autorégulation du marché par la loi de l'offre et de la demande, dans le cadre des transformations de bureaux en hôtels ou en locaux commerciaux.

3.1 Agir sur le plan economique et fiscal

Le diagnostic réalisé en 2013 par l'Observatoire a montré que l'équation économique souvent complexe et fragile constitue la difficulté première dans une opération de transformation de bureaux en autres locaux.
La réussite dans ce type d'opération réside dans la capacité à réaliser un montage financier dégageant une charge foncière suffisante, créant un différentiel de valeur et rendant économiquement possible le remplacement de l'existant.

3.1.1 Appliquer une TVA à taux réduit

Le contexte actuel conduit les professionnels à croire qu'il sera possible de transformer des bureaux en logements de manière significative, s'il existe des aides pour l'acquéreur d'un immeuble de bureaux dont l'objectif est de le transformer en logements.
Dans le cas de transformation de bureaux en locaux d'habitation, le régime de TVA applicable lors de la vente des logements dépend de la nature et de l'ampleur des travaux réalisés, conduisant l'administration fiscale à considérer les locaux comme neufs ou anciens. Si les locaux sont considérés neufs, la vente est soumise à une TVA au taux normal de (20 %) ainsi qu'à la TPF au taux réduit (0,715 %) ; régime standard de la promotion immobilière.
Dans le cas contraire (locaux anciens), la revente est exonérée de la TVA, et est soumise à une TPF au taux normal (5,09 % ou 5,80 % selon la localisation de l'immeuble). Dans cette dernière hypothèse, la TVA grevant les travaux de transformation constitue un coût pour le professionnel puisqu'elle ne peut être récupérée. Toutefois une partie des travaux pourra le cas échéant bénéficier d'un taux réduit de TVA (5,5 %) ou du taux intermédiaire (10 %) dans les conditions de droit commun.

Pour encourager les opérations de transformation de bureaux en logements un taux de TVA réduit à 10 % pourrait être prévu quelle que soit la nature des travaux lors de la revente des locaux. Ce taux de 10 % bénéficierait donc aux ventes soumises de plein droit à la TVA (locaux neufs) ou sur option (locaux anciens). L'allègement fiscal au bénéfice de l'acquéreur s'appliquerait à l'ensemble des surfaces d'un immeuble issu d'une transformation, à condition que 25 % des surfaces soient affectées à du logement locatif intermédiaire.

Pour mesurer les impacts d'une telle mesure, l'Observatoire a réalisé des simulations chiffrées (cf annexe 2). A l'instar de ce qui avait été fait dans le rapport de février 2013, les hypothèses suivantes ont été retenues :

- Immeuble de bureaux de 5 000 m² de surface de plancher (sdp) localisé à Paris, et converti en 4 223 m² sdp de logements, avec un rendement surface habitable/logement de 92 %.
- L'immeuble nécessite d'importants travaux, curage de l'ensemble des bureaux (façade et étanchéité, restructuration des façades), reprise de tout le second œuvre, restructuration du hall et des circulations verticales. Les travaux réalisés conduisent à considérer les locaux comme neufs sur le plan fiscal.

Trois scénarii ont également été retenus :

Tableau 4 : scénarii retenus

	REALISATION	PRIX	TVA
SCENARIO 1 25% de logements sociaux	3 167 m² sdp de logements libres	11 000 €/TTC /m² habitable cis parkings	**20 %**
	1 055 m² sdp de logements sociaux	3 650[2] € TTC /m² habitable sans parkings	**5,5 %**
SCENARIO 2 25% de logements intermédiaires	3 167 m² sdp de logements libres	11 000 € TTC/m² habitable cis parkings	**20 %**
	1 055 m² sdp de logements intermédiaires	6 000 € TTC /m² habitable sans parkings	**10 %**
SCENARIO 3 25% de logements intermédiaires et une TVA à 10% sur l'ensemble de l'opération	3 167 m² sdp de logements libres	11 000 € TTC/m² habitable cis parkings	**10 %**
	1 055 m² sdp de logements intermédiaires	6 000 € TTC /m² habitable sans parkings	**10 %**

Les simulations (cf détail annexe 2) montrent que dans le scénario 1 le prix du foncier n'encourage pas à la transformation en habitation, en revanche, dans le scénario 3, TVA à 10 % sur l'ensemble de l'opération, le taux de TVA réduit permet de trouver un équilibre financier.

3.1.2 Étendre les dispositifs dont bénéficient les logements intermédiaires aux opérations de transformation de bureaux en logements

Dès lors que 25 % des surfaces sont affectées à du logement locatif intermédiaire, l'ensemble des surfaces issues d'une opération de transformation de bureaux en logements pourraient par ailleurs bénéficier des dispositions prévues pour le logement intermédiaire à savoir une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans, ainsi que des droits de mutation au taux réduit (0,715 %) lorsqu'il s'agit d'un immeuble neuf.

3.1.3 Déduire le coût des travaux de transformation de bureaux en habitation du montant des revenus fonciers

Un propriétaire bailleur a la possibilité de déduire du montant des loyers encaissés les charges et frais liés à l'amélioration du logement qu'il possède. Ce principe ne s'applique pas aux travaux qui ont pour effet la transformation en habitation de locaux affectés auparavant à un autre usage. Ces travaux qui modifient en profondeur le second œuvre, sont assimilés à de la construction ou reconstruction, à l'exception d'un immeuble originellement affecté à de l'habitation et qui n'a pas fait l'objet de travaux modifiant la conception, l'aménagement ou les équipements de l'immeuble.
Pour encourager les opérations, le montant des travaux de transformation de bureaux en habitation pourrait être déduit du montant annuel des revenus fonciers à déclarer par le propriétaire.

3.1.4 Améliorer les aides ANAH

En cas de transformation de bureaux en logements l'ANAH peut accorder des aides aux propriétaires bailleurs lorsqu'ils signent une convention à loyer maitrisé pour une durée de neuf ans. Les propriétaires s'engagent alors à louer leur logement à une personne physique pour un montant en 2014, inférieur ou égal à 18,38 euros /m²/ hors charges, en zone A. La subvention accordée par l'ANAH peut être comprise entre 937,50 euros/m²/H.T, et 1 250 euros/m²/H.T (pour des travaux lourds), dans la limite de 100 000 euros. Les propriétaires bailleurs ne font pas appel à ces aides en raison du coût important d'une opération de transformation de bureaux en logements. En acceptant les subventions ANAH les propriétaires ne pourront pas exiger pour un logement de 50 m² dans le 8e arrondissement, un loyer supérieur à 919 euros par mois alors qu'il pourrait en moyenne louer ce même logement à 1 412[3] euros par mois.
Les propriétaires occupants quant à eux ne bénéficient pas de subvention dans le cadre de travaux de transformation de bureaux en habitation.

[2] *Montant récement réévalué sur certaines opérations à 3 800 €/m² H.T*

[3] *Estimé à partir des données de l'OLAP (Observatoire des loyers Parisiens)*

Pour encourager les transformations le dispositif ANAH dans le cadre de transformation en logement pourrait être amélioré pour qu'il puisse être utilisé.

3.1.5 Instaurer des subventions spécifiques sur les travaux

En plus des aides existantes, des subventions pourraient être accordées sur des travaux spécifiques (par exemple désamiantage) lors d'opérations de transformation de bureaux en logements. Le coût des travaux peut être variable selon les immeubles, et leur niveau de vétusté.

3.2 POURSUIVRE LES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES NOTAMMENT SUR LE PLAN DE L'URBANISME

3.2.1 Adapter les obligations en matière de logements locatifs sociaux

Dans certaines communes en Île-de-France, la construction de logements entraîne en parallèle une obligation de créer des logements locatifs sociaux. Pour les professionnels, cette obligation conduit à des déséquilibres financiers (3 650[4] euros/m²/H.T à Paris en locatif social, contre 8 000 à 15 000 euros en moyenne sur le marché libre), et constitue une contrainte majeure à la conversion des bureaux en logements.
A l'heure où la crise du logement affecte également les classes moyennes, il conviendrait pour encourager les transformations de bureaux en logements dont l'équilibre financier reste souvent fragile, de remplacer sur une durée pouvant être limitée à cinq ou six ans (temps nécessaire pour que les opérations puissent se réaliser), l'obligation de créer des logements locatifs sociaux par une obligation de logements locatifs intermédiaires.

3.2.2 Introduire dans le statut des baux commerciaux un congé pour changement de destination

Selon les dispositions des Articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code du commerce et moyennant le versement d'une indemnité d'éviction le bailleur a la possibilité de donner congé au locataire au terme de chaque période triennale, s'il entreprend de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble, de reprendre le local d'habitation accessoire pour le réaffecter à un usage d'habitation, d'exécuter des travaux dans le cadre d'une opération de restauration immobilière ou en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. En dehors de ces conditions, seul l'occupant a la faculté de résilier son bail à chaque période triennale.
En plus de ces dispositions, il pourrait être introduit dans le statut des baux commerciaux la possibilité de donner congé à l'occupant pour changement de destination en habitation. Cette faculté serait offerte aux termes de chaque période triennale moyennant une indemnité d'éviction plafonnée pour éviter un surenchérissement. Cette proposition vise principalement les surfaces tertiaires, les locaux commerciaux situés notamment en rez-de-chaussée sont exclus. Leur éviction pourrait conduire à une disparition à défaut de retrouver un emplacement équivalent.

3.2.3 Conserver le gabarit de fait dans les opérations

Il est précisé à l'Article 1, alinéa 3 de l'ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement que l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, peut par décision motivée, déroger aux règles de densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant, dans la limite du gabarit de fait de l'immeuble existant.

Si les professionnels saluent les initiatives prises, ils considèrent néanmoins que, pour toute opération de transformation de locaux en habitation, il devrait être possible de construire de fait dans la limite du gabarit existant, et non pas via une dérogation soumise à l'acceptation du maire. Les opérations devront respecter les autres règles en vigueur et s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

3.2.4 Autoriser des dépassements de gabarit dans la limite de la hauteur maximale de la construction située dans l'îlot

La législation permet désormais de déroger aux règles de gabarit dans la limite de la hauteur de la construction contigüe existante calculée à son faîtage. Pour encourager les transformations, des dépassements de gabarit pourraient être autorisés dans la limite de la hauteur maximale de la construction localisée dans l'îlot, et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur maximale autorisée sur la commune. Ces dépassements de gabarit pourraient être étudiés au cas par cas.

[4] Montant récement réévalué sur certaines opérations à 3 800 €/m² H.T

3.2.5 Favoriser la densification horizontale des parcelles.

Dans certains cas de figure l'accroissement des densités de façon verticale est rendue impossible sur le plan urbanistique (hauteur limite déjà atteinte) ou technique (fondations fragiles etc.). Il conviendrait alors de favoriser la densification des parcelles de manière horizontale. La densification des parcelles pourrait conduire à réduire les espaces de pleine terre avec une compensation par le biais de toitures végétalisées. Les immeubles de bureaux des années 1950/1970 ont été édifiés sur d'importantes parcelles, la densification est parfois rendue impossible en raison des règles de pleine terre imposées par les documents d'urbanisme.

3.2.6 Simplifier les servitudes limitant la possibilité de construire

Certaines servitudes limitent aujourd'hui les possibilités de construction. Pour favoriser la transformation de bureaux en logements une réflexion sur la simplification de certaines servitudes (par exemple *non altius tollendi* qui interdisent au propriétaire du fonds servant de bâtir ou de surélever, un immeuble au-delà d'une certaine hauteur pour éviter une perte de vue, d'ensoleillement ou encore les servitudes *non aedificandi* qui posent une interdiction totale ou limitée de construire) pourrait être envisagée.

3.2.7 Instaurer une bourse de la commercialité

Afin de maintenir un équilibre entre les locaux affectés à du logement, et ceux dédiés aux activités économiques, l'article L.631-7 du Code de la Construction, précise que pour les communes de plus de 200 000 habitants et celles localisées dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à une compensation. Ce mécanisme entraîne, « un marché de la commercialité », où des titres de compensation sont vendus dans la plupart du temps avec des contrats sous seing privé.

Les professionnels trouvent aujourd'hui le système de la commercialité opaque et complexe. La mise en place d'une bourse de la commercialité pourrait favoriser la transparence, et *in fine* la mise en œuvre des opérations. La municipalité achèterait des titres de compensation et les redistribuerait ensuite.

Tableau 5 : synthèse des propositions

CHAMP	PROPOSITIONS	OBSERVATIONS	ADMINISTRATION CONCERNEE
FISCAL ET ÉCONOMIQUE	**Appliquer un taux de TVA réduit**	Taux de TVA réduit à 10 % pour les opérations de transformation de bureaux en habitation dès lors que 25 % des surfaces sont affectées à du logement locatif intermédiaire	Ministères des finances et de l'économie
	Etendre les dispositifs dont bénéficient les logements intermédiaires	En cas de transformation de bureaux en logements exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans, ainsi que les droits de mutation.	Ministères des finances et de l'économie
	Déduire le coût des travaux de transformation de bureaux en habitation du montant des revenus fonciers	Montant des travaux de transformation déduit du montant annuel des revenus fonciers à déclarer par le propriétaire.	Ministères des finances et de l'économie
	Améliorer les aides ANAH	Améliorer les aides ANAH en cas de transformation de bureaux en habitation.	ANAH
	Instaurer des subventions spécifiques sur les travaux	Accorder des subventions sur des travaux par exemple de désamiantage.	Collectivités locales et / Ministères des finances et de l'économie
URBANISME ET BAUX COMMERCIAUX	**Adapter les obligations en matière de logements locatifs sociaux**	Remplacer sur une durée pouvant être limitée à 5 ou 6 ans, l'obligation de logements locatifs sociaux par une obligation de logements locatifs intermédiaires.	Collectivités locales (documents d'urbanisme)
	Introduire dans le statut des baux commerciaux un congé pour changement de destination en habitation	Pouvoir donner congé à l'occupant au moment de la période triennale dans le cas de transformation de bureaux en habitation. Sont exclus les commerces en rez-de-chaussée.	Ministères des finances et de l'économie
	Conserver le gabarit de fait dans les opérations	En cas de transformation de bureaux en logements, pouvoir construire dans la limite du gabarit existant. Cette mesure ne serait pas soumise à la discrétion du maire.	Collectivités locales (documents d'urbanisme) / Ministère du logement de l'égalité des territoires et de la ruralité
	Autoriser des dépassements de gabarit dans la limite de la hauteur maximale de la construction située dans l'îlot	En cas de transformation de bureaux en logements, autoriser des dépassements de gabarit dans la limite de la hauteur maximale de la construction située dans l'Îlot, et dans la limite du plafond de la hauteur la maximale fixée dans le document d'urbanisme.	Collectivités locales (documents d'urbanisme) / Ministère du logement de l'égalité des territoires et de la ruralité
	Favoriser la densification horizontale	En cas d'impossibilité de densification verticale, favoriser la densification horizontale	Collectivités locales (documents d'urbanisme) / Ministère du logement de l'égalité des territoires et de la ruralité
	Simplifier les servitudes limitant la possibilité de construire	Réfléchir par exemple à une simplification des servitudes altius tollendi, non aedificandi etc.	
	Instaurer une bourse de la commercialité	Un système où les communes acheteraient des titres de commercialité et les reditribueraient ensuite	Communes

CONCLUSION

Le parc de bureaux francilien dont l'essentiel a été édifié avant le milieu des années 1990 a subi d'importantes évolutions, conduisant aujourd'hui à placer la question du renouvellement au centre de l'attention, que ce soit à travers des opérations de réhabilitation, démolition/reconstruction, voire de changement de destination.

La transformation des bureaux est perçue comme un moyen de répondre à des déséquilibres de marché, marasme de logement en zone dense d'une part, et immeubles de bureaux vacants d'autre part. Cependant, la problématique est plus complexe qu'elle n'y paraît.

Dans un contexte conjoncturel marqué par un repli de la demande puis structurel caractérisé par une maturité du parc, les chiffres actualisés sur la durée de la vacance montrent que les surfaces de bureaux libres depuis plus de 4 ans ont progressé de 46 % passant d'un peu plus 505 000 m² au deuxième trimestre 2012 à près de 740 000 m² au deuxième trimestre 2014 (dont 57% dans les Hauts-de-Seine, et la Seine-Saint-Denis).
Les données permettent de confirmer l'hypothèse émise par l'Observatoire à savoir l'existence d'une part non négligeable de bureaux inadaptés sur le plan l'usage « bureau ». Ces chiffres qui montrent qu'il existe un potentiel, ne veulent nullement dire que les bureaux vacants dans la durée seront tous transformables en logements.

Contrairement aux idées reçues, 54 % des surfaces de bureaux vacantes depuis plus de 4 ans nécessitent des travaux de remise aux normes. 34 % de ces bureaux ont fait l'objet de travaux de rénovation et 12 % sont en bon état. Les données sur l'état des locaux, montrent que pour 46 % des bureaux, la vacance dans la durée n'est pas inhérente à la vétusté technique mais plutôt en liaison avec une localisation géographique, des niveaux de valeur en inadéquation avec les exigences du marché.

Les changements de destination à Paris (seul secteur où il existe un suivi régulier) ont également progressé. 230 785 m² de bureaux ont été autorisés à la transformation entre 2011 et 2013, dont 45 % en habitation, 16 % en hôtels, 15 % en commerce, 18 % en Cinaspic (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), et 6 % en autres locaux.
Entre 2011 et 2013, 93 % des bureaux autorisés à la transformation ont une superficie inférieure à 500 m² et seules 11 autorisations (sur plus de 500) concernent des changements de destination de bureaux en logements dont la surface est supérieure à 2 000 m².

Les bailleurs sociaux à l'origine de 41 % des demandes de changement de destination de bureaux en habitation de plus de 1 000 m², restent avec les personnes physiques, les principaux pétitionnaires. A l'instar, des précédentes analyses les acteurs institutionnels réalisent très peu de transformation de bureaux en habitation, en raison d'une équation économique très souvent fragile (coût technique de la transformation équivalent voire supérieur au coût de travaux de construction).

A l'heure où le foncier constructible se fait de plus en plus rare en cœur d'agglomération, les pouvoirs publics ont pris conscience de l'importance de la problématique de la transformation, et ont instauré un certain nombre de dispositions pour favoriser et accélérer la production de logements par construction, démolition/reconstruction ou changement de destination.
L'ordonnance du 18 juillet relative au contentieux de l'urbanisme permet en partie de mieux encadrer les recours malveillants.
L'ordonnance du 3 octobre relative au développement de la construction de logements permet à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, par décision motivée, de déroger aux règles de gabarits, de densité, aux obligations en matière d'aires de stationnement.
La Loi ALUR avec la suppression des coefficients d'occupation des sols (C.O.S), et de la superficie minimale des terrains constructibles vise également à favoriser la densification, avec une réflexion sur la forme urbaine basée sur des règles de hauteur, de gabarit, d'emprise au sol, ou d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Si certaines propositions formulées par les professionnels de l'immobilier ont en partie trouvé une traduction légale (dérogation sur les gabarits, la densité, les obligations en matière d'aires de stationnement), il semble néanmoins nécessaire d'instaurer des mesures complémentaires.

Pour encourager les transformations de bureaux en habitation jusqu'ici peu relayées par les acteurs institutionnels de l'immobilier d'entreprise en raison de contraintes fiscales et juridiques, et réellement exploiter le potentiel d'un marché tertiaire arrivé à maturité (à la différence des années 1990), il semble nécessaire de lever un certain nombre de verrous. L'Observatoire préconise notamment les mesures suivantes :

- assouplir dans un délai pouvant être limité à cinq ou six ans les obligations en matière de logements locatifs sociaux qui pourraient être remplacées par une obligation de logements locatifs intermédiaires ;
- prévoir un taux de TVA réduit à 10 % pour l'ensemble d'une opération de transformation de bureaux en habitation dès

lors que 25 % des surfaces issues de la transformation sont affectées à du logement locatif intermédiaire ;

- instaurer dans le statut des baux commerciaux un congé pour changement de destination ;
- instaurer un gabarit de fait dès lors qu'il y a des transformations ;
- autoriser des dépassements de gabarit dans la limite de la hauteur de la construction la plus haute de l'îlot, et dans le plafond de la hauteur maximale pouvant être construite sur la commune.

Les opérations s'inscrivent aujourd'hui dans des contextes particuliers, l'instauration de ces mesures spécifiques pourrait être limitée dans le temps, permettant de contourner les verrous économiques et urbanistiques pouvant subsister en dépit des initiatives amorcées.

Table des illustrations

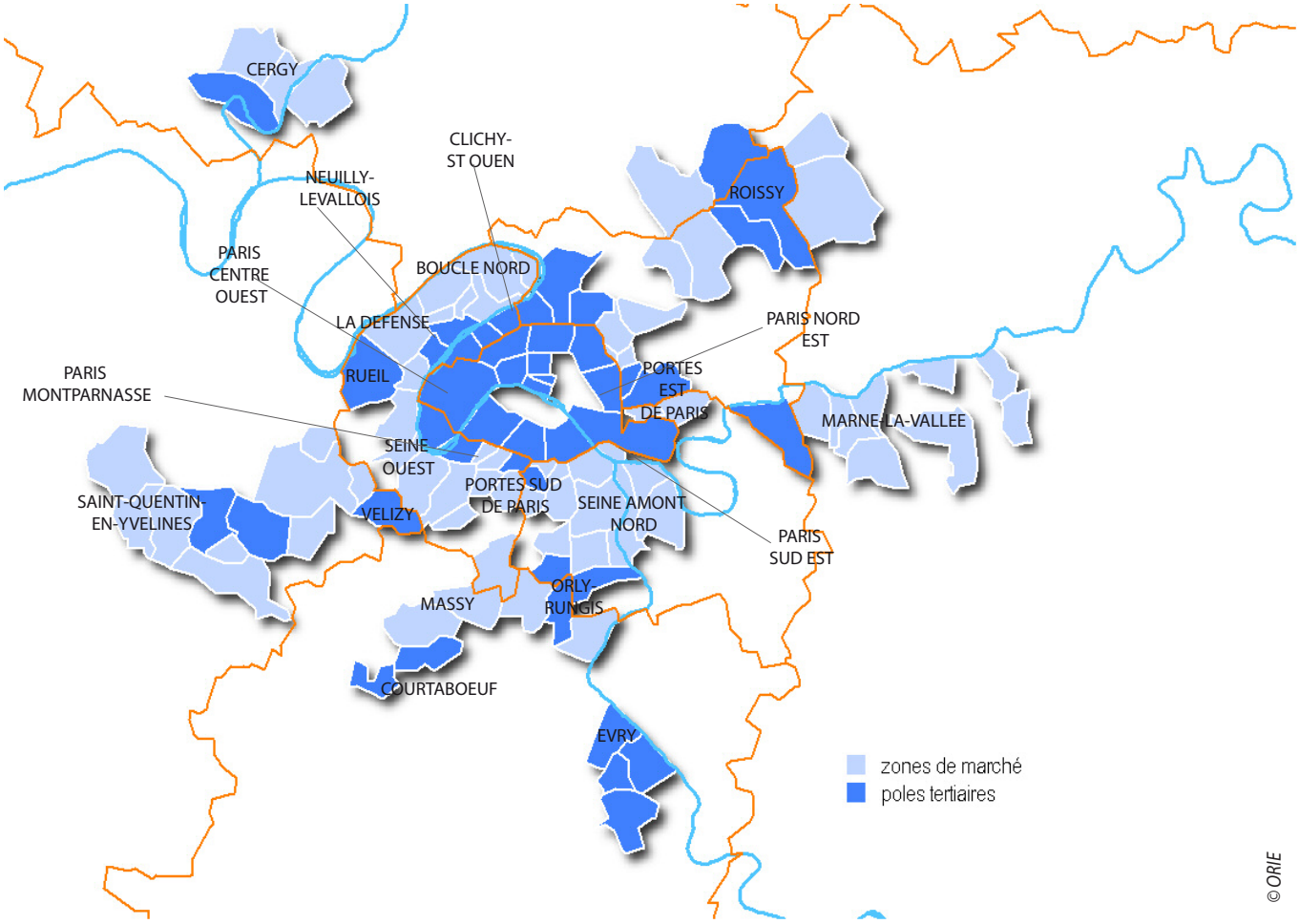
FIGURE 1 : DURÉE DE LA VACANCE EN ILE-DE FRANCE 10
FIGURE 2 : ÉTAT DES LOCAUX VACANTS DEPUIS PLUS DE 4 ANS À PARIS AU 2T 2014 15
FIGURE 3 : CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISÉS À PARIS ENTRE 2011 ET 2013 (EN M^2) 15
FIGURE 4 : CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISÉS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT ENTRE 2011 ET 2013 (EN M^2) 17

TABLEAU 1 : RÉPARTITION DES BUREAUX VACANTS DEPUIS PLUS DE 4 ANS AU 2^E TRIMESTRE 2014 11
TABLEAU 2 : CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISÉS À PARIS ENTRE 2011 ET 2013 (EN M^2) PAR TRANCHE DE SURFACE 16
TABLEAU 3 : PROPOSITIONS RETENUES DANS LES TEXTES RÉGLEMENTAIRES 23
TABLEAU 4 : SCÉNARII RETENUS 27
TABLEAU 5 : SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS 30

CARTE 1 : DURÉE DE LA VACANCE DES BUREAUX DE SECONDE MAIN AU 2E TRIMESTRE 2014 ET PARC DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE EN 2013 12
CARTE 2 : DURÉE DE LA VACANCE DES BUREAUX DE SECONDE MAIN AU 2E TRIMESTRE 2014 À PARIS 13
CARTE 3: ÉTAT DES LOCAUX VACANTS DEPUIS PLUS DE 4 ANS EN ÎLE-DE-FRANCE AU 2T 2014 14
CARTE 4: COMMUNES EN ÎLE-DE-FRANCE AYANT UN POS VIGUEUR OU EN COURS DE RÉVISION AU 31.12.2013 21

Annexes

ANNEXE 1 : PÔLES ET ZONES DE MARCHÉ TERTIAIRES EN ÎLE-DE-FRANCE EN 2013



Liste des pôles tertiaires définis par l'ORIE

Pôle	Commune
POLE CERGY	CERGY
POLE CLICHY-SAINT OUEN	CLICHY, SAINT-OUEN
POLE COURTABOEUF	LES ULIS, VILLEBON-SUR-YVETTE
POLE EVRY	COURCOURONNES, EVRY, LISSES, RIS-ORANGIS
POLE LA DEFENSE	COURBEVOIE, PUTEAUX
POLE MARNE-LA-VALLEE	NOISY-LE-GRAND
POLE NEUILLY-LEVALLOIS	LEVALLOIS-PERRET, NEUILLY-SUR-SEINE
POLE ORLY-RUNGIS	ORLY, PARAY-VIEILLE-POSTE, RUNGIS
POLE PARIS CENTRE OUEST (QCA INCLUS)	1er, 2e, 8e, 9e, 16e, 17e
POLE PARIS MONTPARNASSE	14e, 15e
POLE PARIS NORD EST	18e, 19e, 20e
POLE PARIS SUD EST	12e, 13e
POLE PORTES EST DE PARIS	BAGNOLET, MONTREUIL
POLE PORTES NORD DE PARIS	AUBERVILLIERS, SAINT-DENIS
POLE PORTES SUD DE PARIS	ARCUEIL, MONTROUGE
POLE ROISSY	ROISSY-EN-FRANCE, TREMBLAY-EN-FRANCE, VILLEPINTE
POLE RUEIL	RUEIL-MALMAISON
POLE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES	GUYANCOURT, MONTIGNY-LE-BRETONNEUX
POLE SEINE OUEST	BOULOGNE-BILLANCOURT, ISSY-LES-MOULINEAUX
POLE VELIZY	VELIZY-VILLACOUBLAY
ZONE DE MARCHE CERGY	OSNY, PONTOISE, ST-OUEN-L'AUMONE
ZONE DE MARCHE BOUCLE NORD	ASNIERES-SUR-SEINE, BOIS-COLOMBES, COLOMBES,
	LA GARENNE-COLOMBES, GENNEVILLIERS, VILLENEUVE-LA-GARENNE
ZONE DE MARCHE LA DEFENSE	NANTERRE, SURESNES
ZONE DE MARCHE MARNE-LA-VALLEE	BUSSY-ST-GEORGES, CHAMPS-SUR-MARNE, CHESSY, CROISSY-BEAUBOURG, LAGNY-SUR-MARNE, LOGNES, MONTEVRAIN, NOISIEL, SERRIS, TORCY
ZONE DE MARCHE MASSY	ANTONY, MASSY, PALAISEAU
ZONE DE MARCHE ORLY-RUNGIS	ATHIS-MONS, CHEVILLY-LARUE, THIAIS, WISSOUS
ZONE DE MARCHE PORTES EST DE PARIS	FONTENAY-SOUS-BOIS, LES LILAS, LE PRE-SAINT-GERVAIS, VINCENNES
ZONE DE MARCHE PORTES NORD DE PARIS	BOBIGNY, PANTIN
ZONE DE MARCHE PORTES SUD DE PARIS	BAGNEUX, CACHAN, CHATILLON, GENTILLY, LE KREMLIN-BICETRE, MALAKOFF, VANVES, VILLEJUIF
ZONE DE MARCHE ROISSY	AULNAY-SOUS-BOIS, LE BLANC-MESNIL, GONESSE, LE MESNIL-AMELOT, MITRY-MORY
ZONE DE MARCHE	BUC, LE CHESNAY, ELANCOURT, MAGNY-LES-HAMEAUX, PLAISIR,
SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES	TRAPPES, VERSAILLES, VIROFLAY, VOISINS-LE-BRETONNEUX
ZONE DE MARCHE SEINE AMONT NORD	ALFORTVILLE, CHARENTON-LE-PONT, CHOISY-LE-ROI, CRETEIL,
	IVRY-SUR-SEINE, MAISONS-ALFORT, VITRY-SUR-SEINE
ZONE DE MARCHE SEINE OUEST	MEUDON, SEVRES, SAINT-CLOUD
ZONE DE MARCHE VELIZY	CLAMART, LE PLESSIS-ROBINSON

ANNEXE 2 : SIMULATIONS FINANCIÈRES ET TAUX DE TVA RÉDUIT

	SCENARIO 1 **Transformation en TVA** d'un bâtiment de bureau de 5000 m² sdp en logement Surface logement: 4223 m² sdp dont 25% en logements sociaux Rendement shab/sdp: 92%				
	Taux %	ASSIETTE €	€ HT	TVA récupérable	€ TTC
1. TERRAIN					
Biens acquis	TVA 20%		12 187 000	2 437 400	14 624 400
TVA (20%)			-		
Droits (0,72% + 0,10%)			125		125
Emoluments de Notaire (émolution + aide 1,2%)	TVA 20%		146 244	29 249	175 493
Curage			300 000	60 000	360 000
Divers (Constat d'huissier et référé préventif)			20 000	4 000	24 000
Diagnostic (carrez, amiante, plomb, termites...)	TVA 20%		20 000	4 000	24 000
Géomètre	TVA 20%		20 000	4 000	24 000
Sous-total 1. TERRAIN			**12 693 369**	**2 538 649**	**15 232 018**
2. VRD et AMENAGEMENT					
Branchements	TVA 20%		64 000	12 800	76 800
Taxe de raccordement	TVA 20%		34 000	6 800	40 800
VRD Espaces verts	TVA 20%		170 000	34 000	204 000
Sous-total 2. VRD et AMENAGEMENT			**268 000**	**53 600**	**321 600**
TOTAL FONCIER			***12 961 369***	***2 592 249***	***15 553 618***
3. TRAVAUX					
Travaux	TVA 20%		8 727 000	1 745 400	10 472 400
Aléas travaux	TVA 20%		436 350	87 270	523 620
Sous-total 3. TRAVAUX			**9 163 350**	**1 832 670**	**10 996 020**
4. HONORAIRES TECHNIQUES					
Architecte et Moe (mission complète)	TVA 20%		602 000	120 400	722 400
BET	TVA 20%		166 000	33 200	199 200
Pilote	TVA 20%		166 000	33 200	199 200
Bureau de contrôle	TVA 20%		61 000	12 200	73 200
Coordonnateur SPS	TVA 20%		28 000	5 600	33 600
Labels environnementaux			42 000	8 400	50 400
Assurances	Forfait		204 000	40 800	244 800
Sous-total 4. HONORAIRES TECHNIQUES			**1 269 000**	**253 800**	**1 522 800**
PRIX DE REVIENT TECHNIQUE			***10 432 350***	***2 086 470***	***12 518 820***
5. FRAIS ANNEXES DE CONSTRUCTION					
GFA			89 000		89 000
Frais financier bancaires	1,50%	23 393 719	445 500		445 500
Sous-total 5. FRAIS ANNEXES DE LA CONSTRUCTION			**534 500**		**534 500**
PRIX DE REVIENT TECHNIQUE			**23 928 219**	**4 678 719**	**28 606 938**
6. AUTRES HONORAIRES ET FRAIS					
Honoraires de gestion internes	TVA 20%	5%	1 782 000	356 400	2 138 400
Honoraires de gestion externes	TVA 20%			-	-
Honoraires commerciaux	TVA 20%	4,0%	1 284 000	256 800	1 540 800
	TVA 20%			-	-
Frais de publicité	TVA 20%		481 000	96 200	577 200
Impots et taxes			104 000		104 000
Sous-total 6. AUTRES HONORAIRES ET FRAIS			**3 651 000**	**709 400**	**4 360 400**
PRIX DE REVIENT TOTAL			**27 579 219**	**5 388 119**	**32 967 338**
TOTAL DES DEPENSES			**27 579 219**	**5 388 119**	**32 967 338**
RECETTES					
Logements libres	TVA 20%	11000€ TTC/m² habitable cis parking	26 710 475	5 342 095	32 052 570
Logements sociaux	TVA 5,5%	3650 € TTC/m² habitable sans parking	3 360 387	184 821	3 545 209
Sous-total RECETTES			**30 070 862**	**5 526 916**	**35 597 779**
Différentiel de TVA				**138 797**	
RESULTAT		**7,00%**	**2 491 643**		

SCENARIO 2 :

Transformation en TVA d'un bâtiment de bureau de 5000 m² sdp en logement

Surface logement: 4223 m² sdp dont 25% en logements intermédaires
Rendement shab/sdp: 92%

	Taux %	ASSIETTE €	€ HT	TVA récupérable	€ TTC
1. TERRAIN					
Biens acquis	TVA 20%		13 945 000	2 789 000	16 734 000
TVA (20%)			-		
Droits (0,72% + 0,10%)			125		125
Emoluments de Notaire (émolution + aide 1,2%)	TVA 20%		167 340	33 468	200 808
Curage			300 000	60 000	360 000
Divers (Constat d'huissier et référé préventif)			20 000	4 000	24 000
Diagnostic (carrez, amiante, plomb, termites...)	TVA 20%		20 000	4 000	24 000
Géomètre	TVA 20%		20 000	4 000	24 000
Sous-total 1. TERRAIN			**14 472 465**	**2 894 468**	**17 366 933**
2. VRD et AMENAGEMENT					
Branchements	TVA 20%		64 000	12 800	76 800
Taxe de raccordement	TVA 20%		34 000	6 800	40 800
VRD Espaces verts	TVA 20%		170 000	34 000	204 000
Sous-total 2. VRD et AMENAGEMENT			**268 000**	**53 600**	**321 600**
TOTAL FONCIER			***14 740 465***	***2 948 068***	***17 688 533***
3. TRAVAUX					
Travaux	TVA 20%		8 727 000	1 745 400	10 472 400
Aléas travaux	TVA 20%		436 350	87 270	523 620
Sous-total 3. TRAVAUX			**9 163 350**	**1 832 670**	**10 996 020**
4. HONORAIRES TECHNIQUES					
Architecte et Moe (mission complète)	TVA 20%		602 000	120 400	722 400
BET	TVA 20%		166 000	33 200	199 200
Pilote	TVA 20%		166 000	33 200	199 200
Bureau de contrôle	TVA 20%		61 000	12 200	73 200
Coordonnateur SPS	TVA 20%		28 000	5 600	33 600
Labels environnementaux			42 000	8 400	50 400
Assurances	Forfait		204 000	40 800	244 800
Sous-total 4. HONORAIRES TECHNIQUES			**1 269 000**	**253 800**	**1 522 800**
PRIX DE REVIENT TECHNIQUE			***10 432 350***	***2 086 470***	***12 518 820***
5. FRAIS ANNEXES DE CONSTRUCTION					
GFA			89 000		89 000
Frais financier bancaires	1,50%	25 172 815	445 500		445 500
Sous-total 5. FRAIS ANNEXES DE LA CONSTRUCTION			**534 500**		**534 500**
PRIX DE REVIENT TECHNIQUE			**25 707 315**	**5 034 538**	**30 741 853**
6. AUTRES HONORAIRES ET FRAIS					
Honoraires de gestion internes	TVA 20%	5%	1 782 000	356 400	2 138 400
Honoraires de gestion externes	TVA 20%			-	-
Honoraires commerciaux	TVA 20%	4,0%	1 284 000	256 800	1 540 800
	TVA 20%			-	-
Frais de publicité	TVA 20%		481 000	96 200	577 200
Impots et taxes			104 000		104 000
Sous-total 6. AUTRES HONORAIRES ET FRAIS			**3 651 000**	**709 400**	**4 360 400**
PRIX DE REVIENT TOTAL			**29 358 315**	**5 743 938**	**35 102 253**
TOTAL DES DEPENSES			**29 358 315**	**5 743 938**	**35 102 253**
RECETTES					
Logements libres	TVA 20%	11000€ TTC/m² habitable cis parking	26 710 475	5 342 095	32 052 570
Logements intermédiaires	TVA 10 %	6000 € TTC/m² habitable sans parking	5 297 945	529 795	5 827 740
Sous-total RECETTES			**32 008 420**	**5 871 890**	**37 880 310**
Différentiel de TVA				**127 952**	
RESULTAT		**7,00%**	**2 650 105**		

SCENARIO 3 :

Transformation en TVA d'un bâtiment de bureau de 5000 m² sdp en logement

Surface logement: 4223 m² sdp dont 25% en logements intermédaires
Rendement shab/sdp: 92%
L'ensemble de l'opération bénéficie de la TVA à 10% à la revente

	Taux %	ASSIETTE €	€ HT	TVA récupérable	€ TTC
1. TERRAIN					
Biens acquis	TVA 20%		16 342 500	3 268 500	19 611 000
TVA (20%)			-		
Droits (0,72% + 0,10%)			125		125
Emoluments de Notaire (émolution + aide 1,2%)	TVA 20%		196 110	39 222	235 332
Curage			300 000	60 000	360 000
Divers (Constat d'huissier et référé préventif)			20 000	4 000	24 000
Diagnostic (carrez, amiante, plomb, termites...)	TVA 20%		20 000	4 000	24 000
Géomètre	TVA 20%		20 000	4 000	24 000
Sous-total 1. TERRAIN			**16 898 735**	**3 379 722**	**20 278 457**
2. VRD et AMENAGEMENT					
Branchements	TVA 20%		64 000	12 800	76 800
Taxe de raccordement	TVA 20%		34 000	6 800	40 800
VRD Espaces verts	TVA 20%		170 000	34 000	204 000
Sous-total 2. VRD et AMENAGEMENT			**268 000**	**53 600**	**321 600**
TOTAL FONCIER			***17 166 735***	***3 433 322***	***20 600 057***
3. TRAVAUX					
Travaux	TVA 20%		8 727 000	1 745 400	10 472 400
Aléas travaux	TVA 20%		436 350	87 270	523 620
Sous-total 3. TRAVAUX			**9 163 350**	**1 832 670**	**10 996 020**
4. HONORAIRES TECHNIQUES					
Architecte et Moe (mission complète)	TVA 20%		602 000	120 400	722 400
BET	TVA 20%		166 000	33 200	199 200
Pilote	TVA 20%		166 000	33 200	199 200
Bureau de contrôle	TVA 20%		61 000	12 200	73 200
Coordonnateur SPS	TVA 20%		28 000	5 600	33 600
Labels environnementaux			42 000	8 400	50 400
Assurances	Forfait		204 000	40 800	244 800
Sous-total 4. HONORAIRES TECHNIQUES			**1 269 000**	**253 800**	**1 522 800**
PRIX DE REVIENT TECHNIQUE			***10 432 350***	***2 086 470***	***12 518 820***
5. FRAIS ANNEXES DE CONSTRUCTION					
GFA			89 000		89 000
Frais financier bancaires	1,50%	27 599 085	445 500		445 500
Sous-total 5. FRAIS ANNEXES DE LA CONSTRUCTION			**534 500**		**534 500**
PRIX DE REVIENT TECHNIQUE			**28 133 585**	**5 519 792**	**33 653 377**
6. AUTRES HONORAIRES ET FRAIS					
Honoraires de gestion internes	TVA 20%	5%	1 782 000	356 400	2 138 400
Honoraires de gestion externes	TVA 20%			-	-
Honoraires commerciaux	TVA 20%	4,0%	1 284 000	256 800	1 540 800
	TVA 20%			-	-
Frais de publicité	TVA 20%		481 000	96 200	577 200
Impots et taxes			104 000		104 000
Sous-total 6. AUTRES HONORAIRES ET FRAIS			**3 651 000**	**709 400**	**4 360 400**
PRIX DE REVIENT TOTAL			**31 784 585**	**6 229 192**	**38 013 777**
TOTAL DES DEPENSES			**31 784 585**	**6 229 192**	**38 013 777**
RECETTES					
Logements libres	TVA 10%	11000€ TTC/m² habitable cis parking	29 138 700	2 913 870	32 052 570
Logements intermédiaires	TVA 10%	6000 € TTC/m² habitable sans parking	5 297 945	529 795	5 827 740
Sous-total RECETTES			**34 436 645**	**3 443 665**	**37 880 310**
Différentiel de TVA				**- 2 785 527**	
RESULTAT		**7,00%**	**2 652 060**		



ORIE

OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE

Site internet : www.orie.asso.fr
Courriel : contact@orie.asso.fr