



Xavier Lépine  
Président,  
IEIF

## Penser et panser la Ville

« c'est avec les vaches sacrées qu'on fait les meilleurs hamburgers »

La technologie et le Covid ont définitivement ancré le télétravail dans les entreprises avec 30 % des salariés travaillant régulièrement à distance deux jours (sur 5 !) ; un phénomène beaucoup plus marqué pour les grandes entreprises (62 %) dans les zones urbaines denses.

Pour fidéliser, attirer de nouveaux collaborateurs, les entreprises (qui le peuvent) adoptent les codes de l'hôtellerie - architecture, multiplication des services - en partant du principe qu'il faut que le lieu de travail soit mieux que chez soi. Dans Paris Quartier Central des Affaires, il devient ainsi fréquent que le prix de location annuel du bureau au m<sup>2</sup> dépasse 1 000 € (80 € par mois contre 35-40 € pour le logement), soit l'équivalent d'un coût de 15 à 20 000 € annuel par salarié, auquel il faut rajouter le prix des services.

Trump lui-même ne s'y trompe pas : le bâton avec Elon Musk à la tête du Département de l'efficacité gouvernementale (DOGE) qui veut supprimer le télétravail et la carotte avec l'annonce (par Trump) de la promotion d'une « belle architecture fédérale » pour « embellir les espaces publics et ennoblir les Etats-Unis ». Tous les dictateurs, d'opérette ou maléfiques, ont eu en effet la tentation de l'architecture pour marquer les villes de leur passage. En s'attachant à renouveler l'esthétique des bâtiments de l'administration américaine, le nouveau Président passe un message extraordinaire. Il fera bon travailler en Amérique et pour l'Amérique.

En France, l'immobilier de l'Etat regroupe 200 000 bâtiments sur 94 millions de m<sup>2</sup> dont la valeur patrimoniale est estimée à 73 milliards d'euros... dont 25 millions de m<sup>2</sup> de bureaux. Un patrimoine très disparate en qualité mais souvent historique, même s'il est largement vétuste. Le PLF actuellement en cours de négociation prévoit un plan très ambitieux de sa réduction par cession de 25 % des surfaces de bureaux, soit un peu plus de 6 millions de m<sup>2</sup> ou encore l'équivalent de 100 000 logements.

Du côté des entreprises, le télétravail s'est principalement traduit par une accélération de la vacance des bureaux ... qui sont devenus obsolètes géographiquement, fonctionnellement ou tout simplement selon les normes. Les chiffres sont éloquentes et préoccupants : 9 millions de m<sup>2</sup> vacants, soit 6,5 % du total des bureaux mais surtout 10 % du parc de bureaux détenus par des investisseurs (foncières, SCPI...). Chiffre qui continue d'augmenter, le télétravail permettant aux entreprises de réduire désormais la surface de bureau à l'échéance des baux au profit de bureaux plus conviviaux et mieux placés. Là également, ces actifs définitivement échoués peuvent en théorie se transformer en dizaine de milliers de logements avec l'impact écologique qui va avec (le béton est déjà coulé, soit une économie de 600 kg de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> construit...).

Et pourtant, l'industrialisation de la transformation est un serpent de mer depuis des années avec l'impression confuse d'un non-sens kafkaïen entre les complexités techniques (la transformation physique du bâti), juridiques (le PLU, le PC), fiscales à n'en plus finir, économiques et financières (rentabilité pour toutes les parties prenantes) ; autant de raisons qui justifient de ne pas faire alors même qu'au-delà de toutes ces considérations qui sont bien réelles, des immeubles définitivement vides n'ont aucun sens ; situation absurde où la crise de l'immobilier provient d'un excès de bureau alors que celle du logement, d'une insuffisance.

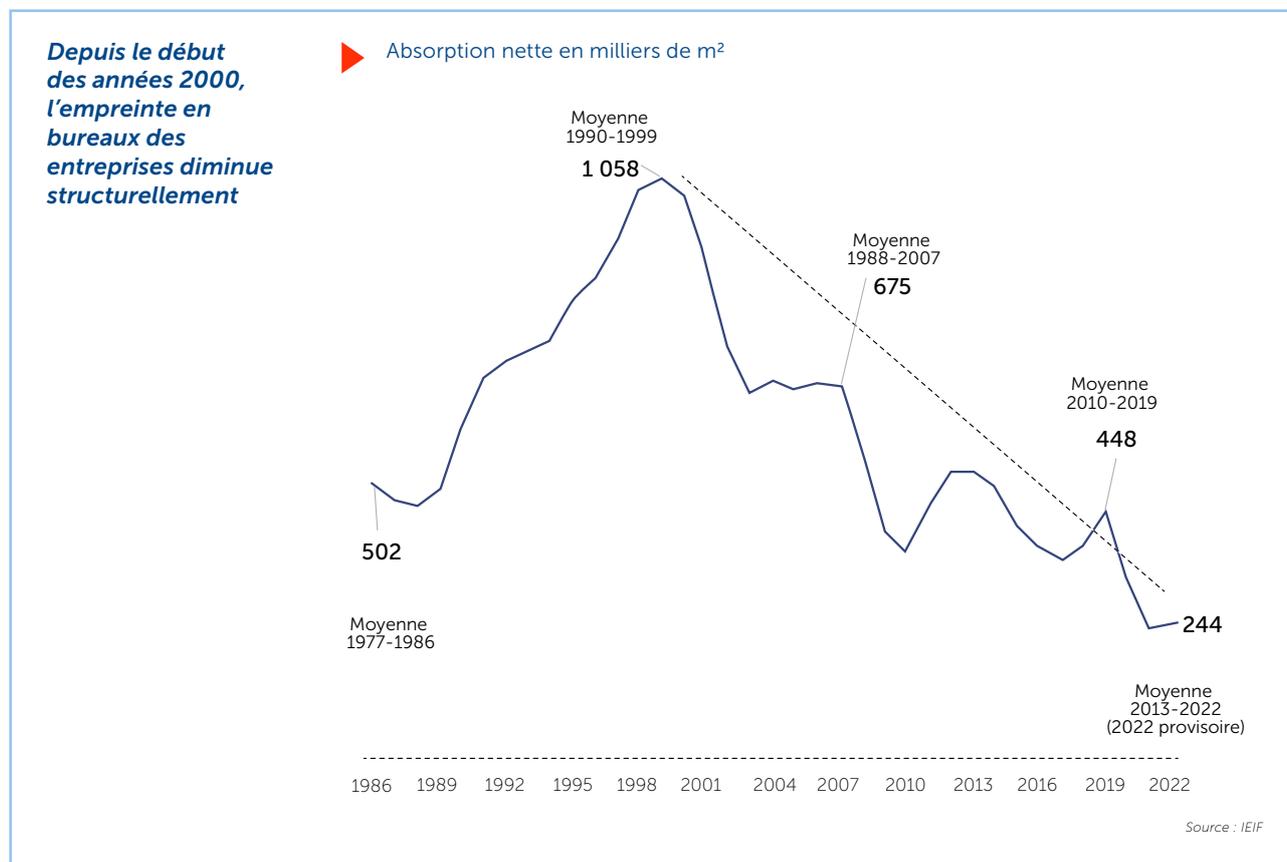
Cette problématique résulte de très nombreux effets de bords négatifs des politiques d'aménagement du territoire, des réglementations, de la production immobilière comme du comportement des investisseurs... depuis plusieurs décennies.

La ville moderne, conceptualisée par la Charte d'Athènes (1933), c'est une vision fonctionnaliste avec des zones pour travailler, habiter ou commercer. De ce principe de zonage est issue l'inscription « dans le dur » de la destination d'un bien immobilier... à une époque où, le travail c'était l'usine (qui n'était pas en ville) et qui s'inscrivait dans un contexte de

croissance démographique nulle depuis près de 100 ans. Aujourd'hui, c'est la Défense à l'Ouest – ses 15 % de bureaux vides et des loyers effondrés – et les périphéries de l'Est parisien qui en sont la plus parfaite illustration.

Le baby-boom, c'est le passage de 40 à 50 millions d'habitants en l'espace de 20 ans (1945-65), puis de 50 à 67 millions dans les 60 années suivantes ; mais c'est surtout l'urbanisation de cette population avec une hyper concentration dans la région parisienne – 50 % de l'accroissement de la population s'est réalisée entre 1945 et 1965 l'a été en région parisienne – ; soit le doublement de la population qui est passée de 5 à 10 millions. Réalisée dans l'urgence, dans un pays ruiné par les deux guerres, ce fut un tour de force où « quand le bâtiment va tout va » rimait avec l'émergence d'une classe moyenne... propriétaire de son logement ; mais c'est aussi la France des villes nouvelles construites à la va-vite, la France moche des entrées de ville et le développement du pavillonnaire, parfois en lotissements de piètre qualité.

La France des années 80, c'est la reconversion de notre modèle économique : « on n'a pas de pétrole, on a des idées... » qui s'est traduite par « on n'a plus d'usines, on a des bureaux ». C'est également la



France de la décentralisation (loi Deferre de 1982) dont l'effet pervers a été le NIMBY, « *des logements surtout pas chez moi* » et c'est aussi l'adaptation de nos modèles de production de la ville (PLU, PC...) comme de fonctionnement (taxes, coûts...) qui sont pensés au bénéfice du bureau.

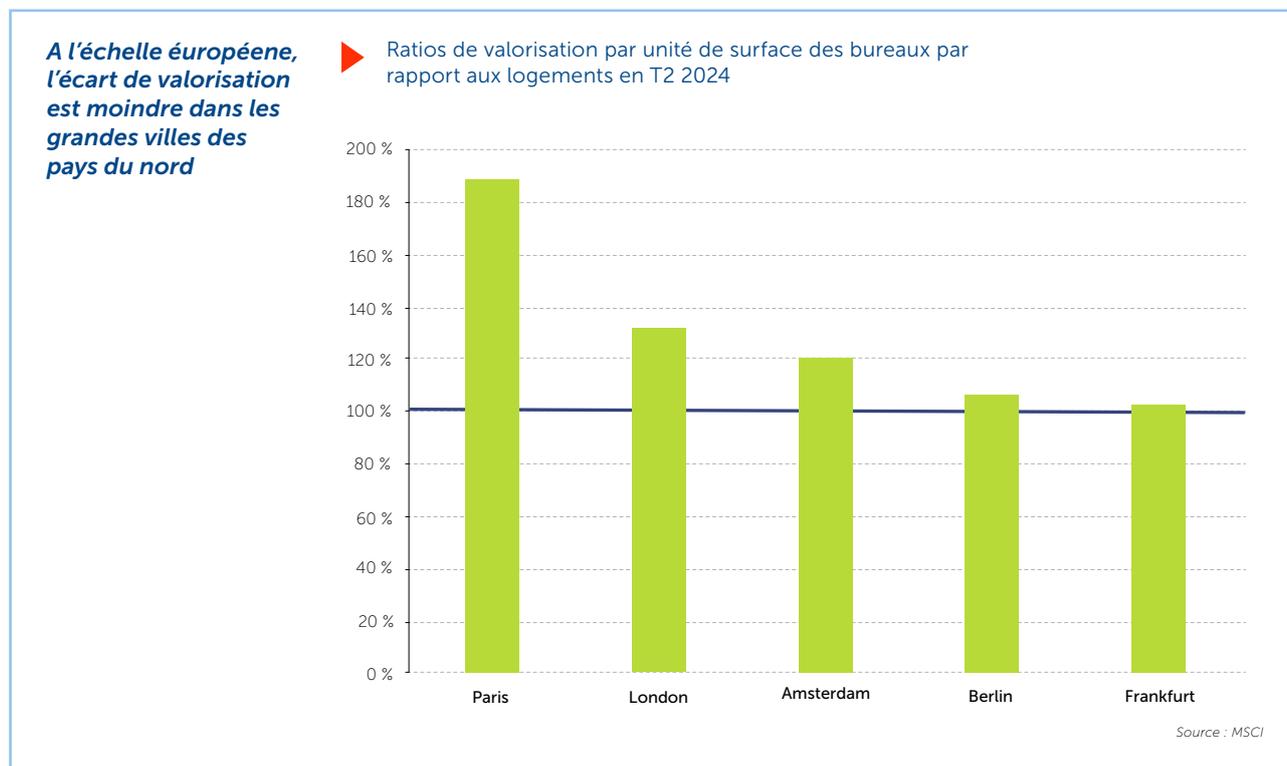
C'est la fin du concept de la France de propriétaires ... qui correspond également à l'inversement du coefficient de Gini, de sa réduction de l'après-guerre aux années 85-90 (i.e. réduction des inégalités sociales) à son augmentation lente car, heureusement, comme malheureusement, freinée par la politique de redistribution publique ... qui permet de réduire les écarts de revenus entre les 10 % les plus aisés et les 10 % les plus modestes de 1 à 18 à 1 à 3 quand il s'agit de la redistribution élargie (y compris santé et éducation) (source Insee) ... au prix de dépenses budgétaires de 57 % du PIB et au prix de nos 115 % de dette sur PIB.

Depuis les années 2000 et surtout depuis 2010 (jusqu'en 2022), l'hétérodoxie monétaire domine le jeu et l'immobilier de bureau attire. Miroir aux alouettes, il est l'alpha et l'oméga de l'investissement de long terme pour se protéger de l'inflation : c'est la formule de Gordon Shapiro appliquée à l'immobilier, l'actualisation à l'infinie de loyers indexés sur l'inflation au taux sans risque (l'OAT et depuis 2 ans l'OATi) majorée d'une prime de risque (illiquidité, taux d'occupation, normes et travaux).

On en oublie que le pic de la demande de bureaux a été atteint en 2000 et on continue encore d'en construire aujourd'hui (2 millions de m<sup>2</sup> en cours de livraison en région parisienne) ; sur la période 2008-2019, 44 m<sup>2</sup> de bureaux étaient construits pour chaque nouvel emploi créé contre 23 m<sup>2</sup> au cours de la décennie précédente... et les bureaux obsolètes « prospèrent » dans un marché qui s'effondre : trop de bureaux, impact du télétravail, normes...

Effet de bord particulièrement paralysant, l'immobilier de bureau en France vaut beaucoup plus cher que le résidentiel et dès lors, comment le propriétaire d'un immeuble obsolète peut-il accepter une conversion qui non seulement coûte plus cher mais dont le rendement locatif ultérieur et la valorisation seront inférieurs à ceux du bureau ?

Penser la ville de demain dans son utilité et sa durabilité, c'est la réparer de ses blessures multiples ; c'est donc s'attaquer en même temps à tous ces dysfonctionnements structurels. S'attaquer à la transformation de bureaux en logements c'est s'attaquer au cœur du problème car le sujet cumule toutes les difficultés qu'elles soient politiques à l'ère du BANANA (*build absolutely nothing anywhere near anything*, ne construisez absolument rien nulle part près de moi) comme financières pour la ville et pour l'ensemble des parties prenantes privées (promoteurs, investisseurs).



Au total, c'est faire revenir dans la catégorie d'actif d'efficacité économique des biens qui n'ont plus aucune utilité économique, ce qui revient à interroger chacun des points qui ont conduit à cette situation : le zonage, les autorisations administratives, la fiscalité, l'attractivité financière pour les parties prenantes – promoteurs, municipalités, Etat, acquéreurs, logement social, investisseurs privés comme foncières, locataires...

La porosité entre l'immobilier tertiaire et le logement est donc désormais totale : télétravail d'un côté, obsolescence de l'autre, excès de bureaux d'un côté,

insuffisance de logements de l'autre... des actifs rentables d'un côté contre des actifs subventionnés ou sinistrés de l'autre ... comme réconcilier ?

Un véritable programme de rupture pour un ministère de l'immobilier qui engloberait le logement, le tertiaire et, pourquoi pas, l'immobilier de l'Etat, car surtout, il faut éviter un n<sup>ième</sup> effet de bord dans lequel la cession de l'immobilier de l'Etat viendrait encore plus déstabiliser un secteur économique en crise depuis plusieurs années !

*Achévé de rédiger le 26 janvier 2025.*