

LES SECTEURS À FORTE RÉVERSIBILITÉ DE BUREAUX EN LOGEMENTS À PARIS ET LYON (MÉTROPOLIS)

Comment identifier les territoires offrant les meilleures opportunités de transformation des bureaux vacants en offre résidentielle de demain ?

LA PLACE DE L'IMMOBILIER et ADEQUATION ont partagé leurs expertises pour proposer une approche méthodologique exclusive.

Décembre 2023

Une des pistes explorées par les acteurs de l'immobilier pour faire face à la contraction de la construction neuve et aux obligations réglementaires (ZAN) est d'allouer davantage de moyens (financiers, techniques et humains) à la transformation d'immeubles existants, que ce soit sous forme de surélévation, de rénovation lourde ou de changement d'usage. Sur ce dernier point, et même si les montages sont encore complexes, la transformation de bureaux en logements paraît offrir un fort potentiel au regard des bâtiments tertiaires obsolètes, déjà vacants ou à forts risques à court ou moyen terme.

Si le sujet n'est pas nouveau, la transformation de bureaux en logements (ordinaires ou sous forme de résidences gérées) bénéficie aujourd'hui d'un contexte favorable permettant d'envisager un développement plus important : couple rendement/risque plus

favorable au logement, obsolescence climatique accélérée des bureaux, perte d'attractivité de certains actifs tertiaires, élus convaincus par la pertinence de ces réponses sur leurs territoires touchés de plein fouet par la crise immobilière. Les annonces récentes de grands groupes de promotion immobilière témoignent de cette tendance.

Pour autant, ces conditions ne sont pas homogènes sur tous les marchés. Pour éclairer les acteurs concernés (promoteurs, investisseurs, collectivités, propriétaires, brokers, etc.) et limiter les aléas liés à ce type d'opération, LA PLACE DE L'IMMOBILIER et ADEQUATION ont mis au point une méthode pour croiser leurs données relatives à l'occupation des immeubles tertiaires et aux besoins résidentiels. Elle permet de faire ressortir les communes à fort potentiel, en commençant par les métropoles du Grand Paris et de Lyon.

La méthode

Pour conduire l'analyse présentée ci-après, LA PLACE DE L'IMMOBILIER et ADEQUATION ont croisé leurs banques de données, qui portent respectivement sur l'état du parc immobilier tertiaire existant et sur les dynamiques du marché immobilier résidentiel.

Les données de LA PLACE DE L'IMMOBILIER ont permis d'identifier les communes possédant des immeubles de bureau vacants de manière structurelle.

ADEQUATION a de son côté mobilisé ses bases de données portant sur l'immobilier résidentiel pour mesurer les dynamiques récentes en termes de construction

neuve, l'intensité des besoins en immobilier résidentiel, et la faisabilité « marché », au regard notamment des valorisations existantes.

L'interopérabilité de nos données et nos savoir-faire respectifs nous a permis d'identifier les territoires présentant les plus forts potentiels de transformation de l'offre de bureaux en logement en croisant les estimations :

- Des surfaces de bureaux potentiellement mutables
- Des besoins de logements et de résidences services.

Cas de la métropole de Lyon : des gisements localisés en majorité sur l'Est lyonnais

La géographie des potentiels sur la métropole lyonnaise est quelque peu différente. Ils sont globalement un peu moins importants malgré les tensions de marché sur le segment résidentiel. Ils semblent davantage concentrés, notamment le cœur de l'agglomération, et sur sa frange Est.

Villeurbanne apparaît comme présentant les potentialités les plus fortes, même si une analyse plus fine permettrait probablement de distinguer des écarts sensibles entre quartiers, comme sur le 3^{ème} arrondissement par ailleurs.

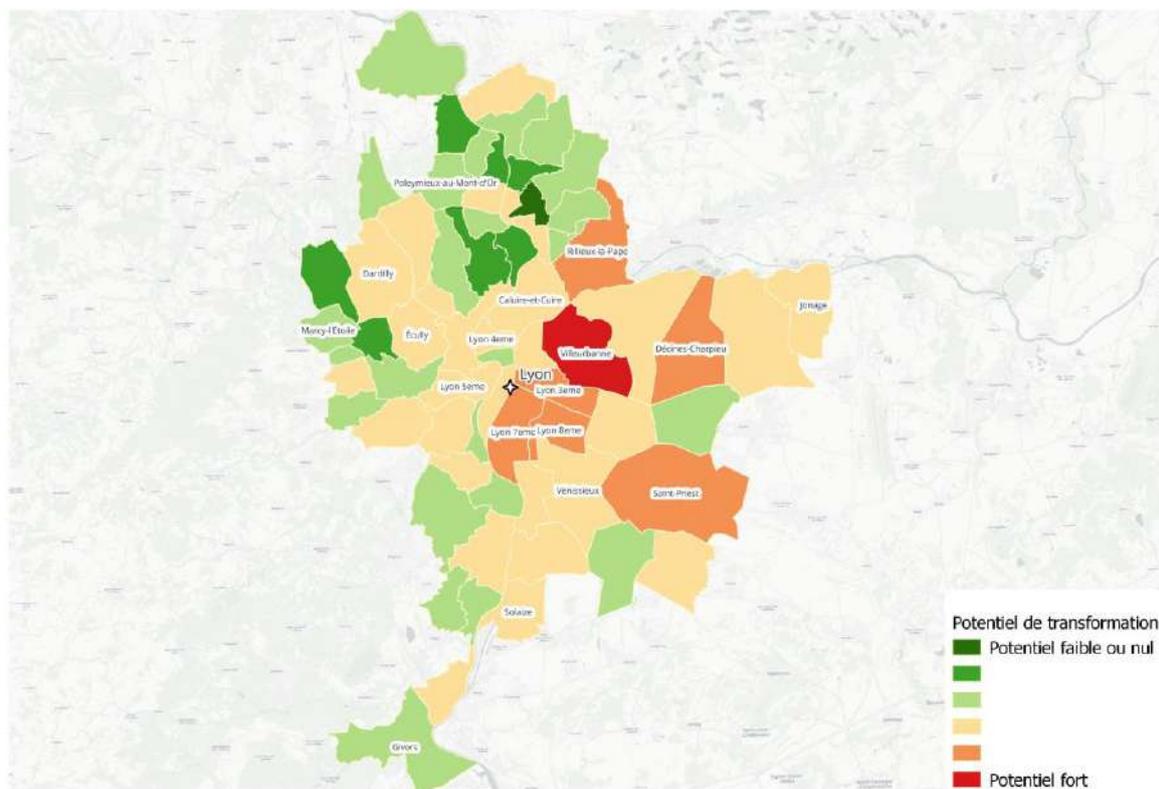
Si les communes de Rillieux-la-Pape, Décines-Charpieu, Saint-Priest et les arrondissements Sud de Lyon semblent offrir des potentiels légèrement moindres à ce jour, elles pourraient prochainement voir leur attractivité progresser, compte

tenu d'un parc de bureaux majoritairement ancien, en voie de déqualification.

Sur la 3^{ème} polarité tertiaire du territoire, le Nord-Ouest lyonnais, les capacités à activer la réversibilité des actifs tertiaires, souvent peu denses et assez récents, semblent encore plus faibles à court terme, malgré des valeurs de marché élevées en immobilier résidentiel.

Ici aussi, les besoins restent très nettement insatisfaits, en particulier sur le cœur de la métropole, qui souffre d'une insuffisance de projets, notamment dans des valeurs "intermédiaires" (moins de 6 400 logements commencés tous segments confondus en 2022, pour un objectif annuel compris entre 8 000 et 8 500 nouveaux logements d'ici 2026).

Potentiels transformation d'actifs tertiaires en logements ordinaires et résidences gérées sur le Métropole de Lyon



Révéler les opportunités pour aller plus loin dans l'analyse

Cette analyse peut être effectuée sur l'ensemble des territoires de France métropolitaine, et affinée et ce, tant à l'échelle globale comme présenté ici, qu'à l'échelle de l'îlot/foncier.

La mutabilité de chaque actif tertiaire peut également être évaluée selon différents critères de faisabilité intrinsèque, mais également en regard de son environnement et du marché potentiel permettant de développer une offre de logements ordinaires ou en résidences gérées (seniors, étudiants, coliving).

Ces premiers résultats mettent en évidence l'importance des gisements et

laissent augurer des conditions économiques favorables à la transformation des bureaux en logement sur deux territoires marqués par une très forte demande de logements et par la faiblesse de l'offre foncière aisément mobilisable.

Tous les acteurs de la filière (collectivités, aménageurs, promoteurs, investisseurs, propriétaires) devraient s'intéresser à ce potentiel de transformation des territoires, de valorisation d'actifs et de production de logements qui apporte en outre une réponse au double impératif de décarbonation et de non-artificialisation qui structure désormais la production urbaine.



contact : Blaise HEURTEUX

06 09 24 65 39

bheurteux@laplacedelimmobilier.com

Créée en 2006, LA PLACE de l'immobilier a pour vocation de contribuer à un marché de la transaction immobilière « meilleur », plus éthique et plus efficient, grâce à un accès pour tous à la data. L'entreprise a constitué la 1ère base de données sur les immeubles en France, considérée par de nombreux professionnels comme LA base de référence du marché.

Dans un souci d'accroître la valeur ajoutée de ses clients, professionnels de l'immobilier, la société a développé des solutions métiers intégrant l'intelligence de la data ainsi que des services associés.

LA PLACE de l'immobilier propose d'accompagner les professionnels de l'immobilier (brokers, promoteurs, investisseurs, utilisateurs) avec 3 offres différentes :

- Accéder à la DATA : info à l'immeuble, listing de prospection, étude de marché
- Utiliser des outils métiers connectés à la data : le Module Brokers (CRM et rapprochement offres / demandes) et le Module Utilisateurs (gestion de parc)
- Réaliser de missions de conseil : recherche de fonciers et d'actifs, recherche de locataires, recherche d'implantations

<https://www.laplacedelimmobilier.com/>



contact : Nicolas DEBRUYNE

06 22 95 06 55

n.debruyne@adequation-france.com

Bureau d'Etudes et de Conseil indépendant, ADEQUATION accompagne l'ensemble des acteurs du foncier, de l'aménagement et de l'immobilier (promoteurs, bailleurs, aménageurs et collectivités) dans la réussite de leurs projets, dans la compréhension de leurs marchés et dans le développement de leurs stratégies.

Depuis 1992, la société ADEQUATION observe et étudie les marchés immobiliers résidentiels en France, une expertise au long cours qui en a fait un acteur réputé de la production de données immobilières. Solutions digitales, Etudes & Conseil deux métiers nourris par la data, étendus à l'ensemble des opérateurs de projets résidentiels.

Adossée à un solide ancrage régional, ADEQUATION maille l'ensemble du territoire national et s'est dessinée une place unique qui ouvre des perspectives sur la maîtrise du risque inhérent au marché immobilier.

<https://adequation.fr/>