

ANALYSE DÉTAILLÉE DE LA VACANCE DURABLE, ET DU MARCHÉ DE LA RECONVERSION, DANS LES HAUTS-DE-SEINE

DÉCEMBRE 2021


PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE
*Liberté
Égalité
Fraternité*



Le contexte actuel

NB : La vacance durable recouvre des actifs dont, au moins, 50 % des surfaces s'avèrent vacantes, depuis 3 ans, ou plus.

De manière générale, les immeubles fortement vacants font face à un déficit d'attractivité, soit lié à leurs caractéristiques techniques (surfaces peu adaptées aux usages actuels, architecture « datée »), soit à leur environnement immédiat (absence de dessertes, de services communs à proximité, etc.). Il convient d'ajouter que le marché des bureaux se polarise, de plus en plus, et que certains actifs pâtiennent, ainsi, d'une obsolescence « géographique ».

La crise sanitaire a mis en exergue la volonté des entreprises de repenser leurs espaces de travail, en intégrant davantage de services aux employés (RIE, salles de sport, espaces collaboratifs...), tout en généralisant le flexoffice.

L'objectif est triple, pour les entreprises : réduire les besoins en immobilier, améliorer l'expérience de travail des collaborateurs, et diminuer les risques sanitaires.

Ces éléments impliquent un ajustement substantiel des surfaces de bureaux, et entraînent, ainsi, un déclassement rapide de certains bâtiments trop anciens. Même les actifs livrés au milieu des années 1990, et donc relativement récents, sont concernés par cette obsolescence progressive. Jusqu'il y a quelques années, les bâtiments concentraient une majorité de surfaces dédiées aux postes de travail ; les espaces de réunion et de détente s'affichaient à la marge. Aujourd'hui, les grands programmes neufs comprendront, en moyenne, 1/3 d'espaces consacrés aux postes de travail, 1/3 aux espaces collaboratifs et 1/3 aux espaces de convivialité. Le changement est donc majeur.

De plus, si au milieu des années 2010 le stock de bureaux vacants demeurait contenu, aujourd'hui, en revanche, l'offre tertiaire a crue, fortement, conséquence de la crise sanitaire et économique que nous connaissons. La demande placée a certes, rebondi sur les 9 premiers mois de l'année, mais l'essentiel des experts estiment que les niveaux d'activité entrevus entre 2017 et 2019, risquent d'être difficilement atteignables, à court terme. La résorption de l'offre disponible devrait donc être lente, et la vacance durable pourrait alors progresser.

Le marché de la reconversion

Dans cet environnement, le marché de la reconversion semble pouvoir, davantage, tirer son épingle du jeu. D'ailleurs, l'ensemble des grands promoteurs nationaux s'avèrent très actifs, et prospectent, massivement, les immeubles en capacité d'être transformés. L'Etat et les Collectivités cherchent, également, à se saisir plus fortement du sujet, afin d'accroître l'offre de logements abordables, tout en réduisant les inégalités de répartition de l'offre tertiaire en Ile-de-France. Si les finalités divergent entre les acteurs privés et publics, l'objectif demeure l'accélération globale de la production de logements collectifs, à l'échelle de la Région. Aujourd'hui, l'offre résidentielle n'a jamais été aussi faible, et la volonté de réduire la consommation de terres agricoles (ZAN), bride les développements immobiliers. Les actifs de bureaux obsolètes, et vides, apparaissent donc comme un gisement encore peu exploité.

Pour les propriétaires, ces actifs représentent un coût indéniable (charges, entretien, etc.) mais, jusqu'à il y a peu, les perspectives de valorisation en logements s'avéraient souvent

peu incitatives. La Loi ELAN, et les mesures qu'elle porte, ont rendu le « business-model » de la reconversion davantage viable, et plus attractif.

Surtout, le « gisement » que représentent les bureaux obsolètes, pourrait permettre de valoriser de nombreux immeubles, **tout en répondant aux engagements environnementaux**. Avec cet objectif de lutte contre l'artificialisation des sols (naturels, agricoles et forestiers), la reconversion de terrains déjà aménagés apparaît comme une solution pérenne pour répondre aux besoins de logements.

En analysant la vacance durable, et son évolution, depuis de nombreuses années, nous avons mis en exergue le fait que les actifs qui concentrent cette vacance représentent un handicap majeur pour les territoires, en termes d'image, de recettes fiscales, et aussi de consommation d'espace. Ces menaces sont de plus en plus claires pour les collectivités ; c'est pourquoi, le gisement que représente la vacance durable apparaît comme l'un des vecteurs d'accélération du marché de la reconversion de bureaux en logements.

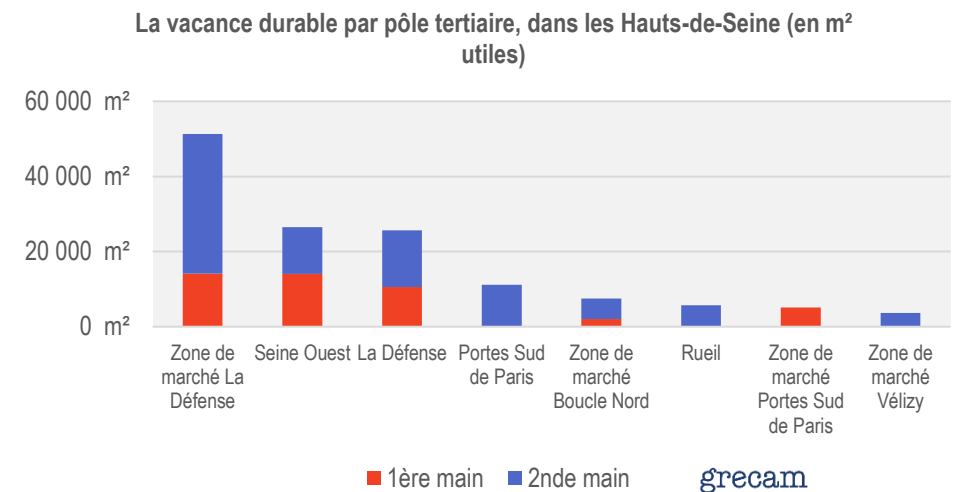
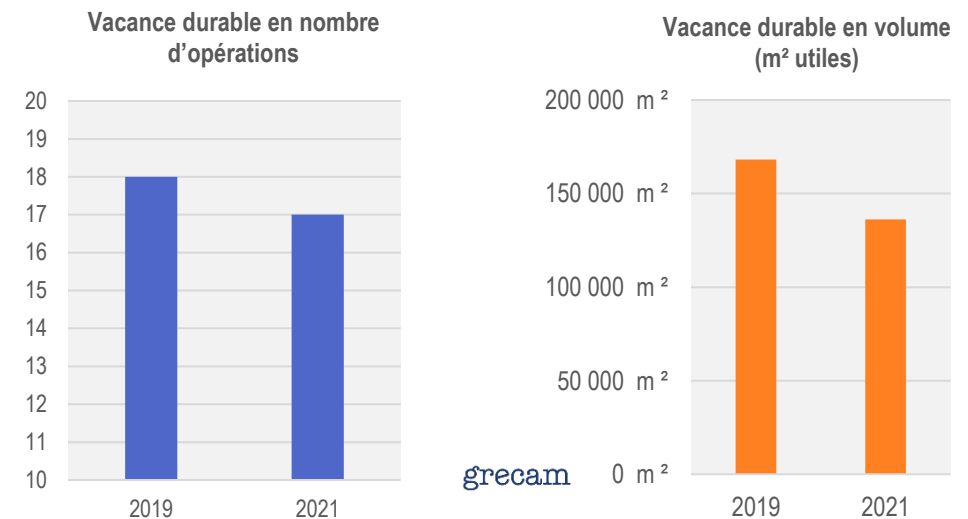
1. Analyse de la vacance durable dans les Hauts-de-Seine

Une réduction, en volume, de la vacance durable

A fin juin 2021, la surface des actifs concernés par la vacance durable, dans les Hauts-de-Seine, s'affichait autour de **136 000 m²**. Ce niveau représentait, 8 % du stock vacant départemental. La taille moyenne de ces opérations, vacantes à plus de 50 %, s'avérait proche des **8 000 m²**.

Par rapport à notre analyse, réalisée en janvier 2019, **la vacance durable s'est réduite d'environ 19 %, en volume**. En revanche, elle a plus faiblement diminué, en nombre (de 18 à 17 opérations). La taille moyenne des opérations était, à l'époque de 9 350 m².

En terme de répartition géographique, à fin juin 2021, la vacance durable se concentrait, essentiellement, dans les secteurs de **La Défense, de la Péri Défense et à Seine Ouest**. Cette concentration tient, surtout, à la taille importante de leur parc marchand respectif. Le reste des pôles tertiaires recouvrait, chacun, moins de 10 000 m², en situation de vacance durable. En nombre d'opérations, c'est la Zone de marché Boucle Nord qui se démarquait, avec 5 actifs en situation de vacance durable, contre 3 pour La Défense et 2 en Seine Ouest. La taille des immeubles concernés, en Boucle Nord, s'avérait, en fait, peu importante (autour de 1 500 m²).



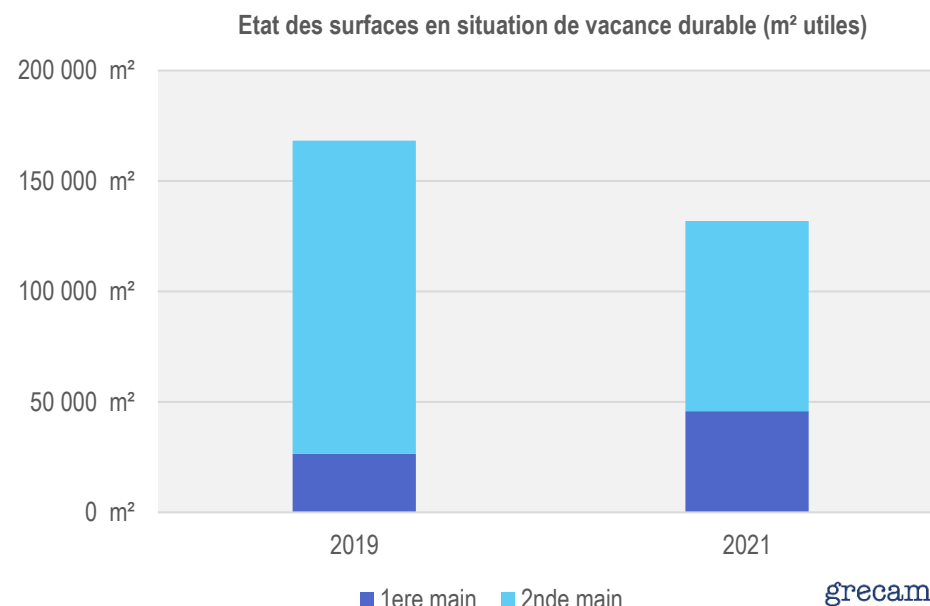
Les surfaces de 1^{ère} main représentaient plus de 1/3 de la vacance durable

Face à la dégradation du marché, et ce depuis près de 18 mois, **les surfaces de 1^{ère} main concernées par la vacance durable ont, fortement, progressé.** Elles représentaient, à fin juin 2021, plus d'un tiers de la vacance durable, à **45 800 m², contre 26 500 m² à fin 2018.**

Dans le même temps, les surfaces de 2^{nde} main se sont réduites de 36 %, sur cette même période. En effet, les propriétaires d'immeubles ont accéléré la modernisation de leur portefeuille, et nombre d'entre eux, ont choisi de rénover/restructurer leurs actifs, ou acté des cessions auprès de promoteurs nationaux (reconversion du bâtiment).

Concernant l'ancienneté des bâtiments, sur 17 opérations, ce sont 11 immeubles qui ont été livrés depuis plus de 20 ans ; **7 d'entre eux l'ont été dans les années 1980.**

Les immeubles livrés il y a plus de 30 ans s'avèrent peu adaptés à la demande actuelle des utilisateurs. Ils disposent, généralement, de plateaux très cloisonnés, **difficilement compatibles avec une stratégie de flexoffice.** Le nombre de services aux employés s'avère, également, limité (absence de RIE, de hall d'accueil, etc.). De plus, ces actifs affichent des performances



environnementales faibles, et qui demeurent donc incompatibles avec les démarches RSE des entreprises et, de manière générale, avec la prise de conscience écologique actuelle. Enfin, les charges de ces opérations de 2^{nde} main s'avèrent, régulièrement, supérieures à 50 €/m²/an, soit un niveau peu attractif.

Le reste des actifs en situation de vacance durable concerne des immeubles livrés entre 2015 et 2017, de 1^{ère} main.

Une rotation importante des immeubles, entre 2019 et 2021

Au total, seuls 3 programmes s'avèrent communs à la liste de la vacance durable, de 2019 et de 2021. Il s'agit des opérations :

1. « **Europaris** » (8 970 m², dont 4 890 m² durablement vacants), à Issy-les-Moulineaux, propriété de AEW Ciloger. Cet investisseur a pour objectif, à moyen terme, de restructurer cet ensemble immobilier.
2. « **Le Challenge** » (5 700 m², 100 % vacant), à Rueil-Malmaison, propriété de L'IMMOBILIERE SA. Ce propriétaire souhaite céder, depuis plusieurs années, cet actif, mais la mairie ne souhaite pas une reconversion en logements.
3. « **20 Bvd Galliéni** » (2 140 m², 100 % vacant), à Gennevilliers. Cet actif a fait l'objet d'une rénovation temporaire, mais demeure peu attractif, et inoccupé.

La rotation importante des immeubles, constatée entre ces deux analyses, illustre **la capacité des propriétaires à repositionner, rapidement, leurs programmes.**

Pour les actifs les plus récents, un ajustement à la baisse des loyers permet d'accélérer la commercialisation, notamment ceux de 1^{ère} main. Pour les immeubles plus anciens, mais bien desservis, les investisseurs consentent, généralement, des travaux de rénovation des plateaux.

Enfin, pour les programmes anciens, isolés, la difficulté s'avère plus importante. La question d'une reconversion se pose, tant via de légers travaux (pour attirer des commerces, par exemple) qu'une démolition (transformation en logements, notamment).



Dans le détail, voici une liste, non exhaustive, d'actifs qui sont sortis du champ de la vacance durable, par rapport à la liste établie en Janvier 2019, et qui met en exergue les actions qui ont été menées, par les propriétaires :

Opération	Commune	Surface (en m ² utiles)	Actions menées (depuis 2019)	Taux d'occupation (à fin juin 2021)
Boursidière 2.0	Le Plessis-Robinson	56 970 m ²	Rénovation (ajout de services)	78 %
Seine Avenue	Asnières-sur-Seine	23 800 m ²	Baisse des loyers	95 %
4 Maréchal Juin	Meudon	10 900 m ²	Démolition	Extension du Campus DASSAULT
Aptimal	Puteaux	4 700 m ²	Restructuration	100 %
La Défense Autrement	La Garenne-Colombes	8 700 m ²	Baisse des loyers	60 %
3 Georges Seurat	Neuilly-sur-Seine	1 100 m ²	Démolition	Transformé en logements

In fine, seule 2 opérations ont fait l'objet d'une démolition, à Meudon et Neuilly-sur-Seine. La majorité ont été repositionnés en termes de prix, avec une certaine réussite.

A l'échelle de l'Ile-de-France, depuis 2018, les reconversions d'immeubles de bureaux, en logements, auront, avant tout, concerné des actifs à l'environnement attractif, et résidentiel, mais qui ne rentraient pas dans le champ de la vacance durable. **Les promoteurs se positionnent, généralement, en amont des libérations de surfaces** (NEXITY à Rueil-Malmaison, 6^{ème} SENS à Saint-Cloud, etc.).

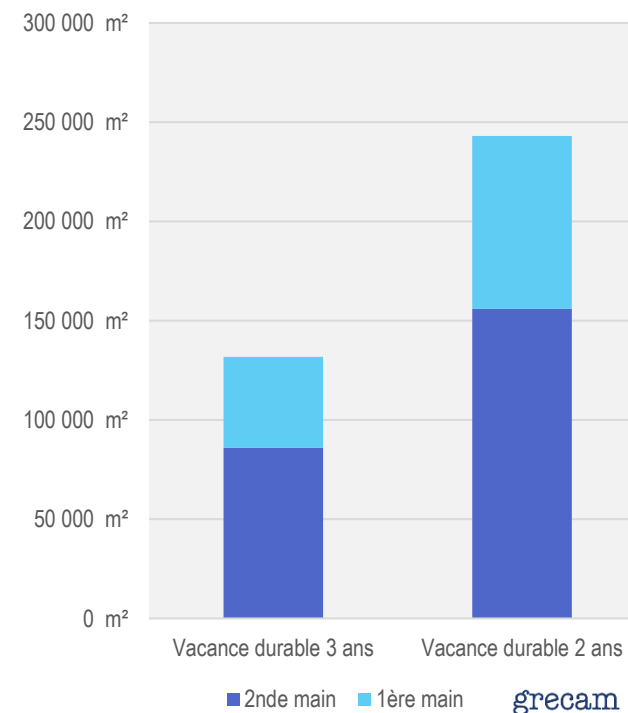
→ Sur la période 2019 – 2021, la vacance durable n'a donc pas, réellement, constitué un gisement de transformation de bureaux en logements, dans les Hauts-de-Seine. La bonne dynamique du marché altoséquanais, en 2019, et son image qualitative, explique que de nombreux propriétaires aient souhaité persévérer dans la commercialisation de ces surfaces de bureaux.

Un volume plus conséquent de bâtiments vacants depuis 2 ans

Si le bon rythme des commercialisations, affiché en 2019, avait permis de réduire le niveau de la vacance durable, la crise sanitaire et économique a, depuis lors, entraîné **un fort accroissement du stock vacant régional** (autour des 3,5 millions de m², à fin juin 2021). Les actifs de bureaux, et notamment ceux vacants depuis 2019, font face à des difficultés d'écoulement plus grandes encore, qu'auparavant.

Dans ce contexte, en abaissant la définition de la vacance durable à 2 ans, il est possible d'anticiper l'arrivée de ces actifs dans le champ de la vacance durable à 3 ans. A fin juin 2021, la surface des actifs concernée par cette vacance durable à 2 ans, dans les Hauts-de-Seine, s'affichait autour de **243 000 m²**, concentrés dans 26 opérations. La taille de ces actifs s'avère plus importante (9 400 m² contre 8 000 m² pour la vacance à 3 ans). Cela tient, essentiellement, à la présence d'opérations d'envergure, de 1^{ère} main, situées à proximité du parvis de La Défense. L'on citera, notamment, « Workstation » (34 050 m², propriété de HINES), à Courbevoie, ou encore « SoWork » (11 475 m², propriété de AEW Ciloger), à Puteaux.

Vacance durable, à 2 ans, en volume
(m² utiles)



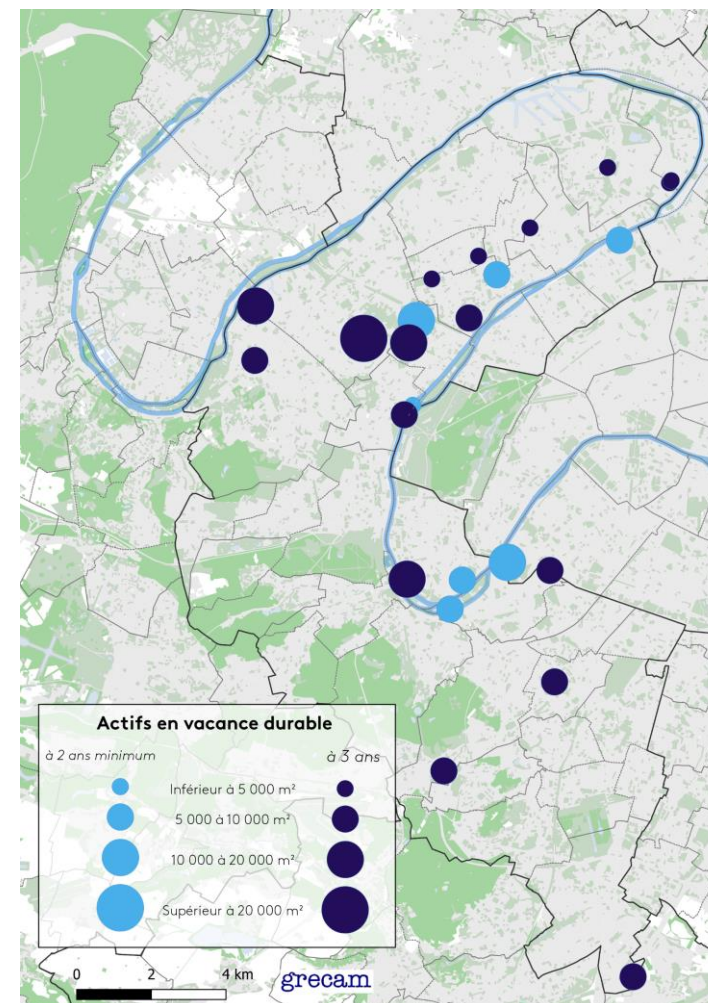
Top 3 des opérations en situation de vacance durable à 2 ans

Opération	Commune	Date de livraison	Etat	Surface bureaux	Taux d'occupation
Workstation	Courbevoie	2018	1 ^{ère} main (restructuré)	34 050 m ²	10 %
Challenge 92	Nanterre	1988	2 nd e main	30 600 m ²	48 %
Dueo & Trio	Issy-les-Moulineaux	2009	1 ^{ère} main (neuf)	15 465 m ²	49 %

Synthèse

Si la vacance durable s'est résorbée de près de 22 %, depuis la fin 2018, le nombre d'opérations demeuraient importants (17), à fin juin 2021. Les surfaces de 1^{ère} main, qui représentaient plus de 1/3 de la vacance durable totale, devraient s'écouler lentement, mais progressivement, via des baisses de loyers, ou des mesures d'accompagnement plus importantes. Celles de 2^{nde} main (86 000 m²) s'avèrent, davantage, problématiques et impliquent un suivi régulier. Les immeubles livrés dans les années 1980 sont les plus représentés. Les propriétaires peuvent faire le choix de rénover ces surfaces, mais peuvent, également, céder leur bâtiment à un promoteur. Dans la majorité des cas, la transformation du bâtiment (en logements, résidence-services...) s'est effectuée grâce à une démolition du bâtiment de bureaux existants.

Enfin, en analysant la vacance durable à 2 ans, l'on note que la crise a accentué les difficultés de commercialisation des actifs déjà partiellement vacants, en 2019. Au final, ce sont près de 111 000 m², supplémentaires, qui risquent de rentrer dans le champ de la vacance durable à 3 ans, d'ici à mi 2022. Le potentiel de reconversion pourrait donc, dès à présent, devenir important dans les Hauts-de-Seine.



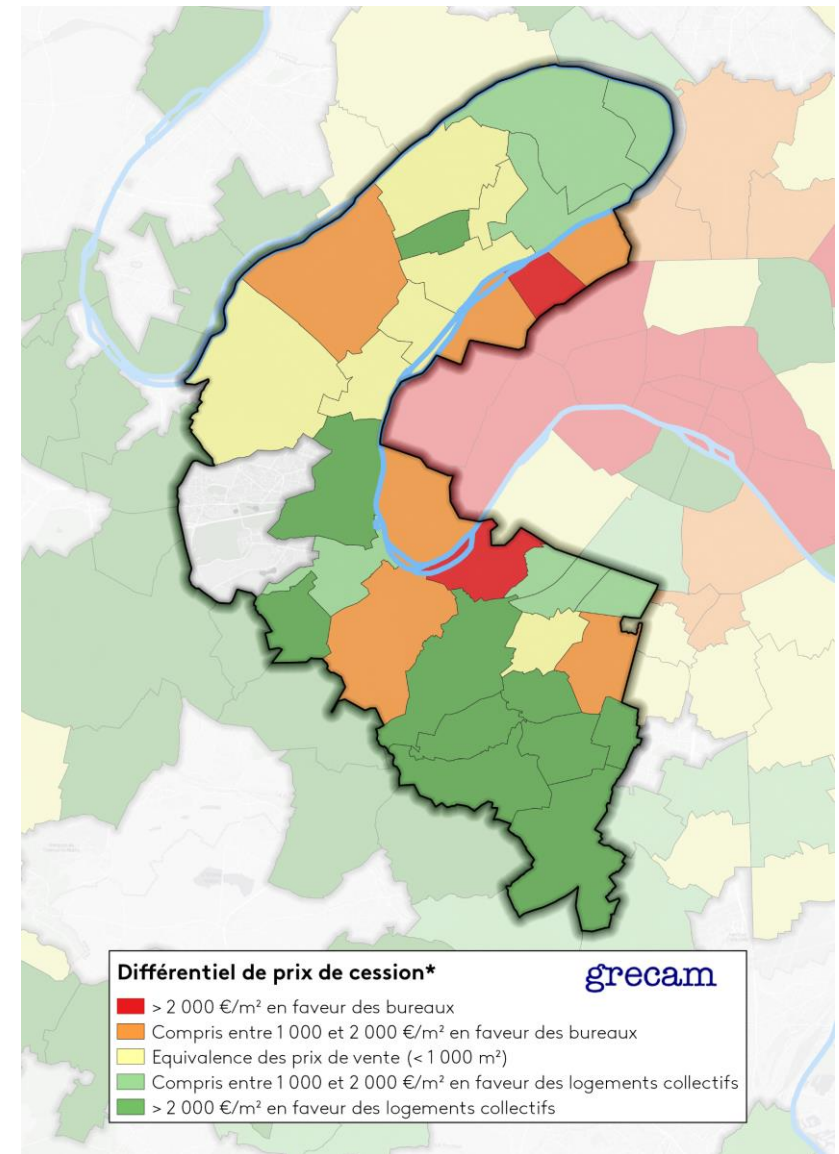
2. Analyse du différentiel de prix de vente dans les Hauts-de-Seine

Cette 1^{ère} phase consiste à **analyser la faisabilité économique** de la reconversion de bureaux en logements. Elle porte sur l'ensemble des communes des Hauts-de-Seine, recouvrant un parc marchand de bureaux supérieur ou égal à **10 000 m²**.

Nous avons comparé, au sein de ces communes, les prix de vente⁽¹⁾ moyens des bureaux de 1^{ère} main et des logements collectifs neufs⁽²⁾. La carte, ci-contre, représente **l'écart de prix entre ces deux marchés**. Ainsi, l'on note que :

- Seules Issy-les-Moulineaux, et Levallois-Perret, affichent un écart de prix largement en faveur du marché des bureaux (plus de 2 000 €/m² PI d'écart entre les logements et les bureaux)
- A l'inverse, 26 **communes**, principalement situées dans le Nord et le Sud du département, affichent un écart de prix équivalent entre les logements et les bureaux, ou **en faveur du marché des logements**.

Par rapport aux précédentes analyses, réalisées en 2018 et 2019, l'on observe **l'affirmation de certains marchés (Antony, Clamart, La-Garenne-Colombes, Gennevilliers) en faveur des logements**. D'autres, comme ceux de La Défense (Puteaux, Courbevoie), voient l'écart en faveur des bureaux se réduire progressivement.



⁽¹⁾ valeurs affichées en €/m²/an/HT HD (hors mesures d'accompagnement) ⁽²⁾ exprimés en €/m² PI

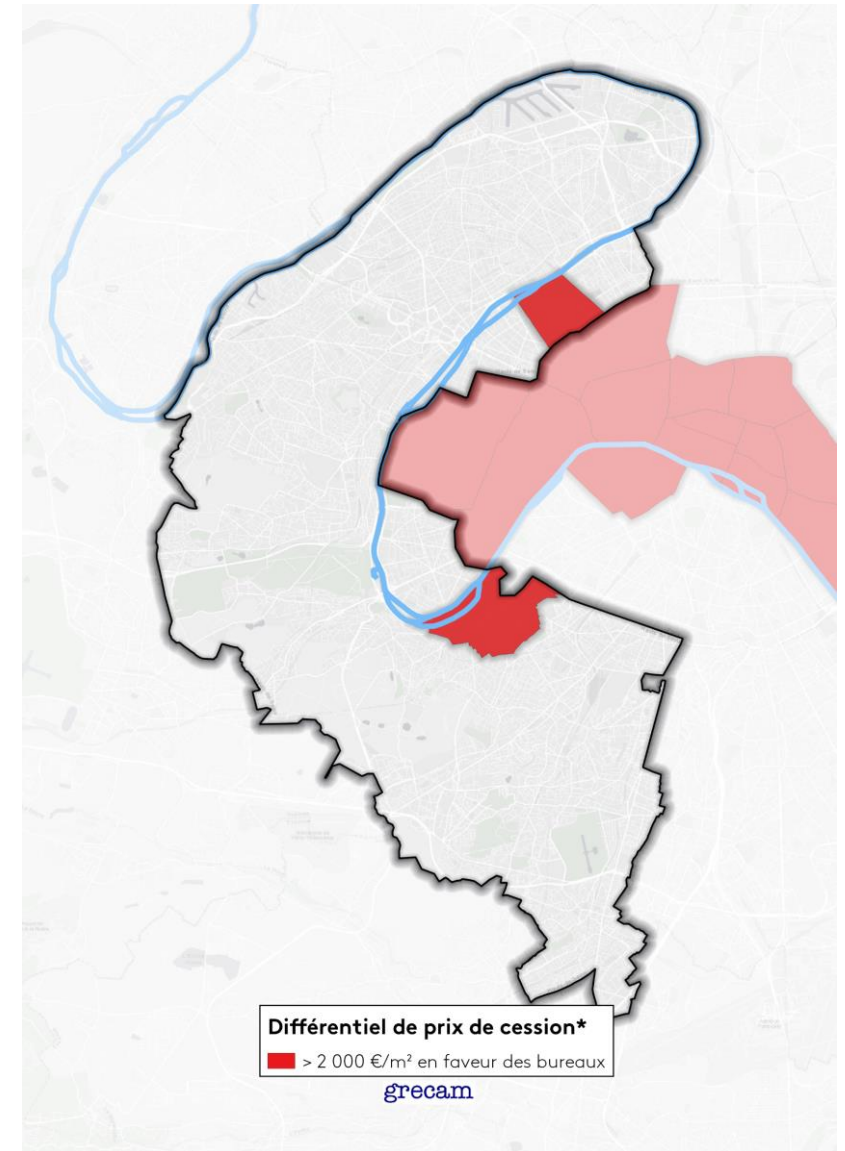
* exprimés en €/m² PI – Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du Grecam

Les 2 communes affichant un écart de prix largement en faveur du marché des bureaux (**plus de 2 000 €/m² PI d'écart**) n'apparaissent pas pertinentes pour la suite de notre étude, et seront donc exclues du champ de recherche.

En effet, au-delà de la valeur vénale des actifs, un immeuble de bureaux s'avère moins onéreux, en termes de gestion et d'entretien, qu'un actif résidentiel. De ce fait, le propriétaire d'un immeuble de bureaux, partiellement ou totalement vacant, et déjà amorti, situé dans une commune où le marché des bureaux s'avère plus avantageux, **décidera, très certainement, de restructurer son actif**. De plus, des investisseurs spécialisés « value-added », c'est-à-dire experts dans la valorisation des actifs anciens, pourraient être à même de proposer une offre d'achat supérieure en terme de prix, par rapport à un acteur résidentiel, dans ces marchés.

Les marchés favorables aux bureaux

Commune	Ecart de prix de vente (€/m ² PI)
ISSY-LES-MOULINEAUX	- 3 500 €
LEVALLOIS-PERRET	- 3 100 €

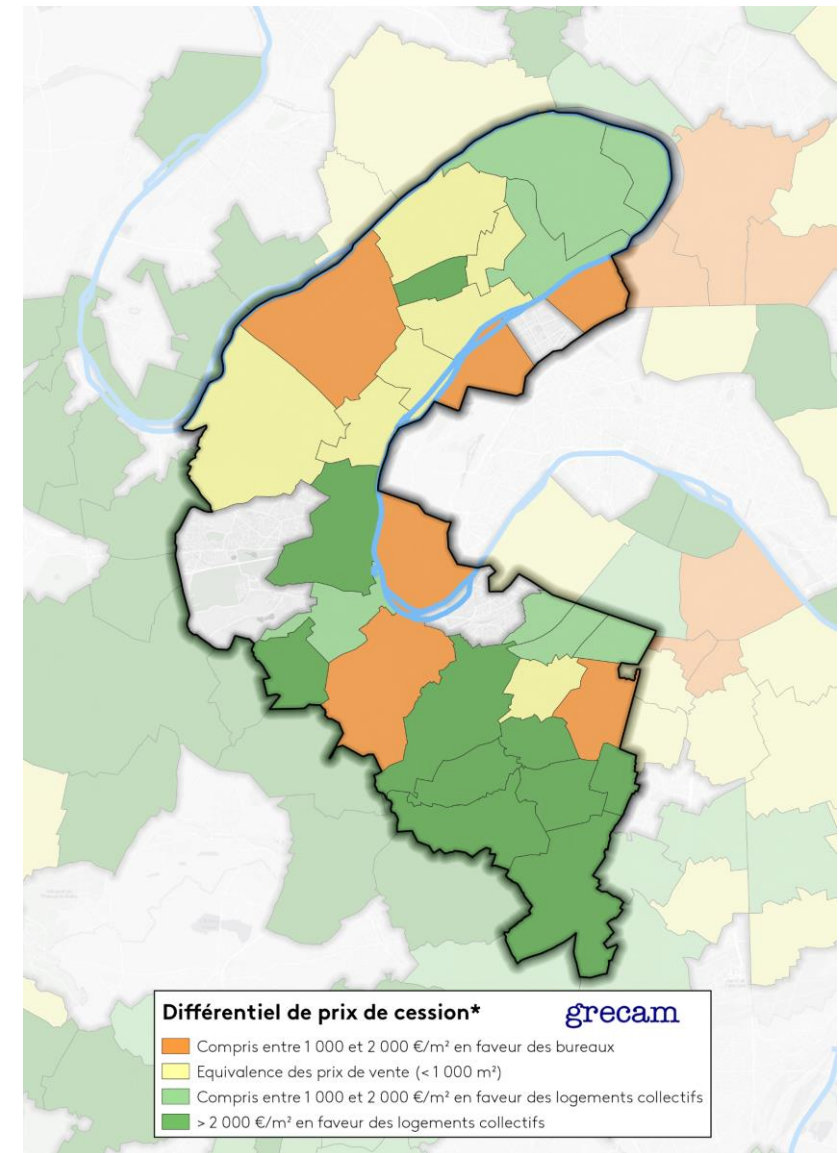


* exprimés en €/m² PI – Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du Grecam

In fine, la seconde partie de notre analyse portera sur le périmètre des 32 communes dont l'écart de prix de vente entre les bureaux et les logements n'apparaît pas rédhibitoire (de - 2 000 à + 10 000 €/m²).

Top 10 des communes favorables aux logements :

Commune	Ecart de prix de vente (€/m ² PI)
SCEAUX	+ 5 600 €
CHAVILLE	+ 3 600 €
BOURG-LA-REINE	+ 3 500 €
SAINT-CLOUD	+ 3 000 €
CHATENAY-MALABRY	+ 2 700 €
FONTENAY-AUX-ROSES	+ 2 600 €
PLESSIS ROBINSON (LE)	+ 2 600 €
CLAMART	+ 2 400 €
GARENNE-COLOMBES (LA)	+ 2 150 €
ANTONY	+ 2 000 €



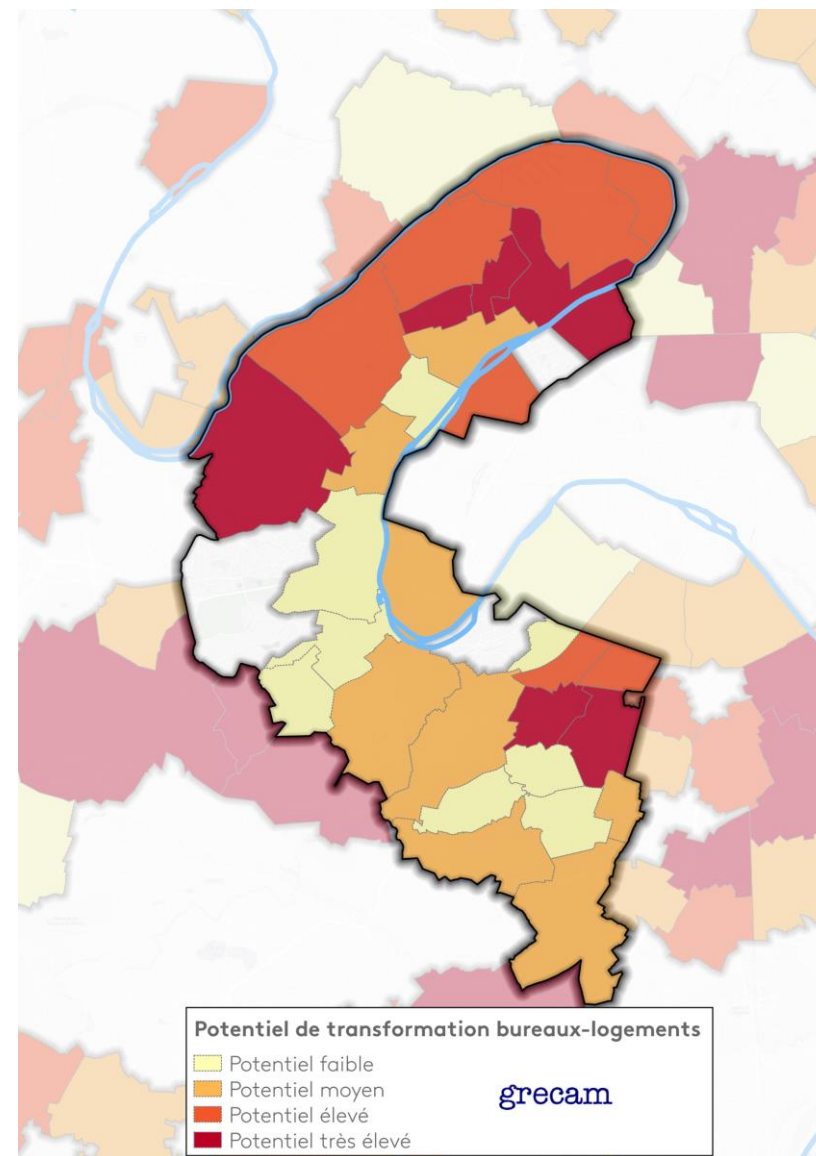
* exprimés en €/m² PI – Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du Greacam

3. Potentialités de reconversion des immeubles, au regard de la dynamique des marchés

Cette 2^{ème} phase porte sur les 32 communes sélectionnées précédemment. Il s'agit, pour rappel, des villes où les prix moyens de vente des logements⁽¹⁾ apparaissent proches, ou supérieurs, à ceux des bureaux.

Le deuxième temps de cette analyse consiste, donc, à identifier les communes dont le **marché des bureaux demeure peu dynamique, quand, dans le même temps, le marché des logements s'avère porteur**. Nous nous sommes fondés sur les indicateurs suivants :

- Marché des bureaux :
 - Evolution du stock vacant depuis 2016 (%),
 - Taux de vacance communal à fin juin 2021 (%).
- Marché des logements :
 - Évolution du prix des logements neufs depuis 2016 (%),
 - Délais d'écoulement du stock (en nombre),
 - *Prix de vente supérieur à 5 000 €/m² PI (= 1 point bonus).*



⁽¹⁾ exprimés en €/m² PI

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du Grecom

Via ces indicateurs de dynamisme, nous avons élaboré un système de notation de ces 32 villes (notation de 1 à 10).

A l'issue de cette évaluation, les marchés de **24 communes** apparaissent globalement favorables à la reconversion des bureaux en logements.

Dans le détail, 11 communes recouvrent, parallèlement, un marché résidentiel dynamique (**forte hausse des prix / délai d'écoulement du stock inférieur à 1 an**), et un marché des bureaux sur-offreur. Ces villes ont reçu une note de 8 à 10, représentant un potentiel très élevé.

L'on compte également **8 communes** avec une note comprise entre 6 et 7, soit des marchés au potentiel élevé. Dans leur cas, seul un indicateur sur quatre aura eu un impact négatif sur la notation.

Enfin, ce sont **5 villes qui affichent un potentiel moyen** (note de 4 à 5). Ici, deux indicateurs sur quatre peuvent avoir eu un impact négatif sur la valorisation potentielle des actifs de bureaux à reconvertir (**taux de vacance contenu / délai d'écoulement du stock inférieur à 1 an, par exemple**). Toutefois, il convient de ne pas exclure ces communes, où certains micromarchés pourraient demeurer attractifs, et qui demandent une analyse au cas par cas.

Commune	Notation
ASNIERES-SUR-SEINE	10
BOIS-COLOMBES	10
CLICHY	10
RUEIL-MALMAISON	10
BAGNEUX	9
CHATILLON	9
GARENNE-COLOMBES (LA)	9
MALAKOFF	8
NANTERRE	8
COURBEVOIE-LA DEFENSE	8
PUTEAUX-LA DEFENSE	8

4. La dynamique du marché de la reconversion

Les freins à la reconversion d'actifs tertiaires

Sur l'ensemble des bâtiments de bureaux obsolètes, qu'ils soient concernés par une situation de vacance durable, ou non, tous ne disposent pas d'un potentiel de reconversion, sans recourir à une démolition de l'actif. En effet, malgré des conditions économiques qui peuvent apparaître attractives (prix de vente élevés des logements, rythmes de vente dynamiques, etc.), certains immeubles de bureaux recouvrent des contraintes qui rendent inopportun un projet de restructuration, tant en logements qu'en résidence-services / seniors.

Dans ce contexte, lors de notre étude de Janvier 2019, nous avons identifié 3 typologies d'actifs, peu à même d'être reconvertis rapidement, quand bien même ces opérations seraient touchées par de la vacance durable :

1. Les actifs récents, livrés il y a moins de 10 ans, incluant les surfaces de 1^{ère} main,
2. Les actifs situés au cœur de zones d'activités monofonctionnelles,
3. Les actifs à l'architecture spécifique, ou de très grande envergure (supérieurs à 20 000 m²).

Les actifs récents, livrés il y a moins de 10 ans

Causes : Concernant ce type d'immeubles, leur vacance s'avère davantage **conjoncturelle** et tient, généralement, à une inadéquation des loyers, et des surfaces (faible divisibilité, manque de services), par rapport à la demande locale.

Réponses des propriétaires : La baisse des valeurs locatives permet, dans de nombreux cas, une commercialisation progressive des surfaces vacantes. Les actifs « Seine Avenue » (propriété d'INFRARED CAPITAL PARTNERS depuis décembre 2017), à Asnières-sur-Seine, et « Kléber Défense » (propriété de la SMA BTP depuis juillet 2017), à La Garenne-Colombes, en sont l'exemple.

Aussi, les propriétaires ont la possibilité de **retravailler l'agencement des surfaces**, notamment pour intégrer de nouveaux services aux employés (RIE, conciergerie, bornes de recharge électrique...). Le programme « Le Thémis » (10 655 m²), à Paris 17^{ème} (en limite de Clichy), avait été livré sans RIE. L'ajout de cet espace de restauration a permis de faciliter la commercialisation, qui s'est achevée, ce mois-ci, avec une vente-utilisateur auprès du PMU.

Quoiqu'il arrive, les actifs de 1^{ère} main conservent, une

attractivité, à court et moyen terme, auprès des entreprises souhaitant se regrouper, où développer leur activité. Aussi, ils ne représentent pas réellement une opportunité de reconversion.

De plus, la quasi-totalité des immeubles, récemment livrés, n'intègrent pas, encore, la question de la réversibilité, et sont donc amenés à être commercialisés en tant que bureaux, à long terme.

Potentiel de reconversion de ces immeubles : EXTRÊMEMENT LIMITÉ



« Seine Avenue » (23 800 m², livrés en 2009), à Asnières-sur-Seine,

Propriétaire : INFRARED CAPITAL PARTNERS

Taux d'occupation 2018 VS 2021 : **37 % contre 91 %**

Loyer affiché 2018 VS 2021 : de 230 €/m²/an à 220 €/m²/an

Mesures supplémentaires prises : Rénovation du hall d'entrée et du RIE.



« Kléber Défense » (8 700 m² - livrés en 2014), à La Garenne-Colombes,

Propriétaire : SMA BTP

Taux d'occupation 2018 VS 2021 : **0 % contre 60 %**

Loyer affiché 2018 VS 2021 : de 330 €/m²/an à 300 €/m²/an

Mesures supplémentaires prises : Ajout d'un RIE à l'étude.



« Le Thémis » (10 655 m², livrés en 2018), à Paris 17^{ème}, en limite de Clichy,

Propriétaire : PMU (depuis décembre 2021)

Taux d'occupation 2018 VS 2021 : **0 % contre 100 %**

Loyer affiché 2018 VS 2021 : de 530 €/m²/an à 530 €/m²/an

Mesures supplémentaires prises : Ajout d'un RIE.



Les actifs situés au cœur de zones d'activités, à l'environnement peu attractif

Causes : Concernant ce type d'immeubles, leur vacance s'avère davantage **structurelle**, et tient, généralement, à une obsolescence « géographique ». Certains marchés perdent, progressivement, en image et donc en attractivité. Cela concerne, notamment, les secteurs les moins bien desservis par les transports en commun.

Réponses des propriétaires : Une rénovation, voire une restructuration des surfaces, apparaît comme le seul moyen de relancer la commercialisation de ces surfaces de bureaux. Cela aura été le cas du programme « La Boursidière 2.0 » (56 970 m², propriétés de STARGIME / SCC), au Plessis-Robinson. En fait, dans de nombreux cas, les loyers s'affichent déjà à des niveaux très attractifs, et ne constituent donc pas une variable d'ajustement, comme cela peut-être le cas des actifs récents.

Toutefois, les coûts de rénovation, et surtout de restructuration, s'avèrent élevés, augmentant d'année en année. La création de valeur attendue, via une progression des loyers après travaux, demeure, ainsi, de plus en plus limitée. Le coût de restructuration d'un actif est compris entre 1 600 €/m² SDP

(pour un immeuble de type haussmannien, facilement mutable) et 2 400 €/m² SDP. Au dessus des 2 000 €/m² SDP, ces coûts s'avèrent équivalents à ceux d'une construction neuve. Les propriétaires de ces immeubles privilégieront donc, davantage, une démolition de la structure existante.

Surtout, les immeubles situés au cœur de zones d'activités demeurent dépendants des règlements d'urbanisme en vigueur, qui empêchent, souvent, la mutation du bâti. La reconversion de ces actifs apparaît envisageable, seulement dans le cadre d'une réflexion conjointe, entre les services d'urbanisme et les propriétaires, concernant le devenir de ces zones.

Potentiel de reconversion : LIMITÉ



« La Boursidière 2.0 », au Plessis-Robinson

Les actifs à l'architecture spécifique, ou de très grande envergure

Causes : Concernant ce type d'immeubles, leur vacance s'avère lié à une **obsolescence « générationnelle »**. Leur architecture datée, subit la concurrence des immeubles davantage récents, à l'esthétique plus moderne, et moins massive. Au-delà de l'architecture, les surfaces de ces bâtiments s'avèrent, généralement, peu adaptées à l'utilisation actuelle des bureaux (open-space, salles de réunion et de convivialité, câblage fibre...). Ce sont, majoritairement, les IGH qui subissent ce type de vacance.

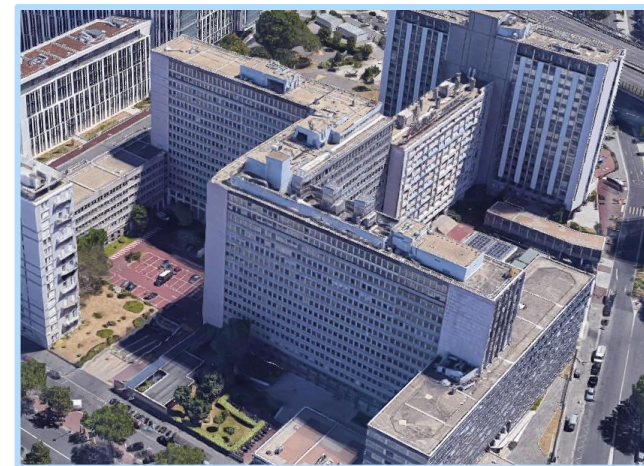
Réponses des propriétaires : Là aussi, une restructuration de l'actif apparaît comme le seul moyen de relancer la commercialisation des bureaux. Malgré des coûts de restructuration qui s'avèrent élevés, si ces bâtiments se situent dans des marchés très attractifs, la création de valeur pourrait demeurer élevée.

Notons que lorsqu'il s'agit d'un bâtiment IGH (plus de 28 mètres pour les immeubles de bureaux et plus de 50 mètres pour les immeubles résidentiels), les normes de sécurité applicables aux logements, entraîneront des surcoûts financiers très importants. Aussi, des programmes tertiaires d'envergure, dont la surface

totale dépasse le seuil des 20 000 m², obligeraient les promoteurs à lancer, en une seule tranche, la commercialisation des logements, créant un effet de « suroffre », qui entraînerait, avec lui, une baisse des prix de vente (€/m² Pl), afin de garantir un taux d'écoulement minimum.

C'est le cas d'actifs tels que « Clichy Pouchet » (surface totale d'environ 40 000 m²), à Clichy, ou encore la « Tour La Villette » (39 500 m²), à Aubervilliers. Leur reconversion en logements, par exemple, passera par une démolition / reconstruction.

Potentiel de reconversion : LIMITÉ



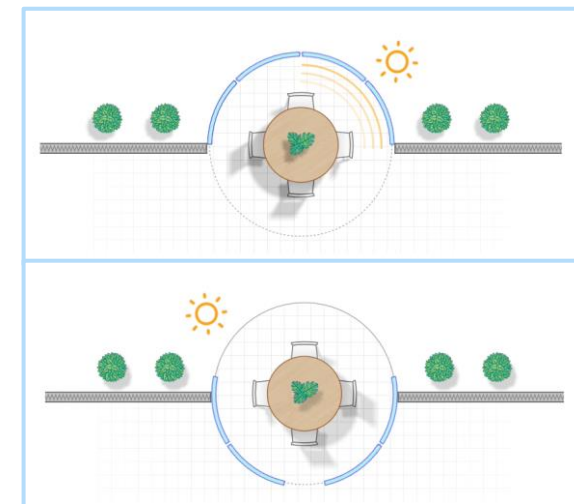
« Clichy Pouchet », à Clichy

Les contraintes techniques brident la dynamique de reconversion des bâtiments

Au-delà de ces 3 grandes typologies d'actifs, le marché de la reconversion s'avère bridé par des contraintes techniques, inhérentes à certains bâtiments de bureaux. Dans le cas d'une restructuration en logements, ou en résidence-services / seniors, les promoteurs et investisseurs doivent faire face à trois difficultés majeures :

- **La profondeur de trame**, souvent supérieure à 18 mètres, des bâtiments de bureaux implique une faible luminosité dans les pièces les plus centrales de l'immeuble. Selon plusieurs études, dans le cas d'une profondeur de plus de 18 mètres, la perte de surface peut atteindre 20 %, lors d'une restructuration.
- **La hauteur sous plafond** (de dalle à dalle) s'avère, généralement, supérieure à 2,5 / 2,6 mètres dans les actifs de bureaux, soit un niveau plus élevé que celui des logements collectifs standards (maximum 2,5 mètres). Ces hauteurs limitent donc le nombre d'étages valorisables, par rapport à une construction neuve, et influent donc négativement sur le bilan promoteur.

- **L'absence d'espaces extérieurs** (balcons, terrasses) qui doivent être recréés. La difficulté s'avère plus importante dans le cas d'immeubles disposant de façades porteuses, qui impliquent des surcoûts importants afin de modifier l'apparence générale du bâtiment. Pour pallier cette contrainte, de nombreuses sociétés proposent, dorénavant, des solutions techniques innovantes. C'est le cas de LUMICENE, qui permet de créer un « espace fenêtre » circulaire, intégrable aux pièces à vivre.



Concept LUMICENE

Les opportunités de reconversion se multiplient grâce à un environnement législatif en pleine évolution

Si de nombreuses contraintes pèsent, encore, sur le marché de la reconversion, les dispositifs législatifs s'avèrent de plus en plus incitatifs, et ont permis d'améliorer, considérablement, la valorisation des opérations de reconversion de bureaux en logements.

1. LES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

Mars 2018 : Signature d'une charte d'engagement entre le Ministère de la Cohésion des Territoires, et 10 acteurs de l'immobilier. L'objectif fixé est la transformation de 500 000 m² de bureaux vides en logements.

Novembre 2018 : Promulgation de la loi ELAN. Cette loi instaure un **bonus de constructibilité de 30 %**, dans le cadre d'une reconversion d'un bâtiment de bureaux en logements, et permet, dans certains cas, **une exonération de logements sociaux**. Cette avancée législative a rendu le « business-model » de la reconversion davantage viable, et plus attractif.

Entre fin 2018 et 2020 : Institution du « **permis d'expérimenter** », pour les maîtres d'ouvrage. L'objectif est de stimuler l'innovation pour réduire les coûts de construction. En fait, l'autorisation est « donnée aux concepteurs, et aux constructeurs, de faire fi de la règle pendant sept ans, afin de tester de nouvelles techniques [...] dans le périmètre des Opérations d'intérêt national (OIN) » ⁽¹⁾.

Octobre 2019 : La convention citoyenne sur le climat propose d'intégrer la **notion de « réversibilité »** au moment du dépôt du PC.

Août 2021 : La loi « Climat & Résilience » crée un nouvel article dans le code de la construction et de l'habitation, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2023. « Préalablement aux travaux de construction d'un bâtiment, il est réalisé une **étude du potentiel de changement de destination et d'évolution de celui-ci, y compris par sa surélévation**. [...] » ⁽²⁾.

⁽¹⁾ Source : Le Monde ⁽²⁾ Source : Dalloz

Octobre 2021 : Consultation publique relative à la nouvelle réglementation thermique RE 2020 concernant son application aux bâtiments de bureaux et d'enseignement. A son issue, l'entrée en vigueur du décret est prévue pour le 1^{er} juillet 2022.

→ **L'application de la RE 2020 risque d'accélérer le déclassement des immeubles anciens, même ceux livrés dans les années 1990.**

Notons que le bilan de la charte d'engagement, passée entre le ministère de la Cohésion des Territoires, et 10 grands acteurs de l'immobilier, s'avère mitigé, selon E. Wagon (Ministre chargée du Logement). En effet, **seuls 85 000 m² de logements**, issus de la transformation de bureaux, auraient été engagés par les signataires de la charte.

2. LES INITIATIVES PUBLIQUES

En plus des dispositifs législatifs et réglementaires, de nombreuses initiatives publiques, voire même privées (NOVAXIA, NEXITY, ICADE PROMOTION...), ont été lancées, depuis 2018, afin d'accélérer les acquisitions de bureaux vides, et obsolètes :

Janvier 2019 : **Mission d'analyse et d'évaluation des actifs mutables, en situation de vacance durable**, lancée par Julien Denormandie (Ministre chargé du Logement). Le gisement de bâtiments, potentiellement transformables, s'affichait autour de 400 000 m², à fin 2018, selon le Grecom.

Novembre 2019 : Lancement de « **l'Appel à manifestation d'intérêt pour la transformation de locaux vacants en logements** », par le Groupe Action Logement. Le nombre de candidature, lors de la 1^{ère} vague, aura été peu important.

Juillet 2020 : Création de la **Foncière de Transformation Immobilière (FTI)**, dotée, à terme, de 1,5 milliards d'€. La constitution officielle de cette foncière a permis d'accélérer les prises de position sur des immeubles vacants, et obsolètes, et assurer l'efficacité, finale, de l'AMI lancé en novembre 2019.

Février 2021 : La Mairie de Paris lançait « Réinventer Paris », soit la 3^{ème} édition de son APUI. L'objectif, ici, est de transformer entre 700 000 et 800 000 m² de locaux vacants en logements, notamment sociaux, d'ici à 2024/2025.

→ **Les actifs concernés par cette transformation s'avèrent, en fait, des immeubles non marchands, peu tertiariés (Siège de l'APHP, Garage Citroën, Tati Barbès...).**

Mai 2021 : Lancement de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » (3^{ème} édition). La Métropole souhaite, par ce biais, accélérer la transformation de certains actifs de bureaux obsolètes. Elle s'engage, ici, dans une « démarche partenariale entre propriétaires-candidats-métropole-municipalité afin de faciliter le pilotage de l'opération », et ce, jusqu'à la phase de candidatures des promoteurs.

Aujourd'hui, **l'impact des initiatives publiques (FTI, MGP, Mairie de Paris), sur le volume de bureaux transformés, en Ile-de-France, demeure limité.** A l'échelle des Hauts-de-Seine, **l'essentiel des reconversions immobilières l'ont été par des acteurs privés**, qui bénéficient de prix de vente résidentiels élevés, et d'un contexte réglementaire incitatif. En fait, les initiatives publiques permettent, surtout, de mettre en lumière les opportunités de développement existantes, mais également, de se positionner sur des actifs plus complexes (taille importante, grandes copropriétés...), non traités par les acteurs privés.

In fine, **les reconversions de bureaux en logements se sont, largement, accélérées depuis 2018**, signe que les avancées législatives ont eu un impact important sur le « business-model » de la reconversion. Dans les Hauts-de-Seine, **ce sont plus d'une vingtaine d'opérations de reconversion (logements ou résidence-services / seniors) qui auront été actées, depuis 5 ans.**

5. Exemples de reconversion de bureaux en logements dans les Hauts-de-Seine



« Plaza Neuilly Grande Jatte » - Neuilly-sur-Seine (92)

3/5 Boulevard Georges Seurat

Caractéristiques des bureaux

Surface totale de l'actif : 1 100 m²

En situation de vacance durable : OUI

Date de livraison : S1 1985

Nombre de niveaux : R + 1 (aucune place en sous-sol)

Prix de vente du bâtiment⁽¹⁾ : 10 750 000 € (Avril 2018)

Caractéristiques des logements

Typologie : Logements en accession libre (20)

Prix de vente des logements : 12 765 €/m² PI ⁽²⁾

Éligibilité TVA réduite (5,5 %) : NON

Promoteur : PLAZA IMMOBILIER

Mode de reconversion : Démolition/Reconstruction

⁽¹⁾ Source : DVF ⁽²⁾ Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du Grecom





« O Domaine » - Rueil-Malmaison (92)

6/10 Rue Lionel Terray

Caractéristiques des bureaux

Surface totale de l'actif : 16 000 m²

En situation de vacance durable : NON (implantation de NOVARTIS, GOODYEAR, DUNLOP...)

Date de livraison : S1 1968

Nombre de niveaux : R + 3 et R + 4 (200 places en sous-sol)

Prix de vente du bâtiment⁽¹⁾ : NC

Caractéristiques des logements

Typologie : Logements en accession libre (296)

Prix de vente des logements : 7 570 €/m² PI ⁽²⁾

Éligibilité TVA réduite (5,5 %) : NON

Promoteur : EIFFAGE IMMOBILIER

Mode de reconversion : **Démolition/Reconstruction**



⁽¹⁾ Source : DVF ⁽²⁾ Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du Grecom



« Les Jardins d'Arcadie » - Rueil-Malmaison (92)

212 Avenue Paul Doumer

Caractéristiques des bureaux

Surface totale de l'actif : 6 030 m²

En situation de vacance durable : NON

Date de livraison : S1 1972

Nombre de niveaux : R + 3 et R + 7 (60 places en sous-sol)

Prix de vente du bâtiment⁽¹⁾ : 15 000 000 € (Janvier 2018) puis une VEFA de 74 920 000 €, auprès d'un investisseur (Juillet 2019)

Caractéristiques des logements

Typologie : Logements en résidence-séniers (127)

Prix de vente des logements : NC €/m² PI ⁽²⁾

Éligibilité TVA réduite (5,5 %) : NON

Promoteur : EMERIGE/NEOLE

Mode de reconversion : Démolition/Reconstruction

⁽¹⁾ Source : DVF ⁽²⁾ Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du Grecom





« Connexion » - Rueil-Malmaison (92)

9/15 Avenue Paul Doumer

Caractéristiques des bureaux

Surface totale de l'actif : 3 490 m²

En situation de vacance durable : NON

Date de livraison : S1 1982

Nombre de niveaux : 2 bâtiments en R + 9 (80 places en sous-sol)

Prix de vente du bâtiment⁽¹⁾ : NC

Caractéristiques des logements

Typologie : Logements en accession libre (57 sur 107 logements)

Prix de vente des logements : 7 590 €/m² PI ⁽²⁾

Éligibilité TVA réduite (5,5 %) : NON

Promoteur : NEXITY SEERI

Mode de reconversion : Démolition/Reconstruction + Conservation du bâtiment de bureaux adjacent.

⁽¹⁾ Source : DVF ⁽²⁾ Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du Grecom





« Suresnes Diderot » - Suresnes (92)

4/6 Rue Diderot

Caractéristiques des bureaux

Surface totale de l'actif : 8 000 m²

En situation de vacance durable : NON

Date de livraison : S2 1981

Nombre de niveaux : R + 5 à R + 8 (NC places en sous-sol)

Prix de vente du bâtiment⁽¹⁾ : NC puis une VEFA de 42 392 000 €, auprès d'un investisseur institutionnel (Juillet 2018)

Caractéristiques des logements

Typologie : Logements en résidence-séniors (100)

Prix de vente des logements : NC €/m² PI ⁽²⁾

Éligibilité TVA réduite (5,5 %) : NON

Promoteur : COFFIM/DEMATHIEU BARD

Mode de reconversion : Restructuration

⁽¹⁾ Source : DVF ⁽²⁾ Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du Grecom



Synthèse

Depuis 2018, l'essentiel des reconversions immobilières, dans les Hauts-de-Seine, l'ont été par des acteurs privés qui bénéficiaient de prix de vente résidentiels élevés, couplés à une tension importante sur le foncier.

Aussi, grâce à **l'appétit grandissant des investisseurs** (SCPI, Assurances, Foncières...) pour le secteur résidentiel (accession, résidence-services / seniors), les promoteurs hésitent, de moins en moins, à acquérir des immeubles de bureaux à des prix élevés. En effet, la revente en VEFA à des investisseurs institutionnels permet de sécuriser les chantiers, et la viabilité des opérations.

Au-delà des dispositifs réglementaires, le marché de la reconversion semble arriver à maturité, et bénéficie, actuellement, de conditions très favorables (suroffre tertiaire, tension sur le marché des logements, appétit des investisseurs).

En revanche, en terme technique, les promoteurs font, majoritairement, **le choix d'une démolition des bâtiments de bureaux existants**. Les restructurations demeurent plus rares, et ne sont choisis que lorsque l'immeuble dispose déjà de caractéristiques proches de celles des actifs résidentiels.

Aussi, la majorité des chantiers de transformation ont-elles recouvert des bâtiments situés dans des micromarchés peu tertiariés et, souvent, éloignés des dessertes de transports en commun lourds (RER, Métro), tels ceux de Rueil (Avenue Paul Doumer) et Suresnes (Rue Diderot). Dorénavant, du fait, d'une plus grande recherche de centralité géographique, de la part des entreprises, les propriétaires des immeubles de bureaux isolés apparaissent, davantage, à l'écoute d'une cession.

Au final, la dynamique de reconversion, actuellement enclenchée, permet de redynamiser le tissu urbain des communes touchées par une vacance tertiaire importante, tout en assurant une production minimale de logements abordables. Seul, le refus des maires pourrait ralentir, à court terme, cette dynamique.

6. Les actifs valorisables en situation de vacance durable

Les actifs valorisables

L'objectif est d'obtenir, ici, un état des lieux détaillé des actifs, en situation de vacance durable, les plus valorisables. Cette sélection a été effectuée en fonction des micromarchés où une reconversion s'avère opportune, et a été prise en compte :

- La notation des communes,
- Les critères d'environnement immédiat,
- L'image résidentielle du micromarché où se situe l'actif vacant.

En effet, malgré un différentiel de prix de vente entre les bureaux et les logements, potentiellement en faveur des bureaux, les promoteurs et investisseurs pourraient, tout de même, se positionner sur certains actifs mutables, à la condition que le micromarché résidentiel dispose d'une excellente image. D'ailleurs, les prix de ventes élevés des logements, dans les Hauts-de-Seine, devraient continuer d'attirer quelques promoteurs, ceux à même de développer des opérations au rythme d'écoulement lent (entre 1 et 2 logements par mois).

Aussi, l'analyse détaillée de ces actifs portera, également, sur des opérations qui méritent un suivi régulier, tant leur obsolescence peut être importante, ou de par leur taille importante. Ces immeubles peuvent devenir, à court terme, un véritable handicap pour les territoires, en terme d'attractivité notamment, s'ils ne font pas l'objet d'une reconversion, ou une restructuration, rapide.

Enfin, certains programmes sont issus de la liste des actifs en situation de vacance durable depuis, « seulement », 2 ans, afin de ne pas limiter la vigilance, aux seuls actifs vacants depuis 3 ans ou plus.



« Le Challenge » - Rueil-Malmaison (92)

23/25 avenue de la République (AS 180)



Desserte à proximité : RER A – Rueil-Malmaison à 950 m

Caractéristiques principales

Surface totale de l'actif : 6 090 m²

Surface vacante (au 30/09/21) : 6 090 m² - Vacance durable à 3 ans

Date de livraison : S1 1985

Nombre de niveaux : R + 2

Places de stationnement (en sous-sol) : environ 55 places

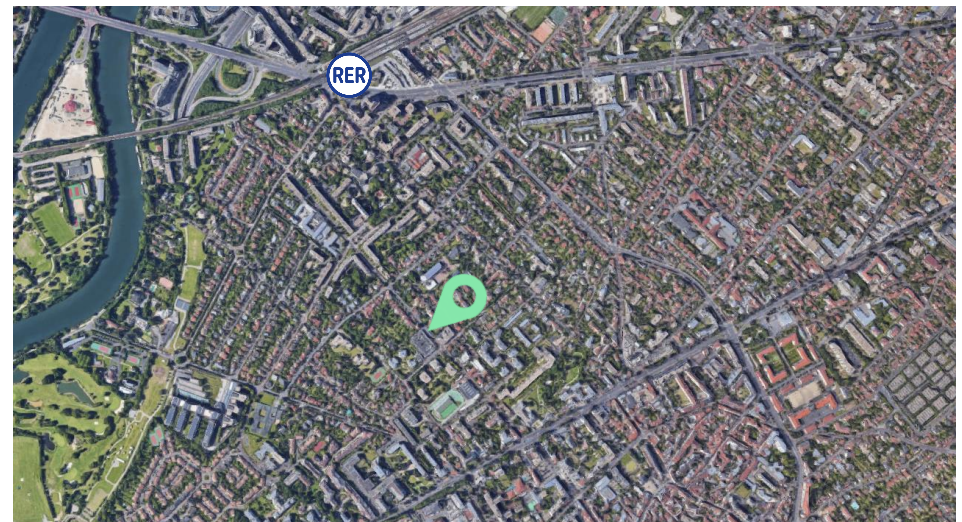
Notation marché - Grecom : 10/10

Prix de vente des bureaux neufs : 6 660 €/m² HD PI ⁽¹⁾⁽²⁾

Prix de vente des logements neufs : 8 030 €/m² PI ⁽¹⁾⁽³⁾

Éligibilité TVA réduite (5,5 %) : NON

Propriétaire : L'Immobilière SA → La mairie semble opposée, pour le moment, à sa reconversion



⁽¹⁾ A l'échelle de la commune ⁽²⁾ Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise ⁽³⁾ Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat

Carte de situation du foncier



« Clichy Pouchet » - Clichy (92)

92/98 Boulevard Victor Hugo (V 162/166)



Desserte à proximité : Métro 14 – Saint-Ouen à 750 m

Caractéristiques principales

Surface totale de l'actif : **38 250 m²** (en 4 bâtiments)

Surface vacante (au 30/09/21) : **environ 7 800 m²** - **Vacance durable à 2 ans**

Date de livraison : **Entre 1968 et 1972**

Nombre de niveaux : du R + 10 au R + 15

Places de stationnement (en sous-sol) : NC

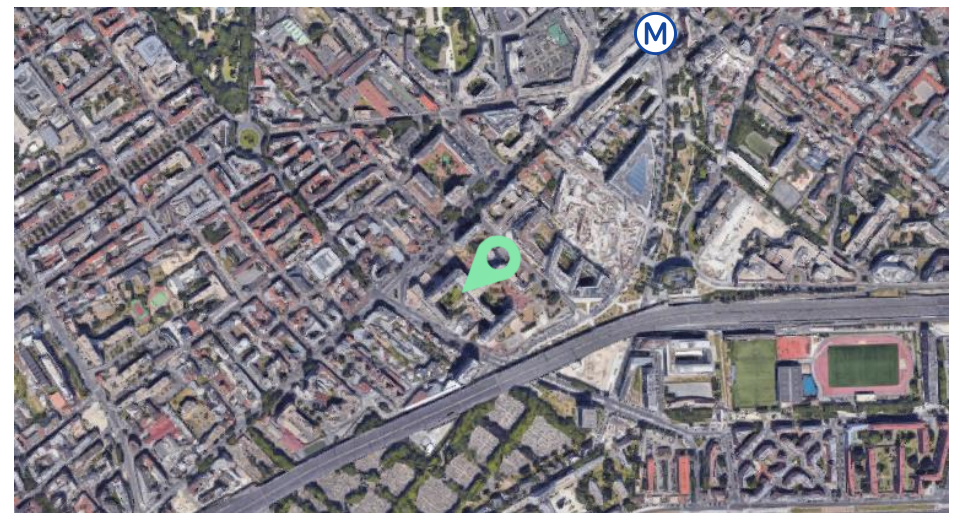
Notation marché - Grecom : **10/10**

Prix de vente des bureaux neufs : **9 000 €/m² HD PI** ⁽¹⁾⁽²⁾

Prix de vente des logements neufs : **8 160 €/m² PI** ⁽¹⁾⁽³⁾

Éligibilité TVA réduite (5,5 %) : **OUI** (NQPV « Porte Pouchet »)

Propriétaire : Copropriété → Le promoteur SOGELY DIXENCE souhaite reconvertir une partie de l'actif



⁽¹⁾ A l'échelle de la commune ⁽²⁾ Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise ⁽³⁾ Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat

Carte de situation du foncier



« Challenge 92 » - Nanterre (92)

79/99 avenue François Arago (AH 556)



Desserte à proximité : RER A – Nanterre-Préfecture à 700 m
→ Actif situé dans le périmètre de la ZAC des Groues

Caractéristiques principales

Surface totale de l'actif : **30 650 m²**

Surface vacante (au 30/09/21) : **16 020 m²** - Vacance durable à 3 ans

Date de livraison : **S1 1988**

Nombre de niveaux : R + 4

Places de stationnement (en sous-sol) : environ 900 places

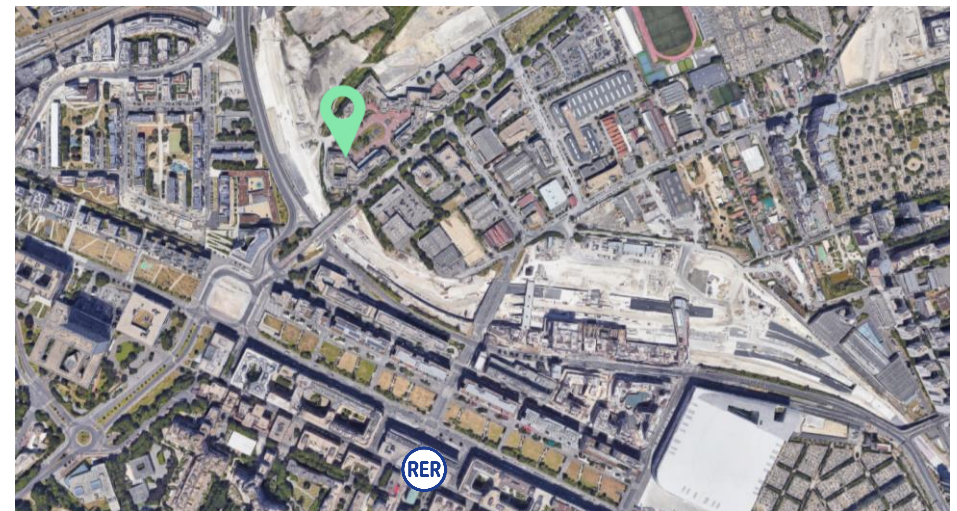
Notation marché - Grecom : **8/10**

Prix de vente des bureaux neufs : **5 100 €/m² HD PI** ⁽¹⁾⁽²⁾

Prix de vente des logements neufs : **5 680 €/m² PI** ⁽¹⁾⁽³⁾

Éligibilité TVA réduite (5,5 %) : **OUI** (NQPV « Université I »)

Propriétaire : **SMABTP**



⁽¹⁾ A l'échelle de la commune ⁽²⁾ Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise ⁽³⁾ Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat



Gennevilliers (92)

20 Boulevard Gallieni (N 161)



Desserte à proximité : RER C – Les Grésillons à 1 000 m

Caractéristiques principales

Surface totale de l'actif : **2 140 m²**

Surface vacante (au 30/09/21) : **2 140 m²** – Vacance durable à 3 ans

Date de livraison : **Rénové en 2020**

Nombre de niveaux : R + 2

Places de stationnement (en sous-sol) : Aucun

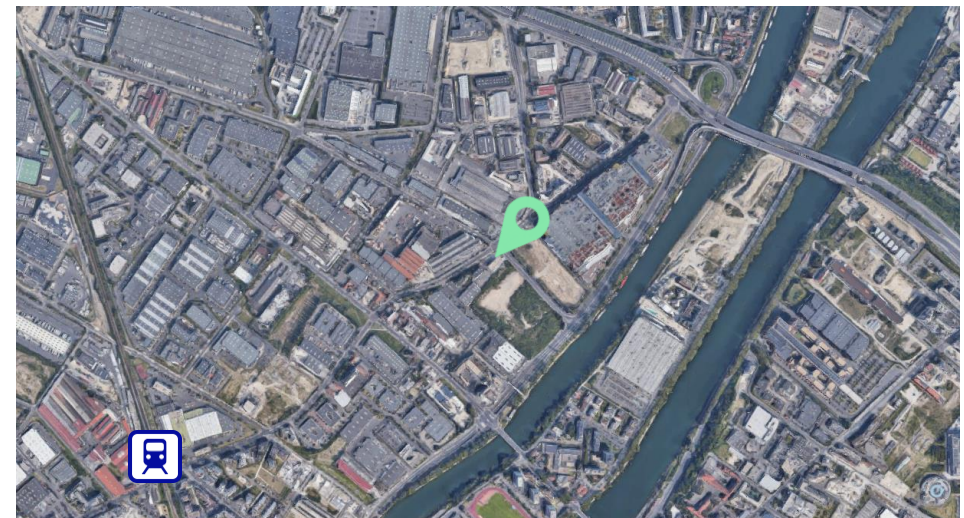
Notation marché - Grecom : **7/10**

Prix de vente des bureaux neufs : **4 000 €/m² HD PI** ⁽¹⁾⁽²⁾

Prix de vente des logements neufs : **5 500 €/m² PI** ⁽¹⁾⁽³⁾

Éligibilité TVA réduite (5,5 %) : NON

Propriétaire : **SCI GALLIENI**



⁽¹⁾ A l'échelle de la commune ⁽²⁾ Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise ⁽³⁾ Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat

Carte de situation du foncier



Boulogne-Billancourt (92)

29/31 Rue de l'Abreuvoir (B 55)



Desserte à proximité : Métro 10 – Boulogne-Pont de Saint-Cloud à 850 m

Caractéristiques principales

Surface totale de l'actif : **3 470 m²**

Surface vacante (au 30/09/21) : **3 470 m²** - Vacance durable à **3 ans**

Date de livraison : **S1 1970**

Nombre de niveaux : R + 3

Places de stationnement (en sous-sol) : Aucun

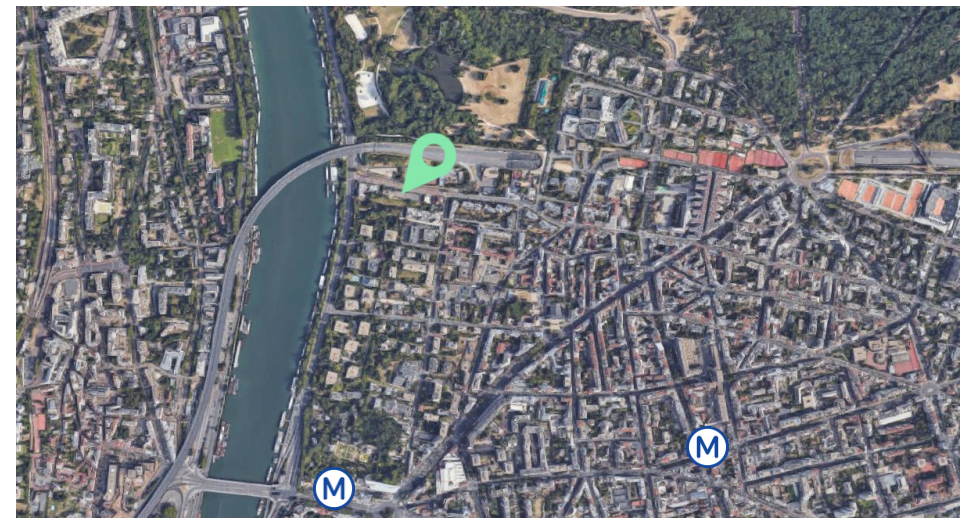
Notation marché - GrecaM : **4/10** (dans ce micromarché les valorisations résidentielles s'avèrent supérieures à celles des bureaux)

Prix de vente des bureaux neufs : **13 700 €/m² HD PI** ⁽¹⁾⁽²⁾

Prix de vente des logements neufs : **12 110 €/m² PI** ⁽¹⁾⁽³⁾

Éligibilité TVA réduite (5,5 %) : NON

Propriétaire : **COGIFRANCE**



Carte de situation du foncier

⁽¹⁾ A l'échelle de la commune ⁽²⁾ Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise ⁽³⁾ Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat



« Les Rives de Bagatelle » - Suresnes (92)

2 Rue des Bourets (X 45)



Desserte à proximité : Train L & U – Mont Valérien à 750 m

Caractéristiques principales

Surface totale de l'actif : 6 600 m²

Surface vacante (au 30/09/21) : environ 4 000 m² - Vacance durable à 3 ans

Date de livraison : S1 1970

Nombre de niveaux : de R + 4 à R + 8

Places de stationnement (en sous-sol) : environ 100 places

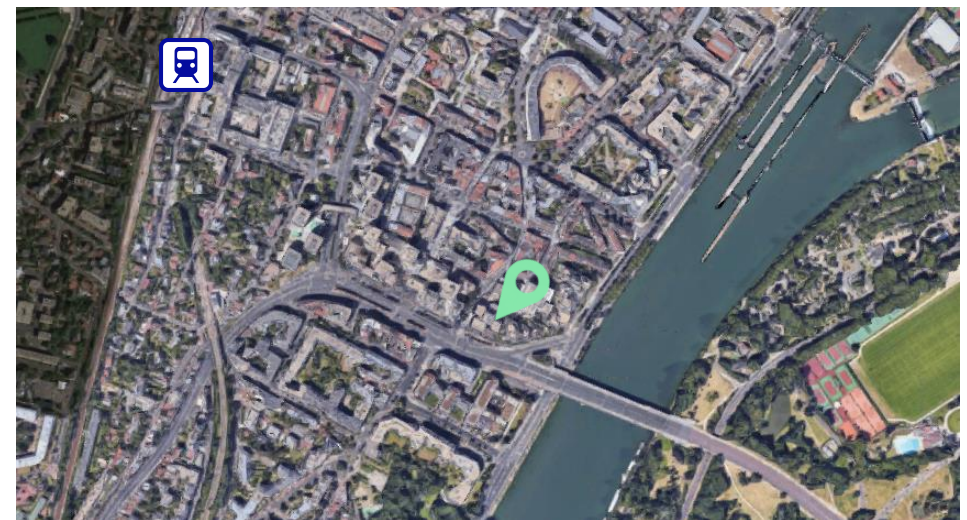
Notation marché - Grecom : 3/10

Prix de vente des bureaux neufs : 7 760 €/m² HD PI ⁽¹⁾⁽²⁾

Prix de vente des logements neufs : 8 700 €/m² PI ⁽¹⁾⁽³⁾

Éligibilité TVA réduite (5,5 %) : NON

Propriétaire : Copropriété (gérée par LOISELET & DAIGREMONT PATRIMOINE)



Carte de situation du foncier

⁽¹⁾ A l'échelle de la commune ⁽²⁾ Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise ⁽³⁾ Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat



« Atlantic 361 » - Clamart (92)

361 Avenue du Général de Gaulle (BJ 147)



Desserte à proximité : Tram T6 – Mail de La Plaine à 300 m

Caractéristiques principales

Surface totale de l'actif : **23 000 m² mixtes** (dont 9 100 m² de bureaux)

Surface vacante (au 30/09/21) : **4 450 m²** (en bail précaire) **Vacance durable à 3 ans**

Date de livraison : **S1 1992**

Nombre de niveaux : R + 4 et R + 2

Places de stationnement (en sous-sol) : NC

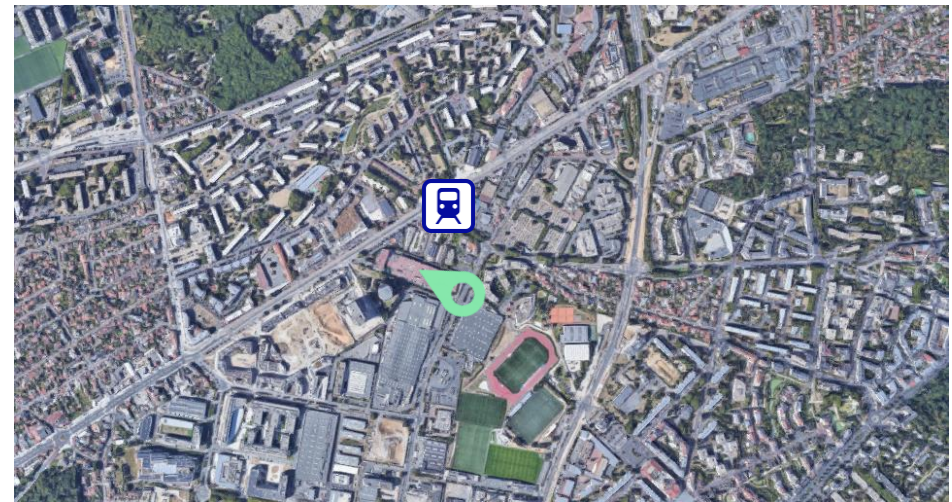
Notation marché - Grecom : **2/10** (marché résidentiel actuellement en difficulté)

Prix de vente des bureaux neufs : **4 610 €/m² HD PI** ⁽¹⁾⁽²⁾

Prix de vente des logements neufs : **7 000 €/m² PI** ⁽¹⁾⁽³⁾

Éligibilité TVA réduite (5,5 %) : NON

Propriétaire : Copropriété + VALLEE SUD GRAND PARIS



⁽¹⁾ A l'échelle de la commune ⁽²⁾ Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise ⁽³⁾ Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat



« Europaris » - Issy-les-Moulineaux (92)

26 Rue d'Oradour-sur-Glane (AB 117/138/139/160)



Desserte à proximité : Métro 12 - Porte de Versailles à 450 m

Caractéristiques principales

Surface totale de l'actif : 8 980 m²

Surface vacante (au 30/09/21) : 4 890 m² - Vacance durable à 3 ans

Date de livraison : S1 1980 (le propriétaire souhaite le restructurer, à terme)

Nombre de niveaux : R + 5 et R + 8

Places de stationnement (en sous-sol) : environ 270 places

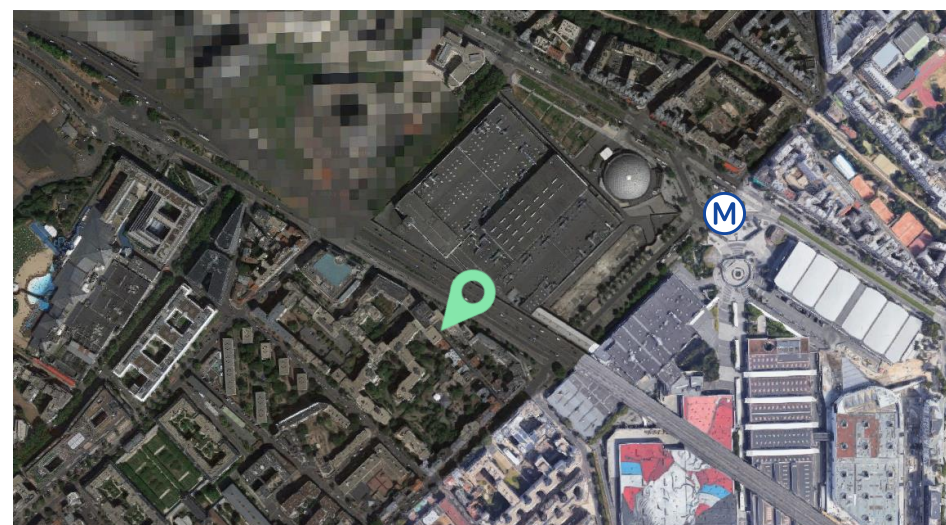
Notation marché - Grecom : NC (reconversion envisageable : résidence services / séniors)

Prix de vente des bureaux neufs : 14 800 €/m² HD PI ⁽¹⁾⁽²⁾

Prix de vente des logements neufs : 11 480 €/m² PI ⁽¹⁾⁽³⁾

Éligibilité TVA réduite (5,5 %) : NON

Propriétaire : AEW Ciloger → Le propriétaire souhaite le restructurer, à terme.



⁽¹⁾ A l'échelle de la commune ⁽²⁾ Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise ⁽³⁾ Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat

Carte de situation du foncier

grecam

GROUPE DE RECHERCHE SUR L'ECONOMIE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'AMENAGEMENT

82 AVENUE MARCEAU

75008 PARIS

01.47.55.99.00

www.grecam.com



admin@grecam.com