



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 81485

Texte de la question

M. Bruno Le Maire interroge Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la transformation des bureaux en logements d'habitation dans les grandes agglomérations. En effet, le Gouvernement tarde à expliquer comment il entend favoriser concrètement cette transformation. Les pouvoirs publics doivent mettre en œuvre une politique visant à éviter que les centres villes voient leurs habitants s'éloigner faute d'une offre suffisante de logements d'habitation. Il lui demande de bien vouloir expliquer comment le Gouvernement entend favoriser ces transformations et garantir une offre suffisante de logements d'habitation dans les centres villes des grandes agglomérations.

Texte de la réponse

Le développement de l'offre de logement, notamment dans les grandes agglomérations est une priorité du Gouvernement. C'est pourquoi, afin de répondre à la crise qu'a traversée le secteur du bâtiment, le Gouvernement a mis en place un plan de relance de la construction de logements dès l'été 2014. Ce plan s'articule autour de quatre priorités : favoriser l'accession à la propriété ; augmenter l'offre de logements neufs intermédiaires et sociaux ; renforcer la mobilisation du foncier ; simplifier les normes de construction. Dans ce cadre, de nombreuses mesures de soutien ont été prises. Notamment, le « prêt à taux zéro (PTZ) », mécanisme d'aide à la primo-acquisition d'une résidence principale, a été renforcé et élargi le dispositif fiscal d'investissement locatif destiné aux particuliers a été modifié pour améliorer son attractivité, son efficacité, son ciblage et les effets pervers des précédents dispositifs. D'autres mesures visant plus spécifiquement le développement de l'offre de logements sociaux ont été inscrites dans "l'agenda HLM 2015-2018". S'agissant plus particulièrement du point évoqué, et plus largement de la mobilisation du parc vacant, le Gouvernement a pleinement conscience de ce sujet. En effet, le Premier ministre a demandé à l'inspection générale des finances et au Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) de mener une mission d'évaluation de politique publique relative à la mobilisation des logements et des bureaux vacants. Les travaux menés par cette mission montrent que le phénomène de transformation de bureaux en logements est pour le moment limité et ne pourra, en tout état de cause, que participer de manière marginale au développement de l'offre de logements dans les grandes agglomérations. Ainsi, sur la période 2011-2013, 77 000 m² par an ont été transformés, dont la moitié en logements ou résidences, soit l'équivalent de 400 à 500 logements par an. Le plus souvent, la localisation des surfaces de bureaux vacants, concentrées dans les centres d'affaires limitent, de fait, leur potentiel de transformation. À titre d'exemple, les 53 000 m² de bureaux vacants recensés à Roissy pourront difficilement être transformés en logements. De plus, les interventions nécessaires sur la structure des bâtiments peuvent être lourdes (isolation, création d'atrium dans les bâtiments trop larges, de circulations ou de colonnes d'eau, etc.) et la perte de surfaces représenteraient entre 25 % et 30 % de la surface des bureaux transformés. L'observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France (ORIE) estime que le coût technique de la transformation, en moyenne de 2 000 à 3 000 euros par m² pour une transformation lourde à Paris, est équivalent voire supérieur au coût des travaux de construction. Les propositions formulées par la mission font actuellement l'objet d'une étude approfondie de façon à retenir celles qui seraient les plus

efficientes pour favoriser la transformation de bureaux en logements et, plus généralement, la mobilisation du parc vacant ainsi que pour mettre en œuvre un meilleur suivi du phénomène de la vacance. Cela étant, lors de l'adoption de la loi de finances pour 2016, le Parlement, à l'initiative de la commission des finances de l'Assemblée nationale, a d'ores et déjà adopté un dispositif visant à faciliter la transformation de bureaux en logements lorsqu'une telle transformation s'avère pertinente. L'article 93 de la loi de finances pour 2016, codifié à l'article 1384 F du code général des impôts, prévoit ainsi que, sur délibération des collectivités territoriales, les logements affectés à l'habitation principale issus de la transformation de locaux à usage de bureaux peuvent bénéficier d'une exonération de taxe foncière pendant cinq ans à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux de transformation. Cette mesure s'applique aux locaux dont les travaux de transformation sont achevés à compter du 1er janvier 2016. Les incitations pour favoriser le changement d'usage de locaux initialement non affectés à l'habitation, et en particulier la transformation de bureaux en logement, sont par ailleurs présentes dans la plupart des différents dispositifs financiers existants, qu'ils concernent le monde HLM, les investisseurs institutionnels ou les particuliers : - l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les subventions et prêts destinés à financer les logements sociaux peuvent être utilisés pour l'acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation et leur transformation ou aménagement en logements ; - l'article 53 de la loi no 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014 a ouvert la possibilité de bénéficier des avantages fiscaux réservés initialement aux seuls logements intermédiaires neufs et produits par des investisseurs institutionnels, aux cas des transformations en logements de locaux à usage de bureau (article 279 0 bis-A du code général des impôts, 1er alinéa). - les dispositifs d'investissement locatif « Duflo » et « Pinel », prévoient depuis l'origine la possibilité de bénéficier des avantages fiscaux qui y sont attachés, y compris pour le cas des locaux affectés à un usage autre que l'habitation, et que les contribuables acquièrent entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016 et qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de transformation en logement (article 199 novovicies du code général des impôts, I B 4°). - enfin, en application du 1° de l'article R. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation, le PTZ pour l'accession à la propriété peut financer l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation. Enfin, un chantier de mobilisation des logements vacants est ouvert pour faciliter leur remise sur le marché dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dans l'ancien à rénover.

Données clés

Auteur : [M. Bruno Le Maire](#)

Circonscription : Eure (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 81485

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 17 mai 2016

Question publiée au JO le : [16 juin 2015](#), page 4463

Réponse publiée au JO le : [13 septembre 2016](#), page 8206