Logements

TRANSFORMER ou DEMOLIR

Un enjeu éco-sociologique durable

Par **Raphaël Tréguier** Président Fondateur, KAREG

Si les déséquilibres sont rares dans la nature, ils sont souvent le résultat d'un blocage créé par les hommes. Le secteur immobilier français n'échappe pas à la règle. D'un côté, des millions de mètres de bureaux obsolètes ou devenus inutiles, de l'autre, un besoin immédiat en logements. Pourtant, alors que les enjeux sociaux et environnementaux liés à cette situation sont considérables, les segments du bureau et du logement coexistent sans se parler. Pour le moment.

Les enjeux

Le déficit immédiat en logements en Ile de France est estimé à 20 millions de m2. Un chiffre très impressionnant, qui ne correspond malheureusement qu'à l'estimation découlant du SDRIF, 300.000 logements, multipliés par la surface moyenne d'un appartement en immeuble collectif. (voir tableau 1)

Les principales raisons de ce retard sont connues des acteurs :

- la rareté du foncier, encore accrue par le nécessaire ZAN (Zéro Artificialisation Nette)
- les contraintes liées à l'arrivée de nouveaux habitants, comme le financement des équipements publics
- le coût d'opportunité fiscal pour les municipalités par rapport à la création de bureaux, comme la perte de la CVAE
- le portage financier des opérations, trop élevé et trop long pour les promoteurs classiques

Face à ce constat partagé par tous, on peut noter que les grands acteurs du logement comme Action Logement et CDC Habitat jouent leur rôle stratégique pour soutenir l'industrie, en procédant à des commandes de logements historiques auprès des promoteurs. Mais les causes fondamentales de blocage à la création de logements ne peuvent être systématiquement contournées à coups de commandes jumbos de VEFA.

De plus, si nous arrivons à un stade où le besoin de création de logements n'a jamais été aussi grand, l'urgence est également à la réduction de l'empreinte carbone…

L'empreinte carbone

En France, le secteur du logement, à lui seul, génère 27% de l'empreinte carbone toutes activités confondues, ce qui place le Bâtiment au premier rang des secteurs les plus émissifs en CO_2, devant les transports (Source : CGDD 2010)

On estime que la construction représente 60% de l'empreinte carbone d'un bâtiment neuf (source : BBCA), dont près de la moitié directement imputable aux structures et aux maçonneries : en moyenne, un quart des émissions totales de CO_2 au cours de la vie d'un immeuble est donc directement lié au béton. Cette proportion varie naturellement en fonction de l'importance des infrastructures en place, soulevant par la même occasion une vraie question sur l'usage futur des sous-sols existants résultant de la baisse des besoins en parkings.

Face à ces enjeux, l'actuelle ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du Logement, Emmanuelle Wargon, préconise de « changer le modèle du logement pour les années à venir » et la relance « durable » de la construction de logements.

L'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), inscrit dans le Plan Biodiversité de 2018 et la loi Climat Résilience de 2021, devrait à court terme fortement réduire l'expansion des zones urbaines et accentuer la construction de la ville sur la ville.

Dans son édition de janvier 2020 des Chroniques du ZAN, l'Institut Paris Région rappelle que « même si ça reste imprécis, la tendance est robuste : la France continue de s'artificialiser, et, avec un taux compris, selon les méthodes, entre 5 et 9 %, elle est au-dessus de la moyenne européenne qui est de 4 % (47 km2 pour 100 000 habitants, contre 30 km2 pour l'Angleterre et 41 km2 pour l'Allemagne), c'est un record. » Or, toujours selon IPR, l'essentiel de cette artificialisation provient à 42% du logement, et à 28 % des infrastructures de transport.

Cette réalité est moindre en l'Ile de France, où la DRIHL a récemment annoncé que 87% des opérations entre 2011 et 2016 ont eu lieu en zone déjà urbanisée.

Construire la ville sur la ville, est-ce simple ?

La reconstruction de la ville sur la ville nécessite un modèle d'aménagement qui intègre (si possible harmonieusement) de nouveaux projets au sein d'un quartier, héritant de l'architecture ainsi que des équilibres techniques et humains préexistants. Construire en zone urbaine implique de nombreuses contraintes, comme la hauteur et l'alignement des immeubles, les risques de recours du voisinage mais aussi le maintien de la densité en équipements répondant aux besoins quotidiens de la population.

Ces premiers éléments seraient gérables si la vie de la ville restait figée une fois construite.

BUREAUX : STOCK IMMEDIAT OBSOLETE

Estimations KAREG
Data: ORIE, Immostat, Knight Frank, IEIF

#1 - Approche par la vacance

Le taux de vacance s'élève à 7%, représentant une offre immédiate de 3,7M m²

Knight Frank confirme que 33% de l'offre disponible est vacante depuis plus de 4 ans. Elle représente 1.200.000 m² en 2020, en forte hausse par rapport aux 830.000m² annoncés par l'ORIE en 2018.

#2 - Impact du télétravail

Selon l'Institut d'Epargne Foncière et Immobilière, avec 2 jours télétravaillés pour 41 % des entreprises, le parc baisserait de 6,5 % (3,3 millions de m²)

#3 - Approche par l'obsolescence

Taille du parc	55M m²
Durée de vie d'un immeuble	30 ans
% obsolescence annuelle	3%
Nbre annuel de m² de bureaux obsolètes	1,5M m² /an

Restructurations	0,3-0,5M m² / an
Démolitions- constructions	0,4-0,5M m² / an
Part allouée au "Neuf"	0,7-1,0M m² / an
Part restante sans solution	0,5-0,8M m² /an
Cumul sur 10 ans	**5 à 8M m²**

LOGEMENTS : BESOIN IMMEDIAT

Estimations KAREG
Data: Schéma Directeur Région IdF

Schéma Directeur Région IdF 2008

		Nombre de logements
SDRIF 2008	Déficit constaté SDRIF 1994	160 000
	Compenser les logements détruits depuis 1985	350 000
	Absence de vacance (fluidité / rénovation)	120 000
	Nouveaux besoins 2005-2030	870 000
	SDRIF 2008	**1 500 000**
	"Etalé" sur 25 ans	60 000 logts /an
Loi Gd Paris 2010	Loi Gd Paris	**1 400 000**
	"Etalé" sur 20 ans	70 000 logts /an
	Production réelle 2011-2020	650 000
	Rythme annuel futur (1)	45 000
	Production projetée 2021-2030	450 000
	Production totale 2011-2030	**1 100 000**
	Manque immédiat	**300 000**

JM Ciuch - Immogroup consulting (Etude 2011)

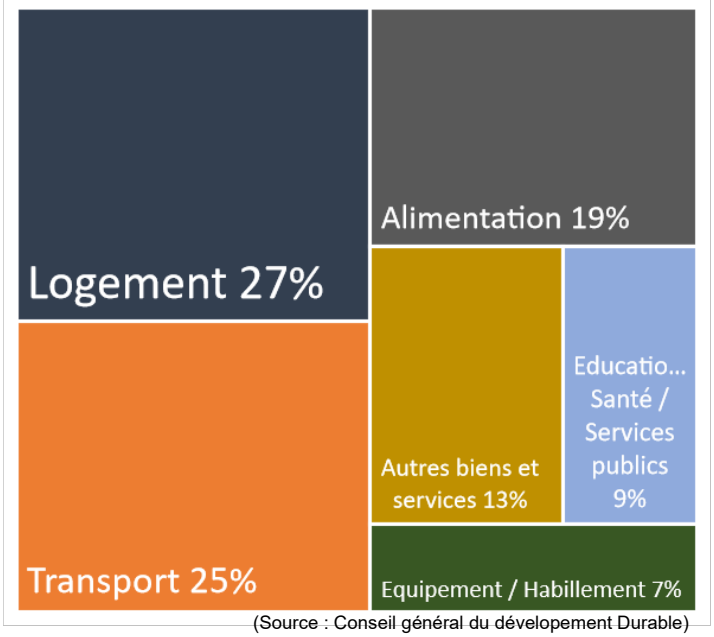
Déficit cumulé en 2011	
"La crise du logement"	300 000

(1) Estimation Kareg, post effet Covid / ZAN

EMPREINTE CARBONE de l'immobilier en chiffres

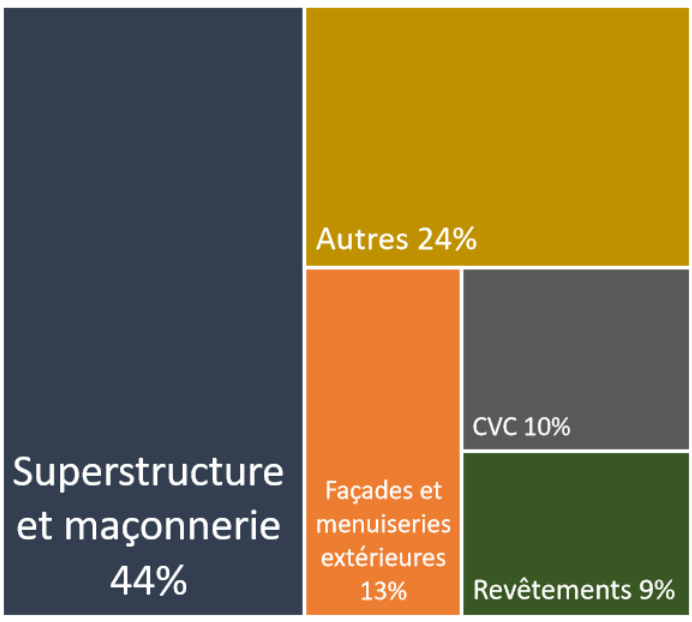
Selon l'association pour le développement du BBCA, un immeuble neuf génère 1.5T CO_2-eq /m² dont 60% au moment de sa construction.

Composition par poste de consommation de l'empreinte carbone en France en 2010



(Source : Conseil général du développement Durable)

Part de l'empreinte carbone par lots de construction neuve



(Source : BBCA)

(Source : Conseil général du dévelopement Durable)
Le rythme d'évolution des usages en zones urbaines épouse celui de la vie économique et des hommes, et il s'accélère, accroissant davantage chaque jour le décalage avec le rythme de décisions des parties prenantes à la construction de la ville, sans compter le temps propre à leur exécution.

L'immobilier, de son côté, porte bien son nom : des structures et des infrastructures ancrées dans la ville, sur le long terme.

Echelle temps de la création de la ville

Investissement 3-6 mois
Conception 6-12 mois
Réalisation 18-24 mois
Aménagement 5-10 ans

Avant de parler de lancer toute opération de repositionnement d'actif, ou de transformation (terme encore trop souvent utilisé pour désigner des démolition-constructions), se pose la question de la programmation de la ville et de son financement.

Depuis des décennies, les entreprises, considérées comme une source de revenus pour la ville et pour ses habitants, apportent de la visibilité et un motif économique à la ville pour se développer ou se redévelopper. La création de logements répond souvent quant à elle exclusivement à un besoin social.

A ce jour, la participation financière des acteurs privés aux équipements de la Ville s'inscrit uniquement dans des cadres juridiques précis, comme les ZAC et les PUP. Afin de ne pas déséquilibrer les budgets des villes, il est donc nécessaire de trouver des outils ayant un impact positif sur leurs budgets, ou permettant de prendre le relais financier.

Le « fonds Friche », un fonds d'Etat de 337 millions d'euros, créé en 2020 et piloté par les préfets de région pour les zones non industrielles, en est un bon exemple. En moins de deux ans, « les projets sélectionnés vont générer plus de 3 700 000 m² de logements - dont près d'un tiers de logements sociaux » illustre Jean-Baptiste Butlen, sous-directeur du développement durable et président du comité de pilotage du fonds Friche au ministère de la Transition écologique.

En dépit de ces problématiques budgétaires, on peut tout de même saluer l'initiative de nombreuses collectivités qui ont lancé des études en vue de réviser leur PLU/PLUI, principal outil réglementaire de la programmation. Mais cet exercice prend des années et les usages auront sans doute évolué entre temps…

Les bureaux obsolètes, un foncier urbain stratégique

L'Ile de France compte environ 380 millions de m² de logements pour 55 millions de m² de bureaux, ce qui en fait le plus grand parc de bureaux d'Europe. Rien qu'au sein de la Métropole du Grand Paris, la société HBS a recensé pour l'APUR 8.000 immeubles de plus de 1.000 m², dont 40% en dehors des quartiers d'affaire ou de bureaux (Recensement et dynamiques – 2017).

Or, à l'inverse des actifs d'habitation, les actifs commerciaux ont une obsolescence assez rapide. Les points de vue convergent sur le fait que le cycle de vie d'un immeuble de bureaux standard est d'environ 30 ans (10 ans Core, 20 ans Core +), avant de devoir passer dans les mains d'un investisseur « Value-Add » qui procédera à des travaux lourds.

Cette analyse est par exemple confirmée par l'Association pour le Développement du BBCA. Elle se reflète aussi dans les différents exercices statistiques qui ont abouti à la méthode de comptabilisation des immeubles par composants adoptée en normes IFRS.

Retenir un taux annuel d'amortissement (ou d'obsolescence) du parc de bureaux de 3% revient à reconnaître qu'environ 1,5M de m² de bureaux deviennent obsolètes chaque année de façon inéluctable.

Que deviennent-ils ? A la différence des actifs d'habitation, plus d'un tiers des immeubles de bureaux neufs sont issus de la restructuration, jusqu'à 44 % en 2016, selon la DRIEA (Conjoncture et analyse rétrospective 2017), principalement du fait de l'activité soutenue du marché de Paris intra-muros

Les autres actifs, non restructurés, font l'objet d'une opération de démolition-reconstruction, ou sont encore en attente d'une solution. Un pan entier de plusieurs millions de m² de bureaux obsolètes était ainsi déjà sans devenir avant la crise du Covid-19, laquelle a accéléré et pérennisé le recours au travail à domicile.

En outre, dans un marché où la demande de bureau est ébranlée, comment envisager que l'arrivée de centaines de milliers de mètres carrés de bureaux encore à livrer ne crée pas une suroffre susceptible de provoquer une nouvelle crise du bureau de seconde main ?

Quel meilleur moment, pour ces immeubles plus que trentenaires, que celui de l'imminence de nécessaires travaux de rénovation lourde, pour se poser la question de leur repositionnement ?

Réagir très rapidement sur ce sujet permettrait de soutenir le secteur du bureau et de créer des milliers de logements.

La transformation immobilière, la solution ?

Au-delà des contraintes citées plus haut, le point de départ de cette nouvelle initiative sectorielle est pour le moins complexe.

En effet, nos deux principaux segments immobiliers, **le bureau et le logement, fonctionnement actuellement en silos étanches**, sans passerelle.

A quelques exceptions près, le seul chemin pratiqué pour construire du logement en milieu urbain en France à ce jour, sous réserve que le PLU et les autres réglementations (PPRI…) l'autorisent, est la démolition-construction. La production de logements est donc quasi-exclusivement issue de la construction neuve, malgré son empreinte carbone désastreuse.

A « court terme », face à un besoin si critique de nouveaux logements, et à la nécessité de réduire l'empreinte carbone de nos chantiers, nous devons nous demander s'il est responsable d'envisager de démolir ces millions de m² de bureaux obsolètes (en place et à venir), au lieu de les transformer. Les recycler, en somme.

A long terme, il sera sans doute tout aussi critique de prévoir la réversibilité des usages, et d'arrêter de s'enfermer dans des standards rassurants. Nos voisins nord-européens ont déjà passé ce cap (exemples en encadré).

Si des immeubles haussmanniens ont pu devenir des bureaux en leur temps, il n'y a aucune raison de considérer

que les immeubles de bureaux des années 1980 ne puissent devenir des logements.

Bureaux et logements ne demandent pas de structure et d'infrastructure si différentes : les grands plateaux font de beaux balcons, les faux plafonds laissent la place à de belles hauteurs qui laissent entrer la lumière… Le champ des possibles est plus vaste qu'on ne le pense.

Il faut naturellement reconnaître que la transformation induit des surcoûts, essentiellement liés au profil non standard d'éléments de second œuvre, et accepter que ces surcoûts viennent rogner une partie significative de l'économie liée à la réutilisation de la structure en place.

Cependant, les analyses de faisabilité montrent que **le coût global d'une transformation est souvent inférieur ou égal au coût de construction neuve en zone urbaine dense.**

La création de valeur financière est donc similaire à une opération classique de promotion immobilière utilisant le schéma de la démolition-construction.

Une fois cette équation posée, il ne reste plus que la volonté politique pour arbitrer un projet de démolition-construction face à un projet de transformation.

A cet effet, **la loi Elan (2018) a démontré une vraie volonté de l'Etat, mais la mise en œuvre de ses leviers s'avère difficile**, pour plusieurs raisons :

- La dispense de logement social (dans les villes non carencées) concédée par la loi Elan dans le cadre d'une transformation n'est que rarement utilisée. Or, la difficulté financière de produire du logement social émane toujours du prix de sortie, ce qui rend difficile l'atteinte du seuil de 25% pour de nombreuses villes et bloquant par voie de conséquence, la production de logements libres et intermédiaires.

- Le boni de 30% sur le gabarit existant est fortement contraint en zone urbaine par la nécessité de respecter l'environnement de l'immeuble (héberges…).

Sans ces leviers opérationnels, les projets de transformation sont donc freinés, au même titre que les opérations de démolition-construction, par le manque de motivation de créer du logement.

A contrario, l'adhésion des collectivités à une démarche durable semble de plus en forte, et leur permet de sortir des considérations purement budgétaires.

Dans une volonté de gestion urbaine plus verte, l'économie d'empreinte carbone est une valeur ajoutée fondamentale de la transformation sur la démolition-construction.

A l'aune de la mise en application de l'article 29 de la Loi Energie-Climat et de l'article 9 de la SFDR, les décisions d'investissement seront encadrées par des engagements de durabilité et d'impact vérifiés.

La voie de la transformation immobilière a le mérite d'être une solution socio-économique et « responsable ». Reste à réconcilier les acteurs.

Bruxelles, une longueur d'avance considérable :

Interview de la directrice Programmation, Budget et études et Rénovation urbaine chez citydev.brussels (Echos.be du 26 mars 2018)

« **L'inoccupation d'un immeuble pendant une longue période a un effet sur l'équilibre urbain et la viabilité de la ville**, analyse Nathalie Renneboog, directrice Programmation, Budget et études et Rénovation urbaine chez citydev.brussels. **En réduisant l'inoccupation, elle soutient les loyers sur le marché des bureaux**. "La transformation d'immeubles vides en logements répond à un besoin. Entre 1997 et 2010, quelque 526.666 m² de bureaux ont été transformés en Région de Bruxelles-Capitale. 390.000 m² de bureaux ont été transformés entre 2012 et 2015. Environ 75% de ces bureaux sont devenus des logements. La majeure partie de ces rénovations ont eu lieu dans les quartiers administratifs. On y remarque donc une accélération claire. »

Principales qualités et freins propres à la création du logement par voie de démolition-construction ou transformation

- Perte de recettes fiscales des villes
- Impossibilité de faire du logement libre malgré une équation économique insolvable sur certaines villes carencées pour produire le quota exigé de logements sociaux

Principales qualités et freins propres à la transformation uniquement

Qualités :

- Empreinte carbone réduite
- Baisse des risques de recours des habitants liée à la conservation et à l'embellissement d'un volume existant
- 100% compatible ZAN
- Économie de coûts de construction grâce à la conservation de la structure existante
- Réduction des nuisances de chantier

Freins :

- Résistance au changement des acteurs
- Perte partielle ou totale de l'économie financière sur le béton conservé due au caractère non standard des éléments de second-œuvre ou à des reprises de structure
- Interdiction du changement de destination dans le cadre de certaines réglementations (PLU, PPRI…)

Kareg en quelques chiffres :

2019 Création de la société de conseil et d'asset management
2022 Lancement du fonds Impact GPS (dés l'obtention des autorisations réglementaires)

2500 immeubles répertoriés (+14 millions de m²)
360 immeubles pré-qualifiés
160 analyses préalables
50 études de faisabilité



Le Vendôme (Noisy-Le-Grand)

Immeuble de bureaux de 29 000 m² pris en gestion globale par Kareg en 2020

Exemple de mixité d'usage apportée à un ensemble tertiaire « trop grand, trop vieux, trop vide »

Transformation partielle en logements sur 7.000 m²

Montage : Kareg

Maître d'ouvrage : IN'LI

Projet Cobe (Copenhague) – Un exemple extrême de reconversion réussie et plébiscité par la population: un silo à grain transformé en immeuble de logements de 16 étages

Une opération soutenue par la Ville et ses habitants, soucieux de l'histoire du site et des qualités environnementales élevées liées la conservation du bâti.

