Immobilier : la difficile transformation des bureaux en logements

Publié par J. Augereau le 28 septembre 2021

28 Septembre 2021 - La transformation des bureaux en logements ne devrait pas permettre, à cout terme, de combler le manque de logements en secteurs tendus comme en Ile-de-France. Ces opérations sont en effet complexes à mener. Outre la qualité du bâtiment qui doit être passée au crible, il faut convaincre le propriétaire de l'immeuble de vendre ses bureaux.



© Getty images

Et si l'on transformait des bureaux en logements ? Devant les difficultés à construire en ville compte tenu de la rareté et du prix des terrains, le gouvernement a relancé cette idée déjà envisagée en 1996… Si la solution semble évidente de prime abord, au vu de la vacance récurrente des bureaux, antérieure à la Covid-19, elle n'est pas toujours des plus faciles à mettre en œuvre comme l'ont souligné plusieurs intervenants de la table ronde, organisée par l'association des journalistes Ajibat. Des difficultés d'ordre technique peuvent survenir, sans compter la nécessité de convaincre le propriétaire de vendre ses bureaux.

Des bâtiments parfois inadaptés. Tous les immeubles de bureaux ne se prêtent pas à cette conversion ! *« La qualité du bâti est le critère numéro 1 »,* prévient Raphaël Treguier, président du cabinet de conseil Kareg, spécialisé dans la transformation de bureaux en logements. *« Une profondeur de 20 à 25 m est incompatible, mais heureusement n'est pas courante ! »* La plupart des immeubles de bureaux, dont la profondeur est de 12 ou 18 m, sont les plus faciles à transformer. Les appartements qui y seront créés pourront être dotés

Et vous, quel est votre projet immobilier ?

Découvrez les services de PAP pour réussir votre projet ! Garanti 0% commission.

- Je cherche un bien
- Je vends mon bien
- Je loue mon bien

ces derniers sont trop éloignés des commerces et services, l'opération devra dès lors prévoir ces besoins sinon elle ne se fera pas ! A moins d'un projet d'aménagement du quartier prévu à courte échéance et non à cinq à dix ans pour que les futurs locataires et acquéreurs aient envie de venir.

La voix du maire essentielle. Reste à convaincre deux acteurs essentiels à la réussite du projet : le maire et le propriétaire des bureaux. *« Il y a un vrai travail de communication à faire auprès des parties prenantes »,* confirme Raphaël Treguier. *« Le maire doit prendre conscience qu'il y aura des immeubles vides ou mal entretenus sur sa commune si rien n'est fait. Les façades risquent de se dégrader. »* Sans oublier la perte des recettes fiscales, consécutive au départ des entreprises, pointée par Alexandre Chirier, directeur de la foncière logement chez Action Logement.

Des ressources en baisse. Cette diminution des ressources peut être d'ailleurs d'autant plus douloureuse pour les collectivités locales qui devront construire des équipements publics comme une école pour accueillir ces nouveaux habitants. L'élu pourra néanmoins bénéficier d'incitations financières s'il autorise cette restructuration. Le propriétaire des immeubles doit être, lui aussi, conscient de l'opportunité que représente pour lui la vente de ses bureaux, loués de plus en plus difficilement, car devenus obsolètes. Une partie pourtant loin d'être gagnée, car les premiers ne veulent pas toujours vendre ou alors à un prix trop élevé pour créer du logement, quel que soit le chemin suivi : la démolition ou la transformation ! *« Les propriétaires ont des difficultés à valoriser leur immeuble au prix d'une friche »,* constate Raphaël Tréguier.

Un prix similaire. Contrairement aux idées reçues, convertir des bureaux en logements ne coûte pas plus cher qu'une construction ex-nihilo si l'infrastructure de l'immeuble peut être réutilisée et non démolie. Les sous-sols utilisés pour le parking, les noyaux béton des différents étages serviront en effet de colonne vertébrale à la nouvelle résidence. Les stationnements en excédent pourront même servir de caves, de tiers lieu pour les résidents, voire d'espaces de stockage pouvant être loués. Autant d'aménagements qui coûteront très peu d'argent.

Faibles volumes de logements. Si quelques opérations de restructuration se développent dans l'Hexagone, surtout en Ile-de-France, elles ne permettront pas de relancer de façon conséquente la construction de logements. Les volumes sont, pour le moment relativement faibles au regard des besoins importants, notamment en Ile-de-France. La foncière logement d'Action Logement, dotée d'un budget de 1,5 milliard d'euros a acquis quarante sites, dont 70 % sont situés en Ile-de-France pour réaliser quatre mille logements d'ici à cinq ans. Le conseil Kareg a finalisé un projet de conversion de bureaux en logements sur la commune de Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis), soit une centaine de logements. Pour rappel, en 2019, plus de quarante mille logements neufs avaient été réservés en Ile-de-France. Mais la donne pourrait changer selon Raphaël Treguier qui prédit une accélération de ce phénomène en raison de la hausse attendue du nombre de bureaux libérés par les entreprises en raison de l'essor du télétravail. Le développement de cette nouvelle offre de logements devrait, selon cet expert, se traduire également par une baisse des coûts, renforçant par conséquent l'attractivité de cette restructuration urbaine.



Jérôme Augereau
Journaliste chez PAP.fr

Dernières actualités

Immobilier : la difficile transformation des bureaux en logements