

#Article #Note NYC convertit ses bureaux en habitations de luxe

Resume

NYC voit émerger un marché de Luxe des habitations à la place des bureaux dans les tours de Manhattan vacantes après la crise covid.

La Défense pourrait elle faire de même ?

La baisse du marché de l'immobilier de bureau est une opportunité pour une transformation en immeuble d'habitation. Sachant que le cout de transformation pour répondre aux normes est important, plus la baisse est soutenu, plus l'opportunité devient intéressante pour les promoteurs.

Article

https://immobilier.lefigaro.fr/article/a-new-york-la-transformation-massive-de-bureaux-en-logements-est-en-marche_83687230-b726-11ec-98e2-4a38c16bbb22/

Monde

Bonne semaine



C. Palace Press Office/Filip Zuma Press/Réa

Mario Draghi est encensé par The Economist

L'hebdomadaire des élites économiques, qui a désigné l'Italie comme « le pays de l'année 2021 », ne tarit pas d'éloges sur son chef de gouvernement. « L'Italie a un Premier ministre compétent et respecté à l'international, estime The Economist. Le taux de vaccination contre le Covid y est un des plus élevés d'Europe et son économie rebondit plus vite qu'en France et en Allemagne. »



P. Korfel/Zuma Press/Réa

Sebastian Kurz trouve refuge dans la finance

Deux mois après sa démission forcée face à une enquête anticorruption, l'ex-chancelier conservateur autrichien a été recruté pour devenir le stratège mondial du fonds d'investissement Thiel Capital, du milliardaire américain Peter Thiel, figure de la tech californienne, connu pour ses convictions libertariennes et son soutien à l'ex-président Donald Trump.

Mauvaise semaine



Romuald Maigneux/Sipa

Abdallah Hamdok perd son combat au Soudan

La démission du Premier ministre soudanais, à l'issue d'une nouvelle journée de mobilisation populaire réprimée dans une extrême violence, dimanche 2 janvier, paraissait inéluctable. Faute de consensus politique et de civils prêts à rejoindre son gouvernement, Abdallah Hamdok a reconnu que sa tentative de partenariat avec la junte pour mener le pays à la démocratie avait échoué.

Reconversion en or pour les bureaux à New York

Sur un marché du logement de luxe au sommet, la ville et les promoteurs ciblent les millions de mètres carrés vacants. Exemple avec le One Wall Street.

En ce doux hiver new-yorkais, des ouvriers s'affairent à la rénovation de l'immeuble One Wall Street. Situé au cœur du Financial District de Manhattan, à l'angle de Broadway et de Wall Street, face à Trinity Church, sa façade de pierre calcaire ondule « comme un rideau de théâtre », selon le souhait de son concepteur Ralph Walker, alors considéré comme « l'architecte du siècle » par le *New York Times*. Cet imposant building de 200 mètres de haut et 56 étages, emblématique de la skyline Art déco de Big Apple, construit entre 1929 et 1931 pour la Irving Trust Company et occupé ensuite par Bank of New York, est actuellement la plus grosse opération de transformation de bureaux en logements. Montant du projet, confié du bout des lèvres par son promoteur Harry Macklowe : « 2,5 milliards de dollars »... A elle seule, la restauration du majestueux hall d'entrée de ce monument historique, incandescente « Red Room » en céramique rouge et or « dessinée par l'artiste Hildreth Meiere, a coûté plus d'1 million de dollars », souligne Lilla Smith, directrice de l'architecture et du design chez Macklowe Properties.

La reconversion vise à créer 566 logements aux luxueuses finitions, du studio de 70 m² avec vue directe sur les traders du New York Stock Exchange, au penthouse en triplex de 1200 m². Le tout avec des espaces communs et des services de prestige : conciergerie, piscine avec so-

larium et restaurant du 36^e au 38^e étage, salles de coworking et de sport, espace de jeux pour enfants en sous-sol... En prime, en pied d'immeuble, « une enseigne bio Whole Food Market de 4700 m², avec service de livraison directe aux résidents, et dans l'extension en verre côté Broadway, la première implantation américaine d'une marque de luxe française », souligne Landis Hosterman, agent immobilier à Compass Real Estate, en charge de la commercialisation du projet.

Appartements trophées

Tout est fait pour attirer les acquéreurs aux poches très pleines, qui n'hésitent pas déboursier plusieurs millions de dollars pour devenir propriétaires de ce type de « trophy asset » : « Un haut cadre de la tech est venu visiter un appartement à 3 millions de dollars, confie Kirk Rundhaug, agent immobilier chez Compass Real Estate. Il a finalement opté pour un 4-pièces à 13 millions. »

Imaginé avant la pandémie (l'immeuble a été acheté pour 585 millions de dollars en 2014), One Wall Street, dont la livraison est prévue courant 2022, aurait pu tourner au fiasco avec le Covid-19. Durant mars, avril et mai 2020, environ 420 000 New-Yorkais ont fui la ville pour se réfugier au vert, dans les Hamptons ou le New Jersey, voire en Floride, tandis que l'économie subissait de plein fouet la fermeture des bureaux, hôtels et com-





L'immobilier aussi. « Il y a eu de bonnes affaires à faire l'an dernier, et ceux qui voulaient acheter ont pu négocier les prix », indique Matthew Chook, vice-président en charge des ventes chez Macklowe Properties. Mais depuis, la fenêtre de tir s'est refermée car bon nombre de fa-

milles sont revenues, notamment pour la rentrée scolaire. »

La demande est repartie : selon le Olshan Luxury Market Report, novembre a enregistré un record de ventes de biens à plus de 4 millions de dollars, avec 67 transactions pour la seule semaine du 17 no-

L'immeuble One Wall Street, à Manhattan. Ce chef-d'œuvre Art déco de 1931 accueillera 566 logements de luxe en 2022.

vembre, portant le montant global des ventes mensuelles à près de 614 millions de dollars ! Du jamais vu, même à Manhattan. Et tous types de biens confondus, le troisième trimestre 2021 a vu un nombre record de ventes, au plus haut depuis trente-deux ans.

Contraintes administratives

Toutefois, New York n'a pas encore retrouvé sa pleine effervescence, et des interrogations subsistent sur le retour au bureau des salariés : près de 8 millions de mètres carrés resteraient vides à Manhattan. Face aux multiples contraintes administratives et réglementaires, des discussions se tiennent au sein de la municipalité pour faciliter la transformation des bureaux et hôtels, en particulier en logements abordables. C'est un moyen d'étoffer l'offre et donc de limiter (un peu) l'envolée des prix, alors que dans le neuf, « les prix atteignent 19 000 euros le m² à TriBeCa, 20 000 euros le m² dans l'Upper East Side, 22 000 euros le m² dans l'Upper West Side, voire 25 000 euros le m² à Hudson Yards, et de 11 000 à 19 000 euros le m² dans l'ancien selon les secteurs », indique Yann Rousseau, directeur de l'agence Barnes New York. Moins coté – 14 000 à 20 000 euros le m² –, le Financial District a, grâce à cette politique de résidentialisation, regagné plus de 60 000 habitants depuis le 11 septembre 2001. Pour aller plus loin, la balle est dans le camp du nouveau maire, Eric Adams (démocrate), en fonction depuis le 1^{er} janvier.

Virginie Grolleau
(à New York)

Paris aussi pousse les murs

L'explosion du télétravail a amplifié le phénomène, structurel, des bureaux vacants dans la capitale et à La Défense. Vu la rareté et donc la cherté du foncier disponible, l'idée de transformer des bureaux vides en logements est sur la table depuis longtemps. Selon l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur), 800 000 m² de bureaux vacants (sur 2,8 millions de m² en Ile-de-France, pour un total de 55 millions de m² de

bureaux) seraient mutables. Mais ces opérations peinent à se concrétiser. D'après une étude du cabinet Knight Franck, « entre 1992 et 2000, 400 000 m² de bureaux ont été transformés en Ile-de-France. Depuis, le mouvement est resté assez limité et polarisé dans la capitale ». Selon la Ville de Paris, près de 600 000 m² ont été convertis depuis 2001, permettant la création de 400 à 500 logements chaque année. Une goutte d'eau par

rapport aux 1,4 million de logements de la capitale. Pour la troisième version de son appel à projet « Réinventer Paris », l'équipe de la maire Anne Hidalgo veut accélérer, et transformer 700 000 à 800 000 m² de bureaux vides d'ici à 2026. Plusieurs initiatives devraient voir le jour dans les prochains mois, comme la transformation des 6 500 m² des anciens magasins Tati, dans le XVIII^e arrondissement. ■



Opération de Novaxia à Paris (XX^e). Ces anciens ateliers accueillent 38 logements.



