

# RÉFLEXIONS

immobilières

La revue de l'IEIF

N° 94 - 1<sup>er</sup> trimestre 2021



Numéro spécial

**Crise sanitaire,  
crise économique :  
quels avensirs pour  
l'immobilier ?**



N° 94

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2021

Numéro spécial

# Crise sanitaire, crise économique : quels avenir pour l'immobilier ?

## Édito

**Quand la vie repartira...**

*par Guy Marty*

7

## Introduction

*par Christian de Kerangal*

8

## Préambule

**Une accélération des tendances**

*par Xavier Lépine*

9

**Revoir notre façon de faire de l'immobilier**

*par Alain Taravella*

## PARTIE 1 - COMMENT SE DESSINE LE MONDE « D'APRÈS-CRISE » ?

11

**Une crise sanitaire à l'échelle de la planète**

*par Anne Sénéquier*

15

**Une crise économique doublée d'une crise de confiance**

*par Daniel Cohen*

20

**Des transformations sociétales majeures**

*par Jean Viard*

## PARTIE 2 - DEMAIN, QUELLE ALLOCATION STRATÉGIQUE D'ACTIFS ?

25

**Les classes d'actifs cibles des investisseurs institutionnels**

*par Jean-Pierre Grimaud et Pierre Schoeffler*

31

**Immobilier : stratégies d'investissement à court et moyen terme**

*Table ronde avec Méka Brunel, Éric Donnet, Karim Habra et François Trausch  
suivi de 3 questions à Stéphanie Bensimon*

40

**Immobilier digital : mutation accélérée vers de nouveaux usages ?**

*Table ronde avec Christophe Courtin, Lior Derhy, Maximilien Nayaradou et Olivier Sellès*

## **PARTIE 3 - LE CHANGEMENT CLIMATIQUE, GRAND DÉFI DU SIÈCLE**

47 **Décarboner !**  
*par Corinne Le Quéré*

51 **Construire une ville durable et résiliente**  
*Table ronde avec Pierre Ducret, Stephan de Fäy, Matthias Navarro, Jean-Luc Porcedo et Sophie Schmitt*

## **PARTIE 4 - PERSPECTIVES IMMOBILIÈRES**

59 **Non coté : les fonds immobiliers à maturité et ambitieux pour l'avenir**  
*par Jean-Marc Coly*  
*suivi de 3 questions à Marc Bertrand, Laurent Fléchet et Juergen Fenk, et Philippe Depoux*

69 **Pour de nouveaux usages immobiliers : changer la réglementation !**  
*par Maryse Aulagnon et Delphine Charles-Péronne*  
*suivi de 3 questions à Christophe Kullmann et Benoît Faure-Jarrosson*

73 **Quand la distribution bouscule l'immobilier commercial**  
*par Jérôme Le Grelle*  
*suivi du point de vue de Gontran Thüring et de 3 questions à Emmanuel Le Roch*

82 **La liberté du lieu de travail et ses impacts sur l'immobilier tertiaire**  
*par Nathanaël Mathieu et Frantz Gault*  
*suivi de 3 questions à Gilles Allard*

91 **Investir post-Covid : l'approche des rendements ajustés au risque**  
*par Irène Fossé et Hans Vrensen*

95 **LES CAHIERS PALLADIO**  
**La ville de demain au service des savoirs : mise en perspective**  
*par Gilbert Emont*

109 **L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE**



# POUR DE NOUVEAUX USAGES IMMOBILIERS : CHANGER LA RÈGLEMENTATION !

**Maryse Aulagnon** Présidente, FSIF

**Delphine Charles-Péronne** Déléguée générale, FSIF

Comment faire évoluer l'immobilier, résidentiel et d'entreprise, pour répondre aux nouvelles attentes des utilisateurs ? À cette question, mise au grand jour par la crise sanitaire, les sociétés immobilières ont déjà tenté d'apporter des solutions, en se heurtant souvent à la rigidité des réglementations... ou de leur application.

Usages, nouveaux usages, multi-usages... Ces sujets ne viennent pas de surgir : il y a déjà longtemps que les sociétés immobilières les envisagent et les mettent en pratique. Seulement, la crise sanitaire a accéléré tant leur appréhension par les médias que leur nécessité.

Le couple confinement/couvre-feu a imposé le télétravail et la limitation du recours aux transports en commun. Les logements ont connu eux aussi un nouvel usage : ils se sont transformés en bureaux, créant une porosité supplémentaire entre vies professionnelle et privée.

En matière d'évolution des besoins, rien ne surpasse l'expérience. Et l'expérience de la crise sanitaire que nous continuons de vivre a démontré la nécessité d'augmenter la gamme des actifs immobiliers, notamment vers des offres avec services.

## DES LIEUX DE VIE ET DES LIEUX DE RENCONTRE

Loin des traditionnels logements à superficie réduite à proximité du bureau et des sièges sociaux studieux, les salariés aspirent à des habitations plus spacieuses, peut-être plus éloignées des métropoles.

Ceci nécessite de développer des résidences permettant aux salariés de se loger ponctuellement à proximité de leur lieu de travail, de construire des tiers-lieux ou « centres d'affaires déplacés » leur offrant la possibilité de travailler dans un environne-

ment équipé de façon professionnelle, à proximité de leur domicile.

Il faut également transformer les sièges sociaux pour en faire des lieux de rencontres et d'échanges plutôt que des sites de production, créer des logements avec services plus accessibles en centre-ville pour jeunes actifs par le développement du *coliving*, ouvrir les résidences étudiantes à d'autres catégories d'hôtes.

**Difficiles transformations.** Un moyen permettant la création de ces nouveaux actifs réside dans la transformation, notamment des bureaux et des hôtels vieillissants en logements et résidences performants sur le plan environnemental. La transformation des bureaux en logements n'est pas née de la crise. En témoigne la loi ELAN qui a prévu des dispositions spécifiques, même si la crise sanitaire va sans doute intensifier ce mouvement préexistant.

La décision de transformer des bureaux en logements ou en résidences gérées est provoquée par l'obsolescence, qui peut provenir d'une multitude de facteurs : la localisation, par exemple si le quartier est majoritairement résidentiel, la taille, la configuration ou encore la commercialisation (si un bureau ne trouve pas preneur après plusieurs années, c'est qu'il doit être repensé ou trouver une nouvelle destination).

**Enjeux financiers.** Les considérations financières entrent également en jeu, en particulier le coût de la rénovation des bureaux, souvent supérieur au coût d'une construction neuve. La transformation des bureaux en logements peut également être liée à



l'adoption par le propriétaire d'une stratégie de diversification des actifs.

En revanche, l'argument que l'on voit apparaître actuellement selon lequel les investisseurs institutionnels reviendraient dans le logement pour des considérations financières nous semble inexacte : la rentabilité du logement par rapport au résidentiel ne constitue pas un fait nouveau lié à la crise sanitaire.

## LES MULTIPLES FREINS RÉGLEMENTAIRES

Si les besoins et la volonté de transformer sont là, la réglementation, qui date souvent d'une autre génération, tend à freiner beaucoup de projets et de bonnes volontés. Et même les réglementations nouvelles ont peine à s'appliquer.

- ▶ Le nouveau cadre législatif issu de la loi ELAN permet d'offrir aux opérations de transformations de bureaux en logements un bonus de constructibilité de 30 % et une dérogation aux obligations de mixité sociale prévues au PLU découlant de la loi SRU.
- ▶ Dans la pratique, les sociétés immobilières constatent la difficulté à voir aboutir leurs projets. Les élus freinent le bonus de constructibilité, même à des niveaux en deçà des 30 % prévus par la loi, et l'utilisation de la dérogation, même partielle, aux obligations qui résultent de l'application de la loi SRU.

**Relancer la loi ELAN.** Des mesures de soutien pourraient être apportées afin de donner un nouvel « élan » à la loi ELAN.

- ▶ Soutenir les maires qui acceptent la transformation de bureaux en logements, notamment en zones tendues, en créant une aide spécifique permettant d'apporter une contribution aux coûts (construction de crèches et d'écoles) qui vont résulter de la transformation.
- ▶ Rendre pour tout ou partie automatiques les dérogations prévues dans le cadre de la loi ELAN et à l'article L. 152-6 du Code de l'urbanisme. La proposition de loi visant à réduire le coût du foncier et à augmenter l'offre de logements accessibles aux Français (« PPL Lagleize »), dans son article 6, prévoyait d'inverser la règle et l'exception afin de multiplier les opérations de transformation de bureaux en logements. À cet égard, nous saluons le récent dépôt de l'amendement n° 5775, par Lionel Causse, au projet de loi Climat qui reprend une très grande partie de nos propositions en la matière.
- ▶ Garantir un taux de TVA à 5,5 % dans les opérations de transformation en logements. Cette proposition a notamment été formulée par Dominique Estrosi Sassone et Annie Guillemot dans leur rapport d'information sur le plan de relance de la commission des affaires économiques du Sénat « Tirer les leçons de la crise, construire pour demain ».

## FAIRE PREUVE DE SOUPLASSE ET DE PRAGMATISME

Concernant les résidences gérées, les obstacles restent également multiples. Il conviendrait que les autorités délivrant les permis de construire et autres autorisations fassent systématiquement preuve de pragmatisme, en appréciant en premier chef l'usage de l'immeuble dans le cadre des règles d'urbanisme.

Ainsi, les projets de résidence de *coliving*, n'ayant pas de catégorie propre, balancent entre « hébergement hôtelier » et « habitation ». Il en résulte un traitement différencié selon la catégorie attribuée à la résidence de *coliving* pour l'application des réglementations sécurité-incendie, PMR et ERP.

De même, il conviendrait de favoriser la mixité des destinations, en y incorporant notamment le partage d'espace et la réversibilité des locaux, c'est-à-dire de permettre de changer de sous-destination avec une simple autorisation du maire, de développer la possibilité des usages temporaires, et enfin de développer le « permis à double état » créé par la loi JO afin de favoriser la réversibilité.

**Assouplir le bail commercial.** Les bureaux, le *coworking*, les commerces nécessitent aussi une réforme, notamment afin de mieux soutenir les jeunes entrepreneurs : les jeunes dirigeants de start-up par exemple ont besoin de flexibilité face à des projets qui peuvent souvent connaître des développements rapides.

- ▶ À l'heure actuelle, afin d'anticiper une croissance espérée, ils ont tendance à louer des locaux trop grands et à en sous-louer une partie, qu'ils récupéreront au fur et à mesure des besoins.
- ▶ Mais la sous-location n'est pas toujours possible ni le congé donné au sous-locataire. De même, de jeunes commerçants recourent à des magasins éphémères pour tester de nouveaux produits.

Dans toutes ces situations, le bail commercial traditionnel nécessite quelques assouplissements, par exemple une modification du bail dérogatoire, lequel aujourd'hui ne peut excéder 36 mois : il conviendrait de rendre possible une prorogation pouvant aller jusqu'à 36 mois supplémentaires.

## UNE FORCE DE PROPOSITION

Une période de crise aussi difficile que celle que nous vivons s'est avérée être un accélérateur de changements et d'évolutions. Aujourd'hui, il nous faut réinventer, innover, moderniser, repenser, comprendre, analyser et anticiper les attentes afin d'inventer les lieux où elles pourront se concrétiser, des espaces où les usages désormais se mélangent et se prolongent pour une meilleure qualité de vie tant au bureau ou dans les commerces qu'à la maison. Telle est l'ambition de notre fédération et des membres : les sociétés immobilières s'y sont déjà engagées, elles sont et resteront sources de propositions et forces d'actions. ▀

# RÉFLEXIONS

## immobilières

La revue de l'IEIF  
N° 94 - 1<sup>er</sup> trimestre 2021

### À PROPOS DE L'IEIF

---

Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion.

L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés (immobilier d'entreprise, logement), les fonds immobiliers (cotés : SIIC, REIT ; non cotés : SCPI, OPCI, FIA) et le financement.

L'IEIF compte aujourd'hui plus de 120 sociétés membres. Il s'appuie sur une équipe de 23 personnes, dont 7 chercheurs associés. Il dispose de nombreuses bases de données économiques, financières et immobilières, dont certaines ont plus de 30 ans d'historique.

---

[www.ieif.fr](http://www.ieif.fr)



INSTITUT  
DE L'ÉPARGNE  
IMMOBILIÈRE  
& FONCIÈRE