

SOVEICO :

*le changement
dans la continuité*

La société Real Stone présidée par Xavier-Alexandre Lacoste a repris, début 2017, Soveico, une entreprise fondée par Pierre Morel en 1999, dont la vocation principale est la cession de commercialité et le conseil en changement d'usage. Xavier-Alexandre Lacoste et Pierre Morel nous font part de l'évolution de Soveico et de ses activités.



XAVIER-ALEXANDRE LACOSTE

NICOLAS RAVIER

SERENA TACHEAU

PIERRE MOREL

Novembre 2017

M² Xavier-Alexandre Lacoste, vous êtes devenu président de Soveico. Quels sont les premiers changements ?

Xavier-Alexandre Lacoste : Tout d'abord, Pierre Morel reste plus que jamais opérationnel au sein de Soveico dont il prend la direction générale. A ce titre, il continue à jouer un rôle moteur dans le développement de l'entreprise. Nous avons la chance de pouvoir capitaliser sur sa vaste expérience. Le marché particulièrement pointu et exigeant de la cession de commercialité est une spécialité dont Soveico pratique, depuis près de vingt ans, les complexités et les subtilités. L'équipe, déjà composée de Nicolas Ravier, collaborateur de Pierre Morel depuis 2015, s'est élargie avec l'arrivée de Sérèna Tacheau, précédemment à l'étude notariale Cheuvreux.

Notre adresse a également changé. Nous sommes aujourd'hui dans de nouveaux bureaux plus spacieux au 83 boulevard Malesherbes dans le 8^e arrondissement de Paris.

M² Pierre Morel, dans quel état d'esprit continuez-vous à œuvrer au sein de la nouvelle équipe ?

Pierre Morel : Je suis très heureux de ce passage de relais. Il s'est préparé sereinement depuis 2016. Xavier-Alexandre Lacoste est un vrai professionnel qui a exercé plusieurs années chez BNP Paribas Real Estate avant de créer sa propre société en 2010. Nous avons appris à nous connaître en travaillant ensemble, depuis plusieurs années, sur différents dossiers particulièrement ardu.

M² Dans un contexte de changement d'usage de plus en plus contraint, comment opère Soveico ?

P. Morel : Le contrôle du changement d'usage des immeubles d'habitation «à un usage autre» que l'habitation est, en effet, strictement réglementé à Paris et dans plusieurs métropoles comme Bordeaux, Lyon, Marseille, Nice, Strasbourg ...

Toutes les réglementations municipales s'appuient sur l'article L. 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

A Paris, la volonté de la Mairie est de maintenir le parc de la résidence principale face au développement du tertiaire et, plus récemment, au boom du meublé touristique. Dans la capitale, nous sommes passés de 5 000 appartements de cette nature en 2010 à 60 000 en 2017. Les préoccupations de la Ville reviennent à réguler la cartographie de l'habitat. Les conditions de modification du changement d'usage se sont durcies et les règles de compensation ouvrant des possibilités de dérogation sont de plus en plus complexes. Au sein des arrondissements qui forment le QCA, il n'est plus possible, sans opération de transformation d'un local commercial à l'intérieur même de ces arrondissements de réaliser une compensation. Ainsi, la faisabilité d'une résidence hôtelière de 750 m², rue Daunou dans le 2^e, concrétisée par Soveico avant la réforme de 2015, serait aujourd'hui quasiment irréalisable. Elle nécessiterait d'apporter en échange 750 m² dans ce même arrondissement. Cette régression illustre bien les difficultés des dérogations.

M² Pouvez-vous revenir sur ce qu'implique la notion de compensation ?

X-A. Lacoste : Rappelons que la réglementation ne reconnaît plus que deux catégories de locaux, ceux à usage d'habitation et ceux à « usage autre » que l'habitation dans laquelle s'inscrivent notamment les locations en meublé touristique et l'hôtellerie. La date de référence de l'usage s'établit au 1^{er} janvier 1970. La fiche de révision foncière modèle C en date de 1970 fixe le caractère juridique du bien. Cependant, depuis mars 2016, l'administration ne fournit plus ce document, d'où la difficulté d'étayer des preuves.

La compensation correspond au local qui sera transformé en habitation en lieu et place de la surface transformée en bureaux. Celle-ci doit prendre forme dans un périmètre géographique bien défini. La mutation vers un usage autre que l'habitation n'est possible que si cette modification est compensée par la création d'un autre espace dédié au logement selon certaines conditions. Seule une compensation réelle en nature



Square de l'Opéra Louis Jouvet, Paris 9

est autorisée. De caractère financier, elle est condamnée par le juge administratif. Elle est appréciée comme « recevable » au regard d'exigences cumulatives de plus en plus nombreuses et variables selon le secteur géographique. Le principe de base est l'exigence d'une qualité équivalente des deux biens concernés. Celle-ci s'évalue au regard de l'environnement, de l'aspect du bâtiment, de sa localisation...

Il est aussi exigé une concomitance des surfaces d'habitation transformées. Toute cette matière est très subtile et éminemment sujette à interprétation...

M² Pour autant la question se pose fréquemment à commencer pour les locations meublées touristiques et d'affaires qui n'ont pas le caractère de logement...

X-A. Lacoste : Les locations meublées touristiques et d'affaires sont effectivement, depuis la promulgation de la loi Alur, un sujet majeur. Ce type de location de courte durée s'est beaucoup développé en raison de sa rentabilité, d'une fiscalité attrayante et surtout de sa facilité d'accès via des sites internet. Cette prolifération limite l'offre d'habitations principales et augmente artificiellement le prix des loyers. Il faut aussi tenir compte des copropriétaires exaspérés par des allées et venues

dans leur immeuble ou des hôteliers qui voient dans cette offre une concurrence déloyale.

Pour être en mesure de mettre un appartement en location meublée touristique sans risque d'être lourdement sanctionné,

“La vocation de Soveico est d'élaborer des solutions qui puissent être entérinées par la Mairie de Paris.”

le demandeur va devoir réaliser un véritable parcours du combattant. Il devra commencer par s'assurer que le changement d'usage n'est pas contraire au règlement de copropriété et à défaut obtenir un vote unanime des copropriétaires afin de modifier la clause ad hoc. Il devra ensuite s'engager dans le processus de demande de compensation : trouver le local idoine à proposer en compensation, obtenir une autorisation de changement d'usage à caractère réel avec compensation, obtenir une autorisation de changement de destination auprès de la Direction de l'Urbanisme (DU), déposer une déclaration préalable de travaux ou Permis de construire et veiller, dans l'hypothèse favorable, à la publication de la décision définitive au Bulletin Municipal Officiel ainsi qu'au fichier immobilier... une démarche qui nous est familière et dont nous maîtrisons les exigences.

M² Et de manière plus générale ?

X-A. Lacoste : La destination effective d'un local est une donnée capitale à vérifier, au moment d'une acquisition bien sûr, mais aussi d'un arbitrage, d'une extension, d'une rénovation ou encore d'une succession.

Il s'avère que l'occupation de nombreuses surfaces de bureaux parisiens n'est pas conforme à la destination définie par la qualification administrative. Notre expérience nous a montré que plusieurs milliers de m² sont ainsi en attente de régularisation dans les 8^e et 9^e arrondissements, d'où une inflation du montant des prix des cessions comme le montre le tableau en page 4. Un bail peut, ainsi, se révéler nul et être dénoncé par un locataire qui y trouverait intérêt ! La responsabilité du bailleur est, en effet, engagée dans le cas d'une activité inadaptée, pour partie ou en totalité, au caractère juridique du bien. En cas d'infraction constatée et caractérisée par l'Administration, le risque d'une condamnation pénale n'est pas négligeable. Or, des informations aisément accessibles sur internet ou dans le voisinage facilitent souvent la tâche des autorités municipales pour appréhender



47 rue Vieille du Temple, Paris 4

le mode d'occupation effectif...

La sévérité de l'amende ne cesse de s'alourdir : 50 000 € par local depuis octobre 2016. Une régularisation tardive n'exonère pas de pénalité financière. Peuvent s'y ajouter des astreintes journalières calculées sur la base des m² occupés irrégulièrement. Ces ressources sont perçues directement par la Ville.

Dans ce contexte, nous sommes en face de deux types de clientèle :

- les propriétaires désireux de régulariser

leur situation en recherchant de la commercialité,

- des opérateurs souhaitant profiter d'une rentrée financière via la vente de commercialité à l'occasion de la transformation de bureaux en logements...

Dans les deux cas de figure, Soveico est missionnée.

M² Vous évoquez souvent la difficulté des « non-dits »...

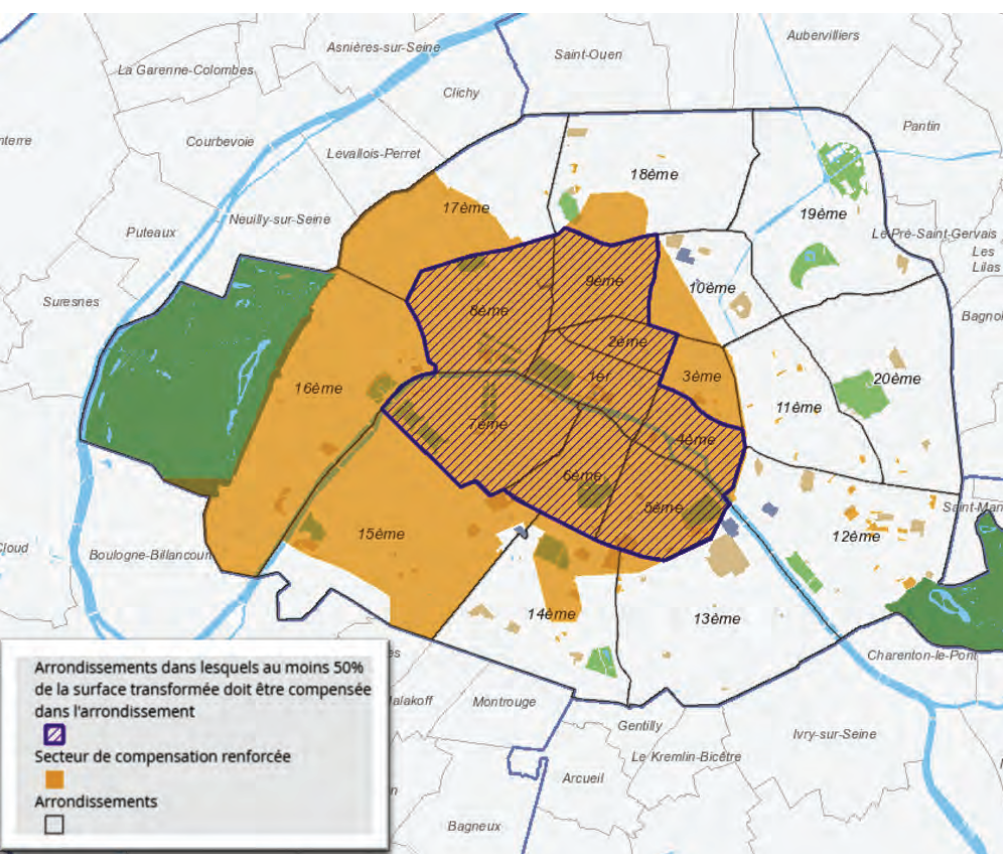
P. Morel : Les silences des textes s'avèrent parfois plus déterminants que l'énoncé factuel des articles du règlement municipal. A Paris notamment, le pouvoir des services de la Ville accordant ou non une autorisation est relativement discrétionnaire. Certains critères restent flous et leur appréciation peut s'avérer quelque peu « subjective ».

Prenons le cas de l'installation d'une des 26 professions libérales dites réglementées dans le 7^e arrondissement. L'article 4 du règlement municipal a normalement vocation à s'appliquer, à savoir « accord à titre personnel sans compensation ». Toutefois, un quartier comme celui des Invalides est considéré par la Ville de Paris comme « quartier à prédominance de bureaux » d'où, dans la pratique, l'obligation de compenser ! Il en est de même si une de ces professions réglementées reprend un local juridiquement à usage d'habitation, occupé par une même profession réglementée qui quitte les lieux.

M² Quelle est l'étendue de vos missions et quels sont vos clients ?

X-A. Lacoste : La vocation de Soveico est d'éclairer, avec minutie, une démarche laborieuse et d'élaborer une solution validée par la Mairie de Paris, en passant par son instruction auprès des services de la Ville. Le traitement d'un dossier peut prendre entre trois et dix-huit mois. Dans cette recherche, Soveico s'appuie sur un réseau de différents acteurs du marché immobilier. Nous devons tout d'abord auditer la commercialité appropriée et disponible. Puis, nous devons justifier la recevabilité de la demande d'autorisation de changement d'usage auprès de la Direction du Logement et de l'Habitat (DLH) de la Ville de Paris. Nous accompagnons aussi bien des institutionnels, des promoteurs, des bailleurs sociaux, des notaires,

Zonage réglementaire du changement d'usage



Source Mairie de Paris. Direction du logement et de l'habitat.

des avocats... que des particuliers. Nous avons notamment instruit des dossiers pour Allianz, Aviva, La Banque de France, France Domaine, Groupama, RIVP, Paris Habitat, Scor... Les cas de figure sont multiples. Les institutionnels nous interrogent souvent au moment d'un arbitrage afin

« Notre action contribue à la régulation du marché. »

d'être sûrs de céder un actif en toute conformité. Pareillement, une entreprise qui saisit l'opportunité d'une extension de bureaux dans un même immeuble doit vérifier scrupuleusement la nature et l'historique de cet apport de m². Celui-ci peut se révéler être à l'origine du résidentiel, d'où la nécessité d'une compensation. Nous avons mené ce type de mission rue La Boétie à la demande d'un notaire, pour l'un de ses mandants. Les pénali-

tés applicables en cas de modification d'usage sans autorisation peuvent, de fait, peser aussi sur les conseils. Les études notariales, les agences immobilières, les cabinets d'administrateurs de biens... sont tenus d'examiner l'usage des actifs dont ils ont la charge. Nous intervenons régulièrement auprès de bailleurs sociaux qui souhaitent, à l'occasion d'une transformation de bureaux en logements, financer une partie de leurs travaux par le gain lié à une cession de commercialité... A Soveico de trouver une « sortie ». C'est une perspective de ressources importantes pour ces institutionnels.

M² Pouvez-vous décrire un exemple de cession de commercialité à Paris ?

P. Morel : Nous avons pour le maître d'ouvrage Sefri-Cime, mené à bonne fin le dossier de l'ancienne Ecole



3 rue du Coq, Paris 9

Saint-Louis, 50 avenue de Clichy dans le 9^e, qui va être transformée en résidentiel. Environ 2 000 m² de commercialité ont ainsi pu être identifiés et cédés au profit d'une dizaine de particuliers et de six institutionnels.

A noter que la commercialité est cessible jusqu'à la Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux (DAACT).

M² Comment projetez-vous l'activité de Soveico sur les prochaines années ?

X-A. Lacoste : La demande peut être caractérisée d'exponentielle. A Paris, la vigilance de la Mairie est omniprésente. Une telle situation renforce la valeur et la légitimité de notre savoir-faire. En raison des enjeux financiers, la réglementation du changement d'usage se doit d'être intégrée dans les réflexions immobilières d'un groupe. Notre objectif est non seulement d'accompagner les professionnels lorsqu'ils sont freinés dans leurs projets par des questions d'usage, mais aussi de leur permettre de les anticiper. Dans cette perspective, notre action contribue à la régulation du marché. ■

Arrondissement	Coefficient 2 (privé)	Coefficient 1 (social)
Premier	1 000 €	2 000 €
Deuxième	850 €	1 700 €
Troisième	850 €	1 700 €
Quatrième	850 €	1 700 €
Cinquième	850 €	1 700 €
Sixième	900 €	1 800 €
Septième	1 000 €	2 000 €
Huitième	1 800 €	3 600 €
Neuvième	850 €	1 700 €
Dixième	500 €	1 000 €
Onzième		900 €
Douzième		800 €
Treizième		800 €
Quatorzième	400 €	800 €
Quinzième	450 €	900 €
Seizième	900 €	1 800 €
Dix-septième	800 €	1 600 €
Dix-huitième	450 €	900 €
Dix-neuvième		500 €
Vingtième		450 €

Source : Soveico

*Prix/m² indicatifs susceptibles d'être révisés.

SOVEICO
 CESSION DE COMMERCIALITÉ
 EXPERTISE - INVESTISSEMENTS
 83, Boulevard Malesherbes
 75008 PARIS
 T. 33(0)1 45 20 82 40
 www.soveico.fr