

## Crise du logement - La transformation de bureaux en logements : une solution pour régler la crise du logement ? - Focus par David Gillig

Construction - Urbanisme n° 6, Juin 2024, alerte 50

### La transformation de bureaux en logements : une solution pour régler la crise du logement ?

#### Focus par David Gillig avocat au barreau de Strasbourg - associé de la SELARL Soler-Couteaux & Associés

J.-B. Litzler, Face à la crise, cette société transforme des bureaux en centaines de logements : Figaro Immobilier, 27 avr. 2024

Les médias se font l'écho chaque semaine de la crise immobilière que la France traverse depuis plusieurs mois. L'une des manifestations de cette crise sans précédent est la chute historique du nombre de permis de construire. Ainsi, le nombre de permis de construire a continué de baisser, s'établissant à 358 600 logements autorisés à la construction entre avril 2023 et mars 2024 – soit 19,8 % de moins que sur les 12 mois précédents, selon des données provisoires publiées le 30 avril par le ministère de la Transition écologique (*AFP, Construction de logements : les chiffres d'une crise sans précédent, 30 avr. 2024*).

Les causes de cette pénurie de permis de construire sont bien connues.

Pour tenter d'enrayer la très importante baisse de la production de logements constatée depuis 2022, le Gouvernement vient d'adopter un projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables, dont on peut craindre – s'il n'est pas sensiblement amélioré dans le cadre des travaux parlementaires qui démarreront prochainement – qu'il n'apportera aucune réponse à l'insuffisance manifeste du nombre de permis de construire délivrés. En effet, la seule disposition du projet de loi qui est relative aux permis de construire concerne la réduction des délais de recours à l'encontre des autorisations d'urbanisme (*sur la critique de cette disposition par le Conseil d'État, V. CE, avis, 2 mai 2024, n° 408259 : www.conseil-etat.fr/avis-consultatifs/derniers-avis-rendus/au-gouvernement/avis-sur-un-projet-de-loi-relatif-au-developpement-de-l-offre-de-logements-abordables*).

Obtenir un permis de construire un immeuble d'habitation collective est devenu un parcours du combattant. Dans le rapport d'information fait au nom de la commission des affaires économiques sur la crise du logement (*Doc. Sénat 2024, n° 567*), la sénatrice Dominique Estrosi-Sassone souligne qu'une des personnes auditionnées – en l'espèce, le PDG d'un groupe de promotion immobilière de dimension nationale – a qualifié l'obtention d'un permis de construire de grande opération de « *course en sac* ». Ce rapport mentionne que « *les promoteurs demandent également l'application pleine et entière des PLU et des bonus de constructibilité. Construire trois étages là où cinq sont possibles, c'est empêcher 40 % de nouveaux logements pendant un siècle !* ».

Avec la [loi Climat et Résilience](#) qui va diminuer la superficie des zones constructibles, et la réduction du nombre de friches – du fait de leur urbanisation qui ne cesse de croître –, l'une des solutions permettant de pallier la pénurie de fonciers, qui conduit à la réduction du nombre de programmes immobiliers et donc de permis de construire, pourrait être de favoriser les projets de transformation de locaux à usage de bureaux (devenus obsolètes) en logements. S'il ne s'agit pas d'une piste de réponse massive et rapide à la crise du logement, il ne faut pas la balayer.

Ainsi que le Figaro Immobilier nous l'apprend, la foncière européenne Covivio s'est dotée depuis 8 ans d'un pôle de transformation de bureaux en logements qui lui a permis de valoriser des immeubles devenus obsolètes par leur localisation ou leurs prestations (appelés « *actifs devenus non stratégiques* »). À ce jour, plus de 1 300 logements ont été créés par transformation de bureaux et environ 1 900 logements supplémentaires sont en cours d'étude.

Plusieurs facteurs expliquent l'augmentation de ce type d'opérations. En particulier, le développement du télétravail et des bureaux flexibles depuis la crise de la Covid-19 conduit à une vacance des bureaux. Entre 2015 et 2019, seul 0,99 % de la superficie des nouveaux logements provenait d'anciens locaux à usage commercial. Dans une étude parue en 2023, la Banque de France note que le nombre de personnes qui télétravaillent est passé en France de 3 % en 2019 à plus de 15 % en 2022 (*Banque de France, La conversion de l'immobilier de bureaux en immobilier résidentiel : quelles tendances après la Covid-19 et l'essor du télétravail ? : Bull. n° 244/3, janv.-févr. 2023*). Depuis 2020, le taux d'occupation des bureaux a diminué de 5,4 % (*AN, prop. de loi n° 2003, 15 déc. 2023, visant à faciliter la transformation des bureaux en logements*).

Des freins multiples s'opposent toutefois au développement des projets de reconversion de bureaux en logements, à en croire le directeur général délégué de Covivio, notamment en termes de perte de surface (le *fait de passer de bureaux à des logements ferait perdre de 15 à 20 % de la surface brute de l'immeuble*) et de coût de travaux.

Au plan juridique, l'on peut espérer que l'adoption prochaine de la proposition de loi visant à faciliter la transformation des bureaux en logements (*Doc. Sénat 2024, n° 406*), en cours d'examen au Sénat après son approbation par l'Assemblée nationale, permettra aux opérateurs d'engager de nombreuses opérations de reconversion de bureaux en logements qui restent encore aujourd'hui trop marginales.

En effet, cette proposition de loi prévoit notamment de créer un nouveau mécanisme de dérogation au PLU afin de permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme d'habiliter le changement de destination d'un immeuble de bureaux, mais également de locaux affectés à des administrations publiques, en habitation. Cette dérogation concernera les zones du PLU où la destination « *habitation* » ou la sous-destination « *logement* » n'est pas autorisée (*AN, prop. de loi n° 2003, 15 déc. 2023, visant à faciliter la transformation des bureaux en logements*).

La proposition de loi prévoit par ailleurs de modifier la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis afin de faciliter le changement de destination d'un lot de copropriété pour la transformation de locaux tertiaires en logements. L'objectif poursuivi est de limiter les cas d'opposition à un changement d'usage dans les copropriétés. Ainsi, un copropriétaire pourra modifier la destination de ses parties privatives à usage de bureau ou de local professionnel en habitation. Dans le cas où cette modification contreviendrait à la destination de l'immeuble telle que prévue au règlement, elle serait soumise à la majorité simple de l'assemblée générale et non à la règle de l'unanimité.

**Mots clés :** Crise du logement. - Transformation immobilière. - Permis de construire. - Réglementation.

