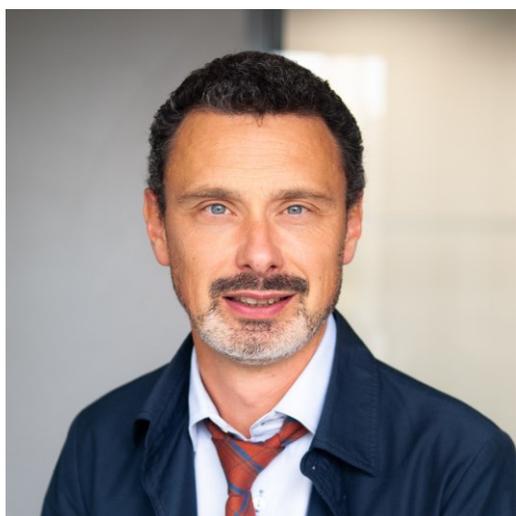




Communiqué de presse

Le 29 mars 2021

Transformation de bureaux en logements : Norbert Fanchon (Groupe Gambetta) veut replacer le débat



Président du directoire du Groupe Gambetta, Norbert Fanchon craint que l'engouement récent pour la transformation de bureaux en logements éloigne un peu plus les pouvoirs publics du fond du problème : à savoir la pénurie de logements neufs liée, en partie, aux verrous qui contraignent la construction résidentielle privée comme sociale.

Le manque de logements neufs et l'offre pléthorique de bureaux en France poussent l'État et certains acteurs de l'immobilier à donner un nouveau souffle à la transformation de locaux tertiaires vacants en immeubles d'habitation. Le 8 février, Emmanuel Wargon, ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du Logement, a présenté une nouvelle feuille de route sur le sujet dans le but « de soutenir une offre suffisante », « de limiter l'étalement urbain », « de prévenir la crise climatique » et « de préparer la résilience des villes », selon ses dires. Sur le même thème, la création d'une nouvelle solution d'épargne, portée par quatre assureurs vie afin de reconverter 180 000 m² d'actifs tertiaires vacants en 4 000 logements, a été créée en janvier.

L'engouement semble réel ; les initiatives se multiplient, à l'image du nouveau volet de Réinventer Paris dédié spécifiquement à cette transformation. Pour autant, Norbert Fanchon, président du directoire du Groupe Gambetta, préfère tempérer les ardeurs : « *derrière le bruit médiatique et le marketing, que restera-t-il de ce qui est présenté à tort comme une partie de l'avenir de la politique du logement ?* ».

Des biens rares et concentrés dans une poignée de métropoles

Ses doutes sur cette volonté de massifier cette transformation, sur son efficacité, voir même sur son réalisme, sont fondés. Et pour cause : les conditions juridiques, économiques et sociales pour lever les contraintes techniques et administratives d'une conversion de bureaux de quartier d'affaires en logements restent à créer, « *car les coûts engendrés pour la rénovation et la mise aux normes sont particulièrement importants* », alerte le président du directoire du Groupe Gambetta, qui ne voit pas dans ce changement de destination des bureaux vacants une solution à tous les maux. Au contraire.



Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Maxime Juestz de Mire / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Norbert Fanchon tire cette analyse prudente de son expérience. Conscient de la rareté des biens vacants offrant un réel potentiel de transformation, concentrés dans quelques métropoles seulement. Lucide quant à la réalité du terrain et aux envies des Français qui, pour beaucoup, aspirent à vivre dans une maison ou à bénéficier désormais d'un espace extérieur privatif. Dans le cadre d'une transformation de bureaux en logements, répondre à leurs attentes reviendrait à ne conserver que la structure béton de l'ensemble. « *La trame de la plupart des actifs de bureaux, qui laissent la part belle aux baies vitrées, aux pièces aveugles et aux grandes largeurs, est ainsi faite* », résume ainsi le président du directoire du Groupe Gambetta. « *Permettons-nous alors de douter de la pertinence écologique de cette transformation* ».

Miser sur une plus-value est un pari dont l'issue est incertaine

Aux yeux de Norbert Fanchon, également, miser sur une plus-value après une transformation de bureaux en logements reste un pari dont l'issue est incertaine, notamment dans les périphéries urbaines ou dans des quartiers d'affaires, froids et impersonnels, où se situe une grande partie des biens vacants, car obsolètes en termes de performances environnementales et d'aménagement. « *D'ailleurs, croire au 100 % logement dans ces mêmes quartiers, qu'il faut obligatoirement métamorphoser, est une vue de l'esprit* », tient à préciser le président du directoire du Groupe Gambetta.

La surélévation ? Une idée crédible, mais gare aux risques

Norbert Fanchon s'interroge également sur les mesures promises par la ministre chargée du Logement pour améliorer le modèle économique de cette transformation et faciliter les opérations. Et l'intéressé de prendre pour exemple la surélévation, presque impossible à réaliser dans le cadre d'un simple immeuble d'habitation, « *la faute à la peur de construire en hauteur, à de trop nombreux recours et à un manque de simplification des procédures* », dit-il. Alors pourquoi cette surélévation devrait être facilitée en cas de transformation de bureaux en logements.

« *Même si les intentions sont louables, il est difficile de croire à une totale fluidité des opérations dans le cadre d'un changement d'affectation, alors que le chemin menant à l'obtention d'un simple permis de construire est déjà semé d'embûches* », explique ainsi Norbert Fanchon. « *Attention que cet élan pour la transformation de bureaux en logements n'éloigne pas un peu plus les pouvoirs publics, les élus et la population du fond du problème, à savoir la pénurie de logements neufs liée en partie aux verrous qui contraignent la construction résidentielle privée comme sociale* ».

Groupe Gambetta, en bref..

Pionnier du logement coopératif, le Groupe Gambetta dirigé par Norbert Fanchon, Président du Directoire, est un promoteur spécialiste de l'accession à la propriété. Créé à Cholet (49) en 1923, le Groupe est présent dans l'Ouest, le Centre, en PACA, en Occitanie, en Île-de-France et en Auvergne-Rhône-Alpes, des territoires où il a construit plus de 35 000 logements depuis sa création. Il prépare aujourd'hui de nouvelles implantations afin d'atteindre une dimension nationale et de poursuivre son développement. Le Groupe Gambetta, qui compte 150 collaborateurs, produit 1 200 logements par an, également répartis entre secteur social et privé.

Le Groupe Gambetta est membre de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France et de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, adhérente à l'Union Sociale pour l'Habitat.



Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Maxime Juestz de Mire / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>