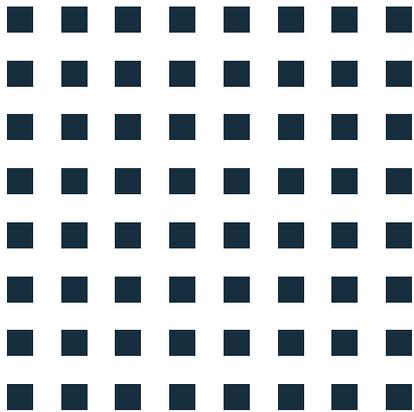


QUOI FAIRE AVEC UN IMMEUBLE A BUREAUX LÉGÈREMENT USAGÉ

PAR RANDY WYTON, AACI, P.APP, ESSEX APPRAISAL GROUP



Nous sommes en 2021 et les tours à bureaux des centres-villes, même dans les marchés canadiens les plus robustes, connaissent un taux d'inoccupation de 20 % ou plus. Fin février, un article de presse rapportait que Vancouver a 90 acres de locaux à bureaux vacants au centre-ville. Les utilisateurs de bureaux minimisent la taille de leur espace loué pour réduire les coûts, alors que les employés s'habituent à travailler de la maison. C'est une réalité bourgeonnante qui se retournera éventuellement contre les propriétaires de ces immeubles vides.

Dans la foulée de la COVID-19 et du nouveau mode de vie « travail-du-domicile », les propriétaires et les prêteurs se demandent avec appréhension ce que deviendront les immeubles de classe « B » de 10 étages, omniprésents à la périphérie du centre-ville, dont la popularité décline rapidement. Les immeubles semblables ne peuvent concurrencer avec les immeubles haut de gamme de classe « A » au cœur de la ville qui, malgré l'avantage de l'emplacement et de la qualité, peinent également à conserver leur part du marché. Comblent les bureaux vacants actuels dans le futur semble être une tâche redoutable, étant donné la statistique d'absorption négative qui apparaît dans tous les marchés du pays. Tenter d'améliorer la compétitivité d'un immeuble de classe « B » en dépensant du capital pour maintenir

les loyers des bureaux à 1 \$ le pied carré mensuellement semble de plus en plus une mauvaise idée. Malgré les perspectives actuelles, il y a des options à envisager. L'une de ces options serait la conversion à de nouvelles utilisations. Il serait utile d'explorer des opportunités de repositionner les propriétés dans le marché résidentiel, où les loyers ont augmenté de 2-3 \$ le pied carré.

Alors que le secteur des bureaux du marché immobilier est aux prises avec des locaux vacants, la demande de logement collectif de tous les types demeure relativement forte. Durant la première année de la contraction économique causée par la pandémie, les secteurs du marché résidentiel, à part les condominiums du centre-ville, s'en sont assez bien sortis. Pour profiter des vigoureux marchés résidentiels, la grande tendance future sera de cibler ces projets de conversion pour en arriver à une utilisation résidentielle.

Ce n'est pas une idée nouvelle ou innovante, pas plus qu'une garantie de succès, mais c'est une alternative qu'il vaut la peine d'envisager et qui pourrait ramener vie, dynamisme et profitabilité à une entreprise qui tourne au ralenti. On a vu de nombreux exemples de conversion réussie dans la majorité des marchés canadiens depuis quelques décennies. Présentement, en Alberta, les propriétaires d'immeubles ont une longueur d'avance, car les bureaux vacants avaient déjà commencé à se multiplier en raison du déclin de l'industrie pétrolière. Edmonton et Calgary ont toutes deux connu des conversions récentes à travers le processus d'occupation.

Mais, en plus des conversions des bureaux en appartements, il y a d'autres genres de conversion, comme les entrepôts en logements, immeubles commerciaux en églises, églises en bureaux ou en maisons, hôtels en résidences pour personnes âgées, etc. Pour se concentrer sur la forme la plus courante de

conversion, cet article donnera une orientation dans le contexte d'un immeuble à bureaux converti en immeuble à logements multiples, qu'il s'agisse de condominiums ou d'appartements loués. Le texte suivant décrit certains facteurs clés qu'il faut aborder pour commencer à convertir les bâtiments.

■ PERTINENCE DES PROPRIÉTÉS

Tous les immeubles ne sont pas créés égaux. Ajoutons à cela que les immeubles à bureaux ne sont pas conçus pour accueillir des logements et ne sont pas nécessairement situés sur des sites qui conviennent à l'utilisation résidentielle. À ce titre, il faut estimer franchement l'actif et le passif d'un bien immobilier à convertir. Cette estimation ne vise pas que la structure, il faut également bien considérer l'emplacement de la propriété ainsi que son environnement. À la fin du processus de conversion, l'objectif est de créer un endroit où les gens désirent vivre et, en même temps, obtenir une propriété qui produit un rendement durable du capital investi. L'estimation à faire se décline en plusieurs points :

- Emplacement
- Échelle et forme de la structure
- Actifs de la structure
- Zonage
- Marché

Emplacement – Comme c'est le cas avec presque toutes les formes d'immobilier, l'emplacement joue un rôle clé dans les conversions. Si les gens vont y vivre, l'emplacement doit répondre aux besoins des résidents. Cela peut inclure les parcs, le transport, les écoles, le magasinage, c.-à-d. des caractéristiques qui définissent un quartier. Plusieurs centres urbains canadiens ont des quartiers périphériques plus vieux avec des rues bordées d'arbres, des parcs, des vallées riveraines, des fronts de mer, des terrains de golf, etc. Dans ces zones périphériques plus anciennes se trouvent les immeubles de classe < A > et < B > qui seront les plus vraisemblablement convertis. En revanche, les emplacements en zone suburbaine n'offrent peut-être pas le cachet nécessaire pour attirer les occupants.

Les terrains d'angle tendent à favoriser le mieux la conversion. Ils permettent à au moins deux des faces de l'immeuble d'avoir une vue non obstruée sur l'extérieur. De plus, les coins donnent une meilleure exposition aux devantures de la rue et une meilleure accessibilité. Une plus grande visibilité extérieure facilite l'« habillage » d'un immeuble et change sa perception d'un usage commercial en une impression résidentielle attrayante.

Échelle et forme de la structure – Après l'emplacement, la taille et la configuration de la structure sont probablement les plus grands obstacles des candidats à la conversion. Les plaques de plancher sont un élément crucial dans les considérations de conception. En développant des espaces résidentiels, la grandeur des fenêtres est la clé. Si les plaques de plancher sont carrées et ont une surface de plancher trop massive à l'intérieur de la structure en retrait des fenêtres, la possibilité de conversion est limitée. Les plaques de plancher devraient être configurées de façon à ce qu'au moins 15 à 20 pieds d'espace de fenêtre soit





possibles dans une chambre à coucher d'environ 600 pieds carrés. Cela permet l'installation de fenêtres dans la salle de séjour et les chambres à coucher. Avec deux chambres à coucher ou 800-1000 pieds carrés, on aura peut-être besoin d'au moins trois espaces de fenêtres qui nécessiteront jusqu'à 30 pieds d'exposition extérieure. Ces deux scénarios produiraient une surface utile jusqu'à 30 pieds de profondeur à distance des fenêtres. Même à cette distance, l'éclairage doit prévoir les zones ombragées potentielles. Si les plaques de plancher ne permettent pas ce type de configuration, la possibilité de conversion peut en souffrir.

Idéalement, il devrait y avoir des fenêtres de tous les côtés de l'immeuble, permettant au plan d'étage résidentiel d'inonder la suite de lumière et donnant aux résidents un sentiment d'exposition au monde extérieur. Une forme rectangulaire est probablement la meilleure. Cela permet un corridor central à travers la plaque de plancher avec des suites qui flanquent les deux côtés avec des fenêtres sur les longues expositions de l'immeuble. Les fenêtres face au sud donnent la plus grande exposition.

La taille et la forme des plaques de plancher ont leur importance également. Les corridors d'ascenseur devaient être centralisés pour permettre aux suites d'être développées autour du noyau. Les points d'accès centralisés limitent l'espace commun. On peut de beaucoup réduire les coûts de conversion et augmenter les revenus avec moins d'aires communes intérieures à finir.

Les ascenseurs sont aussi un facteur important à considérer. D'ordinaire, les immeubles à bureaux jouissent d'une plus grande capacité d'ascenseurs que les immeubles d'appartements traditionnels. Cela pourrait signifier qu'un puits d'ascenseur puisse être utilisé pour les services. Un désavantage des ascenseurs d'immeubles à bureaux, c'est qu'ils sont souvent plus petits que les ascenseurs résidentiels. Si les ascenseurs existants sont trop exigus pour contenir canapés ou lits lorsque les occupants déménagent, il faut songer à d'autres solutions.

Actifs de la structure – Il s'agit ici d'une considération serrée et technique des éléments physiques de l'immeuble, comme la possibilité d'un système de CVC, la hauteur des plafonds, les éléments de construction structuraux (béton versus acier), l'emplacement des éléments porteurs, la fondation et le stationnement intérieur, l'espace des aires communes à l'extérieur, la plomberie et l'électricité, les dimensions et aménagements du vestibule, les retraits de l'immeuble et le style extérieur, pour ne nommer que ceux-là. Essentiellement, c'est un exercice qui consiste à déterminer les éléments existants de l'immeuble qui pourraient servir à la conversion et ceux qui devraient être changés, et à quel coût.

L'une des clés de cette estimation des actifs pourrait être le stationnement. Jusqu'à une époque récente, les municipalités désiraient s'assurer que les suites aient des places de stationnement désignées. Toutefois, il existe maintenant des forces du marché et de la planification donnant à penser que les exigences de stationnement ne sont plus réglementées au



municipal, mais plutôt dictées par le marché. Récemment, le conseil municipal d'Edmonton a abandonné toutes les exigences de stationnement pour ses locaux d'habitation résidentiels. On a fait cela pour diminuer les restrictions sur les développements centraux et pour transférer la responsabilité aux promoteurs, afin d'assurer qu'ils aient le stationnement dont ils ont besoin pour leurs développements. Quoiqu'il en soit, les immeubles à convertir dans les emplacements centraux peuvent avoir un stationnement limité sur place et la conversion ne nécessitera peut-être pas d'importants aménagements de stationnement.

Zonage – Après qu'une estimation complète ait conclu qu'une conversion est physiquement durable, la prochaine étape consiste à procéder en obtenant les approbations municipales. Même si processus de planification des municipalités devient plus flexible, surtout en zones urbaines à haute densité, le zonage pourrait se révéler le principal obstacle à plusieurs conversions. Selon toute vraisemblance, le zonage actuel pour la plupart de ces vieux immeubles à bureaux ne sera pas approprié à l'usage résidentiel. La meilleure réponse pourrait être le zonage à contrôle direct pour un site donné, où la municipalité approuverait un plan spécifique pour la propriété en question. Fréquemment, les zonages à contrôle direct sont la meilleure façon d'aborder les situations où l'immeuble existant qui montre des enjeux de durabilité à long terme peut voir sa réinvention se fondre dans une communauté. Jouant en faveur de ces conversions, c'est qu'elles sont généralement situées dans des centres urbains où la plupart des autorités cherchent des moyens d'augmenter la densité de population pour utiliser l'infrastructure existante. De manière générale, les villes ont un état d'esprit et un grand désir d'attirer plus de population dans leur noyau urbain, en plus du besoin de trouver des usages pour les plus vieux immeubles à bureaux de classe « B », qui peinent à demeurer économiquement viables. Reconstruire et stabiliser l'assiette de l'impôt foncier

LA CONVERSION DOIT TENIR COMPTE DES MÊMES ÉLÉMENTS DU MODE DE VIE QUE CEUX D'UN ENSEMBLE D'HABITATIONS COLLECTIVES TRADITIONNEL POUR CONCURRENCER DANS LE MÊME MARCHÉ.

sera aussi un moteur principal pour aider les villes à trouver des façons d'obtenir ces conversions à travers les étapes de planification et d'autorisation.

Marché – Tout compte fait, ces conversions doivent produire un type de propriété qui possède une plus grande viabilité économique que ses prédécesseurs à bureaux. Dans le secteur du logement, le convertisseur peut examiner plusieurs options et les équilibrer avec les coûts et la demande du marché local. Étant donné les coûts de conversion, la plupart des convertisseurs opteront pour le logement du marché et viseront probablement les plus hauts niveaux du marché, en utilisant les emplacements périphériques favorisés du noyau urbain. Ceci étant dit, il existe d'autres secteurs aussi attrayants à considérer, comme le logement des aînés, des étudiants et le logement abordable. Ce dernier secteur du marché est en forte demande, alors que le gouvernement fédéral y répond par l'entremise de sa Stratégie nationale sur le logement. Il a engagé 55 milliards \$ dans un plan de 10 ans pour tenter de créer 125 000 nouvelles maisons sur le marché. L'accès aux programmes gouvernementaux de cette nature requiert que l'on réponde à certains critères et peut ne pas convenir à tous les immeubles ni à toutes les situations, mais ça peut fonctionner pour plusieurs conversions.

Le logement des aînés est une excellente conversion pour les immeubles à bureaux. Avec 17 % de la population du Canada ayant plus de 65 ans, la demande dans ce secteur est acquise et croissante. Les immeubles à bureaux présentent une bonne opportunité structurale pour répondre aux besoins des aînés

avec des aires communes au rez-de-chaussée, des systèmes fermés de CVC, le besoin réduit de balcons et une considération d'emplacement différente. Dans les années 1990, un immeuble d'Edmonton, appelé Rosedale Manor, est né d'un immeuble à bureaux désuet et il prospère jusqu'à ce jour. Le format du logement étudiant est très similaire à celui des aînés pour ce qui est des aires communes et de la plus petite taille des suites. Bien sûr, le logement des étudiants doit répondre aux exigences d'emplacement en termes d'accès aux institutions d'enseignement.

■ À POSSÉDER

Pour qu'une conversion puisse faire concurrence aux immeubles d'appartements traditionnels, ceux-ci doivent répondre à un minimum d'exigences. Les balcons viennent en tête de liste. Les espaces extérieurs privés sont une chose essentielle dans la plupart des applications résidentielles, surtout dans la conversion des immeubles qui demandent des loyers légèrement plus élevés. Ceci dit, les rénovations sont souvent problématiques. La réponse évidente aux problèmes et de simplement les ajouter, mais il y a une myriade de facteurs à considérer relativement à la structure et à l'enveloppe du bâtiment. C'est ici qu'une bonne compréhension des actifs physiques de l'immeuble peut aider à dégager la voie vers une solution. Non seulement les balcons fournissent un espace extérieur privé qui rend des suites plus attrayantes, mais ils réussissent à changer le profil extérieur du bâtiment et à embellir son architecture.





Les espaces d'agrément des aires communes seraient aussi en tête de liste des « choses à avoir ». Cela inclurait des patios extérieurs ou des lieux de détente, des salles d'exercice, des salles de réunion et des salles de jeux. En essence, la conversion doit tenir compte des mêmes éléments du mode de vie que ceux d'un ensemble d'habitations collectives traditionnel pour concurrencer dans le même marché. Ce qui joue en faveur de l'immeuble à convertir, c'est la probabilité d'une grande surface utile au sol qui peut ne pas convenir à l'usage de suites à louer. Dans les conversions, les étages du rez-de-chaussée tendent à manquer d'espaces de fenêtres nécessaires à l'usage de suites et peuvent mieux se prêter à des espaces d'agrément qui n'ont pas besoin de fenêtres. Un autre avantage peut être les grandes aires de toit plat, qui peuvent servir de patios extérieurs ou de lieux de détente avec une vue potentielle impressionnante.

Les rénovations extérieures sont une exigence minimale pour passer d'une présentation commerciale austère traditionnelle à un extérieur sophistiqué et visuellement invitant qui instille un sentiment de fierté et d'habitation. Comme j'ai déjà mentionné, l'ajout de balcons fait beaucoup pour changer la perception d'un immeuble, en plus des traitements de couleurs créatifs que l'on peut appliquer. Améliorer l'entrée principale avec des éléments qui ressortent, comme des marquises et des enseignes, peut aussi attirer les regards. L'immeuble apparaissant dans cet exemple est un projet de conversion à Calgary, qui a capitalisé sur son emplacement en angle en changeant l'apparence des fenêtres et en intégrant une palette de couleurs vives pour transformer un extérieur plutôt fade en un endroit où l'on désire vivre.

Parmi les éléments qui sont peut-être les plus difficiles à incorporer dans les conversions se trouvent les fenêtres fonctionnelles. De par leur nature même, les immeubles à bureaux ont des systèmes de fenêtres scellées pour contrôler la climatisation. Un bon système de régulation de climatisation peut aussi se révéler utile dans une conversion, mais beaucoup d'occupants résidentiels veulent prendre une bouffée d'air frais à l'occasion. Cela présente une multitude d'enjeux concernant la façon d'intégrer des fenêtres fonctionnelles dans un environnement de CVC, qui peut fonctionner le mieux comme système en circuit fermé. Les balcons et les portes patios viendront aussi perturber l'équilibre. À ce titre, les convertisseurs doivent installer des systèmes de génération et de contrôle d'air qui fonctionnent pour chaque suite individuelle et qui contournent la plus grande partie des systèmes de CVC en place pour l'usage de bureaux. Un point plus général, le redéploiement du système de CVC dans une conversion requiert d'excellents conseils d'experts dans ce domaine qui auront des ramifications à travers le processus de conversion.

■ AUTRES OPPORTUNITÉS

En plus du populaire processus de conversion de bureaux en appartements, il y a d'autres types de conversion émergents qui démontrent une gamme d'opportunités beaucoup plus étendue. Certaines options d'utilisation finale à explorer comprennent :



- Installations d'enseignement
- Condominiums d'affaires
- Espace communautaire
- Utilisation mixte
- Divertissement
- Restaurant
- Entreposage

Les immeubles à bureaux ne sont pas le seul secteur du marché à être touché négativement par les événements actuels. Les hôtels sont durement touchés depuis un an, et l'on prévoit que leurs difficultés persisteront encore quelques années. Ces propriétés offrent également d'excellentes occasions de conversions similaires, habituellement dans les mêmes secteurs de marché. Les magasins de détail connaîtront aussi des transformations, alors que les consommateurs sont maintenant beaucoup plus enclins et motivés à faire leurs achats en ligne, laissant les bâtiments commerciaux de brique et de mortier avec la nécessité de se redévelopper ou se repositionner.

■ PLANIFICATION ET CONSULTATION

Les conversions sont une entreprise importante qui comporte beaucoup de pièces mobiles. Le processus de conversion présentera aux propriétaires de nouveaux défis et le besoin d'une solide orientation. On devrait consulter des experts dans ces domaines : études de marché; évaluation physique des immeubles; financement du capital; questions légales et architecturales; et exploitants finals. L'endroit où commencer est une étude de faisabilité, pour dégager les avantages et désavantages de la propriété, en plus d'identifier le secteur du marché qui convient le mieux au produit final. Une fois ces éléments bien identifiés, on peut créer des scénarios financiers pour maximiser le rendement du capital investi et créer un actif fonctionnel à long terme. 🏠