

LES ATELIERS

CONFÉRENCE PARTENARIALE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Atelier n°13 du 19 septembre 2013

SEPTEMBRE 2014

immobilier tertiaire ancien un potentiel à réinvestir

SOMMAIRE

2 Comment réinvestir

le potentiel tertiaire ancien ?

- 2 La situation à Toulouse : la rénovation du parc tertiaire ancien, un élément du renouvellement urbain
- 4 La transformation et la mutation de bureaux en Ile-de-France
- 5 « Bureaux du passé, habitants du présent », changements d'usage à Bruxelles
- 6 Table ronde
Les enjeux du renouvellement du parc ancien

L'Atelier de la CPIE s'est fixé comme objectif de réfléchir sur le devenir du parc tertiaire ancien à partir d'expériences menées dans des métropoles françaises et européennes.

À l'instar de la France, l'aire urbaine de Toulouse dispose d'un gisement conséquent d'immeubles de bureaux jugés aujourd'hui inadaptés par les caractéristiques techniques et l'âge du bâtiment, par l'application de nouvelles normes réglementaires et environnementales, mais aussi par les évolutions des modes d'organisation du travail...

Le recyclage de ce parc tertiaire en logements est souvent considéré comme une réponse à la crise du logement et à la progression constante de la vacance de bureaux. Pourtant cette solution de reconversion reste complexe et marginale, ce qui interroge sur le devenir de ce patrimoine. Faut-il envisager une rénovation (légère ou lourde) ou bien un changement d'usage et dans ce dernier cas, pour quelle activité : résidentielle, hôtelière, centre de formation... ? Quels sont les critères qui peuvent guider ces changements : la qualité du bâtiment et son environnement, son potentiel de transformation (la mutabilité de la structure), les coûts des travaux, les besoins des entreprises, l'attractivité des territoires ? Au-delà de la question du parc d'immobilier d'entreprise, cette problématique pose finalement un regard nouveau sur la construction de la ville sur elle-même, en particulier sur les zones d'activité pour lesquelles on souhaite offrir une meilleure qualité de services, un aménagement mieux adapté aux exigences de l'activité économique. Entre la démolition et la préservation des immeubles existants, un équilibre reste à trouver pour favoriser une meilleure qualité urbaine, davantage de mixité fonctionnelle et de bien-être pour les salariés.

Joseph Carles,
Animateur de la CPIE



Comment réinvestir le potentiel tertiaire ancien ?

La construction des parcs tertiaires en France a débuté dès les années 60 et aujourd'hui, la majorité des immeubles existants a plus de dix ans. Avec l'évolution de la demande et la production d'immeubles neufs mieux adaptés aux nouveaux besoins des entreprises, la vacance tend à augmenter sur les immeubles anciens. Cette évolution peut avoir des conséquences sur les pôles économiques, avec une concentration d'immeubles inoccupés.

Les réflexions sur les métropoles sont de plus en plus nombreuses pour rénover, transformer, optimiser ces immeubles anciens et éviter ainsi l'apparition de friches tertiaires. Les études présentées ici permettent de faire un premier état des connaissances sur cette thématique et des actions engagées pour valoriser ce patrimoine.

1/La situation à Toulouse : la rénovation du parc tertiaire ancien, un élément du renouvellement urbain

Construire une observation pour évaluer les causes du vieillissement du parc tertiaire et l'impact sur les territoires

Pour mener à bien cette étude, l'aua/T a engagé un recensement de l'état des immeubles anciens ou délaissés, à partir d'enquêtes de terrain et de données déclaratives recensées auprès des propriétaires, des commercialisateurs et des gestionnaires d'immeubles.

Ce travail a permis d'établir un classement en fonction de l'âge de l'immeuble, en cinq catégories :

- **neuf** : immeuble de moins de cinq ans
- **récent** : immeuble de cinq à dix ans
- **renové** : travaux réalisés
- **en état** : immeubles de plus de dix ans avec travaux d'entretien régulier
- **ancien** : immeuble de plus de dix ans sans travaux d'entretien régulier

Cette cotation à partir de la date de construction est vite apparue insuffisante pour apprécier l'état

CHIFFRES CLÉS

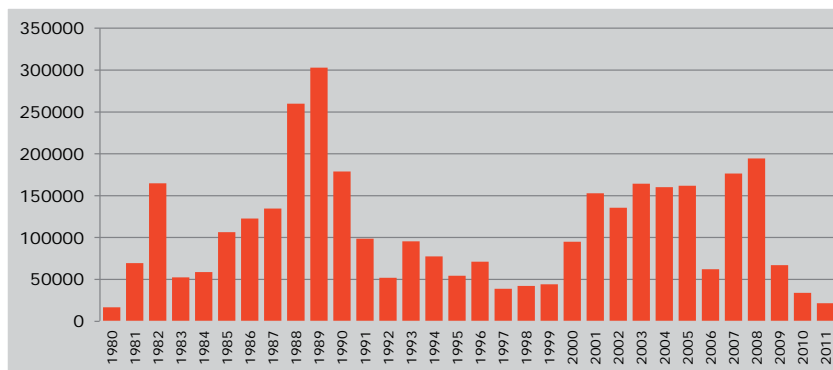
- 4 millions de bureaux construits
- Une production annuelle moyenne de 110 000 m² depuis 1980
- 70 % des surfaces construites ont plus de dix ans, dont 10 % seraient à rénover
- Un fort ralentissement de la production depuis 2009

du parc tertiaire, et en particulier pour identifier les immeubles à rénover ou à transformer. A l'instar d'études déjà réalisées sur le renouvellement du parc de bureaux, et dans l'impossibilité de réaliser un diagnostic technique de chacun des immeubles, d'autres paramètres ont été mobilisés prenant en compte les critères de dynamique territoriale et économique comme l'accessibilité, la vacance, l'environnement, mais aussi l'état du bâti, sa localisation, les grandes entreprises, le marché...

L'objectif est d'identifier les territoires à forte densité d'immeubles anciens et de déterminer ainsi des risques potentiels d'obsolescence à partir d'une grille d'analyse multicritère à deux niveaux :

- **l'environnement urbain** : l'offre de services comme la restauration ou l'hôtellerie, l'accessibilité au sens large (transports en commun, modes doux, routier...), l'environnement du pôle (espaces verts, équipements, organisation),
- **le marché** : la vacance, les prix locatifs, la demande...

Trente ans de construction d'immobilier tertiaire sur l'aire urbaine de Toulouse (en m²)



Source : fichier Sitadel

L'obsolescence des parcs de bureaux ne se mesure pas seulement à l'obligation de respecter un certain nombre de normes, mais à l'évolution morphologique des territoires et des besoins des usagers.

Joseph Carles

État des lieux et perspectives du parc de bureaux

Les résultats montrent que le parc ancien (immeuble construit depuis plus de dix ans) représente la majorité des bâtiments occupés ou vacants (60 %). Cette donnée est comparable à celle des autres métropoles régionales, elle est représentative des grandes étapes de construction des immeubles. Ce parc ancien est constitué à la fois de bâtiments pour lesquels des travaux de remise aux normes techniques sont nécessaires, ou des travaux de restructurations lourdes mais aussi de bâtiments à rénover entièrement, avant une remise sur le marché (avec ou sans transformation d'usage). Plusieurs initiatives de rénovation ont eu lieu dans l'agglomération toulousaine.

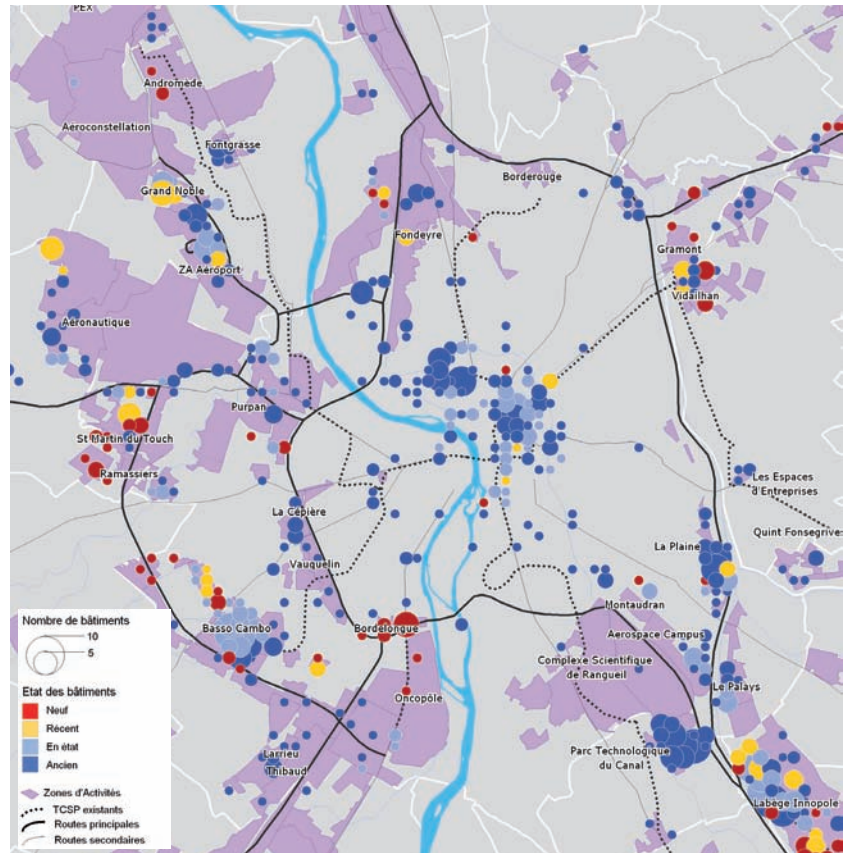
Cette étude et les différentes enquêtes menées au cours de ces dix dernières années montrent qu'environ 10 % du parc toulousain est vétuste :

- impropre à l'usage tel que défini par les différentes normes (code du travail, règles de sécurité, accès pour personnes à mobilité réduite...),
- ne répond plus aux besoins des entreprises de par sa conception, sa localisation...

Au-delà des enjeux concernant les normes techniques, environnementales et réglementaires, le renouvellement du parc ancien ouvre sur d'autres questionnements :

- la prise en compte des évolutions de la filière de la construction : comment faire des bâtiments intelligents, flexibles, réversibles, plus économes, des immeubles évolutifs dans le temps : déconstruction/reconstruction et recyclage...,
- la réflexion sur les changements d'usages : faisabilités techniques, financières et préférence des usagers. Une interrogation qui porte indirectement sur l'évolution de la ville sur elle-même,
- le rôle des collectivités locales dans ce processus...

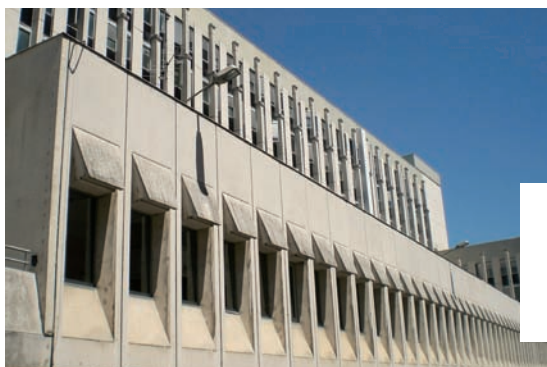
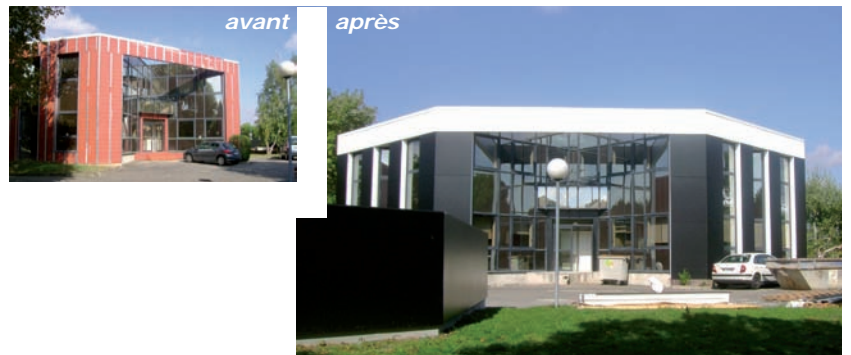
Répartition des immeubles selon l'état



Source : enquête aua 2012

Quelques exemples de rénovation ou réhabilitation

À Labège Innopole, le programme Hightech Buro a été rénové : façade, aménagements intérieurs. Une partie des immeubles est aujourd'hui destinée à des services à la personne (salle de sport, crèche ou encore centre médical).



L'immeuble de la CPAM à Toulouse

Dans le centre-ville, des restructurations lourdes sont réalisées sur le parc public (liées à des impératifs réglementaires) dont le bâtiment de la CPAM sur lequel dix-huit mois de travaux sont prévus.

CHIFFRES CLÉS DE L'ORIE

- Autorisation de transformation: 53 000 m² de bureaux chaque année
- 33 000 m² reconvertis en habitation, soit entre 300 et 400 logements
- Un potentiel de mutation estimé entre 120 000 à 140 000 m² de bureaux chaque année

2/ La transformation et la mutation de bureaux en Ile-de-France présentée par Alain Caen, membre du Conseil d'Administration de l'Orie, Président de Capitales&Développement.

Quelles sont les mutations possibles pour les immeubles de bureaux qui ne répondent plus à la demande ?

Après avoir quantifié le parc tertiaire ancien, les membres de l'Orie se sont attachés à réfléchir au potentiel de transformation dans d'autres usages. Ce travail a mis en évidence les conditions qui favorisent les changements d'usage :

- **la morphologie de l'immeuble** : sa taille, l'épaisseur des murs, les ouvertures, les circulations, les archives ou pièces noires... sont des critères à prendre en compte dans le processus de reconversion. La transformation des immeubles de bureaux en logements est souvent plus complexe et onéreuse que pour des équipements, des services ou du commerce.
- **la localisation, l'environnement et le tissu urbain** sont des catalyseurs de la reconversion, et notamment dans une localisation « d'exception » sont privilégiées des reconversions en hôtels ou en logements de luxe.
- **la propriété** est essentielle dans la stratégie de transformation des locaux : les SCPI familiales et institutionnelles favoriseront des opérations de nature très différentes. Par exemple, les professionnels de l'immobilier valoriseront plutôt leur patrimoine en hôtels, en commerces assurant ainsi une rentabilité locative. Les personnes physiques financeront plus facilement des travaux de transformation en logements portant généralement sur des plus petites surfaces (< à 500 m²) qu'ils revendront lot par lot.
- et **l'équation financière** reste la pièce maîtresse qui guide les reconversions.

L'Orie observe que la transformation de ces surfaces en logements reste marginale et ce, malgré la pénurie sur la région francilienne. Les immeubles ont été majoritairement transformés en équipements, commerces, hôtels, ou résidences-services...

Les conclusions de l'étude mettent en évidence les difficultés pour favoriser les reconversions :

- la première est économique car aujourd'hui la rénovation/reconversion coûte plus que la démolition/reconstruction,
- la deuxième est réglementaire avec des règles d'urbanisme jugées inadaptées pour les besoins des professionnels comme le nombre de places de stationnement ou l'obligation du dépôt de permis de construire pour des transformations, ou le maintien des COS pour les logements...
- enfin, la troisième est technique, même si elle peut être maîtrisée, sa mise en œuvre reste très onéreuse et remet souvent en cause l'équilibre financier des opérations de transformation.

En conclusion, pour favoriser ces mutations, le groupe de travail de professionnels de l'Orie propose des pistes d'actions, notamment :

- faciliter l'augmentation des droits à construire,
- maintenir le même nombre de places de stationnement même pour des transformations en logements,
- adapter la part des logements pour maintenir l'équilibre financier des opérations, en privilégiant plutôt le logement intermédiaire,
- repenser la fiscalité francilienne en supprimant la taxe à chaque changement d'usage.



La transformation des bureaux en logements est une amorce de solution localisée et ponctuelle. En d'autres termes, c'est une solution complémentaire mais qui restera insuffisante pour répondre à la demande en logements

Alain Caen

Projet de transformation en logements de l'immeuble Sky à Courbevoie



Source : Altarea-Cogedim

- 1 000 000 de m² de bureaux vacants
- 550 000 m² de conversion autorisée entre 1997 et 2011, dont une majorité en logements

3/ « Bureaux du passé, habitants du présent », changements d'usage à Bruxelles

par Christian Lasserre, membre du bureau d'études CLI, spécialisé dans le montage d'opérations d'urbanisme et d'immobilier, auteur de « Bureaux du passé, habitants du présent »

Bruxelles souffre depuis de longues années d'une inadéquation entre l'offre et la demande de bureaux : dix-sept ans d'équilibre du marché pour trente-sept années de surproduction. Une situation complexe qui trouve ses racines dans l'émiettement des acteurs, dans un marché investisseur en décalage avec les besoins. Aujourd'hui, le débat porte sur les potentialités de mutabilité des immeubles vacants et sur les mesures encourageant ces transformations. Christian Lasserre affirme que la conversion d'immeubles de bureaux obsolètes peut être estimée entre un et deux millions de mètres carrés sur la région bruxelloise. Les exemples de réhabilitation de bureaux en logements montrent que l'on peut répondre aux besoins de l'essor démographique, en introduisant de la mixité dans les pôles d'activité.

Les premières opérations ont concerné des immeubles de centre-ville pour répondre à la forte pression démographique, et ce malgré les difficultés techniques. Par contre, les transformations sur des pôles tertiaires en périphérie restent marginales et concernent le plus souvent des équipements, services ou encore des résidences hôtelières plutôt que des logements.

Pour cet expert, les exemples prouvent que cette mixité des fonctions rend le quartier plus vivant, mais les pôles économiques restent encore peu attractifs aux yeux des populations, ce qui freine les opérations de transformation en zone d'activité.

Les exemples de reconversion :

- **Ariane** : La restructuration de l'ancien siège de la radio RTL datant des années 1990, situé à proximité des institutions européennes, desservi pas les transports en commun, avec relativement peu de services et commerces. L'investisseur ORPEA en a fait une résidence-services avec un restaurant, un cinéma, des locaux médicaux et des commerces localisés dans l'ancien auditorium.
- **Arlon** : cet ancien programme de trois immeubles de bureaux, localisé dans le quartier européen, a été réhabilité en hôtel, avec quelques logements.

Les leçons tirées de ces expériences :

- Les reconversions d'immeubles de grande taille justifient la cohabitation de plusieurs types d'activité.
- La réalisation des immeubles neufs doit être conçue structurellement et technologiquement pour être convertibles.

Est-ce le parc immobilier tertiaire qui est obsolète ou est-ce le concept même de bureaux ?
Christian Lasserre

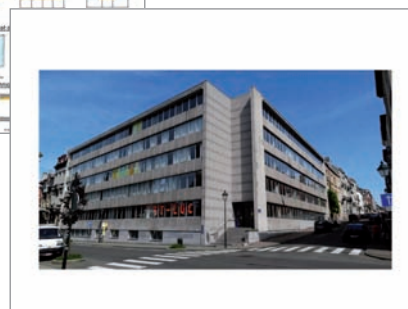
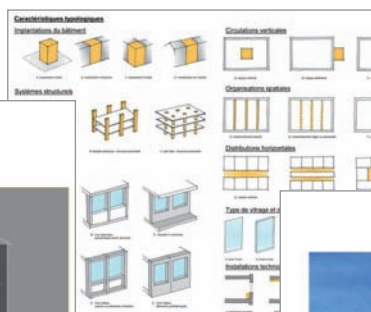




Table ronde Les enjeux du renouvellement du parc ancien

La rénovation est avant tout guidée par la réponse aux attentes des utilisateurs

Frédéric Racat, conseil en immobilier d'entreprise, rappelle que les changements d'organisation des entreprises, et donc les nouveaux aménagements des espaces de travail, sont les principales causes du vieillissement des immeubles des bureaux anciens. Les utilisateurs privilégient les bâtiments neufs car ils répondent mieux à leurs attentes en termes d'aménagement, de fonctionnalité, mais également d'économie d'énergie... sans oublier qu'ils sont vecteurs d'image et deviennent un choix stratégique pour les grandes entreprises. En outre, l'application des nouvelles normes énergétiques, administratives, en particulier pour les bâtiments recevant du public (normes de sécurité, incendie, accessibilité aux personnes handicapées...) accélère ce phénomène d'obsolescence.

Les acteurs locaux présents, professionnels comme élus, partagent tous la nécessité de proposer une offre immobilière tertiaire compétitive et performante pour maintenir et attirer de nouvelles entreprises. Elle comprend à la fois des immeubles répondant aux besoins des entreprises, et un environnement urbain accessible, avec une offre de services diversifiée, des espaces urbains de qualité...

Nouveau siège de la TIC Valley

- immeuble de 5 000 m²
- Rénovation des anciens laboratoires de PIERRE FABRE
- Remontée de la performance énergétique -> RT 2005



La rénovation rime avec réalité du marché

Guillaume Carle, promoteur, précise qu'il n'existe pas de réponse unique : « choisir entre rénovation ou transformation se fait au cas par cas en fonction de la localisation, de l'état du bâtiment et du marché... » Si aujourd'hui, des solutions existent pour régler les contraintes techniques, il n'en va pas toujours



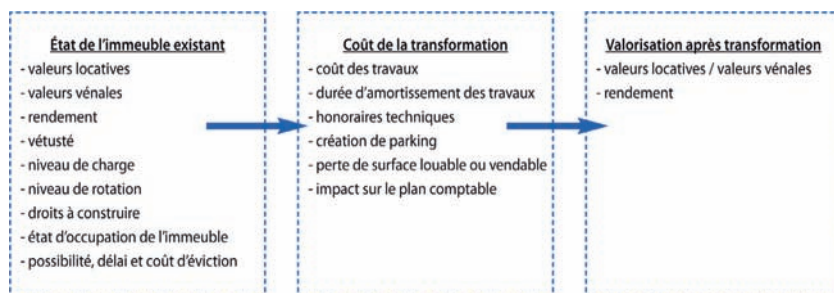
de même de l'équilibre financier. Et à Toulouse, cette question du retour sur investissement s'avère quelquefois plus difficile à atteindre que sur d'autres métropoles car « c'est un marché qui n'est pas évalué à sa juste valeur, avec des prix locatifs qui restent bas », remarque Jean-Christophe Antoine.

Les exemples cités montrent que les mutations en centre-ville s'opèrent avec moins de difficultés qu'en zone d'activité. Toutefois, à Toulouse, les exemples sont encore marginaux faute d'une offre de bureaux suffisante. Le représentant de la Sem, Oppidéa, rappelle ainsi que « les évolutions constatées ces dernières années vont dans le sens inverse des exemples présentés sur les autres métropoles, avec des anciens immeubles d'habitations devenus des bureaux, comme sur le boulevard de Strasbourg ». En zone d'activité, les expériences de reconversion qui portent sur des résidences hôtelières, des structures d'accueil pour jeunes actifs, des équipements, ou pour d'autres services sont souvent des succès. Mais pour autant ces expériences sont-elles amenées à se généraliser ?

De façon générale, la place que pourrait prendre le renouvellement du parc ancien nécessite une bonne connaissance des besoins des entreprises (type d'immeubles, localisation, prix...) comme des salariés.

En conclusion, l'ensemble des intervenants souligne que les évolutions des immeubles restent très largement liées à l'emplacement et à son environnement, donc à la valeur de ces lieux. La situation économique force à ancrer la démarche dans un principe vertueux en revalorisant ces espaces économiques et en les rendant plus attractifs. C'est apporter une réponse foncière et immobilière adaptée aux attentes des utilisateurs, développer une offre de services de qualité et offrir des conditions d'accueil optimales et variées.

Faisabilité économique : synthèse des données à prendre en compte



Source : étude Orié

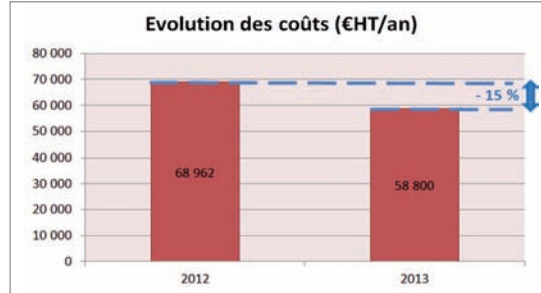
La localisation est un critère majeur pour la rénovation des immeubles anciens, voire pour la transformation des bâtiments obsolètes

Frédéric Racat

Immeuble Aéropole à Nice



Retour d'expériences sur l'évolution des coûts pour les parties communes



Source : Perial

Aujourd'hui, toute la chaîne immobilière engage un changement radical dans le processus de décision. On s'engage dans un territoire sur le long terme et non plus sur une seule opportunité financière. Une logique qui fait de l'investisseur un véritable acteur du développement local
Jean-Christophe Antoine

Le renouvellement urbain, moteur de la revitalisation

Pour inverser le risque d'un processus lent de dévitalisation, les collectivités locales ont d'ores et déjà jugé nécessaire d'intervenir dans certains cas et ont engagé des opérations de rénovation urbaine. Les actions des collectivités sont différentes selon les territoires. Elles peuvent porter sur l'accessibilité, la qualité urbaine, le développement de l'offre de services...

Pour les élus présents, la réflexion doit s'appuyer sur une bonne connaissance du potentiel renouvelable et mutable. Ainsi, la première démarche consiste à identifier ce potentiel à partir d'une analyse fine du territoire, que ce soit en zones aménagées et en diffus. Les démarches engagées par certaines collectivités privilégient la requalification pour des espaces plus mixtes et de qualité. Des exemples emblématiques sont en cours comme l'Oncopôle, la Cartoucherie... Les grandes infrastructures peuvent également être des facteurs déclenchants : l'arrivée du métro à proximité du parc du Canal a ainsi eu un impact réel sur l'attractivité de ce secteur, ce qui a favorisé les rénovations de certains immeubles.

Au-delà de l'amélioration des espaces économiques et de leur desserte, d'autres leviers peuvent être mobilisés pour faire évoluer l'image des pôles économiques :

- l'amélioration de l'environnement,
- le développement des services,
- l'animation de réseaux professionnels par les collectivités...

En conclusion, la responsabilité des collectivités est de construire une ville durable dont les principes généraux consistent à répondre à une plus grande mixité avec une répartition plus équilibrée de l'emploi, du commerce et des services. C'est aussi d'organiser les conditions d'accueil optimales, de renforcer la qualité urbaine et mettre en place des politiques foncières et immobilières en lien avec des territoires stratégiques coordonnés.

La transformation n'est pas toujours possible, une étude technique est indispensable pour éviter les dérapages financiers. Quelque fois, la démolition est la réponse la plus adaptée
Guillaume Carle

Nos actions visent à créer de la richesse, de la qualité pour que l'agglomération reste attractive
Louis Germain



Poursuivre la réflexion

L'Atelier a été l'occasion de mieux cerner les enjeux et les impacts à terme sur les territoires. Les exemples montrent des transformations réussies, de bonnes pratiques, mais aussi des difficultés et des limites. Des propositions concrètes ont été présentées pour favoriser les rénovations, transformations en fonction du marché. Pourtant, la crise économique aura sans nul doute des effets importants sur le processus de transformation de ce parc ancien, ce qui impose d'être innovant, de programmer une offre évolutive qui s'adapte aux besoins, mais aussi de prévoir un phasage des opérations pour éviter de trop grandes concurrences entre les rénovations, les nouveaux projets et les territoires entre eux.

Localement, pour mieux cerner l'ensemble de ces besoins, des outils opérationnels sont à construire pour anticiper, programmer une offre économique en fonction des besoins des entreprises à court, moyen et long terme. La mise en place d'un schéma d'accueil des entreprises faciliterait le développement organisé, planifié et raisonné de cette offre, en agissant sur l'ensemble de la « chaîne de production » immobilière.

La CPIE souhaite prolonger le débat en organisant de nouveaux temps d'échanges sur ces questions. Elle propose de conforter l'observation de ce phénomène sur l'agglomération, en investissant également sur les questions techniques, environnementales... En outre, un groupe de travail technique sera mis en place, associant les acteurs locaux (professionnels, collectivités, SEM...) pour étudier, à partir de cas concrets, le devenir des immeubles anciens.



Les ateliers de Toulouse aire urbaine

A destination première des élus et de leurs services opérationnels, les ateliers de Toulouse aire urbaine constituent une opportunité d'échange et de partage sur les pratiques en matière d'aménagement, d'urbanisme et de mise en œuvre des politiques publiques.

Des spécialistes locaux ou nationaux viennent exposer l'état de leurs connaissances, réflexions et pratiques sur les questions traitées par l'atelier. In fine, l'enjeu est bien « d'éclairer les territoires » sur le bon usage des procédures et outils à disposition, dans la perspective de constituer des modes opératoires performants au service d'objectifs partagés.