



**TRANSFORMER SON LOGEMENT EN SURFACE COMMERCIALE,
UNE OPÉRATION À FORTE RENTABILITÉ.**



WISE DÔME

*« J'avais un appartement à usage d'habitation
que je ne parvenais pas à vendre,
j'ai gagné en rendement et en liquidité en le
transformant en bureaux ».*

**TÉMOIGNAGE DE JEAN-CHRISTOPHE BARBIER,
PROPRIÉTAIRE D'UN APPARTEMENT DE 154m²
SITUÉ AVENUE DE LA GRANDE ARMÉE.**





Pourquoi avoir décidé de transformer votre logement en bureau ?

J'avais un appartement de 154 m², avenue de la grande Armée dans lequel j'ai vécu pendant 9 ans. J'ai décidé de le mettre en vente courant 2018.

Après de nombreuses visites, je me suis rendu compte que l'adresse de mon logement, bien que prestigieuse, n'était pas très prisée en termes d'habitation, mais que c'était en revanche une adresse idéale pour une activité de bureaux. Il est en effet situé dans un immeuble essentiellement constitué de surfaces commerciales (bureaux, commerces).

Voyant mes difficultés à vendre mon bien, j'ai contacté le cabinet Wise Dôme pour savoir s'il était possible de faire une commercialisation avec un **projet de changement d'usage**: c'est-à-dire de transformer ma surface d'habitation en surface commerciale.

L'acquisition de la commercialité est un process assez complexe et j'ai préféré demander à Wise Dôme de le traiter clef en main.

Une fois le bien transformé avec sa commercialité, j'ai eu énormément de proposition à l'achat : plusieurs agents immobiliers spécialisés dans la vente de bureaux m'ont confirmé que cette opération était pertinente au vu de la **rareté des surfaces moyennes** actuellement disponibles sur le marché.

Toutefois, comme le projet était également intéressant à la location, j'ai finalement décidé de le conserver à titre patrimonial. Wise Dôme m'a trouvé le locataire : nous avons signé le bail début octobre.

Et en termes de création de valeur, l'opération a-t-elle été intéressante ?

C'est une opération compliquée et qui demande aussi de l'investissement en amont. Mais c'est une belle opération d'ingénierie **créatrice de valeur**.

Malgré le fait que la transformation en commercialité et la taxe sur les bureaux soit relativement élevée, mon bien a en effet pris de la valeur.

Dans mon secteur, la **transformation en commercialité** est d'environ 2000 euros par m². J'ai dû aussi investir dans des travaux pour transformer mon appartement en surface de bureau. En termes de rendement, je suis passé du simple au double.





Les limites de l'exercice ?

Une des difficultés c'est d'obtenir l'**accord de la copropriété**, j'ai eu de la chance, mon immeuble étant à 90% un immeuble de bureau, cette étape n'a pas posé de problèmes. L'autre difficulté, c'est de franchir le pas car ce type d'opération est très engageante (montant des travaux et acquisition des droits de commercialité).

Un dernier conseil ?

Je conseille fortement de travailler avec un **intermédiaire spécialisé** comme le cabinet Wise Dôme : il dispose d'une grande technicité, dans la **conception et la mise en œuvre** du projet. L'opération, bien que stressante, s'est déroulée de manière parfaite. Une fois que la relation de confiance a été créée via la transformation en commercialité, il m'a paru naturel de continuer avec eux sur la mise en location.

DATE DE PUBLICATION

octobre 2019

AUTEUR

Marie BRUGERE
Responsable communication
Wise Dôme Conseil

Wisedome.fr – Tous droits réservés – Ne pas reproduire sans autorisation



WISE DÔME CONSEIL

Est un cabinet de conseil immobilier indépendant, intervenant en immobilier d'entreprise et en immobilier hôtelier.

Nous assurons des missions complètes d'intermédiation, de la mise en relation jusqu'à la mise en œuvre.

Nous vous proposons des solutions sur-mesure à forte valeur ajoutée, avec un haut standard de technicité et de confidentialité.

Notre équipe d'experts intervient quotidiennement sur un large panel de problématiques : transactions, transformations d'immeuble (changement d'usage et de destination).

Nous intervenons principalement à Paris et en région parisienne

CONTACT

Pour connaître nos dernières opportunités d'affaires ou pour être accompagné sur l'un de vos projets, contactez-nous :

. par téléphone : +33 (0)9 88 99 55 55

. par e-mail : contact@wisedome.fr

Soyez alerté

dès la mise en ligne du prochain article :

contact@wisedome.fr

VOS INTERLOCUTEURS

WISE DÔME CONSEIL



Diplômé de Grenoble Ecole Management (GEM) et de l'ICH (évaluateur immobilier), Jean-Philippe DUCHÊNE débute chez Mazars puis rejoint le groupe COVIVIO (ex Foncière des Régions) où il a successivement occupé les fonctions de Chargé d'affaires financement et de Responsable financier en filiale. En 2012, il fonde le cabinet WISE DÔME où il développe une expertise reconnue en investissements hôteliers et en changement d'usage (transfert de commercialité).



Diplômé de l'ESPI, François JULLIEN débute chez Axa puis intègre TELMMA en tant que Directeur Commercial. En 2010, il cofonde BST Entreprise, cabinet de conseil en immobilier d'entreprise et d'investissement. Il a rejoint le cabinet WISE DÔME en 2019, en tant que gérant de WISE DÔME ENTREPRISE, spécialisée dans l'intermédiation en immobilier d'entreprise. Il intervient dans tous les domaines de la location de bureaux, locaux commerciaux, ventes utilisateurs et ventes investisseurs.



**TRANSFORMER SON LOGEMENT EN SURFACE COMMERCIALE,
UNE OPÉRATION À FORTE RENTABILITÉ.**

