Actualités

On en parle - Revue du web

Logement

La transformation de bureaux en logements : « une niche », selon Gambetta, un réel potentiel pour Action Logement et Kareg...

La transformation de bureaux obsolètes en logements est, depuis plusieurs années, y compris par l'Etat, présentée comme une solution au manque de logements, particulièrement en Ile-de-France où 4 millions de m2 de bureaux seraient obsolètes, la pandémie ayant de plus, avec le télétravail, un impact sur les besoins des entreprises. Serpent de mer, réelle piste, avantages, freins ? C'est à toutes ces questions qu'ont répondu les professionnels invités le 21 septembre dernier par l'Ajibat.
« *C'est une niche* », tempère Norbert Fanchon, président du directoire du Groupe Gambetta, qui gère 5 000 logements sociaux et produit quelque 1 000 logements - sociaux et privés -, par an. Il estime que, pour des raisons notamment techniques - trames de 18 mètres, façades, etc. -, mais aussi de localisation, ces transformations débouchent souvent sur « *des logements plus chers et de moins bonne qualité* ». Il a donc clairement choisi de privilégier la production neuve car plus qualitative et le plus souvent implantée dans des quartiers offrant des services aux nouveaux habitants. Et d'insister, alors que ce n'est pas le discours dominant, « *il faut savoir démolir* »...
A l'inverse, Raphaël Tréguier, président de la société de conseil en gestion d'actif Kareg, qui entend se spécialiser dans ces transformations à l'échelle du Grand Paris, estime que le potentiel est important et les avantages nombreux. En moins de trois ans, Kareg a déjà étudié 250 dossiers, une cinquantaine ayant fait l'objet d'études de faisabilité pour un total de 750 000 m2.
Son point de vue est partagé par Alexandre Chirier, qui préside, depuis janvier 2020, la Foncière de transformation immobilière (FTI). Cette filiale d'Action Logement a vocation à acheter et porter des bureaux et des locaux d'activités obsolètes, avec un programme d'investissement de 1,5 Md€ sur trois ans (environ 50 % en fonds propres, 50 % en prêts) pour un potentiel de 20 000 logements. « *Je travaille avec tous les bailleurs* », précise Alexandre Chirier, les acquisitions ayant vocation à être cédées dans le cadre de baux à construction de 40 à 50 ans, la maîtrise d'ouvrage étant portée par le bailleur.

Un coût moyen de 5 600 € TTC/m2 sur le Grand Paris
Pour Raphaël Tréguier, les avantages techniques seraient nombreux, notamment dans le cas de structures en béton réutilisables, le bilan carbone de ces opérations étant « *similaire à celui des constructions bois* ». Les trames de 18 mètres des bureaux permettent, selon lui, après démolition de la façade, de créer des terrasses et des balcons. Certes il y a des freins, notamment administratifs : « *il est écrit dans beaucoup de PLU que le changement de destination est impossible* », observe-t-il. D'où l'importance de rencontrer les élus très en amont du projet. La quasi-totalité des transformations sont lourdes et passent sous le régime de la TVA. Le coût moyen est élevé, reconnaît-il également, avec une moyenne, sur la base de la cinquantaine d'études de faisabilité réalisées sur le Grand Paris, de 5 600 € TTC par m2. Ce qui rend les transformations trop chères en grande couronne, le potentiel se situant, selon lui, « *en première couronne et sur le Grand Ouest parisien* ».

Kareg, va créer le fonds de restructuration urbaine Grand Paris Select, FTI vise 500 M€ d'investissements d'ici fin 2021...
Kareg a une première opération en attente du permis pour la transformation (7 000 m2) d'un tiers d'un immeuble de bureaux en Seine-Saint-Denis en une centaine de logements pour In'li, filiale d'Action Logement Immobilier. La petite équipe de Kareg compte six personnes et annonce l'arrivée d'un nouveau professionnel : Xavier Lépine, ancien président du directoire de La Française et président de l'IEF. Cette recrue de poids accompagnera le montage, d'un fonds spécialisé dans la restructuration urbaine, Grand Paris Select.
FTI a investi ou s'apprête à finaliser 350 M€ d'investissements représentant une quarantaine d'actifs et un potentiel de « *4 000 logements qui devraient être réalisés sous deux à cinq ans* », estime Alexandre Chirier, dont 60 % en logement social et situés à 70 % en Ile-de-France, mais aussi à Metz, Strasbourg ou encore Lille. FTI vise les 500 M€ d'investissements d'ici la fin de l'année. D'ici là, ses effectifs devraient passer de vingt personnes actuellement, à une trentaine.
Et Alexandre Chérier ne désespère pas de convaincre Norbert Fanchon, avec qui il a pris rendez-vous...

Martine Vankeerberghen