



ATELIER SAPIENCE

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE · PUBLIC

Transformer un bâtiment existant

*La méthode de faisabilité avant
investissement.*

On n'achète pas un bâtiment. On achète ce qu'on pourra en faire.

Un immeuble de bureaux vacant, un actif obsolète, un foncier déjà bâti : le potentiel est réel, mais il ne se lit pas sur une plaquette. Entre l'intuition (« on pourrait en faire des logements ») et la réalité — structure, PLU, coût global, marché — il y a une **étude de faisabilité**. Ce document en donne la méthode.

LE BON ARBITRAGE

Transformer plutôt que démolir — pas toujours

Transformer l'existant, c'est construire là où le foncier existe déjà : moins d'emprise, souvent moins de délais, un actif remis sur le marché. Mais ce n'est pas toujours la bonne réponse.

OPTION	QUAND ELLE A DU SENS	POINT DE VIGILANCE
Rénover / réhabiliter	L'usage reste, le bâti est sain	Coûts cachés de l'existant
Transformer (changement d'usage)	Un autre usage crée plus de valeur	Contraintes techniques & réglementaires
Surélever / étendre	Le foncier est sous-exploité	Faisabilité structure + PLU d'abord
Démolir / reconstruire	L'existant est un handicap net	Perd le bénéfice du foncier bâti

POINT DE DÉCISION

Le bon choix se décide sur le **coût global** et la **valeur future**, pas sur le coût des travaux ni sur l'intuition.

Cinq vérifications, dans cet ordre

Axe 1 — L'existant : le bâti permet-il le projet ?

Structure, descentes de charges, réseaux, état sanitaire, amiante. Un projet séduisant que la structure ne supporte pas n'est pas un projet.

Question : le bâti peut-il accueillir le nouvel usage sans reprise disproportionnée ?

Axe 2 — La réglementation : le projet est-il autorisable ?

PLU, changement de destination, servitudes, contraintes patrimoniales, accessibilité, sécurité incendie selon le futur usage.

Question : le changement d'usage est-il permis, et à quelles conditions ?

Axe 3 — L'usage cible & le marché : la transformation crée-t-elle de la valeur ?

Le nouvel usage répond-il à un besoin réel du marché local ? Un usage techniquement possible mais sans demande n'apporte rien.

Question : qui utilisera l'actif transformé, et cela vaut-il plus qu'aujourd'hui ?

Axe 4 — L'économie : le coût global tient-il face à la valeur ?

Acquisition + travaux + honoraires + aléas + exploitation, comparés à la valeur créée. Les travaux ne sont qu'une part du coût réel.

Question : le coût global sur le cycle de vie est-il couvert par la valeur future ?

Axe 5 — La réversibilité & le phasage : le projet est-il robuste dans le temps ?

Peut-on phaser pour préserver une exploitation ? L'actif restera-t-il adaptable ? La réversibilité protège la valeur future.

Question : et si le marché change — l'actif peut-il évoluer encore ?

QUI FAIT QUOI

Atelier Sapience **analyse et compare** ces axes pour éclairer votre décision d'investir. Nous ne concevons pas le projet (architecte), ne réalisons pas les travaux (entreprise) et ne vendons aucune solution constructive. Notre seul intérêt est la justesse de votre décision.

CAS TYPES

Le levier, et le piège

CAS	LE LEVIER	LE PIÈGE LE PLUS FRÉQUENT
Bureaux → logements	Foncier tertiaire dévalorisé, demande logement	Trame & profondeur inadaptées ; réseaux à refaire
Surélévation	Foncier existant sous-exploité	Décider avant d'avoir vérifié structure + PLU
Changement d'usage	Reprogrammer pour recréer de la valeur	Sous-estimer les mises en conformité
Réhabilitation lourde	Remettre un actif obsolète sur le marché	Coûts cachés de l'existant non provisionnés

À QUOI ÇA RESSEMBLE

Une transformation bureaux → logements se juge sur quatre points : trame et profondeur (lumière), structure (charges, planchers), réseaux (colonnes, ventilation), réglementation (destination). Un seul rédhibitoire suffit à disqualifier le projet — mieux vaut le savoir avant de signer.

AVANT DE SIGNER

Les 5 questions à trancher

- › La **structure** permet-elle le projet, études à l'appui ?
- › Le **changement d'usage** est-il autorisable (PLU, destination) ?
- › Le **marché** valide-t-il l'usage cible ?
- › Le **coût global** est-il couvert par la valeur future ?
- › Le projet est-il **phasable** et **réversible** dans la durée ?

ERREUR À ÉVITER

Signer l'acquisition sur une intuition de potentiel, puis découvrir en phase études que la structure, le PLU ou le marché ne suivent pas. À ce stade, l'argent est engagé et les options se referment.

CE QUE PRODUIT UNE REVUE DE FAISABILITÉ

De quoi décider, noir sur blanc

- › Diagnostic des contraintes (existant, réglementation)
- › Scénarios de transformation comparés
- › Analyse multicritère (coût global, valeur, délai, risque)
- › Estimation budgétaire en coût global
- › Note de recommandation : engager, ajuster ou renoncer

À RETENIR

Une revue de faisabilité coûte une fraction de l'opération, et vous dit si l'opération vaut la peine d'être engagée. C'est souvent l'investissement le plus rentable d'un projet de transformation.

Un actif à transformer, une acquisition à sécuriser ?

Demandez une revue de faisabilité avant d'engager.

contact@ateliersapience.com · 01 85 09 97 13 · ateliersapience.com

Atelier Sapience — AMO indépendante, au service exclusif du maître d'ouvrage.

Atelier Sapience — SASU, RCS Paris 928 565 662 · Document public, à valeur pédagogique. Les exemples sont illustratifs et ne constituent pas un conseil d'investissement individualisé.