Transformer des bureaux en logements ?

Le changement des modes d'utilisation des bureaux, accéléré par la crise sanitaire, redonne de la vigueur aux arguments favorable à la transformation des bureaux en logements. Rencontre avec deux fervents partisans de cette solution et un promoteur, extrêmement réservé sur sa faisabilité.[1]

Un chiffre montre l'importance pratique du thème : si 60 % des emplois sont exercés en télétravail 2 jours par semaine, cela crée un potentiel de 300 000 m² de bureaux supplémentaires transformables en logements, selon une étude de l'IEIF.
Raphaël Tréguier, fondateur du cabinet de conseil Kareg, spécialisé dans la transformation de bureaux en logements, en ajoute un autre, indépendant du covid : l'évolution naturelle du parc de bureaux provoque mécaniquement l'obsolescence d'un volume de 1,5 million de m² en Ile-de-France. Cela impose sa démolition… ou son recyclage.

Obstacles multiples

Pourtant, le promoteur Norbert Franchon (Gambetta) rappelant qu'en 1996, on évoquait déjà la transformation de bureaux en logements juge le problème mal posé. En effet, l'objectif central c'est de construire des logements pour répondre aux besoins. Or la transformation de bureaux en logement se heurte à de multiples difficultés; techniques, économiques, spatiaux et normatifs. Par exemple; cela suppose généralement de revoir entièrement les façades et d'appréhender l'espace différemment car les immeubles de logements ont 13 mètres de profondeur mais ceux de bureaux de 15 à 20 mètres. Les logements ainsi créés sont bien plus chers que de logements neufs.
Alexandre Chirier, directeur de la foncière d'Action Logement dédiée à cette activité de transformation en logements reconnaît que les obstacles sont nombreux mais il ajoute qu'en présence de nombreux bureaux vides, si on ne leur trouve pas de nouveaux usages, cela tire un territoire vers le bas.
Si l'on part des 300 000 logements par an qui seraient nécessaires pour répondre aux besoins de l'Île-de-France, cela représente environ 18 millions de m² (pour un logement de 60 m² en moyenne). Raphaël Tréguier cherche donc à créer une communication avec le 1,5 million de m² de bureaux obsolètes qui deviennent disponibles.
Mettre à la décharge tout ce béton n'est pas raisonnable du point de vue du bilan carbone. Or la transformation d'un immeuble a un bilan carbone équivalent à celui de la construction d'un immeuble en bois.

Convaincre les élus

Les obstacles peuvent aussi être urbains. Norbert Franchon observe qu'il est difficile de faire venir des habitants dans certains quartiers qui sont exclusivement composés de bureaux. De plus, des élus peuvent être opposés à la construction de logements qui les prive de recettes fiscales des entreprises et leur impose des coûts supplémentaires de création d'équipements publics.
La présence d'écoles, de transports et de commerces à proximité d'un immeuble existant est une tâche aisée, observe Raphaël Tréguier. Mais après cette première étape, il faut en effet vérifier que les projets cadrent avec le projet à long terme de la ville.
Alexandre Chirier reconnaît qu'il faut expliquer aux élus que si leur parc de bureaux se paupérise, il faut réagir. Action Logement a mis en place une ingénierie financière et a pour objectif d'investir 1,5 milliard d'euros en trois ou quatre ans. Les immeubles sont acquis par la foncière puis cédés par baux emphytéotiques à de bailleurs sociaux qui les transformeront en logements. La foncière, créée en juillet 2020, a acquis une quarantaine d'actifs pour 170 000 m², ce qui permettra de créer environ 4 000 logements d'ici 5 ans.

Les atouts des immeubles transformés

Raphaël Tréguier estime que les besoins de bureaux neufs vont subsister mais avec des configurations différentes (davantage d'espaces communs, nouveaux équipements techniques…).
La question du coût est primordiale. Le coût de construction d'un logement neuf varie de 1 800 € à 2 000 € le m², indique Norbert Franchon.
Raphaël Tréguier propose une approche à partir du coût du béton pour le neuf qui est de 400 € /m². La transformation permet d'économiser ce poste de dépense. Le coût de la transformation est très variable suivant l'immeuble à traiter cars ils sont très hétéroclites, notamment deux des années 80 et 90. Mais la vocation initiale du bureau peut se transformer en atouts pour le logement; il bénéficiera d'une hauteur sous plafond supérieure à celle d'un logement traditionnel donc d'une luminosité accrue et de terrasses grâce à l'utilisation d'une partie de l'épaisseur du bâtiment. De plus, les bureaux sont le plus souvent équipés de parking, dont pourront bénéficier les occupants des immeubles transformés, le surplus pouvant être affectés à un autre usage, variant suivant les localisations, comme de la logistique urbaine par exemple.

Trouver le bon secteur

La faculté de transformation est très variable suivant les secteurs. Elle est quasiment exclue à Paris où le marché du bureau est actif. En deuxième couronne, la difficulté vient du prix de sortie des immeubles transformés, qui est excessif. Il impose aux propriétaires actuels de bureaux de vendre à trop bas prix, ce qui les incite à repousser la décision. En revanche, le plus adapté est le secteur de la petite couronne qui permet d'atteindre un équilibre économique.
Le coût de sortie, selon Raphaël Tréguier peut être de 5 600 € le m² (coût d'acquisition, travaux et honoraires compris).
Ces opérations demandent du temps, notamment, constate Alexandre Chirier, en raison des délais nécessaires pour construire l'acceptabilité des projets et obtenir les autorisations. ●

Avec Kareg, **Raphaël Tréguier** aborde une nouvelle étape : il vient de créer **"Grand Paris Sélect"**, un fonds spécialisé dans la transformation de bureaux en logements. Il projette, avec un pool d'investisseurs de réunir 100 millions d'euros pour acquérir et transformer des immeubles. De plus **Xavier Lépine** vient de rejoindre Kareg comme "senior advisor".

[1] Rencontre organisée par l'association de journalistes Ajibat le 21 sept. 2021.

Société de Presse du Breil

JURIShebdo 168, avenue Marguerite Renaudin 92140 Clamart Téléphone : 01 46 45 77 69 contact@jurishebdo.fr ■ site internet : jurishebdo.fr ■ Directeur de la rédaction : Bertrand Desjuzeur ■ Mél : bertrand.desjuzeur@jurishebdo.fr ■ JURIShebdo est une publication de la Société de Presse du Breil (SPB), SARL de presse au capital de 10 000 euros constituée en août 2002 pour 99 ans. Siège social : 168, avenue Marguerite Renaudin 92140 Clamart ■ RCS Nanterre 443 034 624 000 17 ■ APE 5813Z ■ Actionnaires : Bertrand Desjuzeur, Roseline Maisonnier ■ Numéro de commission paritaire : CPPAP n° 0224 T 80 179 ■ Dépôt légal : à parution ■ Prix de vente au numéro : 17 € TTC (16,65 € HT) ■ Abonnement pour 1 an (41 nos + 5 nos spéciaux) : 779 € TTC (753,19 € HT) ■ Directeur de la publication : Bertrand Desjuzeur ■ Impression : par nos soins ■ Gestion des abonnements : logiciels Libre office - Xoops