

Publié le 18 mars 2025

A Nanterre, la Semna examine 14 sites où les actifs immobiliers pourraient se transformer en logements

C'est un travail de fourmi que la Sem mène à Nanterre pour transformer les bureaux en logements. Si, sur le papier, le principe est vertueux, dans la réalité technique, il est moins facile à rendre concret. Hélène Cledat-Vagne, la directrice, nous en dit plus.



Hélène Cledat-Vagne, directrice général de la [Semna \(Société d'économie mixte de la ville de Nanterre\)](#), rappelle que la Sem joue un rôle essentiel dans la transformation des actifs immobiliers. « Pour deux raisons, les immeubles de bureaux ne sont plus voués à être aussi occupés. La première est liée à la qualité du patrimoine, né dans les années 80, et présentant des signes de vieillesse. Enfin, accentué par la crise sanitaire, les entreprises réduisent la surface des bureaux occupés par des salariés de plus en plus en télétravail ». Les élus de Nanterre s'interrogent donc de plus en plus sur la faisabilité de la transformation des dits bureaux en logements. 14 sites ont été identifiés dans cette optique. « Deux d'entre eux feront l'objet d'une démolition-reconstruction. Les autres feront l'objet d'une mutation d'usages avec, comme seul fil rouge, la création de logements, qu'ils soient étudiants, adossés à des résidences de recherche ou accessibles aux publics habituels ».

Le positionnement géographique idéal de Nanterre

Ces bureaux sont dispersés dans la ville. Dans le quartier Champs pierreux, l'un des plus petits mais des plus denses de la commune, « les immeubles concernés sont en situation de vacances parce que le propriétaire n'a pas souhaité baisser les prix ». Du côté de la préfecture, les mutations en cours trouveront preneurs. Dans le quartier des Guillerets, « tendu sur un plan immobilier », les transformations en logements trouveront naturellement preneurs, un peu moins du côté de Rueil,

« en perte d'attractivité ». « Nanterre dispose d'un positionnement géographique unique en France, à quelques centaines de mètres de la Défense. **La liaison se fait facilement via les RER A et E.** Du côté du quartier de la Préfecture, les anciens bureaux sont de plus en plus occupés par des écoles supérieures, c'est un phénomène croissant, pour former les futurs cadres des entreprises de pointe de la Défense ».

Loin de la coupe aux lèvres

La Semna ne porte pas en direct les projets pour assurer le suivre des travaux. « **Nous sommes pour l'heure sur deux AMO, l'une concernant une démolition-construction, l'autre un changement d'usage** ». L'intervention sur les actifs immobiliers est une belle idée sur le papier mais leur transformation se heurte à certaines difficultés, dont le prix, plus élevé qu'un logement, n'est le seul obstacle. « La qualité du logement entre aussi en ligne de compte, les murs séparant les pièces n'ont pas été conçus pour assurer la même protection sonore et thermique que dans les constructions destinées aux logements. De même, le PLU empêche à certains endroits cette mutation d'usage. Enfin, il ne faut pas oublier que dans certains endroits, la création d'équipements publics découlant de l'implantation d'immeubles n'est pas facile à réaliser », poursuit la directrice. « La minoration du coût d'acquisition est donc une nécessité pour assurer l'équilibre de l'opération dans sa globalité ».

Un bureau n'équivaut pas automatiquement un logement

Le château de Nanterre est décrit comme un parfait exemple de transformation d'usages sans une transformation en profondeur de l'actif immobilier. « **C'est en effet une belle opération mais il s'agit d'une semi-transformation parce qu'il existe encore des bureaux sur place**, ce qui permet d'accueillir des entreprises de l'ESS sur place ». Et de conclure : « Il ne peut y avoir chaque fois une transformation de bureau en logement. C'est donc un long travail d'appréciation de la situation que nous réalisons. Nous avançons pas à pas, conscients du potentiel mais réaliste sur l'issue de cette réflexion », explique Hélène Cledat-Vagne.