

## Conférence ULI NEXT Romandie « Regards Croisés – Reconversions de bureaux en logements »

17 octobre 2023

La conférence "Regards croisés - Reconversions de bureaux en logements" organisée par Urban Land Institute (ULI) NEXT Romandie s'est tenue le 17 octobre 2023 dans les locaux de MLL Legal à Genève. Cet événement s'est pleinement inscrit dans la philosophie de l'ULI, en visant à **connecter** les principaux acteurs des secteurs de l'urbanisme et de l'immobilier en Suisse romande autour d'un thème d'actualité, à **inspirer** les participants en les sensibilisant aux enjeux et aux potentiels des projets de reconversion pour la collectivité, et à **ouvrir la voie** à un large éventail d'acteurs pour de plus grandes synergies. Les intervenants ont couvert la thématique des reconversions selon ses **aspects juridiques**, ses **perspectives de marché**, ses **potentialités de rentabilité** et ses **aspect techniques et opérationnels** à travers une étude de cas.

### Aspects juridiques – Jacques Johner, MLL Legal

Depuis 2015 pour le Canton de Genève et 2018 pour le Canton de Vaud, la législation cantonale contient des règles destinées à encourager le changement d'affectation de surfaces commerciales en logements, principalement en prévoyant l'absence de contrôle de l'Etat sur le loyer ou le prix de vente des locaux convertis en logement, tout en admettant des procédures d'autorisations simplifiées.

Ces règles s'inscrivent toutefois dans un cadre légal plus large comprenant de nombreuses dispositions qui restreignent les possibilités de conversion, notamment du fait de l'affectation des locaux concernés, respectivement de l'immeuble dans lequel ils se trouvent, de la position des locaux dans l'immeuble et/ou de la personnalité du propriétaire foncier (en particulier s'il s'agit d'une personne à l'étranger au sens de la LFAIE). D'autres règles, notamment celles applicables en matière de police des constructions, d'efficacité énergétique et de protection du patrimoine, sont susceptibles de complexifier le processus de conversion et ainsi d'impacter de manière significative le coût de projet. En effet, dans certains cas, le propriétaire s'il veut réaliser son projet, sera tenu de procéder à la mise aux normes de certaines parties d'ouvrage.

### Perspectives de marché – Julien Scarpa, CBRE

Le sujet des reconversions de bureaux en logements est en vogue depuis quelques années. À première l'équation semble simple à résoudre, avec d'un côté un surplus de bureaux vacants et de l'autre une pénurie de logements. En réalité, ces opérations restent rares et limitées par de nombreux freins : zoning inadéquat, complexité technique liée à la structure de l'immeuble, coût de transformation et/ou d'acquisition souvent prohibitifs, etc. Pourtant, au-delà de l'aspect purement financier de l'opération, les bénéfices d'une reconversion peuvent répondre à des enjeux sociétaux et politiques :

- Réponse à la pénurie de logement, bien qu'insuffisant ;
- Réponse à la hausse de l'obsolescence des bureaux, accélérée depuis la crise pandémique ;
- Réponse à l'étalement urbain : « reconstruire la ville sur la ville » ;
- Réponse à l'impact environnemental de l'immobilier : empreinte carbone deux fois moindre pour des logements réhabilités par rapport à la construction de logements neufs.

Si le marché des bureaux en Suisse et à Genève ne semble offrir que de rares opportunités de reconversions, celles-ci semblent gagner en importance à l'étranger. Par exemple en France, il est estimé qu'environ 2% des nouveaux logements créés chaque année soient le fait de transformations de bureaux. Aux Etats-Unis, au vu de la récente explosion de la vacance de bureaux depuis le Covid-19 et de leur obsolescence accrue, des reconversions d'envergure sont progressivement menées – notamment sur des tours de bureaux vides dans les quartiers d'affaires centraux (CBD).

#### **Potentialités de rentabilité – François-Xavier Favre, Wuest Partner)**

Il n'y a pas de règles générales qui régisse la rentabilité économique d'un scénario de transformation de bureaux en logements. Il faut approcher le problème en analysant les principaux ingrédients d'une valorisation par la méthode DCF (*discounted cash-flow*). En effet, la simple analyse de l'écart de loyer entre bureaux et logements ne suffit pas, d'autres facteurs sont à prendre en compte, tels que :

- La vacance structurelle ;
- Les coûts d'exploitation et d'entretien ;
- Les coûts de transformation ;
- Le taux d'escompte avant et après transformation.

Une fois ces différents facteurs analysés sous l'angle d'un immeuble de bureaux puis d'un immeuble de logements, nous constatons que dans certains cas, même avec un écart de loyer faible entre les deux affectations, le scénario peut s'avérer rentable grâce à l'effet positif sur la valeur des autres paramètres.

L'approche purement financière est abordée ici, mais il est évident que l'aspect technique joue un rôle crucial. La complexité de la transformation aura un fort impact sur le coût des travaux et donc sur la rentabilité du projet. Aussi, la qualité des surfaces créées doit être prise en compte, d'autant que les espaces de bureaux n'ont pas les mêmes caractéristiques de marché que des logements (surfaces extérieures de balcons, luminosité, profondeur des pièces, etc...).

Un tel scénario de transformation demande donc une analyse au cas par cas, détaillée, en prenant en compte tous les aspects financiers, techniques et légaux de la région. Un couplage avec une surélévation et/ou rénovation énergétique lourde peut s'avérer être une très bonne combinaison. Seul le scénario de transformation en logements locatifs est analysé ici, mais une transformation en lots PPE peut aussi s'avérer être plus intéressante d'un point de vue économique, pour autant que la loi autorise une telle transformation.

#### **Aspect techniques et opérationnels – Alexandre Monney, SwissRoc**

Swissroc Group a mené une opération de reconversion de bureaux en logements à Genève au Petit-Saconnex. Cette transformation revêt un caractère particulier puisqu'il s'agit d'anciens bureaux faisant partie d'une copropriété à dominante résidentielle datant des années 1960-70. De plus, l'objet de l'opération a consisté en la conversion en logements des lots PPE de bureaux acquis, eux-mêmes revendus en lots PPE résidentiels à différents acquéreurs. Enfin, la structure existante du bâtiment était adaptée pour que la reconversion de ces lots soit relativement peu complexe techniquement et moins coûteuse.

Les challenges en lien avec les conditions de la promesse de vente à terme ont été notamment de s'assurer que le changement d'affectation bureau/appartement ne soit pas soumis à la LDTR et qu'il autorise une revente à la découpe, que les surfaces de bureaux occupées puissent être libérées rapidement, ou encore que des places de stationnement soient obtenues. D'un point de vue opérationnel, les principaux défis ont été d'anticiper tous les travaux et la technique, en particulier dans le cas présent sur les zones communes d'un bâtiment occupé et habité (échafaudages, communs, volet acoustique, énergétique, ...). Par ailleurs, une coopération étroite avec la copropriété a été indispensable pour le bon déroulement du projet.

La rentabilité de ce projet de reconversion a donc bien été au rendez-vous, nécessitant toutefois une forte mobilisation en termes de temps et de ressources.