

Publié le 18 mars 2025

La Foncière de Transformation Immobilière rend possible la reconversion des immeubles de bureaux en logements

Créée en 2020, la Foncière de Transformation Immobilière (FTI), filiale du Groupe Action Logement, est spécialisée dans l'acquisition d'actifs économiques obsolètes à travers toute la France afin de les transformer en logements. « L'objectif pour nous est de revitaliser ces espaces pour répondre aux besoins des territoires sous tension. Nous disposons désormais d'une expertise reconnue dans la conversion de bureaux et d'une large diversité de locaux d'activités, afin de développer significativement l'offre de logement abordable et durable », explique Kevin Maruszak, directeur du développement national à la FTI.



Près de 5 ans après sa création, la FTI se porte bien, merci pour elle. « ***Nous avons à ce jour sécurisé 62 opérations représentant 5 800 logements. 7 ont déjà été livrées représentant 907 logements et 22 sont actuellement en cours de chantier et permettront d'accueillir 1 242 logements pour 3 500 personnes.*** Ces logements sont destinés « essentiellement aux familles, mais nous pouvons aussi proposer du logement étudiant ». La typologie des dits logements se rapproche des T2/T3, « avec l'évolution de notre société, notamment les phénomènes de décohabitation, l'heure n'est plus à la construction de gros logements », assure le directeur du développement.

Rendre le foncier accessible

La Foncière appuie son développement sur une structure d'environ 30 collaborateurs, suffisante pour couvrir l'ensemble du territoire national, en y incluant les Outre-mer. « Nous sommes une foncière, nous n'achetons donc que le foncier. Nous passons ensuite le témoin aux maîtres d'ouvrage sociaux qui prennent le relais pour réhabiliter et gérer les logements. Nous pouvons également prendre le risque d'obtention des autorisations administratives pour soulager les communes en portant la charge foncière et ainsi produire plus rapidement du logement social et intermédiaire. Sans notre intervention, les collectivités auraient du mal à trouver une seconde vie à ces bâtiments vacants ».

Economiquement, les baux à long terme, s'étalant sur une cinquantaine d'années, permettent de trouver une équation favorable.

Surproduction de bureaux

« La transformation de locaux en logements est mécaniquement plus onéreuse. Parce que les modes de valorisation ne sont pas les mêmes. Dans un immeuble de bureaux, toutes les surfaces sont valorisées tandis que dans les logements, seules les surfaces habitables le sont, créant de fait une différence de rendement », explique Kevin Maruszak. « Sur les 15 dernières années, on a surproduit des bureaux en Ile-de-France, le marché est donc en train de se rééquilibrer. Impacté par le flexoffice et l'essor du télétravail, celui-ci est en sur-offre par rapport au besoin des utilisateurs. Toutefois le bureau n'est pas mort, certaines entreprises y reviennent en voulant recréer du sens collectif mais on ne reviendra pas pour autant à la situation ante », poursuit-il.

Deux opérations emblématiques

Concrètement, certaines opérations, résument assez bien la démarche. C'est le cas de l'opération sise au 76 avenue de Fontainebleau, sur la commune du Kremlin-Bicetre (94). L'objectif est de transformer une friche de bureaux en une opération mixte comprenant des logements intermédiaires, un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), ainsi que des cellules commerciales. In fine, 69 logements seront construits, dont 44 logements familiaux LLI et 23 logements sociaux en CHRS ; 665 m² de surfaces dédiées à un pôle médical. Le vendeur est la MGEN et le bailleur social Immobilière 3F et 3F Résidences pour la partie gérée. La même démarche prévaut pour une opération à Jouy-en-Josas (78) avec 75 logements au total dont 16 BRS et des locaux d'activités livrables cette année au mois de décembre 2025. En sécurisant le foncier, FTI permet ainsi à des immeubles de bureaux obsolètes et au coût d'acquisition élevé d'entrevoir la possibilité d'un changement d'usage.