

# TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

## TRANSFORMATION DE BÂTIMENTS VACANTS EN LOGEMENTS : UN ENJEU MÉTROPOLITAIN DES PROCHAINES DÉCENNIES

Les métropoles françaises connaissent aujourd'hui une forte tension foncière, engendrant une saturation des marchés immobiliers, une hausse continue des prix du logement ainsi qu'une forme d'encouragement à l'étalement urbain. Par ailleurs, plus d'un million de mètres carrés de bureaux sont vacants depuis plus de 4 ans en Ile-de-France (1.2 million début 2021, selon l'étude Knight Franck); une tendance qui, nourrie par la dynamique de télétravail amorcée depuis quelques années, s'est très fortement accélérée depuis la crise sanitaire.

Une forte demande d'un côté, une offre pléthorique de l'autre ; la solution semble trouvée. Les bâtiments vacants, en particulier les bureaux, pourraient être transformés. En créant du logement dans des bâtiments déjà existants, la ville devient plus respectueuse de l'environnement et préserve une partie de son patrimoine. Pourtant l'équation s'avère plus complexe et les difficultés rencontrées peuvent être multiples.

Le développement de la ville doit aujourd'hui trouver des alternatives aux méthodes actuelles, afin de renforcer sa durabilité et de lutter contre l'étalement urbain. Dans une optique de zéro artificialisation nette, la transformation d'espaces existants représente une opportunité séduisante. L'utilisation du déjà là permet une réduction considérable des déchets de chantier, qui rappellent le, représentent 70% des déchets en France, ainsi qu'une diminution de moitié des émissions de gaz à effet de serre. Le bénéfice environnemental n'est donc pas négligeable, et il n'est pas le seul. La conservation d'un bâtiment permet également celle d'une identité, d'un patrimoine. Si tous les immeubles vacants ne présentent pas de caractéristiques architecturales d'exception, la préservation de certains relève quasiment d'un impératif historique. Ce fut par exemple le cas de l'immeuble brutaliste des architectes Claude Parent et André Rémondet, situé dans le 19ème arrondissement et transformé en résidence étudiante (référence 2).

Pourtant, encore peu d'opérations de rénovation et de transformation de bureaux en logements voient aujourd'hui le jour en France. Si l'opportunité semble prometteuse, les contraintes économiques, politiques ou techniques demeurent nombreuses.

L'acceptabilité de ces opérations auprès des propriétaires comme des élus locaux, n'est pas toujours garantie. Economiquement parlant, les zones denses très tendues offrent un marché tertiaire plus favorable que celui du logement et il est souvent plus intéressant de conserver un bien immobilier tertiaire, même obsolète, dans un bilan financier. Il est cependant à noter que dans certains quartiers considérés comme denses et très tendus, la valeur immobilière des biens résidentiels tend à rattraper celle du tertiaire. C'est notamment le cas dans le Nord-Est parisien et

les banlieues limitrophes de ces quartiers. Néanmoins, les élus peuvent également s'opposer à la transformation de bureaux en logements. Si certains souhaitent conserver de l'activité économique en ville afin de maintenir une certaine mixité, d'autres s'inquiètent d'un besoin en équipements engendré par l'arrivée de nouveaux habitants, qui devra alors être financé par la collectivité.

En cas d'acceptabilité du projet par les différents acteurs concernés, ces opérations s'avèrent malgré tout complexes à porter en termes de coût travaux. Les coûts de transformation sont souvent égaux voire supérieurs aux coûts d'un programme neuf et une potentielle perte de surface est à anticiper, notamment lorsqu'il est nécessaire de renforcer l'isolation du bâtiment. Il est alors préférable que le bien se situe en zone dense et tendue, afin de permettre un équilibre économique grâce à la valorisation du prix de sortie des logements. Ces zones doivent également se montrer cohérentes avec une vocation résidentielle et offrir un certain nombre d'équipements (transports en commun, écoles...), au risque de ne pas trouver d'occupants.

Beaucoup de projets de transformation se situent aujourd'hui dans des contextes urbains relativement contraints, parfois en bordure d'infrastructures routières. Outre leur caractère peu domestique, ces situations peuvent interroger les propriétés techniques des bâtiments, notamment en termes d'isolation et de pollution. Les biens tertiaires, construits il y a parfois plus de cinquante ans, ont rarement été pensés pour accueillir d'autres fonctions. S'ils présentent des qualités d'espaces avantageuses (hauteur sous plafond, halls généreux...), d'autres de leurs caractéristiques se révèlent parfois incompatibles avec la création de logement. Leur épaisseur, pouvant aller jusqu'à 20 mètres, dépasse très largement l'épaisseur usuelle de 13 mètres des bâtiments résidentiels, pensés pour qu'une majorité des pièces puisse recevoir de la lumière naturelle. Cette problématique peut être résolue par la création ou l'agrandissement d'une cour intérieure, à l'instar du projet à Charenton-le-Pont des architectes Moatti-Rivière (référence 1). C'est pourquoi les exemples présentés ci-après montrent une meilleure adaptabilité des programmes de bureaux à des programmes de résidences thématiques plus compatibles à une épaisseur de 16 mètres. La trame porteuse et l'organisation des noyaux de circulation verticale peuvent également être plus ou moins compatibles avec les dispositions s'appliquant aux logements et à une multiplication de typologies variées. Enfin, la question du changement d'usage de la façade est un enjeu majeur du projet architectural.

Ces nombreux questionnements remettent souvent en cause la viabilité de l'opportunité de transformer des bureaux vacants en logements. Pourtant, une réelle accélération de ce phénomène est observée dans la capitale depuis quelques années : près de 350 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été transformés en logements entre 2014 et 2020, c'est-à-dire à peu près autant qu'entre 2000 et 2014.

Les nombreux dispositifs incitatifs mis en place par les pouvoirs publics expliquent en partie ce développement, en premier lieu la loi ELAN (Loi d'Évolution d'Aménagement, du Logement et du Numérique). Promulguée en 2018, elle a notamment introduit un bonus de constructibilité de 30% par rapport aux règles établies par le PLU et la possibilité de déroger aux obligations en matière de parking et de logements sociaux dans les zones non carencées. La ville de Paris se montre également très active dans cette démarche et a mis en place depuis 2014 un « Pacte Priorité Logements » exonérant de taxe foncière pendant 5 à 15 ans les propriétaires qui transforment leurs biens tertiaires en logements. Poursuivant sa dynamique, la mairie a lancé en février 2021 la troisième édition de l'appel à projet « Réinventer Paris », consacrée à cette thématique. En partenariat avec des propriétaires privées ou parapublics, près de 70 000 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux d'activité sont voués à devenir des logements. La métropole du Grand Paris en a également fait l'un des trois thèmes de sa prochaine édition de l'APUi « Inventons la Métropole du Grand Paris », montrant ainsi toute l'actualité du projet.

Plusieurs acteurs développent aujourd'hui des structures en lien avec cette thématique, à l'image d'Action Logement qui a créé en 2019 une Foncière nationale de transformation immobilière dont le but est de réduire la charge de l'opérateur futur en portant le coût du foncier et en lui octroyant un bail longue durée. Un appel à manifestation d'intérêt a été lancé auprès de propriétaires de biens immobiliers situés en zone tendue et présentant une surface minimale de 1500 m<sup>2</sup> SDP ou 1000 m<sup>2</sup> de terrain. Action Logement prévoit de mobiliser 1.5 à 1.7 milliards d'euros et une quinzaine d'opérations sont engagées à ce jour.

Les évolutions réglementaires, le contexte sanitaire ainsi que la prise en compte croissante des enjeux environnementaux par l'ensemble des acteurs du logement ont également donné lieu à des initiatives privées. L'investisseur Novaxia a notamment créé un fonds en assurance-vie en partenariat avec quatre assureurs-vie pour le recyclage des bureaux en logements avec une foncière dédiée, qui se donne pour objectif de financer la création de 4.000 logements. 50 millions d'euros viennent d'être levés à cet effet.

L'apparition de plus en plus fréquente d'acteurs privés dans cette démarche témoigne d'une certaine viabilité de celle-ci. Si beaucoup de projets sont encore aujourd'hui portés par des acteurs (para) publics, notamment car les trames des biens tertiaires se prêtent plus facilement aux résidences de services (étudiants, personnes âgées...), de nombreux porteurs de projets privés parviennent à s'insérer sur ce marché, à l'image des promoteurs Cogedim et Novaxia, et à proposer des offres et des typologies de logements classiques.

La transformation de bâtiments vacants en logements ne permettra sans doute pas de régler la question du logement en ville. Sur les millions de mètre carrés annoncés vacants, peu sont réellement convertibles, notamment car il s'agit souvent de plateaux vides alors qu'une transformation doit s'opérer à l'échelle d'un immeuble. Cependant, comme le montre les multiples initiatives lancées dans ce sens, la réhabilitation de bâtiments vacants en logements représente dans certaines zones une réelle opportunité, qu'il serait dommage de ne pas saisir.

Pour les faciliter à l'avenir, la question de l'anticipation de cette réversibilité dans la production actuelle se pose. Nous l'avons par exemple expérimentée sur le projet du Village Olympique et Paralympique, sous maîtrise d'ouvrage Solideo, les bâtiments abritant les logements des athlètes devant après l'événement être transformés pour partie en bureaux. Pour ce faire la loi a créé un permis « à double état ».

Elle a ainsi ouvert la voie à de nouvelles propositions réglementaire : l'article 54 du projet de loi Climat et Résilience adopté en première lecture le 4 mai par l'Assemblée nationale vise à faciliter la réversibilité des immeubles en prévoyant une évaluation de la réversibilité et des possibilités d'évolution d'un bâtiment lors de sa construction et préalablement à sa démolition. Est-ce une première étape avant la levée des freins juridiques actuels pour permettre l'évolution des immeubles?

#### *Exemples d'opérations réalisées ou en cours*

- Charenton-le Pont (94) : transformation d'un immeuble de bureaux de 8000 m<sup>2</sup> en 90 logements sociaux et modernisation de 2500 m<sup>2</sup> de bureaux. MOA : I3F. MOE : Moatti-Rivière. Livraison 2016
- Rue de Mouzaïa, Paris 19 : bureaux de la DRASS transformés en 182 logements sociaux pour artistes, étudiants et travailleurs. MOA : RIVP. MOE : Canal Architecture
- Pantin, transformation de bureaux en 70 logements sociaux. MOA : I3F. MOE : CroixmarieBourdon. Livraison 2019.
- Paris 7, Ilot St Germain : transformation de 17.000m<sup>2</sup> de bureaux appartenant au Ministère des Armées en 254 logements sociaux, 1 crèche et 2 équipements sportifs. MOA : RIVP. MOE : François Brugel Architectes Associés + H2O. Travaux en cours.
- Morangis, bureaux de la banque Populaire transformés en résidence services jeunes actifs et compagnons, ateliers industriels et artisanaux. MOA : AFON IMMO
- Asnières-sur-Seine, immeuble de bureaux transformés en 77 logements sociaux et intermédiaires. MOA : SEQENS
- Paris 15, immeuble de bureaux transformé en résidence étudiante en isolation paille. MOA : Paris Habitat, MOE : NZI
- Courbevoie, transformation d'un immeuble de bureaux de 22.000m<sup>2</sup> en 300 logements et une résidence hôtelière. MOA : Altarea Cogedim, MOE : Reichen et Robert
- Paris 20, transformations d'un immeuble d'un immeuble de bureaux de 1373m<sup>2</sup> en 38 logements MOA : Novaxia

#### *Ouvrages de référence*

- Construire réversible, Patrick Rubin , 2017
- Transformation, des situations construites, 2020
- AMC février 2021\_Dossier spécial Transformations
- Opérations Immobilières n°136-137\_Juin-Juillet 2021
- Transformation de bureaux en logements à Paris, Note de l'Apur, Juin 2013



## Transformation d'un immeuble de bureaux en logements sociaux à Charenton-le-Pont (94)

**Lieu :** Charenton-le-Pont, Ile de France

**Maîtrise d'ouvrage :** I3F

**Maîtrise d'œuvre :** Moatti-Rivière (mandataire), Bateg (Entreprise générale), Brunel (Curage désamiantage), Egis-Avel (BET)

**Programme :** 90 logements PLS en résidence intergénérationnelle et 2500m<sup>2</sup> de bureaux

**Surface :** 3736 m<sup>2</sup> SHAB

**Calendrier :** Livré en 2016

**Coût :** 5.6 M € HT

**Certification :** Patrimoine H&E, Etiquette énergie C

Cette opération de transformation de bureaux vacants en résidence intergénérationnelle a cumulé un certain nombre de difficultés : un environnement urbain complexe par la proximité de l'autoroute, une façade très caractéristique du secteur tertiaire et un bâtiment trop épais pour accueillir des logements de qualité.

L'agence Moatti-Rivière a décidé de conserver la façade existante en béton préfabriqué tout en insérant une seconde peau en retrait de l'existant, permettant une isolation des nuisances sonores. Des jardinières et des loggias en bois ont été ajoutées dans la marge créée. La trame de la façade a été retravaillée afin de permettre de plus larges ouvertures et d'y apporter une dimension plus résidentielle. L'agrandissement de la cour intérieure a permis la résolution de la problématique de la largeur du bâtiment tout en apportant de la lumière dans les logements et en permettant la création d'un cœur d'îlot végétalisé.



## Transformation d'un immeuble de bureaux en logements étudiants à Paris XIXème (75)

**Lieu :** Rue Mouzaïa, Paris XIXème, Ile de France

**Maîtrise d'ouvrage :** Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP)

**Maîtrise d'œuvre :** Canal architecture (mandataire), Khephen (BET Structure), Espace-temps (BET fluides), Itac (acoustique), Citae (qualité environnementale)

**Programme :** 103 logements étudiants, 65 logements jeunes travailleurs, 14 logements-ateliers, 90 places de co-working

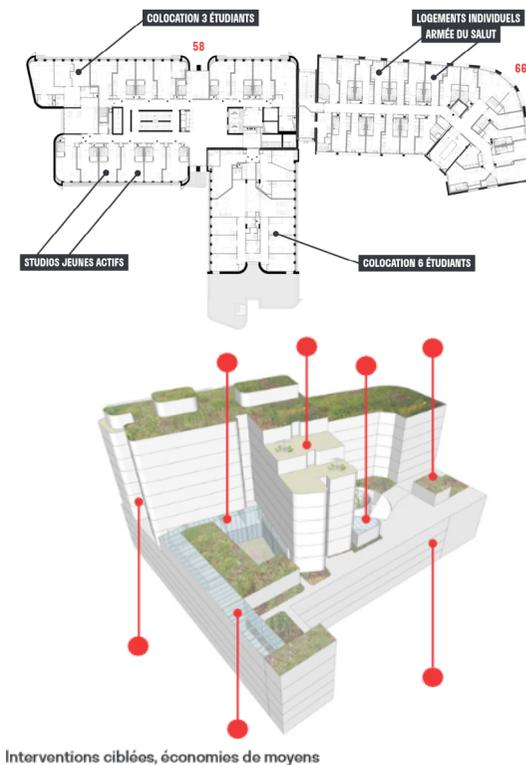
**Surface :** 8000m<sup>2</sup>

**Calendrier :** Livraison 2019

**Coût :** 20 M HT

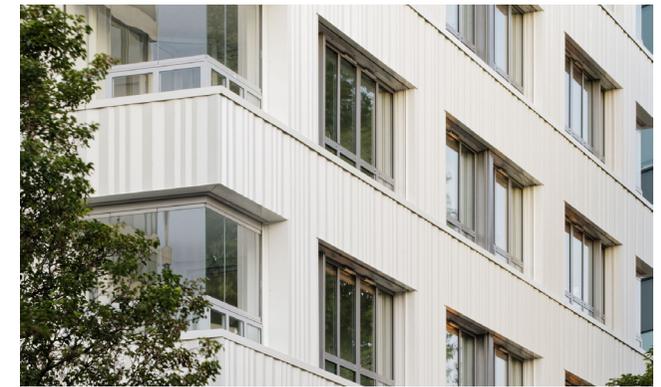
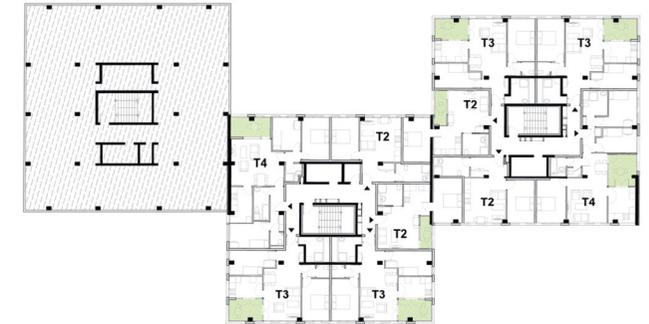
Le bâtiment, réalisé en 1974 par les architectes Claude Parent et André Remondet, est l'un des rares témoins de l'architecture brutaliste à Paris. Anciennement lieu d'accueil de la DRASS (Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales), sa transformation fut réalisée dans un souci de préservation d'un patrimoine architecturale.

### RÉPARTITION DES TYPOLOGIES SUR UN ÉTAGE COURANT AUX DEUX ADRESSES



Interventions ciblées, économies de moyens

La structure utilisée par les deux architectes il y a près de 50 ans, poteau/poutre en béton laissant le plan libre, ont permis une réversibilité aisée des plateaux en studios. Les façades et les circulations verticales ont été conservées à l'identique, dans un souci de conservation et d'économie. Le bâtiment accueille aujourd'hui des étudiants, des jeunes travailleurs ainsi que des artistes et du co-working.



## Transformation d'un immeuble de bureaux en logements à Pantin (93)

**Lieu :** Rue Delizy, Pantin, Ile de France

**Maîtrise d'ouvrage :** I3F

**Maîtrise d'œuvre :** croixmariebourdon architecte associé (mandataire phase étude), Eiffage construction (mandataire phase chantier), Prisme (BET TCE), Sepia GC (BET Structure), Eckea (BET acoustique)

**Programme :** 70 logements sociaux

**Surface :** 5400 m<sup>2</sup> SPC

**Calendrier :** Livraison 2020

**Coût :** 7.4M HT

**Certification :** BBC RT 2012 – 20%, Cerqual Habitat et Environnement profil A option conception économe en charge

Construit au début des années 1980, cet immeuble prend place au milieu d'une large copropriété. La structure du bâtiment, réalisé en poteau/poutre en béton, permet une reconversion simplifiée des plateaux, pouvant chacun accueillir cinq logements, du T2 ou T4. La transformation de l'existant a permis de produire des appartements très qualitatifs, offrant une grande hauteur sous plafond (2.70m) et une surface vitrée généreuse (34% au lieu de 16%). La plupart des appartements disposent d'une loggia d'angle de 9m<sup>2</sup>, pensée pour être vécue en été comme en hiver.

La qualité résidentielle du projet a été accentuée par un aménagement paysager des abords et la création d'une nouvelle adresse piétonne réservée aux deux plots d'habitation. Dans une dynamique de durabilité accentuée, certains déchets de l'opération de curage de bâtiments ont fait l'objet de réemploi.



**Transformation d'un immeuble de bureaux en logements, résidence de tourisme et résidence étudiante à Courbevoie (92)**

**Lieu :** Rue de Bezons, Courbevoie, Ile de France

**Maîtrise d'ouvrage :** Cogedim Résidence

**Maîtrise d'œuvre :** Reichen et Robert & Associés (mandataire), SNC lavalin (Maître d'oeuvre d'exécution, BET fluide et Economie de la construction), SCYNA4 (BET Structure), Adra (SSI), Socotec (BC et CSPS), Seriation (Certification environnementale), Gexpertise (Géomètre)

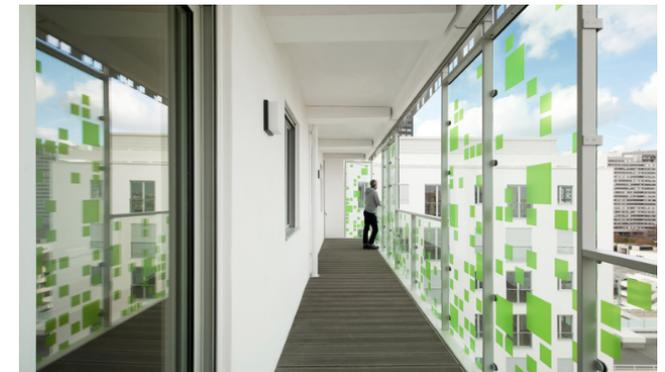
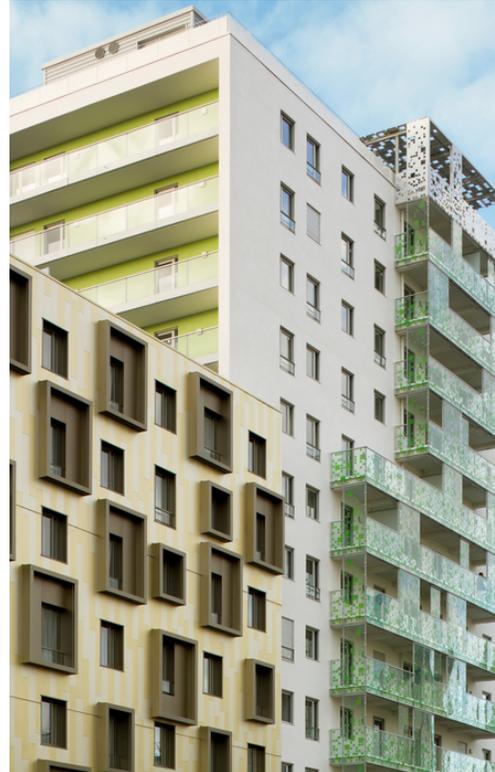
**Programme :** 180 logements (du studio au T5), 2900m<sup>2</sup> de commerces, 4300m<sup>2</sup> d'hébergement hôtelier et 660m<sup>2</sup> de crèche

**Surface :** 21 370m<sup>2</sup> SHON

**Calendrier :** Livré en novembre 2020

**Coût :** 15M HT

**Certification :** BBC « rénovation », Logements gamme C+



Cet immeuble de bureaux de 15 étages, construit à la fin des années 1980, a été transformé afin de donner naissance à une programmation mixte, accueillant du logement un hôtel et une crèche.

L'ensemble de la façade, très représentative de l'immobilier tertiaire, a été remplacé afin d'ajouter de nombreux balcons filant et de renforcer les performances environnementales du bâtiment, par une isolation extérieure. Le bâtiment consomme aujourd'hui deux fois moins d'énergie que lors de son exploitation par des bureaux. L'opération a été récompensée par le Grand Prix Eco Construction Argent du Concours Le Geste d'Or.



## Transformation d'un immeuble de bureaux en résidence étudiante à Amsterdam (Pays Bas)

**Lieu :** Rue Sara Burgerhart, Amsterdam, Pays Bas

**Maîtrise d'ouvrage :** développement de projet de Rochdale i.c.w. DUWO

**Maîtrise d'œuvre :** Knevel Architecten, DWA (installation), Pieters Bouwtechniek (construction)

**Programme :** 245 appartements, commerces en RDC

**Surface :** 11 750 m<sup>2</sup>

**Calendrier :** Livré en 2015

**Coût :** 5.6 M € HT

Construit dans les années 1960 en périphérie d'Amsterdam, l'immeuble Elsevier, jusqu'alors occupé par des bureaux, s'était peu à peu vidé. En 2012, la municipalité décide de lui donner une seconde vie et d'en faire des logements étudiants, dont la ville a grandement besoin. Le bâtiment était en bon état, les façades ont été conservées et parées de briques de différentes nuances afin de l'animer. Des fenêtres ont été ajoutées sur l'une façade afin d'apporter de nouvelles sources de lumière et celle faisant face à la route a été doublée d'une seconde peau, permettant une meilleure isolation sonore. Des loggias ont été créées dans cet interstice.

L'entrée du bâtiment, initialement située près de la route afin d'être plus accessible aux travailleurs, a été déplacée de l'autre côté afin de favoriser son ouverture sur la ville.



### Transformation d'un immeuble de bureaux en logements à Paris (75)

**Lieu :** Rue Planchat, Paris, Ile de France

**Maîtrise d'ouvrage :** Novaxia

**Maîtrise d'œuvre :** Olivier Delaittre (mandataire), SNC lavalin (Maître d'oeuvre d'exécution, BET fluide et Economie de la construction), SCYNA4 (BET Structure), Adra (SSI), Socotec (BC et CSPS), Seriation (Certification environnementale), Gexpertise (Géomètre)

**Programme :** 38 logements (du studio au T5)

**Surface :** 1 910m<sup>2</sup>

**Calendrier :** En chantier

**Coût :** 15M HT

Novaxia transforme un immeuble tertiaire des années 1920, qui accueillait à son origine des ateliers de fabrication, en un immeuble de logements accueillant diverses typologies. Afin d'augmenter la surface habitable, le bâtiment est surélevé de trois niveaux, permettant également de créer des espaces extérieurs pour les logements des étages supérieurs.