

BTP Consultants renforce son accompagnement technique face à l'essor des conversions de bureaux en logements

Portée par un volume record de bureaux vacants et une demande soutenue en logements, la transformation tertiaire-résidentiel s'accélère en France. Une étude menée en 2024 par le Consortium des Bureaux en France estime à près de **9 millions de m² la surface de bureaux vacants**, soit environ **10 % d'un parc évalué à 89 millions de m²**.

L'impact durable du Covid-19, avec la généralisation du télétravail, conjugué à la hausse des taux d'intérêt, a profondément fragilisé le marché tertiaire. En Île-de-France, cette dynamique est renforcée par la stagnation de la population active. Ces constats ont été formalisés nationalement dans le **rapport Sisyphe**, issu d'un groupe de travail piloté par le Ministère, auquel **BTP Consultants** a contribué. Ce rapport souligne que la transformation des usages est un levier majeur de valorisation, tout en exigeant un accompagnement technique renforcé pour sécuriser ces opérations complexes.

LA CONVERSION, NOUVEL AXE STRATÉGIQUE D'INVESTISSEMENT

Alors que la transformation de bureaux en logements était autrefois jugée marginale, **le marché bascule aujourd'hui**. La crise du bureau pousse les promoteurs à revaloriser leurs actifs via le logement, l'hôtellerie ou les résidences étudiantes. Plusieurs grands acteurs de la Maîtrise d'Ouvrage ont déjà créé des équipes dédiées.

Cependant, chaque **changement de destination** impose un cadre réglementaire spécifique nécessitant un diagnostic technique avancé.

DES ENJEUX TECHNIQUES COMPLEXES PORTÉS PAR LA DIRECTION TECHNIQUE

L'expertise technique, placée notamment sous la supervision de **Mehdi Hedidar**, Directeur Technique, s'articule autour d'une analyse fine des spécificités intrinsèques du bâti et des contraintes réglementaires liées au changement de destination.

Cette démarche repose en premier lieu sur une évaluation rigoureuse de **l'intégrité structurelle** dont les diagnostics visent à valider les capacités portantes et le recalcul des charges d'exploitation en fonction de la typologie constructive — qu'il s'agisse de béton, de bois ou de métal — et de l'antériorité de l'ouvrage. Cette sécurisation est complétée par une ingénierie dédiée traitant de concert les exigences complexes de **sécurité incendie** et les impératifs **d'isolement acoustique**, pivots essentiels pour atteindre les standards de confort attendus dans le résidentiel. Enfin, **l'optimisation de l'enveloppe thermique** et la mise aux normes **d'accessibilité** parachèvent ce diagnostic avancé, garantissant la viabilité technique globale du projet avant tout engagement opérationnel.



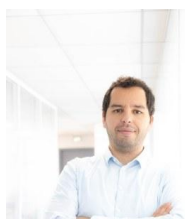
« La transformation est un exercice exigeant mais parfaitement maîtrisable lorsque les études de faisabilité sont pilotées par une expertise technique dès l'amont. »

Mehdi Hedidar — Directeur Technique, BTP Consultants

UN ACCOMPAGNEMENT TRÈS EN AMONT POUR SÉCURISER LE POTENTIEL DU BÂTIMENT

BTP Consultants recommande une intervention **avant même le dépôt du permis**. L'accompagnement de ce bureau de contrôle, qui cumule **30 ans d'expertise**, couvre :

- ▶ Un audit complet de l'existant (structure, électricité, CVC)
- ▶ L'assistance et le contrôle des équipes de maîtrise d'œuvre
- ▶ La participation aux réunions techniques pré-permis
- ▶ L'analyse systématique des documents techniques pour valider la conformité réglementaire



« Il s'agit de repérer les points bloquants avant même d'entamer la mission. Notre rôle est d'aider les maîtres d'ouvrage à identifier des opportunités d'investissement en sécurisant les aspects techniques. »

Omar Merouan — Expert transformation bureaux en logements, BTP Consultants

UNE ORGANISATION INTERNE DÉDIÉE AUX PROJETS DE TRANSFORMATION

Cette approche repose sur une mobilisation étroite des équipes opérationnelles, notamment en Île-de-France. BTP Consultants intervient comme partenaire opérationnel et contributeur aux réflexions nationales sur la mutation du parc tertiaire.



« L'implication directe de la Direction Technique permet de capitaliser sur les enseignements de chaque projet à l'échelle du groupe. C'est ce qui garantit la cohérence de nos réponses tout en respectant les spécificités locales. »

Patrick Quéru — Directeur Régional Île-de-France Nord, BTP Consultants

VERS DES IMMEUBLES MIXTES, PLUS RÉILIENTS

La conversion accompagne une tendance de fond : **la mixité des usages**. Certains projets récents intègrent déjà bureaux, enseignement ou hébergement au sein d'un même ensemble. BTP Consultants anticipe la poursuite de cette dynamique, portée par les évolutions réglementaires et la nécessité de valoriser le patrimoine existant.

À PROPOS DE BTP CONSULTANTS

BTP Consultants est un bureau de contrôle technique, coordination SPS et de conseil en prévention présent à l'échelle nationale depuis près de 30 ans. Considérant l'innovation comme fondamentale et moteur de son secteur, BTP Consultants est aujourd'hui engagé dans plusieurs voies porteuses comme le BIM, la construction industrialisée hors-site et l'utilisation de matériaux biosourcés, ou encore le réemploi.

www.btp-consultants.fr