

Comment transformer un local commercial en habitation ?



Comment transformer un local commercial en habitation ?

Espaces Atypiques

Transformer un local commercial en habitation est une opération idéale pour créer un lieu de vie unique et de caractère, sur mesure. Anciens bureaux, commerces, locaux industriels, garage, atelier de fond de cour, usine... Autant de pépites à rénover pour en faire des habitations ! Les avantages sont nombreux, à condition de savoir à quoi s'attendre et quelles démarches effectuer, auprès de la copropriété et de la mairie d'abord, puis côté travaux avec éventuellement un architecte et un maître d'oeuvre. Nathan Bernard, chef d'entreprise du groupe Acorus, et Julien Haussy, fondateur et dirigeant du réseau d'agences immobilières Espaces Atypiques, nous expliquent en détail les 5 étapes de ce type de projet, et livrent leurs meilleurs conseils pour mener à bien cette métamorphose.

Luminosité, volumes, éléments décoratifs uniques, emplacement intéressant : soit en centre-ville ancien où le prix au mètre carré est généralement assez élevé pour des biens neufs, dans les grandes villes où la pression sur le foncier est importante ; soit en périphérie où le terrain peut être très spacieux. Ces biens professionnels ont de nombreux atouts. Ils permettent de jouer sur l'originalité, et leur achat est souvent un coup de coeur. "Ils représentent une forte demande de la part d'une clientèle qui rêve de s'approprier un lieu ayant une autre vie auparavant, un passé commercial ou industriel, explique Julien Haussy d'Espaces Atypiques. Il s'agit de rénover en préservant l'esprit des lieux, en version habitation ou encore en 'lieu mixte'."

Avant de commencer les travaux, quelques démarches administratives sont indispensables - plutôt simples et rapides : il s'agit surtout de deux autorisations principales : celle de la copropriété (s'il y a) et celle de la mairie. Si vous contractez un emprunt à la banque, il est conseillé de mettre ces deux autorisations obtenues en Condition Suspensive au moment du compromis de vente, cela signifie que la vente ne se réalisera alors que si l'acquéreur obtient son prêt et les différentes autorisations.



Cette ancienne usine au Mans a été transformée en maisons individuelles modernes d'un charme fou !

Espaces Atypiques

Transformer un local commercial en habitation, étape 1 : visite, chiffrage et compromis

Comme pour un bien classique, la toute première étape est de visiter plusieurs biens correspondant à vos critères, d'estimer le coût des travaux de [transformation à prévoir](#), et de signer un compromis de vente. Est-ce facile d'en trouver ? "Tout dépend des communes et du marché, rapporte Julien Haussy. Les bonnes affaires sont peut-être plus difficiles à dénicher aujourd'hui, il faut chercher dans les villes qui ne sont pas encore totalement rénovées, et en province, il y a plus de projets aussi désormais : à Strasbourg par exemple, notre agence accompagne des programmes entiers en partenariat avec des promoteurs." Les années 1980-1990-2000 furent la grande époque de ces biens, surtout dans l'Est parisien et la première couronne, qui comprenaient de nombreuses usines désaffectées dont l'activité avait cessée suite à une époque de changements de métiers et à l'évolution de l'industrie. Ils se font plus rares aujourd'hui, car la plupart ont été acquis et sont désormais occupés ; mais en tout temps certains métiers se transforment, il faut prendre le temps de fouiller ou s'adresser à des agences spécialisées.



Ces espaces atypiques offrent des originalités dont il faut tirer parti !

Espaces Atypiques

Etape 2 : obtenir l'autorisation de la copropriété

Vous avez trouvé le bien convoité ! Maintenant, la première étape administrative est de faire les démarches d'un 'changement de destination' du local que vous souhaitez acheter, et obtenir l'autorisation d'effectuer les travaux. "Si l'espace fait partie d'une copropriété, consultez en premier lieu et si nécessaire le règlement de copropriété, détaille Nathan Bernard du groupe Acorus. D'ailleurs, si l'immeuble est d'un style bourgeois, les lots au rez-de-chaussée ont généralement des statuts d'activité, et les étages supérieurs sont des habitations (typiquement les immeubles Haussmanniens). Il est ici plus facile d'obtenir une autorisation que dans un immeuble moins mixte." Soyez particulièrement attentifs à la destination des locaux en rez-de-chaussée d'un immeuble, qui peut avoir certaines exigences. Il faudra aussi penser à résilier le bail commercial, s'il y en a toujours un.



Ancienne carrosserie transformée en loft à Bordeaux.

Espaces Atypiques / Shootin

Etape 3 : obtenir l'autorisation d'urbanisme à la mairie

En parallèle de l'autorisation des copropriétaires, vous avez besoin de l'autorisation d'urbanisme, toujours pour le changement de destination. Pour cela, rendez-vous en mairie pour consulter le service Urbanisme à propos de votre projet d'achat et déposer une [déclaration préalable de travaux](#) (DP) ou une demande de permis de construire, ainsi qu'une demande de changement de destination ; cela permettra les modifications d'aspect extérieur, c'est-à-dire de [façade](#) et la création de surfaces pour optimiser l'agencement - comme une mezzanine ou un niveau intermédiaire en l'intérieur. "Lors de votre visite à la mairie concernée, vous pouvez obtenir très rapidement une validation orale de la part de l'agent d'urbanisme consulté, qui pourra vous indiquer si les changements demandés sont possibles ou pas d'un point de vue législatif, en fonction de la réglementation d'urbanisme en vigueur du secteur, reprend Nathan Bernard. Ça dépend aussi des quotas d'habitat privé et commerces de chaque commune, qui souhaitent éviter que des quartiers entiers deviennent résidentiels. L'obtention de cette validation de déclaration officielle à l'écrit prend généralement un à deux mois - c'est plus long dans les secteurs des bâtiments de France." Il peut y aussi y avoir des contraintes à considérer lors de la rénovation, contraintes imposées par le service d'urbanisme régional, par exemple la création d'une place de parking, ou un certain type de vitrage, ou encore couleur de menuiseries...

Ensuite, la loi impose deux mois d'affichage de panneau de déclaration préalable sur la façade du bâtiment ; c'est un permis de construire pour le recours au tiers : "L'affichage de ce panneau n'est pas obligatoire mais c'est nécessaire. Il s'agit là d'être

en bons termes avec le voisinage. Car en cas de manquement de cette étape, un voisin qui ne serait pas d'accord avec le projet une fois démarré pourrait alors saisir le tribunal administratif, son délai de contestation est de six mois à partir de l'achèvement des travaux. Il peut alors faire venir un huissier de justice pour faire un 'constat d'huissier', ce qui clôt les débats en cas de contestation. Mais ce n'est pas souhaité bien sûr...



Espaces Atypiques / Thomas Marquez

Etape 4 : attention à la salubrité des lieux

Que vous rénoviez pour y prendre vos quartiers ou pour louer, prenez soin de prévoir un logement dit 'salubre', gage de confort pour les occupants : volume minimum dans les pièces de vie et aussi dans les chambres, hauteur sous-plafond de 1,80m minimum (loi Carrez), ventilation optimale, etc. Assurez-vous aussi que le logement est aux normes au niveau des évacuations, sinon il faudra le mettre aux normes. "Vérifiez aussi que les sols ne soient pas pollués aux métaux lourds en demandant une étude de sols s'il s'agit d'une ancienne usine, ajoute Julien Haussy. Et dans l'Est parisien, il peut y avoir des reprises en sous-oeuvre à prévoir si le logement se trouve dans une zone de carrières. Et en cas de création d'un étage, il faudra faire une étude de structure pour s'assurer que le sol puisse supporter poids".

"Et au même titre que la rénovation d'un logement classique, il faut globalement [éviter de casser des murs porteurs](#), note Nathan Bernard d'Acorus. Si c'est un local ancien, il peut être intéressant de faire un diagnostic amiante avant travaux, à la fois pour la sécurité des ouvriers, des riverains et des habitants, etc. Idem pour la toiture, faire appel à un spécialiste permet de s'assurer qu'elle est en bon état et qu'il n'y aura pas de mauvaises surprises plus tard lors des travaux."

Également, le plus tôt possible, commencez les démarches concernant la pose du compteur électrique (il faut compter parfois plusieurs semaines ou plusieurs mois d'attente pour faire les raccordements), téléphonie, etc.



Un appartement loft rénové à Lyon. Les lofts permettent de préserver la mixité et sont souvent conçus à la fois pour y travailler et y habiter.

Espaces Atypiques / Thomas Marquez

Étape 5 : travaux & déco

À ce stade, vous avez fait le plus simple. Vous êtes passé chez le notaire, et vous avez les clés du bien convoité en main, vous êtes propriétaire ! Vous avez visualisé le résultat final au moment des visites et de l'achat, il est temps de passer concrètement aux travaux.

Il ne s'agira pas forcément des gros travaux si le local est petit et déjà dans un état correct sans besoin de modifications importantes, comme une rénovation complète classique (dans ce cas, pose de placo, de la peinture et de la décoration suffiront) ; d'ailleurs, pour une boutique en rez-de-chaussée, il est possible de garder la vitrine et donc éviter d'importantes modifications de façade et simplifier les travaux ; la pose éventuelle d'un film à une hauteur d'1,80m permet de préserver l'intimité des habitants, tout en gardant la luminosité et sans faire d'importants travaux coûteux.

Mais pour les projets de plus grande envergure, dès le début, ne sous-estimez pas l'ampleur de la tâche ; dans un bien spacieux et complexe à modifier, il faudra revoir complètement l'aménagement d'intérieur - la répartition et division de

l'espace, ainsi que l'installation d'électricité et de plomberie, la pose d'un IPN, la création d'un niveau intermédiaire ou de pièces entières, le remplacement de vitrine par des ouvertures de façade plus adaptées à une habitation, etc. Cette métamorphose peut entraîner d'importantes dépenses. Il peut aussi être favorable de budgétiser des provisions (10% environ du budget initial) pour aléas et ainsi, ne pas mettre en péril la finalité du projet. Si aléas on est tranquilles, et s'il n'y en a pas ce n'est que du bonus.

"Après avoir fait le nécessaire pour être hors d'eau hors d'air en faisant un travail sur la toiture et l'isolation, ce genre de projet a vraiment un côté funky, note Nathan Bernard : jouer avec des vestiges ou des reliquats de l'activité précédente du lieu, par exemple redonner ses lettres de noblesse à un toit en verrière d'un ancien atelier... Et dans l'indus', profiter des atouts de l'existant. Voici un exemple concret : dans petit atelier d'artiste 30-50 m2 ou une petite boutique avec cave attenante en sous-partie, il s'agira de nettoyer les murs en enlevant le salpêtre, d'installer une ventilation double flux et éventuellement ajouter un déshumidificateur, puis de poser une dalle béton après avoir assaini le sol. Il est possible d'aménager le sous-sol mais pas d'y faire des pièces de vie ; par contre salle de bains ou dressing c'est ok ; dans ce cas, la pose de dalles de verre au rez-de-chaussée permet de récupérer de la lumière. Et l'avantage des locaux commerciaux, c'est qu'ils ont souvent une arrière-cour permettant aussi d'aménager des ouvertures."



Rénovation d'un local commercial récent par Acorus

Acorus

Se faire conseiller par un architecte peut être une bonne idée, voire un incontournable : cet expert sait partir d'une page blanche, et s'adapter au lieu où les murs porteurs seuls peuvent limiter la créativité ; il sait s'adapter aux besoins spécifiques comme changer à l'identique ou pas, créer un patio si la lumière naturelle existante n'est que zénithale, optimiser l'espace d'une petite surface grâce à une conception 'smart', en jouant avec les volumes et la hauteur sous plafond, avec des aménagements en menuiseries, etc. Et affiner le projet en prenant en compte le budget, surtout concernant le choix des matériaux. Faire appel à un professionnel est par ailleurs imposé s'il s'agit d'une rénovation de plus de 150 m2, ou si d'importantes modifications de façades sont à prendre en compte.

Même sans investir soi-même dans ce type de projet, il est possible d'habiter un tel lieu empli d'histoire : en effet, les marchands de biens investissent aussi les lieux très spacieux pour les métamorphoser en appartements de caractère : "Je garde en mémoire cette ancienne salle de boxe sur trois niveaux située rue du Faubourg-Saint-Martin à Paris, conclue Julien Haussy. Elle comprenait une magnifique verrière à rénover au dernier étage, un marchand de biens en a fait trois lots". Pour Nathan Bernard, son meilleur souvenir en la matière, c'est cet ancien canut lyonnais, atelier de machine à tisser la soie en plein centre de la ville, désormais devenu un appartement avec une très grande hauteur sous plafond qui a permis de créer de magnifiques volumes et des mezzanines.