

AFTER WORK

Transformer l'ancien en avenir by ICADE



25 NOVEMBRE 2022



C'EST :

Un accompagnement par une **équipe dédiée** à la transformation des bureaux en **tous types de produits** résidentiel ou tertiaire

Des projets **bas carbone** : surélévation bois, économie circulaire, financement de la compensation...

Des outils pour évaluer les meilleurs scénarios de transformation à chaque étape du projet, et la **capacité financière** pour les réaliser

58VH, NEUILLY-SUR-SEINE
ORY ARCHITECTURE



INITIAL PRADO, MARSEILLE
ATELIER DU PRADO



FRESK
Issy-les-Moulineaux
Travaux en cours

I. Une équation complexe

ICAIDE
L'immobilier de tous vos futurs

**AFTER
WORK**
Transformer l'ancien en avenir by ICAIDE

ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE DE LA TRANSFORMATION BUREAUX - LOGEMENT

BILAN TYPE BUREAU

Dépenses hors acquisition foncière (HT)

Taxe d'aménagement

Cout technique : (exemple)

Travaux : exemple : **2 600 €/m² SDP**

Honoraires techniques : **12 %**

Autres (assurances, etc...) : **+**

Frais commercialisation

Aide à la commercialisation (franchises de loyer)

Frais financiers : **+**

Frais d'acte : **+**

Marge

Plus grande rémunération du risque

Recettes (HT)

Surface utile : **+++**

Décote du taux de capitalisation liée au risque commercial

BILAN TYPE TRANSFO LOGEMENT

Dépenses hors acquisition foncière (HT)

Taxe d'aménagement : impact négligeable

Cout technique : (exemple)

Travaux : exemple : **1 800 €/m² SDP**

Honoraires techniques : **8,5%**

Autres (assurances, etc...) : **-**

Frais de commercialisation : **+**

Aide à la vente (frais acte offerts, autres,...) : cas par cas

Frais financiers : **-**

Frais d'acte : **-**

Honoraires de gestion : **+**

Marge

Recettes (TTC)

Ecart entre la SHAB et la SU : **-13%**

Désépaissement : **Perte de SDP**

Contrainte de mixité : **jusqu'à 30% social**

ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE DE LA TRANSFORMATION BUREAUX - LOGEMENT

Charge foncière bureau

=

Charge foncière logement

Prix de vente bureau en blanc (HT)



Prix de vente logement (HT)

LEVIERS

1. Bonus de constructibilité (ELAN)
2. Réduire la mixité sociale (ELAN)
3. Fiscalité

II. Les enjeux de la transformation

SCÉNARIOS ÉTUDIÉS

Pour chaque actif de bureaux existant, plusieurs scénarios de transformation sont envisagés, dont par exemple :

Bureaux



Familial



Senior



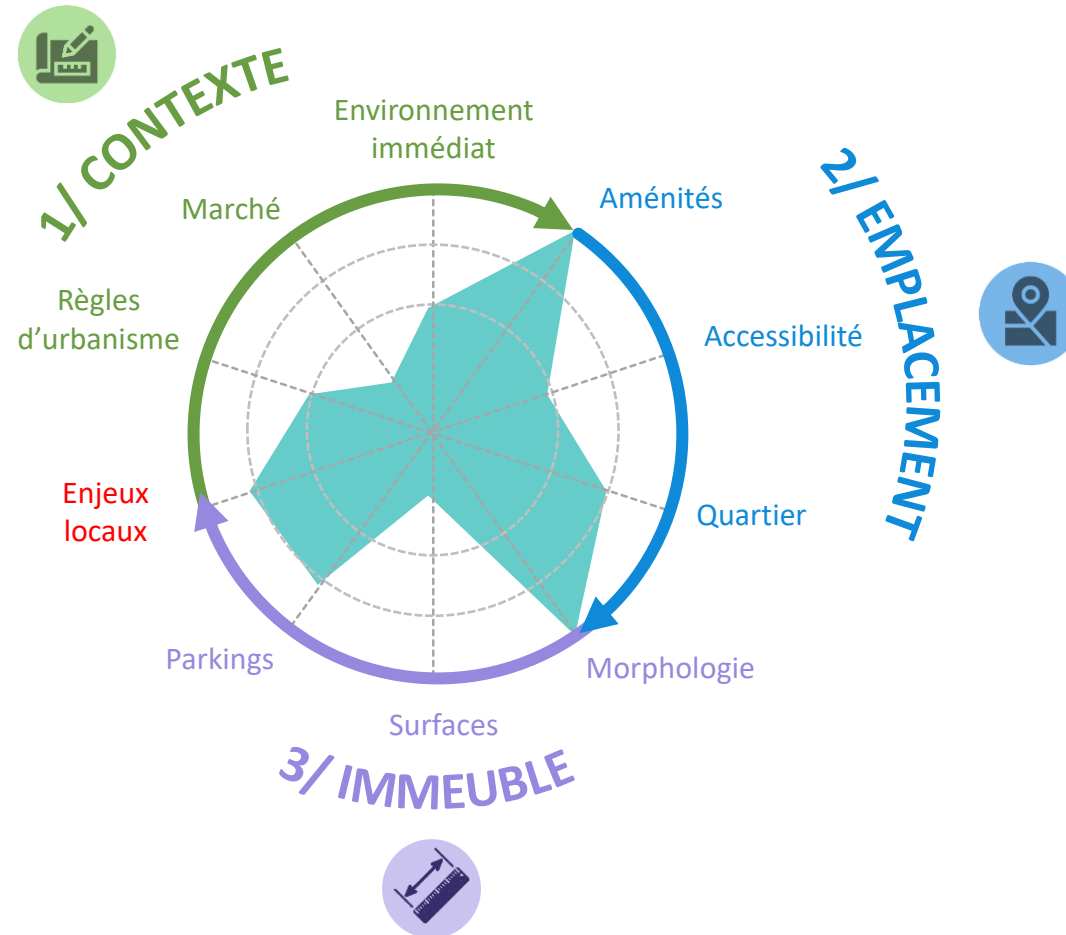
Coliving



Tourisme



ANALYSE DES FONDAMENTAUX



FREINS ET LEVIERS DE LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN RÉSIDENTIEL



1 - Politique



2 - Urbanisme



3 - Immeuble



Points d'attention

- Besoin en équipements publics
- Perte d'un « outil » économique
- Fiscalité locale

- Destinations autorisées
- Règles gabaritaires
- Part de social

- Environnement urbain
- Morphologie (épaisseur, structure)
- Pertes de surfaces (circulations)
- Parking et surfaces en infra



Leviers potentiels

- Vertu environnementale de la restructuration
- Moindres nuisances du chantier
- Application de la Loi Elan
- Opportunités de création de nouveaux quartiers

- Possibilité de surélever
- Etage supplémentaire en logement
- Cession de commercialité

- Coût de la transformation
- Mixité programmatique
- Création d'espaces extérieurs

DES OUTILS DE MODÉLISATION FINANCIÈRE

RATING DE TRANSFORMABILITÉ

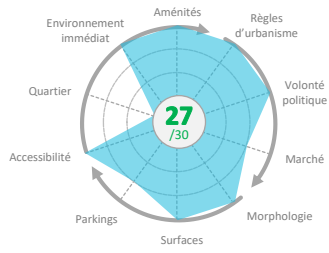


MODÉLISATION FINANCIÈRE



SYNTHÈSE : GO / NO GO

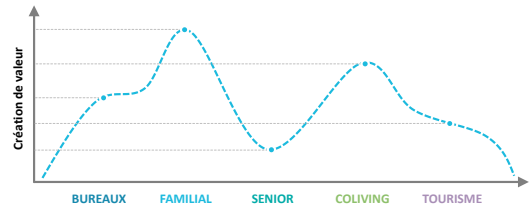
Rating de transformabilité



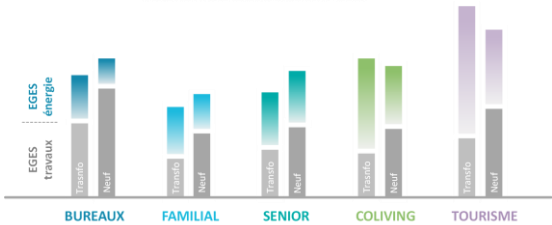
Constructibilité résiduelle



Modélisation financière



Calculette carbone



Bureaux				Familial		Senior		Coliving		Tourisme	
Rafraichissement bureaux	Rénovation bureaux	Restructuration bureaux	Neuf	Transfo	Neuf	Transfo	Neuf	Transfo	Neuf	Transfo	Neuf
x	x	x	x	✓	x	x	x	✓	x	x	x
NO GO	NO GO	NO GO	NO GO	GO	NO GO	NO GO	NO GO	GO	NO GO	NO GO	NO GO

III. Focus sur la transformation de l'hôtel 58VH



FOCUS : HÔTEL 58VH, NEUILLY-SUR-SEINE



Qualité et volume

Emplacement prime couplé à un volume important de logements créés



Atout environnemental

Moins de 1 tonne équivalent CO₂ par m² (vs 1,9 tonnes en démolition / reconstruction)



Complexité technique

800 ml de balcons créés
Surélévation du bâtiment

Synthèse du projet

- Existant : Hôtel de 281 chambres à Neuilly-sur-Seine
- Projet : **16 343 m² SDP de logements** sur 166 lots dont **30% de logements sociaux**, avec de **nombreux espaces extérieurs**

Calendrier

- Permis délivré
- Livraison prévisionnelle **T1 2026**



FOCUS : HÔTEL 58VH, NEUILLY-SUR-SEINE — ÉVOLUTIONS MAJEURES



Création de balcons
à tous les étages
par renforcement
des planchers

Création de terrasses

Surélévation
du bâtiment
sur 3 niveaux

Démolition partielle
du RDC pour favoriser
la lumière naturelle

FOCUS : HÔTEL 58VH, NEUILLY-SUR-SEINE — ÉVOLUTIONS MAJEURES



Création de rooftops
privatifs

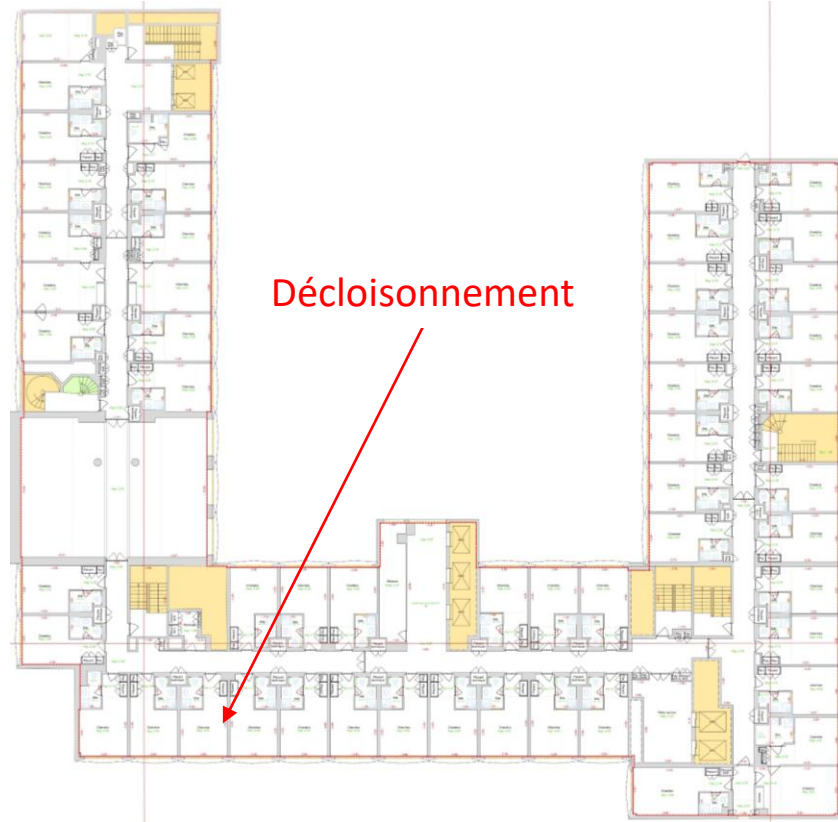
Surélévation du bâtiment sur 3 niveaux



Création de balcons
à tous les étages
par renforcement
des planchers

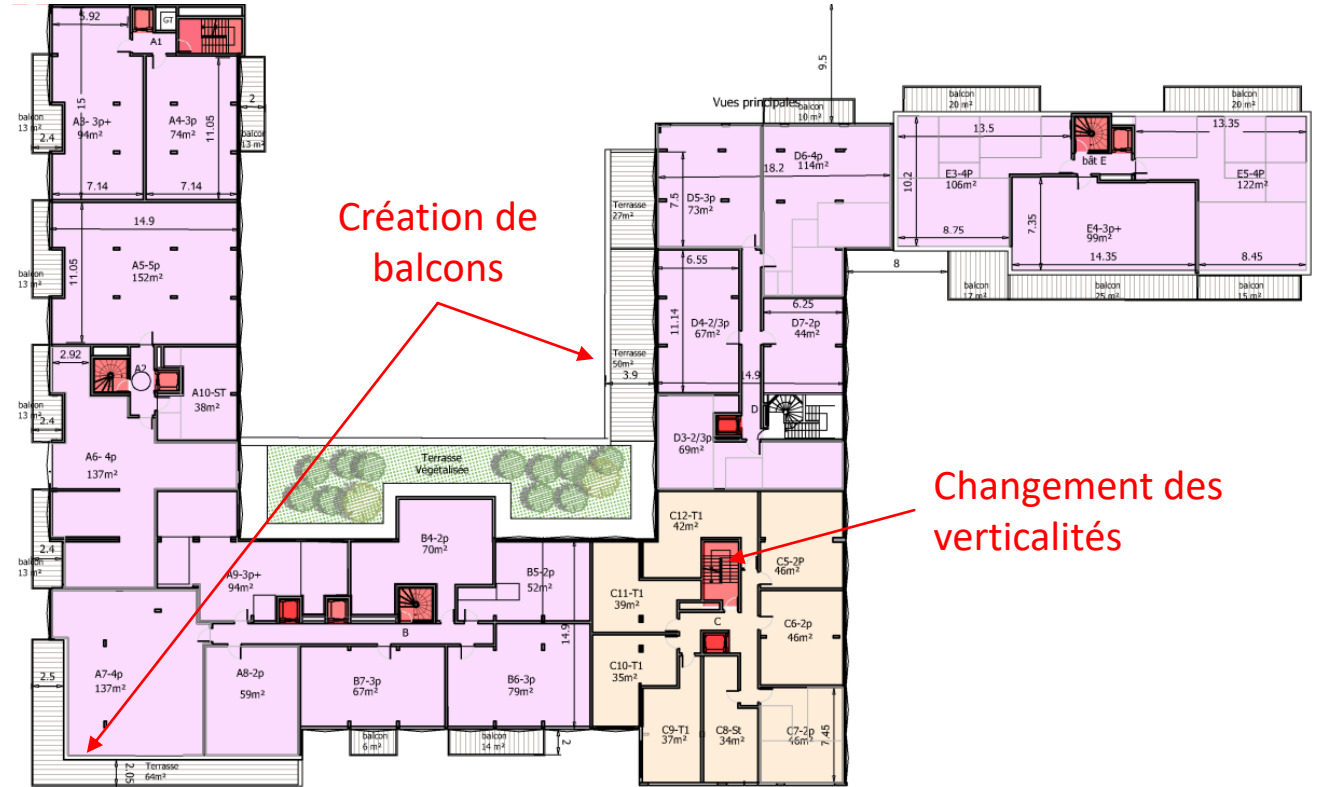
Création d'espaces
extérieurs privatifs

FOCUS : HÔTEL 58VH, NEUILLY-SUR-SEINE — ÉVOLUTIONS DU PLAN



Décloisonnement

EXISTANT



Création de
balcons

Changement des
verticalités

PROJET

EXEMPLE D'ÉTAGE COURANT

FOCUS : HÔTEL 58VH, NEUILLY-SUR-SEINE — PRÉSENTATION VIDÉO DU PROJET



INITIAL PRADO – 67-69 AVENUE DU PRADO, MARSEILLE (13)

Surfaces et typologie

Transformation de bureaux en :
9 357 m² SHAB de logements (113 logements)
950 m² SDP de bureaux
117 parkings

Architecte

Atelier du Prado

Certifications

NF Habitat

Livraison

3T 2021



Opération de transformation de bureaux en logements, Initial Prado offrira un emplacement rêvé au cœur de Marseille, dans un quartier recherché pour sa tranquillité.