

CHANGEMENT D'USAGE

LES BUREAUX VACANTS : NOUVEAU GISEMENT POUR CRÉER DES LOGEMENTS ?

Photo © BFV/Architectes

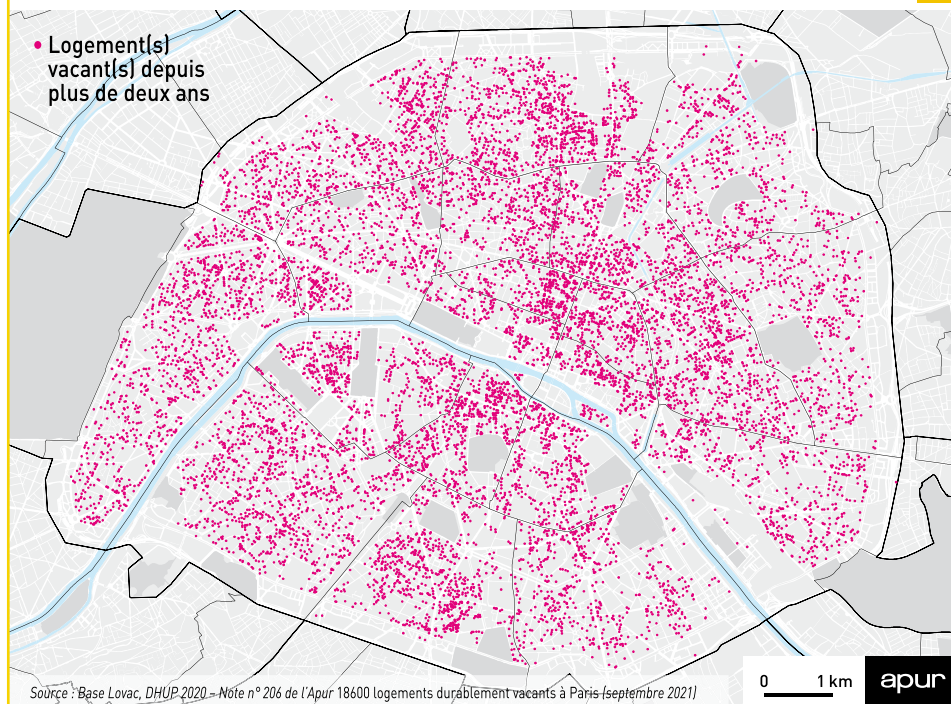
TEXTE : PIERRE-YVES OLLIVIER
PHOTOS & ILLUSTRATIONS : APUR,
ARTELIA, ATELIER CANAL ARCHITECTURE,
BFV ARCHITECTES, PIERRE L'EXCELLENT,
INSTITUT PARIS RÉGION, JIGEN, LAMA
ARCHITECTES, ABDESSLAM MIRDASS,
NEXITY, MAXIME VERRET

Le déficit de logements en zones urbaines tendues conduit à chercher toutes les solutions possibles et notamment transformer les locaux tertiaires vacants en logements. Si plusieurs lois récentes ont assoupli les contraintes juridiques qui pesaient sur ce type de transformation, il n'en reste pas moins des freins persistants et des sujets techniques coûteux. Quel est le gisement potentiel de bureaux vacants ? Quelles stratégies adopter pour décider et permettre la transformation de tels bâtiments ? Retour sur quelques opérations qui illustrent les enjeux et les pratiques de cette dynamique émergente...



Logements durablement vacants à Paris en 2020

1



Selon l'Institut Paris Région (IPR), le nombre de mètres carrés de bureaux vacants a quasiment doublé en Île-de-France depuis la crise de la COVID-19 et la reconversion de ces bâtiments en logements demeure « un potentiel encore sous-exploité » (1) : « La montée en puissance du télétravail et, son corollaire, la diffusion du flex office (espaces de travail "flexibles", sans places fixes attribuées aux salariés), entraînent un ajustement de l'occupation des actifs. Les entreprises optimisent leurs stratégies immobilières, ce qui se traduit par une augmentation de la vacance sur le marché des bureaux francilien : celle-ci est passée de 2,6 millions de mètres carrés fin 2019 (soit juste avant la crise) à environ 4,4 millions de mètres carrés à la mi-2022. »

De plus, d'année en année, le taux de vacance structurelle, correspondant à des bureaux inoccupés depuis plus de quatre ans, augmente : il était de 18 % en 2012 et s'établissait à 31 % en 2017 (2). Or, à l'inverse, « l'Île-de-France fait partie des régions où la proportion de logements vacants est la plus faible : 6,5 % en 2018 » (3). La forte demande en logements conjuguée au nombre élevé de bureaux vacants encourage donc à envisager la transformation de bureaux en logements.

Fin 2020, comme l'indique l'Apur (Atelier parisien d'urbanisme), 18 600 logements étaient « durablement vacants à Paris » (c'est-à-dire depuis plus de deux ans), soit 1,3 % du parc parisien. À ce chiffre, on peut ajouter ceux des résidences secondaires et des locations saisonnières : « Au total, les logements inoccupés représentent 17,4 % du parc parisien de logements » (4). ▶▶▶

▲ 1 Cette carte réalisée par l'Apur (Atelier parisien d'urbanisme) représente les logements durablement vacants (depuis plus de deux ans) à Paris en 2020. Ce travail de recensement a pour objectif « d'accompagner les dispositifs mis en place par la Ville de Paris et l'État » pour « agir sur la vacance structurelle, notamment de favoriser la remise des biens sur le marché ».

(1) Lire la Note rapide Société Habitat n° 963 « Reconvertir les bureaux et bâtiments d'activités en logements : un potentiel encore sous-exploité » (novembre 2022) publiée par l'IPR (agence d'urbanisme financée principalement par la Région Île-de-France). À télécharger sur le site <https://www.institutparisregion.fr>, aux rubriques « Publications » puis « Note Rapide ».

(2) Lire la synthèse de l'étude La vacance structurelle : comment accélérer la reconversion d'actifs immobiliers ? publiée par l'ORIE (Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France) dans la « Note semestrielle » n° 39 (juillet 2018). À télécharger sur le site <https://www.orie.asso.fr>.

(3) Lire le Flash Île-de-France n° 61 « En Île-de-France, près de 400 000 logements sont vacants » (octobre 2022) publié par l'INSEE. À télécharger sur le site <https://www.insee.fr>, à la rubrique « Statistiques et études » (Collections « INSEE Flash Île-de-France »).

(4) Étude 18 600 logements durablement vacants à Paris (juillet 2022), publiée par l'Apur. À télécharger sur le site <https://www.apur.org>, à la rubrique « Nos travaux ».

“Au total, les logements inoccupés représentent 17,4 % du parc parisien de logements”



2 Photo © Maxime Verret



3 Photo © Maxime Verret

▲ 2 14 logements ont été livrés en 2020 dans d'anciens bureaux des années 1960, en plein cœur d'un ensemble pavillonnaire d'Issy-les-Moulineaux (92). « *Réhabiliter sera toujours beaucoup plus performant du point de vue du bilan carbone que détruire pour reconstruire* », affirme Valentin Bernard, architecte à l'agence La Soda, associée dans le cadre de ce projet au promoteur ImmoCades, qui s'est fait une spécialité d'acquérir des immeubles de bureaux pouvant être transformés en habitation. ▲ 3 L'opération « Les Cèdres » – logements collectifs à Issy-les-Moulineaux – a été lauréate du Prix « Transformation de bureaux en logements » en 2021 (concours organisé par la Maison de l'Architecture Île-de-France et Paris-Île-de-France Capitale Économique). « *Chaque logement est différent et tire sa spécificité des qualités en présence (vues, orientations...)*. [...] Des lots sont livrés bruts permettant aux futurs acquéreurs un aménagement sur-mesure », précise Marion Rhein, architecte à l'agence La Soda.

Multiplier par 4 le nombre de transformations

Si les différentes crises économiques ont porté des coups rudes au marché de l'immobilier de bureaux ces dernières années et invitent à transformer ces locaux en logements, Patrick Rubin, architecte et co-fondateur de l'Atelier Canal architecture, ajoute deux autres facteurs : « *L'urgence écologique et l'issue incertaine de l'épisode sanitaire mondial* », qui « *malmènent nos attitudes, et font bouger les lignes de nos certitudes* » [5]. Éric Siesse, directeur général adjoint en charge du pôle « Bureaux location » chez BNP Paribas Real Estate le confirme : « *Les marchés locatifs des bureaux en France, et particulièrement en région Île-de-France, ont sans surprise été durement touchés par la crise sanitaire* » [6]. Les habitudes de travail ont par la suite changé et – comme le rappelle la note récente de l'Institut Paris Région (voir la note [1] en page 51) –, la généralisation du télétravail a réduit la demande de surfaces de bureaux. En France, entre 2013 et 2021, « *45076 logements autorisés sont issus d'une transformation de bureau* », soit environ 5300 logements par an. « *Malgré la crise sanitaire et ses effets sur la construction, une légère tendance à la hausse se confirme en 2020 [...]. Si de fortes disparités se font jour, le phénomène prend de l'ampleur dans certains départements, pour une contribution non négligeable (jusqu'à 12 % des logements autorisés à Paris)* » [7]. En 2018, « *417000 m² de logements issus de la transformation de bureaux ont fait l'objet d'une demande de permis de construire, dont 110000 m² dans l'agglomération parisienne* » [8]. Cela est peu par rapport au volume de bureaux disponibles mais le souhait du Gouvernement, d'ici dix ans, est de « *multiplier par 4 le nombre de transformations*

[5] Lire le livret Construire réversible à Bordeaux (janvier 2022) qui retrace la construction d'un bâtiment à Bordeaux, conçu par Canal Architecture pour le compte d'Elithis. À télécharger sur le site <https://canal-architecture.com>, à la rubrique « Projets ».

[6] Lire l'actualité « Marché de l'immobilier de bureau en Île-de-France : +14 % de transactions en un an » (juillet 2021) publiée par BNP Paris sur son site <https://www.realestate.bnpparibas.fr/fr>, à la rubrique « Actualités et études ».

[7] Lire la fiche La transformation de bureaux en logements aujourd'hui... (janvier 2022) publiée par le ministère chargé du Logement en partenariat avec le ministère de la Culture. À télécharger sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr>.

[8] Lire le communiqué de presse « Transformation de bureaux en logements : Emmanuelle Wargon annonce un premier bilan et accélère la dynamique » publié par le ministère de la Transition écologique : <https://www.ecologie.gouv.fr>, à la rubrique « Presse ».

de bureaux en logements, soit 1,4 million de m² chaque année » et créer « *une filière à part entière, et sans doute une filière d'excellence française* » [7].

Une analyse au cas par cas

Tout ne peut pas être rénové ou transformé. Ainsi, Cécile Granier, directrice « Pôle conseil et expertise » chez Artelia Bâtiments Île-de-France, estime que « *transformer a un vrai sens dans les zones tendues, surtout lorsque le PLU (Plan local d'urbanisme) est plus contraignant sur les constructions neuves en termes de hauteur admissible* ». L'Institut Paris Région va dans ce sens et confirme qu'en France, « *deux tiers des logements issus de reconversions sont situés à Paris et en petite couronne. Paris est de loin le département francilien le plus actif, pesant à lui seul pour un tiers de cette production, avec en particulier un nombre important d'opérations recensées depuis 2013 dans les XIX^e (770 logements autorisés en 18 opérations), XX^e (679 logements, 21 opérations), XIII^e (606 logements, 10 opérations) et XIV^e (536 logements, 15 opérations) arrondissements* ». Les deux tiers restants étant réalisés dans les sept départements de la petite couronne. Sur un plan administratif, la transformation est soumise à permis de construire dès lors que l'on touche aux structures porteuses ou à la façade de l'immeuble. Dans les autres cas, une simple déclaration préalable est nécessaire.

D'autres paramètres sont aussi à prendre en compte tels que les services publics associés à la résidence projetée. Cécile Granier cite un exemple rencontré : « *Des logements prévus pour accueillir des familles impliquent pour la mairie des écoles à construire, ou tout du moins à agrandir, et cela peut s'avérer problématique*. » ▶▶▶



Photo © BfV Architectes

4



Photo © BfV Architectes

5

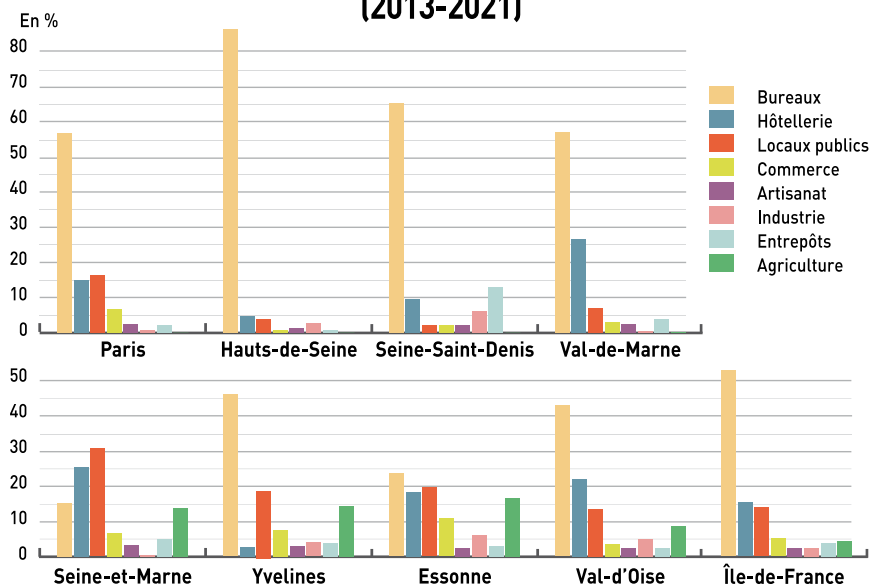


Photo © Artelia

6

▲ [4] et [5] BfV Architectes, en équipe avec Artelia (bureau d'études tous corps d'état) et Plan 02 (bureau d'études thermiques + HQE) livrera en 2023, rue Boissonnade dans le XIV^e arrondissement de Paris, 20 logements sociaux pour la RIVP (Régie immobilière de la Ville de Paris) dans un ancien immeuble de bureaux. Coût de ce projet baptisé « Flat Iron » en référence à son jumeau historique new-yorkais : 4,50 M€ pour 2 187 m² de surface de planchers, soit environ 2 100 €/m².
 ▲ [6] Un curage a été réalisé pour le « Flat Iron », en conservant la majeure partie de la structure porteuse des anciens bureaux. Sur la partie sud-ouest du bâtiment, une dent creuse a fait l'objet d'une extension au-dessus du rez-de-chaussée existant pour « offrir une façade plein sud aux futurs habitants » (Source : présentation du projet « Flat Iron » sur le site de BfV Architectes <https://bfv.team/fr>, à la rubrique « Projets »). Voir photo du projet en ouverture de cet article.

Origine des logements issus d'une reconversion, par département et par type de bâtiments d'activités (2013-2021)



Source : Note rapide Société Habitat n° 963 « Reconvertir les bureaux et bâtiments d'activités en logements : un potentiel encore sous-exploité » (novembre 2022), publiée par l'IPR (Institut Paris Région)

7

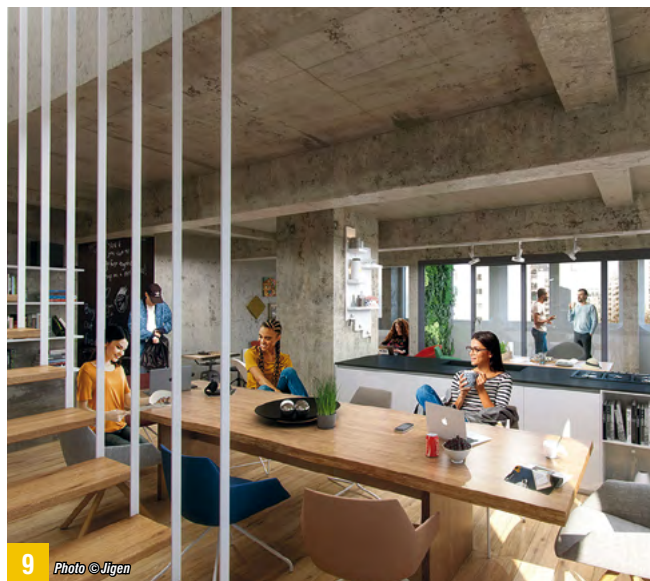
“Deux tiers des logements issus de reconversions sont situés à Paris et en petite couronne. Paris est de loin le département francilien le plus actif, pesant à lui seul pour un tiers de cette production[...]

▲ [7] Les bureaux se taillent la part du lion dans les bâtiments d'activité reconvertis. Cela représente, par exemple, 85 % des logements issus de la reconversion dans les Hauts-de-Seine (92). Les reconversions de locaux publics et d'hôtels sont, quant à elles, prépondérantes en Seine-et-Marne du fait de « Marne-la-Vallée et du pôle de Disneyland », souligne Emmanuel Trouillard, géographe à l'Institut Paris Région.



8

Photo © Jigen



9

Photo © Jigen

▲ 8 Situé au 42 rue Cambronne à Paris, cet ancien siège d'Adoma (filiale de CDC Habitat) datant des années 1970 devient en 2023 «PONG», un programme immobilier mixte, à triple vocation, pour répondre aux nouveaux usages du «Vivre ensemble» : offrir des espaces ouverts au public au rez-de-chaussée (3 ERP), proposer un espace de co-working de 2700 m² sur 4 étages, et prévoir 96 logements en co-living, sur une surface de 3500 m². ▲ 9 Le projet de réhabilitation PONG est porté par Covéa Immobilier, lauréat du concours lancé par Adoma en partenariat avec la Ville de Paris (appels à projets urbains innovants), avec l'agence Calq comme architecte mandataire, associé à Bond Society. La gestion du co-living est réalisée par Colonies. «La force de notre concept, c'est d'adapter d'anciens hôtels ou bureaux obsolètes pour répondre à une nouvelle typologie de clients», décrit François Roth, un de ses trois fondateurs.

“Jusqu’à environ 13 m de large, [...] une double orientation au soleil et une ventilation sont possibles, permettant des logements traversants, mais dès lors qu’un bâtiment fait 18 m de large ou plus, aucune lumière ne peut entrer dans la totalité des surfaces”



10

Photo © Pierre L'Excellent



11

Photo © Atelier Canal Architecture

▲ 10 La RIVP (Régie immobilière de la Ville de Paris) a racheté en l'état l'ancien siège des directions régionales de la Sécurité sociale et de l'action sanitaire et sociale, situé au 58 rue de Mouzaia à Paris, pour le transformer en un ensemble à vocation résidentielle (168 logements pour étudiants et jeunes travailleurs, 14 ateliers d'artistes et des espaces de coworking). ▲ 11 Les fenêtres originelles en aluminium ont été remplacées par des menuiseries acoustiques en chêne. 600 baies ont ainsi été installées, avec la possibilité d'ouvrir les fenêtres sur une hauteur plus importante qu'avant (1,65 m contre 1,03 m). Les espaces orientés d'un seul côté ont été choisis pour les logements, tout en optimisant l'éclairage naturel des circulations intérieures.

TABLEAU

VALEURS CARACTÉRISTIQUES DES CHARGES D'EXPLOITATION POUR LES BÂTIMENTS

USAGE SPÉCIFIQUE		CHARGES D'EXPLOITATION SUR LES PLANCHERS, BALCONS ET ESCALIERS DANS LES BÂTIMENTS	
		qk [kN/m ²] ⁽¹⁾	Qk [kN] ⁽²⁾
CATÉGORIE A			
Habitations, résidentiel	Planchers	1,5 à 2	2 à 3
	Escaliers	2 à 4	2 à 4
	Balcons	2,5 à 4	2 à 3
CATÉGORIE B ⁽³⁾			
Bureaux	–	2 à 3	1,5 à 4,5
CATÉGORIE C			
Lieux de réunion (à l'exception des surfaces des catégories A, B et D)	C1 : espaces équipés de tables (écoles, cafés, restaurants, salles de banquet, salles de lecture, salles de réception)	2 à 3	3 à 4
	C2 : espaces équipés de sièges fixes (églises, théâtres ou cinémas, salles de conférences, amphithéâtres, salles de réunion, salles d'attente)	3 à 4	2,5 à 7
	C3 : espaces ne présentant pas d'obstacles à la circulation des personnes (salles de musée, salles d'exposition, etc., et accès des bâtiments publics et administratifs, hôtels, hôpitaux, gares)	3 à 5	4 à 7
	C4 : espaces permettant des activités physiques (dancings, salles de gymnastique, scènes)	4,5 à 5	3,5 à 7
	C5 : espaces susceptibles d'accueillir des foules importantes (bâtiments destinés à des événements publics tels que salles de concert, salles de sport y compris tribunes, terrasses et aires d'accès, quais de gare)	5 à 7,5	3,5 à 4,5
CATÉGORIE D			
Commerces	D1 : commerces de détail courants	4 à 5	3,5 à 7
	D2 : grands magasins	4 à 5	3,5 à 7

Source : NF EN 1991-1-1 Eurocode 1 – Actions sur les structures – Partie 1-1 : actions générales – Poids volumiques, poids propres, charges d'exploitation des bâtiments (mars 2003).
Pour plus d'informations sur les calculs, la disposition des charges, les valeurs recommandées :
<https://eurocodes-tools.com/fr/charges-exploitation-explications>.

(1) Kilonewton/m² : charge uniformément répartie.

(2) Charge concentrée. À noter : la valeur « qk » est destinée à la détermination des effets généraux et « Qk » à celle des effets localisés.

(3) Structurellement (et en complément des contraintes architecturales), l'enjeu est d'adapter la catégorie B aux exigences de la catégorie A. Alors que les planchers de la catégorie A présentent des exigences inférieures ou égales à celles rencontrées dans les bureaux (catégorie B), les escaliers et les balcons nécessitent des analyses et adaptations au cas par cas.

Pour y répondre, la solution du co-living est intéressante et répond à un besoin, mais concerne principalement les étudiants et les jeunes actifs aisés. » Toujours en matière d'urbanisme et d'insertion d'un projet de reconversion dans un quartier, la présence de transports en commun à proximité n'empêche pas toujours l'obligation de création de parkings en cas de changement de destination d'un bâtiment : les exigences sont variables suivant les PLU et peuvent parfois être difficiles à satisfaire. Enfin, l'approche ne sera pas la même, voire impossible, si une seule partie d'un bâtiment est vacante. Les nuisances de chantier liées à la transformation d'un étage peuvent en effet gêner tous les autres étages pendant des mois et rendre le projet impossible, ou tout du moins difficilement acceptable.

Côté architecture, la largeur des immeubles de bureaux conditionne également les possibilités de transformation. « Jusqu'à environ 13 m de large, affirme Patrick Rubin, une double orientation au soleil et une ventilation sont possibles, permettant des logements traversants, mais dès lors qu'un bâtiment fait 18 m de large ou plus, aucune lumière ne peut entrer dans la totalité des surfaces. Dans le cadre du projet de la rue Mouzaïa à Paris, des solutions intermédiaires ont pu être trouvées pour reconvertir cet immeuble d'environ 15 m de large. »

De nombreuses problématiques à résoudre

Moins visible, mais tout aussi important, « l'acoustique, notamment vibratoire, est un vrai sujet, avec par exemple les logements situés à proximité des gares et des passages de tramway », détaille Cécile Granier, posant à la fois la question de la localisation des opérations mais aussi des techniques de protection acoustique le cas échéant. En effet, dans le parc tertiaire, seuls les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels doivent respecter des exigences en matière de confort acoustique, ce qui n'est pas le cas des bureaux (9). Au niveau de la structure, les charges admissibles sont définies dans les Eurocodes, en fonction du type de bâtiment (voir ◀ tableau 1 ci-contre sur les charges d'exploitation Eurocodes). Sur ce sujet, Patrick Rubin fait ce constat : « L'activité des bureaux générerait auparavant beaucoup de papier que le numérique remplace peu à peu, avec à la clé un gain en termes de poids à supporter par les structures des bâtiments. »

En termes d'investissement, Cécile Granier s'interroge : « Où mettre la barre ? Combien d'argent met-on dans les fondations pour permettre à un bâtiment de faire évoluer ses usages dans le temps ? C'est possible dans le cas de fondations superficielles, en présence d'un bon sol, mais moins évident dans le cas de fondations profondes, nécessairement plus coûteuses. » Elle alerte aussi sur le fait qu'« on oublie souvent les coûts du désamiantage et de la déconstruction, car ils ne sont pas pris en compte de la même façon dans le bilan du promoteur ». Les parties communes des immeubles de logement font aussi ▶▶▶

(9) Consulter la page « Acoustique et bâtiment » sur le site du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, qui présente les différentes réglementations qui existent dans le domaine de l'acoustique des bâtiments : <https://www.ecologie.gouv.fr/acoustique-et-batiment>.

CINQ MESURES FACILITENT LA TRANSFORMATION DES BUREAUX

La loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique – dite loi Elan (1) – encourage et facilite la transformation de bureaux en logements au travers de mesures juridiques et techniques. Décryptage.

① Unification des règles de sécurité des «immeubles de moyenne hauteur»

La loi Elan crée une nouvelle catégorie de bâtiment : l'Immeuble de moyenne hauteur (IMH). Objectif : unifier – tout en garantissant un même niveau de sécurité – les exigences de tous les immeubles dont la hauteur est comprise entre 28 et 50 m ; soit les IGH W1 (Immeubles de grande hauteur de bureaux), les IGH Z (Immeubles à usage principal d'habitation comportant des locaux autres que ceux à usage d'habitation) et les bâtiments d'habitation de la 4^e famille, définis par l'arrêté du 7 août 2019 (2). Comme le souligne Patrick Rubin, architecte, co-fondateur de l'Atelier Canal architecture, «la Réglementation incendie historique veut que les habitants d'un immeuble en proie aux flammes attendent l'arrivée des secours dans leur logement, pour une évacuation à l'échelle, alors que les occupants d'un bureau doivent emprunter les sorties de secours désenfumées et protégées au feu.»



(Photo © Maxime Verret)

Par ailleurs, l'État pourra réquisitionner les bureaux vacants à des fins d'hébergement d'urgence (5).

② Bonus de constructibilité

La loi prévoyait initialement un «bonus de constructibilité» de 10 %. Il a été relevé à 30 % à la suite de l'amendement déposé par Mickaël Nogal – alors député de Haute-Garonne –, qui a reçu un avis favorable le 15 mai 2018 (3). «Si on veut rendre attractive cette transformation de bureaux en logements, indiquait l'ex-député porteur de l'amendement, il faut supprimer un maximum de contraintes [...]. Cet amendement vise à porter à 30 % le bonus de constructibilité qui était initialement prévu de 10 % pour étendre l'attractivité des opérations» et ainsi accélérer l'émergence de ces projets.

③ Occupation temporaire encouragée

«Les occupations temporaires sont rendues plus accessibles avec la loi Elan (N.D.L.R. : article 29), grâce à un abattement des taxes sur les bureaux ainsi laissés en gérance à des organismes tels que Emmaüs», précise Cécile Granier, directrice «Pôle conseil et expertise» chez Artelia Bâtiments Île-de-France. «Ce dispositif vise à préserver et protéger ces locaux, tout en réduisant incidemment les frais de gardiennage, en les faisant occuper par des résidents temporaires notamment à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social» (4).

④ Dérogation aux obligations de production de logements sociaux

Une dérogation aux obligations de mixité sociale est rendue possible pour les communes, mais sous certaines conditions, via «une mutualisation des obligations SRU (Solidarité et renouvellement urbain) en intercommunalité» (6), et dans le cadre d'un dispositif expérimental prévu pour durer jusqu'au 1^{er} janvier 2026 uniquement (7).

⑤ Permis d'innover

Enfin et surtout, cette loi a introduit le «Permis d'innover», qui permet de passer «d'une logique de moyens à une logique d'obligation de résultat» (8). Le «Permis d'innover» est une expérimentation prévue pour durer sept ans à compter de la promulgation de la loi Elan, soit jusqu'au 23 novembre 2023, et est soumise à l'accord des maires. Ce permis est basé sur le «Permis de faire» introduit en 2016 dans la loi LCAP (Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine) et s'applique dans le périmètre des Opérations d'intérêt national (OIN), des Grandes opérations d'urbanisme (GOU), des Opérations de revitalisation du territoire (ORT) et du Village olympique de Paris 2024 (VOP). ■

- (1) Pour en savoir plus sur la loi Elan sur le site de Légifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr>.
- (2) Arrêté qui modifie celui du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation : <https://www.legifrance.gouv.fr> (article 2).
- (3) Lire l'actualité n° 120229 «Elan : bonus de constructibilité de 10 % à 30 % pour la transformation de bureaux en logements» (mai 2018), publiée par News Tank Cities : <https://cities.newstank.fr>.
- (4) Lire la fiche «L'urbanisme transitoire : un levier pour la transformation de bureaux en logements» (janvier 2022) publiée par le ministère chargé du Logement en partenariat avec le ministère de la Culture. À télécharger sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr>.
- (5) Pour en savoir plus sur la réquisition avec attributaire, consulter l'article 32 de la loi Elan et le décret n° 2019-635 du 24 juin 2019 sur le site de Légifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr>.
- (6) Lire la «Fiche outils» Favoriser la production de logement social – Le contrat de mixité sociale (janvier 2021), publiée par le Cerema sur le site <http://outil2amenagement.cerema.fr>.
- (7) Lire l'article «Le Contrat intercommunal de mixité sociale (CIMS)» publié sur le site du Journal des maires et des conseillers municipaux : <https://www.journaldesmaires.com>.
- (8) Lire la fiche Loi Elan : ce qui change pour le secteur de la construction publiée par le ministère de la Cohésion des territoires. À télécharger sur le site <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr>.





Photo © Abdesslam Mirdass

12

12 « La ville peut se faire sur elle-même quasiment à l'infini », revendique Benjamin Dubreu, fondateur de Ballast Architectes, en charge, avec Lama Architectes comme mandataire, de la transformation du siège de la Chambre régionale des comptes à Strasbourg (67) en résidence étudiante. Le bâtiment a été acquis en décembre 2020 par la Foncière de transformation immobilière (FTI), filiale d'Action Logement, qui a consenti un bail à construction au bailleur social Domial pour une durée de cinquante ans. Livraison prévue : été 2024.

13 Le projet de transformation concerne deux bâtiments : sur rue, un hôtel particulier datant de 1870 et sur cour, un immeuble de bureaux de 1967. Une nouvelle façade est prévue à l'arrière avec, au rez-de-chaussée, des espaces de coworking et des salles de sport et de réunion. Dans les étages, les logements seront créés en conservant moulures, parquets et cheminées magistrales, et une extension en surélévation est réalisée pour deux logements PMR (Personnes à mobilité réduite).



Photo © Lama Architectes

13

réduire la rentabilité des projets comparativement aux surfaces de bureaux, moins gourmandes en espaces communs. La même problématique de foncier apparaît avec le fait que « les ménages désirent des ouvertures, des espaces de vie extérieurs. Or les bureaux n'en prévoient pas du tout. Ce qui veut dire que pour insérer des balcons, il faut refaire toutes les façades », explique Norbert Fanchon, président du Groupe Gambetta (10).

À ne pas négliger non plus dans l'équation : les valeurs locatives des surfaces de bureaux, qui ne sont pas calquées sur celles des logements et peuvent inciter à transformer suivant les zones considérées. À titre d'exemple, le loyer annuel moyen d'un bureau à La Défense est de 940 €/m² au premier trimestre 2022 (11). La loi Elan prévoit ainsi un bonus de constructibilité pour inciter les maîtres d'ouvrage à transformer les bureaux existants vacants en logements (voir encadré présenté page ci-contre). En parallèle, les bureaux sont soumis à une taxe spécifique en Île-de-France, qui doit être payée même quand les locaux sont inoccupés. Ces incitations à la transformation doivent bien entendu être recoupées avec les contraintes techniques, notamment la portance admissible du sol et des fondations en place.

« Ne plus détruire » : soigner l'existant

« Comme on va vers la sobriété, trouvons les outils pour ne plus détruire », insiste Patrick Rubin. Il poursuit : « Diagnostiquons, réparons, regardons avec agilité, tel des acrobates. » Ceci est vrai pour les espaces de travail mais aussi pour les espaces de stationnement qui peuvent être mutualisés : un parking qui sert le jour à des travailleurs venant en voiture (ou à vélo) peut servir la nuit à des personnes habitant à proximité de ces mêmes bureaux. Les infrastructures de transport, existantes ou à créer, ont un impact fort sur l'utilisation à la fois des immeubles et des espaces publics, comme c'est le cas par exemple à Saint-Ouen et Clichy mais aussi avec le prolongement du RER E vers l'ouest parisien (12). Enfin, les maîtres d'ouvrage doivent être sensibilisés à une meilleure connaissance de leurs bâtiments, en premier lieu avec un archivage de qualité des plans et autres documents relatifs au bâti. La loi Elan (voir encadré présenté page ci-contre) prévoyait la mise en place d'un carnet numérique pour que les propriétaires aient à leur disposition « l'ensemble des documents concernant la conception et la maintenance de leur logement et de leur bâtiment au fil des années » (13), mais celui-ci n'a pas été ratifié. Actuellement, un carnet d'information du logement est prévu par la loi « Climat et Résilience » (article n° 167) mais concerne uniquement les performances énergétiques du logement, pas les informations structurelles et leur potentielle modification. En ce sens, l'article n° 224 de la même loi deviendra utile et formera un complément indispensable à ce

(10) Lire l'actualité « Transformation de bureaux en logements : une équation économique quasi insoluble » publié sur le site <https://www.capital.fr>.

(11) Lire l'étude Le marché des bureaux Paris / Île-de-France (1^{er} trimestre 2022) publiée par Knight Frank. À télécharger sur le site <https://immobilier.knightfrank.fr>, aux rubriques « Études sectorielles » puis « Île-de-France ».

(12) Lire l'actualité « Marché de l'immobilier de bureau en Île-de-France : +14 % de transactions en un an » (juillet 2021) publiée par BNP Paris sur son site <https://www.realestate.bnpparibas.fr/fr>, à la rubrique « Actualités et études ».

(13) Lire la fiche Loi Elan : ce qui change pour le secteur de la construction publiée par le ministère de la Cohésion des territoires. À télécharger sur le site <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr>.

carnet pour transformer efficacement des immeubles de bureaux. Plus généralement, œuvrer à une cartographie dynamique des stocks de bureaux vacants permettra de cibler plus rapidement les opportunités de transformation.

Ne plus détruire, c'est aussi limiter l'artificialisation des sols et ainsi favoriser, si ce n'est imposer, la reprise et le soin des bâtiments existants. Un moyen pratiqué pour encourager ces interventions consiste à organiser des concours, des Appels à manifestation d'intérêt (AMI) ou bien encore des appels à projets comme « Réinventer Paris ». Ce dernier a par exemple fait naître le projet Morland Mixité Capitale, sur les bords de Seine à Paris : la transformation de l'ancien site administratif de la préfecture de Paris en un programme immobilier comprenant plus de 11 usages dont naturellement des logements. Cécile Granier distingue néanmoins la dynamique de ces initiatives avec les fonds directement alloués par les pouvoirs publics à des organismes tels qu'Action Logement, avec sa Foncière de transformation immobilière (FTI), qui « prévoit de mobiliser 1,5 milliard d'euros pour acquérir des bureaux ou locaux d'activité obsolètes, dans le cadre du Plan d'investissement volontaire (Piv) contractualisé avec l'État » (14).

Autres locaux d'activités...

Parfois, un ancien parking peut être transformé en logements, comme c'est le cas avec l'opération conjointe de Nexity et Perl (société à mission) pour le 2^e bailleur social parisien, la RIVP (Régie immobilière de la Ville de Paris). Elle consiste en la « *réhabilitation d'un actif obsolète pour en faire un ensemble de logements sociaux et très sociaux en plein cœur de Paris* », indique Helen Romano, vice-présidente de l'immobilier résidentiel de Nexity. 82 logements sociaux seront ainsi construits d'ici 2024 dans un ancien parking, sans nouvelle artificialisation des sols. L'existant est surélevé de trois niveaux pour offrir au total 3522 m² de planchers. Ce projet a fait appel à l'expertise de Perl, créateur d'un modèle immobilier fondé sur le partage temporaire de l'usage et de la propriété via l'Usufruit locatif social (ULS), qui « met à contribution l'épargne privée au bénéfice de l'intérêt général », affirme Tristan Barrès son directeur général. Tournée vers l'avenir, la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 impose (article n° 224) aux maîtres d'ouvrage de tout bâtiment à construire ou à démolir, la réalisation d'« une étude du potentiel de changement de destination et d'évolution » (15) de son bâtiment, mais sans obligation de l'appliquer le cas échéant. Ce point va dans le sens d'une réversibilité des bâtiments (voir ► encadré présenté page ci-contre). Patrick Rubin en est convaincu : « La flexibilité d'un espace est au cœur de tout » et l'avenir passera par « une distinction entre la structure, solide, et tout ce qui est volatile, liquide, léger, tels le mobilier, les réseaux, à l'image de grands immeubles habitables que nous poserions sur un pont. » ■



(14) Lire l'actualité « La transformation de bureaux et locaux d'activités en logement » (juin 2021) publiée par Action Logement : <https://groupe.actionlogement.fr>.

(15) Lire l'article L.126-35-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) sur le site de Légifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr>.

▲ 14 Cet ancien parking « silo » est situé dans le périmètre de protection des Monuments historiques. Sa façade sur rue a donc été conservée, avec la présence de grandes baies vitrées. 82 appartements allant du studio au 4 pièces avec terrasse ou balcon seront construits et cédés à la RIVP (Régie immobilière de la Ville de Paris) en usufruit locatif.



Photo © Atelier Canal Architecture

1

1 La tour TEBiO de Bordeaux (33) sera constituée de deux bâtiments-tournelles (R+8 et R+9), offrant des plateaux réversibles d'environ 235 m², reliés entre eux par un espace tampon d'environ 50 m² baptisé « La fabrique ». Le seul usage invariant sera la crèche en rez-de-chaussée, occupant 392 m². Dans les étages, logements et bureaux seront interchangeable sans dépôt de Permis de construire modificatif (PCM). Le démarrage des travaux est prévu au printemps-été 2023.

2 15 plateaux de surfaces comprises entre 179 et 252 m² peuvent être aménagés indifféremment en bureaux ou logements, ce qui représente 3900 m² des 4492 m² de plancher au total, soit 87 % de la superficie totale du projet. Chaque bâtiment a une largeur d'environ 12 m, autorisant des plateaux 100 % traversants.

CONSTRUIRE RÉVERSIBLE, UNE SOLUTION POUR L'AVENIR DES BÂTIMENTS ?

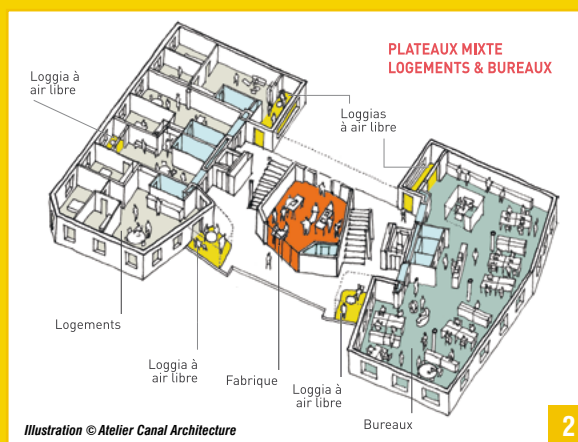


Illustration © Atelier Canal Architecture

2

Si les bureaux vacants sont transformés en logements, peut-on et doit-on encore construire des nouveaux bureaux ? La construction réversible pourrait être une réponse (1). Prévue pour sortir de terre au printemps-été 2023 à Bordeaux, la Tour TEBiO de l'Atelier Canal Architecture est directement issue du « Permis d'innover » (loi Elan) de 2018, qui

autorise les expérimentations dans le cadre des Grandes opérations d'urbanisme (GOU) et des Opérations de revitalisation du territoire (ORT). Elle abritera indifféremment des logements ou des bureaux. « "Penser réversible", c'est anticiper l'évolution d'un édifice avant même sa construction pour alléger au maximum les adaptations et leurs coûts lors de

sa transformation. Un principe qui pourrait être une des réponses à l'endémique crise de l'habitat, concomitante à la vacance de millions de mètres carrés de bureaux pour cause d'obsolescence », explique Patrick Rubin, architecte et co-fondateur de l'Atelier Canal Architecture (2). Trois dérogations ont été posées : ne pas indiquer de

destination unique à la construction, déclarer les obligations fiscales 90 jours après la définition des affectations puis la livraison du bâtiment, et adapter le dispositif de sécurité incendie le plus contraignant à la mixité d'usage. Ce projet a été lauréat en septembre 2018 de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. Il est porté par Bordeaux Euratlantique, Egídia/Elithis et Catella. ■

(1) Consulter le rapport Réversibilité des bâtiments – Points de vigilance et recommandations publié par l'AQC. À télécharger sur le site <https://qualiteconstruction.com>, à la rubrique « Nos Ressources ».

(2) Lire le livret Construire réversible à Bordeaux (janvier 2022). À télécharger sur le site <https://canal-architecture.com>, à la rubrique « Projets ».

QUALITÉ CONSTRUCTION

REVUE DE L'AGENCE QUALITÉ CONSTRUCTION • N° 196 • JANVIER/FÉVRIER 2023 • 13 €



CHANGEMENT D'USAGE

LES BUREAUX VACANTS : NOUVEAU GISEMENT POUR CRÉER DES LOGEMENTS ?

Photo © Maxime Varet



QUALITÉ

**Aléas
climatiques
et naturels :
solutions pour
des bâtiments
plus résilients**



RÉNOVATION

**Parc HLM :
le projet
« Seconde vie »
vise les classes
énergétiques
A et B**



RÉGLEMENTATION

**Isolation (ITE)
sous bardage
rapporté :
une norme
publiée
par étapes**



PRESCRIPTION

**Sols
extérieurs :
revêtements
drainants et
gestion des
eaux pluviales**

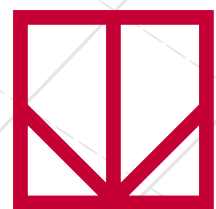
Je m'abonne à *Qualité Construction* en ligne

ec QUALITÉ ONSTRUCTION

qualité se construit ensemble !

Rejoignez-vous à *Qualité Construction*,
la revue de référence des acteurs du bâtiment !

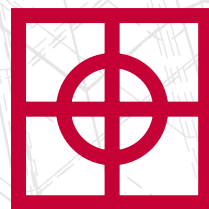
Objectif ? Vous assurer une information technique
et d'actualité, émanant des meilleurs spécialistes,
pour vous aider à améliorer la qualité de vos ouvrages.



Des archives
en ligne



De vrais articles
techniques



Les *Fiches pathologie*
bâtiment en cadeau

La diversité des sujets, qui couvre la **TOTALITÉ DU BÂTIMENT**, est
au cœur de la revue *Qualité Construction*

Le Cerema est responsable d'activités « Performance énergétique des bâtiments » au Cerema (Centre d'études et
de recherche sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement).

Rejoignez-nous sur <https://qualiteconstruction.com> !

