



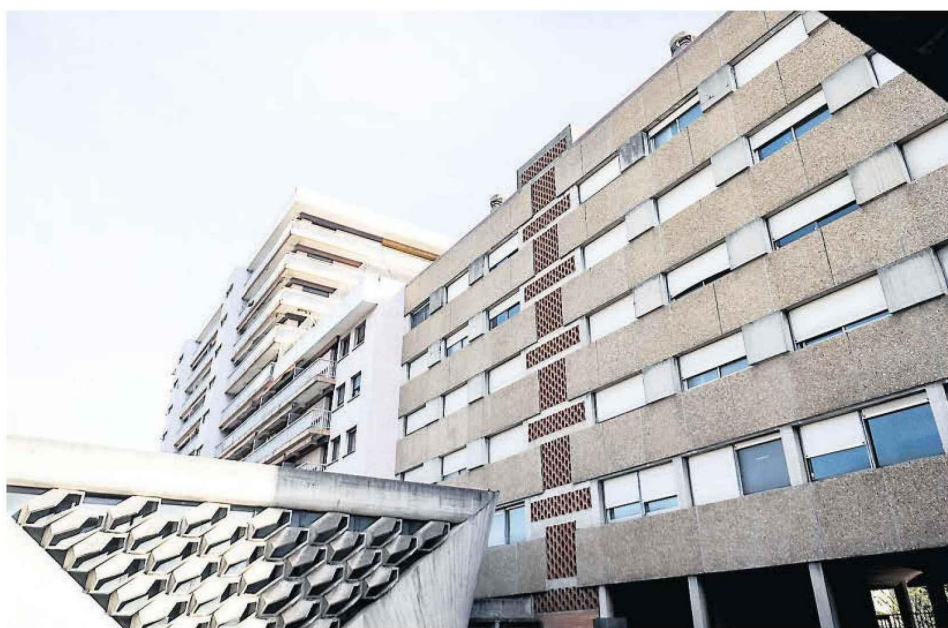
GRAND TOULOUSE

Transformer des bureaux en logements : est-ce réaliste ?

Un an après la loi de 2025 facilitant la reconversion des bureaux en logements, Toulouse peine à enclencher une dynamique, en raison notamment des coûts et contraintes techniques.

Un an après l'entrée en vigueur de la loi de juin 2025 sur la transformation des bâtiments en habitation, à Toulouse, les professionnels ne constatent « aucune accélération notable ». « C'est une fausse bonne idée, en réalité », résume Jean-Baptiste de Scoraille, élu en charge de l'urbanisme. Si certains projets voient le jour, ils restent marginaux et reposent sur des conditions très spécifiques. La transformation de bureaux en logements, souvent présentée comme une réponse rapide à la crise immobilière, se heurte à des réalités économiques et urbaines plus complexes.

Quelques opérations illustrent néanmoins le potentiel de ces reconversions lorsqu'elles sont bien situées. C'est le cas de la caserne Vion, ou encore du projet « Terre Sud », le long de la route de Revel, dans le faubourg Malepère. L'immeuble de bureaux situé au 5 avenue Marcel-Dassault en constitue un autre exemple emblématique. Depuis 2018, les automobilistes circulant sur la périphérie apercevaient cette carcasse abandonnée, surnommée « le squelette ». Le 10 mars dernier, Vinci Immobilier a officialisé le lancement des travaux visant à transformer cette friche en un ensemble de 232 logements. Dans ces cas précis, les conditions sont réunies : proximité des transports, présence de



Après sa fermeture en 2025, la caserne Vion entamera sa réhabilitation au troisième trimestre 2026. / DDM N. B.

commerces et environnement déjà résidentiel. Mais ces situations restent l'exception. « Parfois, il vaut mieux reconstruire un immeuble neuf que transformer des bureaux, car les normes ne sont pas les mêmes. » Isolation, luminosité, accessibilité, performances énergétiques : autant de contraintes qui alourdissent considérablement les coûts.

Des secteurs mal desservis

Le principal obstacle tient à la lo-

calisation des bureaux vacants. Souvent implantés en périphérie, ils souffrent d'un manque d'attractivité pour un usage résidentiel. Zones mal desservies par les transports en commun, proximité des axes routiers ou exposition au bruit aérien : autant de facteurs qui limitent la pertinence de ces transformations.

« Il faut que les futurs habitants aient un cadre de vie correct, sans nuisances excessives et avec des services à proximité », rappelle

l'élus. Sur le plan financier, la transformation reste rarement compétitive. « Ce n'est pas rentable, ni pour le promoteur ni pour l'habitant. » Les coûts de restructuration dépassent fréquemment ceux d'une construction neuve. Les rares opérations viables sont donc celles situées dans des quartiers déjà bien équipés. Ailleurs, le modèle économique ne tient pas. « Si le bâtiment est mal situé, personne ne voudra y vivre. »

Julie Philippe