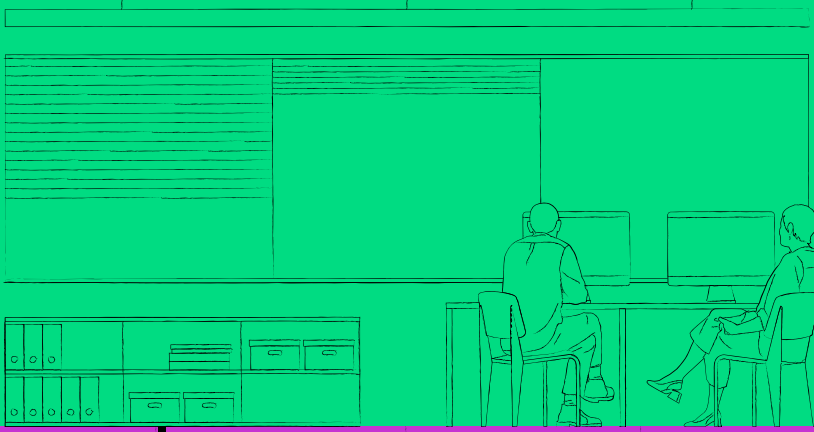
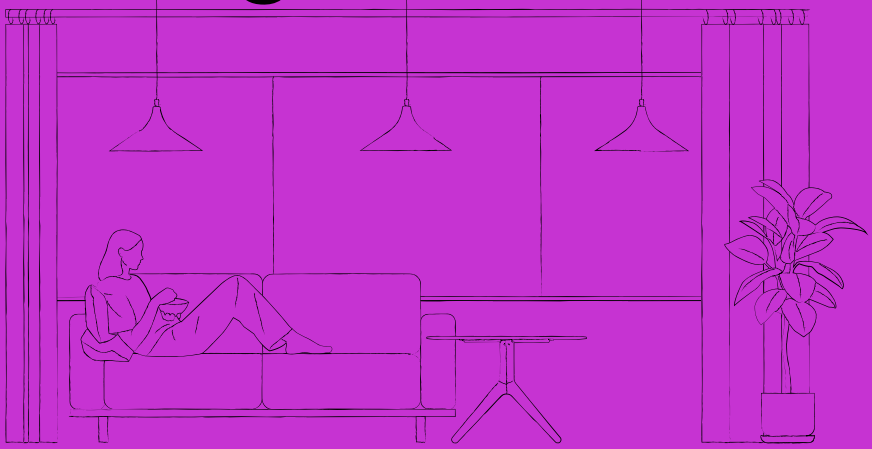
Cheuvreux
Canal Architecture

Sarment
Nouvel Acte

la transformation de bureaux



en logements



beaucoup de bruit pour rien ?

	Objectifs du cahier d'acteurs	2
	Avant propos / préface	6
1	La ville dense : un modèle à suivre	4
2	Notre terrain de jeu, quel(s) immeuble(s) de bureaux à transformer ?	52
3	20 pensées à déconstruire : mythes et réalités, freins et solutions	68
4	Contributions d'acteurs	206

Poser les ordres de grandeur, nommer les freins, proposer des solutions.

Cahier d'acteurs
La transformation de bureaux en logements, beaucoup de bruit pour rien ?

Cheuvreux
Canal Architecture

Sarment
Nouvel Acte

Objectifs du cahier d'acteurs

La transformation de bureaux en logements est un serpent de mer. Pourtant, tant la crise du logement que le nouveau paradigme de marché du bureau, dont le parc est surdimensionné, sont reconnus par tous les acteurs de la ville. Comment passer de l'incantation à l'action ?

L'ambition de Cheuvreux, Sarment, Nouvel Acte et Canal Architecture est de proposer un éclairage de professionnels représentatifs de toute la chaîne de la fabrique de la ville, selon une approche non partisane pour répondre aux enjeux et défis de la création de logements dans le Grand Paris. Même si les sujets de transformation de bureaux en logements ne sont pas propres à l'Île-de-France et concernent beaucoup de métropole en région, nous avons fait le choix de concentrer nos propos sur ce secteur. Il n'en reste pas moins qu'un grand nombre des pistes présentées peuvent, le cas échéant dans une certaine mesure, s'appliquer à l'échelle nationale.

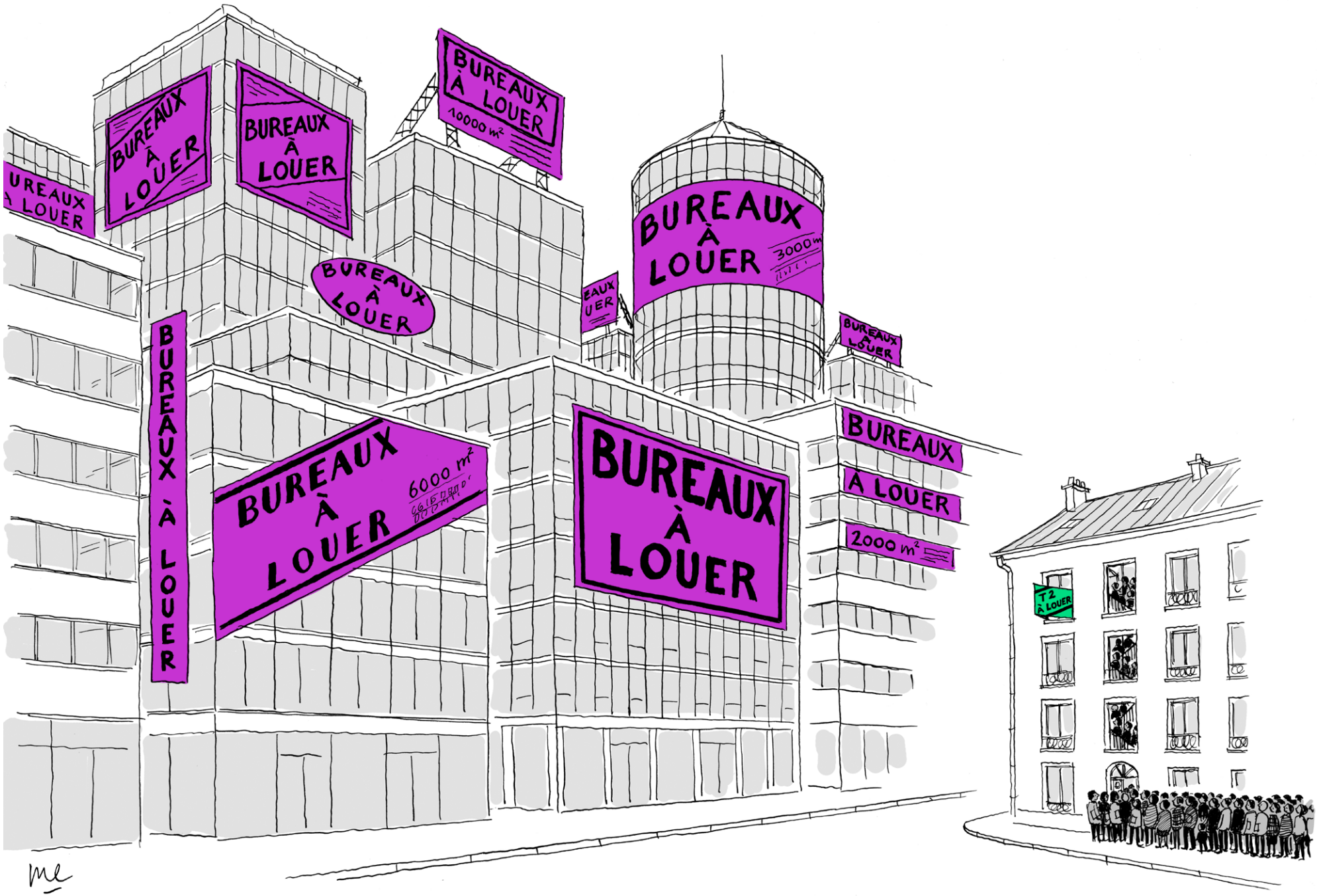
Pour répondre à notre objectif, il convient de poser les ordres de grandeur, nommer les freins, proposer des solutions.

Poser les ordres de grandeur d'abord. La crise climatique impose de travailler le « déjà-là », de l'adapter et de ne plus artificialiser. Les transformations économiques et financières, les ruptures technologiques et démographiques génèrent à horizon 2050 un parc tertiaire surdimensionné de 15 à 20 millions de m^2, et ce constat est très inéquitablement localisé sur le territoire du Grand Paris. La crise du logement est omniprésente. En outre, la question du désir (du droit ?) à un environnement de vie et de travail qualitatifs s'impose.

Nommer les freins ensuite. « Transformer, c'est compliqué et trop coûteux », « Les normes sont trop complexes », « Les maires ne veulent pas de logements », « Le PLU n'est pas adapté », « Le logement social plombe l'économie du projet »… Certains freins sont le fruit d'une méconnaissance des autres maillons de la chaîne. D'autres freins sont bien réels.

Proposer des solutions enfin. Le Grand Paris est divers. Il est donc vital d'être attentif au contexte urbain, social, politique et de marché en commençant notamment par distinguer explicitement les enjeux et défis propres à Paris intramuros, et ceux propres aux zones périphériques qui se sont fortement développées au tournant des années 2000. À Paris, l'enjeu est celui de la ligne de crête à trouver entre attractivité économique et contribution à la résolution de la crise du logement (qui finira par attaquer l'attractivité économique). En 1re et 2e couronnes, l'enjeu est celui de la régénération « massifiée » des friches tertiaires qui vont représenter plusieurs millions de m^2 d'ici 2050.

Notre conviction : casser les silos ! Réunir et faire dialoguer des acteurs différents sur cette thématique pour faire émerger des solutions pouvant être mises en œuvre à court et moyen terme, et viables sur le long terme.


BUREAUX À LOUER
BUREAUX À LOUER
BUREAUX À LOUER
10000 m²
UREAUX À LOUER
BUREAUX À LOUER
BUREAUX À LOUER
BUREAUX À LOUER
BUREAUX À LOUER
3000 m²
EAUX UER
BUREAUX À LOUER
BUREAUX À LOUER
6000 m²
BUREAUX À LOUER
BUREAUX À LOUER
2000 m²
T 2 À LOUER

Avant–propos

par Valérie Létard,
Ministre chargée du Logement

Transformer des bureaux en logements n'est pas une idée nouvelle, elle chemine au gré des crises du logement et des mutations urbaines.

Aujourd'hui, cette idée s'impose avec une force nouvelle. Nos villes évoluent sous l'effet de dynamiques profondes où les usages se redéfinissent, où les bureaux vides interrogent et où chaque mètre carré vacant paraît une opportunité manquée.

La ville de demain ne pourra se construire sans une vision transversale, conjuguant transition écologique, mixité sociale et dynamisme économique. Il ne s'agit pas seulement de transformer des espaces, mais de repenser l'organisation de nos territoires, de recréer du lien entre lieux de travail et lieux de vie, d'imaginer des quartiers profondément vivants. La transformation de bureaux en logements cristallise une opportunité unique d'insuffler un nouvel élan à nos villes.

Afin d'amorcer cette métamorphose, il est temps d'adopter une approche pragmatique et résolue afin de donner aux acteurs de la ville les outils pour agir. Le permis de construire réversible, les dérogations ciblées aux plans locaux d'urbanisme, la simplification des procédures… sont autant de leviers concrets pour transformer la volonté en action.

La réflexion en explorant les multiples facettes de cette transition pose les prémices de l'action. Elle pose les faits, expose les freins, défriche des solutions. La crise du logement, est une équation à plusieurs inconnues, où les évolutions démographiques, les transformations économiques et les mutations environnementales s'entrelacent. La société de demain se façonnera par la capacité à décloisonner les idées, à faire dialoguer les acteurs, à dépasser les clivages.

Initier cette réflexion est une première étape essentielle. Ce choix, exigeant mais indispensable, ne doit cesser d'être guidé par une ambition profondément humaine. Pour répondre aux attentes des Français et garantir à chacun un logement décent et abordable, nous devons activer tous les leviers à notre disposition. Réconcilier la pénurie de logements et la vacance des bureaux en est un, sachons le saisir.

Vers la fin de la tertiarisation de l'économie française ?

par Christian de Kerangal,
Directeur général
Institut de l'Épargne
Immobilière et Foncière (IEIF)

Le marché des bureaux connaît des bouleversements majeurs. En Île-de-France, la vacance a atteint un niveau historiquement élevé, supérieur à 10%. Dans certains sous-marchés, elle s'élève à plus de 20%, dépassant ainsi de très loin les niveaux les plus élevés jamais observés. La demande placée moyenne enregistrée depuis 2021 est inférieure de 15% à la moyenne décennale pré-Covid. L'absorption nette est en baisse continue depuis le début des années 2000, reflet de la volonté des entreprises de réduire le coût de leur empreinte immobilière, notamment en bureaux.

La demande des entreprises est impactée négativement par une croissance économique faible, une fois passé le rebond post-Covid, liée notamment à la forte hausse du coût de l'énergie suite au déclenchement de la guerre en Ukraine et à celle des coûts de financement, conséquence de la brutale remontée des taux directeurs, déclenchée par les principales banques centrales mondiales en 2022 et 2023 pour lutter contre la résurgence de l'inflation.

Mais ce recul de la demande a des causes plus structurelles. Les confinements des années 2020 et 2021, décidés pour lutter contre la pandémie du Covid-19, ont fortement accéléré la montée en puissance du télétravail pour les emplois qui le permettent, à savoir essentiellement des emplois de bureaux. Cette nouvelle modalité de travail a rencontré les attentes de nombreux salariés pour mieux articuler vie privée et vie professionnelle, dans une période marquée par un recul significatif de la centralité de la valeur travail.

Or cette montée en puissance du télétravail a entraîné une forte diminution des taux d'occupation des bureaux, amenant de nombreuses entreprises à choisir des modalités d'aménagement des espaces de bureaux différentes (adoption du flex office avec des taux de foisonnement plus ou moins importants, accroissement de la part des espaces collectifs…), avec pour conséquence généralisée un recul des surfaces occupées. Selon l'IEIF, l'adoption de 2 jours de télétravail en moyenne pour les entreprises qui le peuvent et la mise en place corrélative du flex office entraîne une diminution structurelle de 15% de la demande placée et une augmentation progressive de 0,65% de la vacance francilienne par an. Même s'il existe un vrai débat actuellement sur les impacts négatifs du télétravail en termes de productivité, de cohésion d'équipe et de santé mentale, un recul massif du télétravail ne nous semble pas

crédible. Cette diminution structurelle de la demande apparaît donc durable.

Mais cette évolution sociétale et organisationnelle se double d'une rupture démographique majeure : le ralentissement de la croissance de la population active, à l'œuvre dans notre pays depuis 2008, liée au départ progressif à la retraite des générations issues du baby boom et de l'entrée sur le marché du travail de générations beaucoup moins nombreuses. Ce ralentissement a un impact encore plus marqué et cumulatif sur la croissance des emplois de bureaux. Ainsi, si au cours de la décennie 2000, on a construit environ 23 m² de surfaces de bureaux par nouvel emploi de bureaux, ce ratio est passé à 44 m² au cours de la décennie 2010, contribuant ainsi à créer une sur offre de bureaux en Île-de-France, encore renforcée par l'impact déflationniste du télétravail sur la demande. Là encore, cette inflexion est durable : selon les projections de l'INSEE, la croissance de la population active devrait être très limitée jusqu'en 2040 pour diminuer ensuite, même en cas de rebond de la croissance économique. Nous sommes aujourd'hui probablement arrivés quasiment à la fin de la tertiarisation de l'économie francilienne, débutée au début des années 60.

La période récente s'est également accompagnée d'une recomposition des choix de localisation des entreprises : ces dernières ont ainsi largement plébiscité le cœur de l'agglomération francilienne, renforçant la primauté accordée à la qualité de la desserte en transports en commun lourds, mais également la densité et la diversité des aménités urbaines dans un contexte où il convient de rendre le bureau plus attractif.

Ainsi, la vacance dans Paris intra-muros reste faible, alors que celle des première et deuxième couronnes francilienne explose. Il est probable qu'un mouvement de balancier ait lieu à l'avenir, notamment en raison du différentiel de loyer économique actuellement très important entre Paris et le reste de la région, mais également de l'entrée en service effectif des nouvelles lignes du Grand Paris Express.

Pour autant, dans un contexte marqué par une faible croissance de la demande de bureaux et par une préférence accordée par les entreprises et les salariés à la mixité des fonctions urbaines et au caractère vivant des quartiers, certaines zones, moins bien desservies et/ou très monofonctionnelles, pourraient être durablement délaissées. À moyen terme, cela

représente probablement entre 3 et 6 millions de m² obsolètes. Certaines estimations sont même supérieures.

Ces tendances se retrouvent, avec un peu de retard, dans la majorité des grandes métropoles françaises.

Face à ces ruptures majeures, auxquelles il faut ajouter le changement climatique à l'œuvre, dont une des conséquences sera la réduction de l'artificialisation des sols, l'économie de l'immobilier tertiaire doit impérativement se réorienter vers la restructuration et la rénovation des actifs existants, mais également vers la transformation des bureaux devenus obsolètes en d'autres usages : logements, résidences étudiantes, hôtels, locaux d'enseignement, commerces, logistique urbaine, datacenters relais, etc.

La transformation de bureaux en logements représente un des enjeux majeurs de la décennie à venir, dans un contexte marqué par un manque de logements dans les zones les plus tendues face à une demande importante non satisfaite – tant à l'acquisition qu'à la location. Or cette transformation d'usage se heurte à de multiples obstacles : réticence de nombreux élus locaux face à la densification de la ville et aux dépenses supplémentaires liées à la nécessaire création de nouveaux équipements collectifs, équilibre économique de l'opération, faisabilité technique, non-alignement de certaines réglementations entre le bureau et le logement… Pourtant, la « massification » de cette transformation est indispensable pour éviter le développement de véritable « fiches tertiaires » et permettre la construction de villes plus mixtes et mieux adaptées aux attentes et aux besoins de la population.

De manière paradoxale, cet enjeu de mixité urbaine concerne aussi certains quartiers de Paris, devenus progressivement fortement dominés par l'activité tertiaire, tout comme la nécessité de renforcer l'offre de logement abordable pour permettre à des ménages moins aisés de pouvoir s'y loger. Pour autant, un équilibre doit être trouvé avec l'impératif de maintenir un niveau élevé d'attractivité économique et immobilière pour les entreprises.

C'est tout l'intérêt de cet ouvrage que d'avoir rassemblé l'expertise pluridisciplinaire de nombreux acteurs de la ville, afin de dresser un état des lieux complet et de tracer des pistes pour l'avenir.

partie 1

La ville dense : un modèle à suivre

Des villes en proie à des défis majeurs

Avant d'explorer en détail le sujet de la conversion des immeubles de bureaux, il paraît important de revenir sur quelques éléments de contexte qui expliquent l'intérêt porté au sujet.

En France, en 2021, environ 80% de la population vit en milieu urbain, dont une grande partie concentrée dans la région parisienne. L'Europe suit une tendance similaire puisque 75% de la population européenne vit en ville, avec des taux plus élevés dans des pays comme les Pays-Bas, la Belgique, ou encore l'Italie.

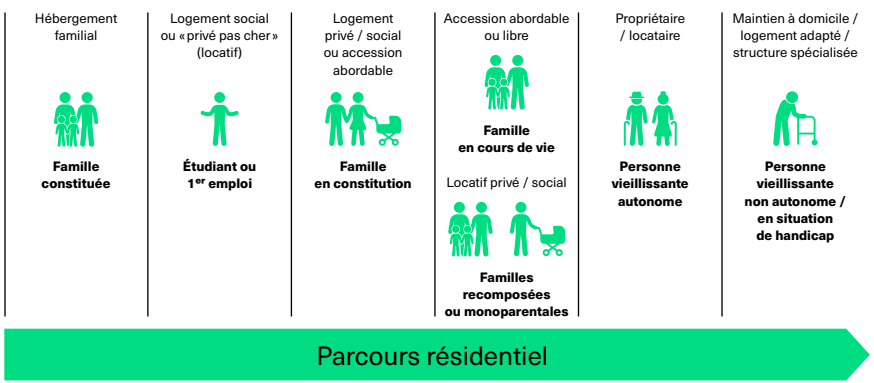
Alors que la population urbaine ne cesse d'augmenter, nos villes font face à de nombreux défis.

■ **Des changements démographiques profonds**

Tout d'abord, avec la fragmentation des parcours résidentiels :
La fragmentation des parcours résidentiels est un phénomène qui décrit l'éclatement et la diversification des trajectoires de logement des individus et des familles au cours de leur vie. Les trajectoires résidentielles ne sont désormais plus linéaires et stables, entraînant une pression forte sur le besoin de logements. Elles impliquent également une diversification de l'offre et des conditions de logement qu'il est souvent difficile de satisfaire. Parmi les principales raisons de la fragmentation des parcours résidentiels, on peut citer :

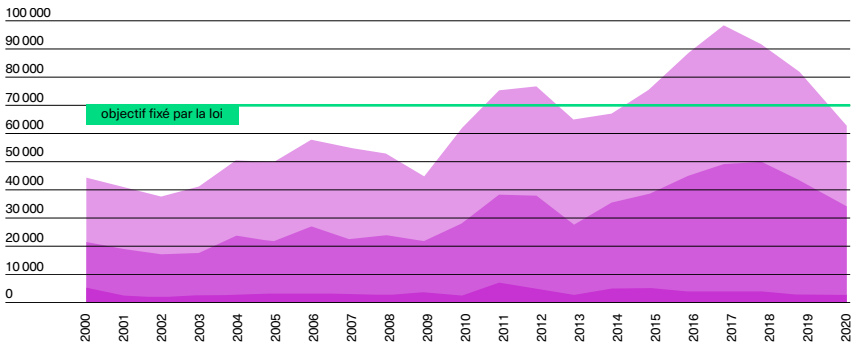
- La mobilité professionnelle et géographique,
- L'accès difficile à la propriété qui créé de l'instabilité résidentielle,
- L'évolution des structures familiales, avec la croissance forte des divorces ou séparations générant une hausse des familles monoparentales et/ou recomposées,
- L'augmentation de la population étudiante ayant des besoins spécifiques,
- Le vieillissement de la population.

Ensuite, le vieillissement de la population : En 2023, environ 20,5 % de la population française a 65 ans ou plus, soit près de 1 personne sur 5, avec une augmentation significative de la part des 75 ans et plus qui représentent 11,5 % de la population totale. Selon les projections de l'INSEE, d'ici 2050, environ 30 % de la population française aura 65 ans ou plus, et 17 % aura 75 ans ou plus. Le nombre de personnes âgées de plus de 85 ans devrait quasiment doubler d'ici à 2050.



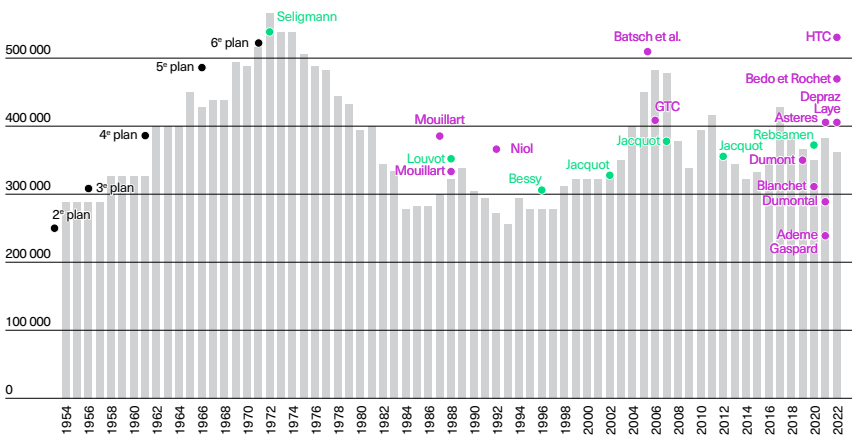
■ Des inégalités grandissantes, le logement au cœur d'une crise sociale

Une crise du logement (quantitative et qualitative) qui se généralise dans toutes les métropoles françaises, avec une difficulté croissante à trouver un logement accessible. Le rapport de la mission d'information sur la crise du logement conduite par le Sénat[1] identifie ainsi cinq symptômes principaux de la crise du logement :



Les logements autorisés en Île-de-France de 2000 à 2020

Paris Petite couronne Grande couronne



Chiffres comparés des besoins en logements et des logements produits entre 1954 et 2022

- Chiffrages institutionnels produits pour le Plan
- Chiffrage institutionnels publiés par l'INSEE
- Autres chiffrages

Remarques : dans le cas des chiffrages publiés sous forme de fourchette, les chiffres indiqués par un point dans le graphique correspondent à la valeur intermédiaire. Les années de référence, quant à elles correspondent aux années de publication des chiffrages et, dans le cas des plans, à l'année de début de période.

1 https://www.senat.fr/rap/r23-567/r23-567-syn.pdf

↘ La chute des volumes de la construction neuve, avec un niveau au plus bas depuis 1995 et une contraction très forte observée ces trois dernières années (diminution de 20 à 30%[2] du nombre de permis de construire, des mises en chantier, des réservations et des ventes de logements neufs par rapport à 2022).

↘ La baisse forte des transactions dans l'ancien, de l'ordre de 22% en 2023,

↘ La baisse de la production de crédit,

↘ Le blocage du parcours locatif et/ou résidentiel qui résulte notamment de deux faits.

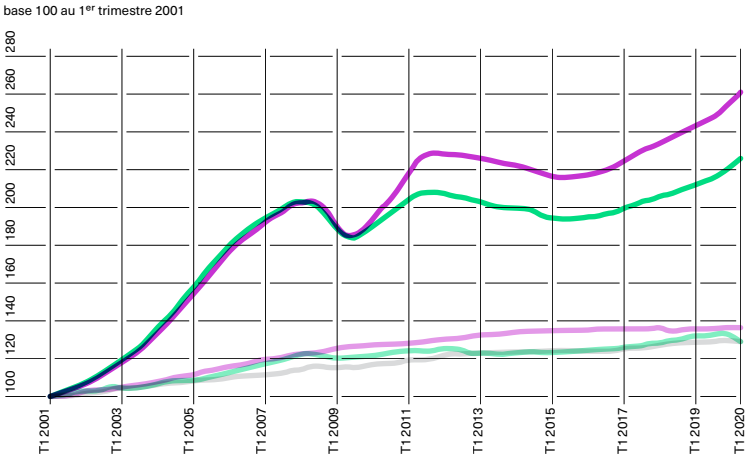
D'une part, l'effondrement des offres de location longue durée, autant dans le logement libre que dans le logement social ; avec un nombre de demandeurs de logement social atteignant 2,7 millions en 2024 (dont 1,7 million de premières demandes) pour seulement 84 000 nouveaux agréments en 2023. En 2023, seuls 293 000 logements ont été attribués, soit 100 000 de moins qu'en 2016[3]. À noter toutefois une relance en 2024 avec une hausse de 8,2% de logements sociaux financés par rapport à 2023[4].

D'autre part, le difficile accès à la propriété, qui est, lui aussi, un facteur bloquant des rotations dans le parc locatif.

↘ L'ampleur du mal-logement avec une estimation de 4 millions de personnes mal logées et 12 millions considérées comme en fragilité par rapport au logement. La Fondation pour le Logement des Défavorisés révèle dans son dernier rapport qu'à cela s'ajoute une proportion grandissante de la population en situation de précarité énergétique qui touche à présent 30% de la population (contre 14% en 2020)[5], mettant ainsi en évidence que le changement climatique renforce les inégalités en touchant de manière prioritaire les plus précaires. Le dernier rapport de la Fondation met également en évidence la précarité grandissante des ménages

2 Permis de construire -24% (373 000), mises en chantier -22% (287 000), réservations -26%.
3 30e rapport sur « l'état du mal-logement en France » publié par la Fondation pour le Logement des Défavorisés, 2025.
4 Bilan 2024 du logement social présenté par Valérie Létard, ministre chargée du logement, en janvier 2025.
5 30e rapport sur « l'état du mal-logement en France » publié par la Fondation pour le Logement des Défavorisés, 2025.

concernés par un handicap, 24% de ces foyers étant affectés par des problèmes de logement (privation de confort, surpeuplement, précarité énergétique, impayés de loyer). Le décrochage important entre le niveau de vie / pouvoir d'achat et les prix du logement, résultant de cette équation offre-demande, rend l'accès à un logement abordable et de qualité de plus en plus complexe, que ce soit à la location ou à l'acquisition.



Évolution comparative du prix des logements, des revenus disponibles et de l'inflation

- Prix des logements anciens en France métropolitaine (données CVS)
- Prix des logements anciens en Île-de-France (données CVS)
- Inflation
- Loyers d'habitation
- Revenu disponible brut par ménage (données CVS-CJO)

Car, effectivement, le coût du logement n'est pas la seule problématique en la matière. Elle est rejointe par celle de la qualité desdits logements, notamment énergétique, dans le contexte d'évolution des conditions climatiques que nous connaissons.

En résulte, finalement, une distorsion grandissante entre les Français en ce qui concerne l'accès à une qualité de vie et au droit à un environnement de vie et de travail qualitatifs. Une vraie fragmentation sociale, dont le point de départ n'est autre que le logement.

En synthèse, la crise du logement mêle plusieurs problématiques auxquelles il convient d'apporter des solutions :

- Une problématique de « quantité » (un stock insuffisant dans un contexte de fragmentation des parcours résidentiels et du vieillissement de la population),
- Une problématique de « qualité » (rénovations nécessaires notamment du point de vue énergétique, croissance du mal logement, problèmes de salubrité),
- Et donc une problématique d'adéquation entre l'offre et la demande (insuffisance de la production de logements libres et de logements sociaux, vacance importante) rendant l'accès à un logement abordable et de qualité de plus en plus complexe, en location comme à l'acquisition.

▪ Un nouveau monde tertiaire

La croissance des villes s'est bâtie sur un développement accéléré du secteur tertiaire, entraînant une augmentation très rapide du stock d'immeubles dédiés à ces activités. Ainsi, en presque 50 ans, le parc de bureaux a plus que doublé en Île-de-France, passant de 20 à plus de 42,5 millions de m² [6].

Et ce, alors même que les modes de travail évoluent et entraînent une réduction du besoin en m² de bureaux voire une obsolescence de ces surfaces. Les raisons principales sont :

↘ le développement du télétravail à la suite de la crise sanitaire, dont l'impact sur l'immobilier de bureaux n'a pas encore atteint son point le plus haut en raison des délais de renouvellement des baux professionnels. La moyenne de jours télétravaillés en Île-de-France s'établit autour de 2 par semaine,

↘ le ralentissement de la croissance des emplois de bureaux depuis une quinzaine d'années, sans pour autant que le rythme des créations de surfaces de bureaux ait ralenti dans les mêmes proportions,

↘ la réduction de la surface moyenne de bureau par personne, induite par le développement des open spaces et autres espaces collaboratifs. Les entreprises tendent à diminuer l'empreinte surfacique dédiée à un poste de travail avec un passage à des aménagements dits « flex » entraînant une diminution forte du besoin en espace de bureaux. À titre de comparaison, le ratio pour un poste de travail dédié (non partagé) et individuel avoisine les 15 m² par poste (compris une part des espaces collectifs proposés).

En résulte un parc tertiaire surdimensionné : déjà environ 5 millions de bureaux vacants en Île-de-France (statistique reprise de nombreuses fois dans les contributions disponibles dans cet ouvrage), avec une croissance qui pourrait atteindre 15 à 20 millions de m² à horizon 15 ans.

▪ Une exposition forte au changement climatique

L'urbanisation entraîne une pression croissante sur les ressources naturelles (eau, énergie, sols), qui sont utilisées de manière intensive. En particulier, l'étalement urbain conduit à une transformation des terres agricoles ou naturelles en zones urbaines, menaçant la biodiversité et la qualité des écosystèmes. L'artificialisation des sols réduit les espaces naturels nécessaires à la préservation de ces écosystèmes. Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) (cf. infra.) s'impose ainsi pour diminuer la pression sur nos ressources naturelles, raréfiant drastiquement les terrains disponibles pour la création de nouveaux usages résidentiels, commerciaux et tertiaires.

Autre constant marquant, le secteur de la construction génère 40% des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) au niveau global. Une réduction de l'empreinte carbone du secteur est nécessaire pour tenter de limiter les effets du changement climatique, auxquels les milieux urbains sont par ailleurs fortement exposés (inondations, incendies, vagues de chaleur…) or nous savons que l'empreinte carbone de la construction neuve est beaucoup plus importante que celle de la réhabilitation.

Travailler le « déjà-là » plutôt que de construire neuf, au-delà des frontières urbaines existantes, devient un impératif.

6 Contribution Alexandre Labasse, directeur de l'APUR

La transformation de bureaux en logements : une réponse multifactorielle

La manière de concevoir la Ville a beaucoup évolué depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale. De honnie voire bannie des villes, la densité est désormais le modèle à atteindre pour les pouvoirs publics et les urbanistes. Il faut revenir à la Ville européenne compacte, mixte. Par ailleurs, la Ville doit désormais se construire sur elle-même, se transformer et se recycler plutôt que s'étendre pour répondre tant à l'objectif ZAN (« zéro artificialisation nette ») qu'à l'objectif de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre ou celui de diminution de l'impact carbone des bâtiments.

La transformation des bureaux en logement participe de cette histoire et est une forme de réponse à ces différents enjeux.

- **Une réponse à la lutte contre l'artificialisation des sols et l'extension urbaine**

Elle est, tout d'abord, une réponse dans la lutte contre l'artificialisation des sols et l'extension urbaine qui entraînent toute une série d'effets indésirables – diminution de la biodiversité, accroissement des effets dévastateurs des inondations ou encore dépendance à la voiture individuelle. Face à cela, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fonde la politique du Zéro artificialisation nette (« ZAN ») avec un double objectif :

↘ Premier objectif : réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici à 2031, soit 125 000 hectares à préserver pour la décennie 2020, représentant un peu plus de 10 fois la superficie de Paris ;

↘ Second objectif : l'absence de toute artificialisation nette en 2050. Avec le ZAN, en 2050, construire sur des sols naturels sans compenser, c'est-à-dire sans rendre à la nature ce qu'on lui a pris, sera interdit.

Incontestablement, le ZAN, même s'il donnera certainement lieu à une réforme (cf. proposition de loi visant à instaurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux déposée le 7 novembre 2024 devant le Sénat par Messieurs Guislain Cambier, Jean-Baptiste Blanc et plusieurs de leurs collègues), est une révolution de l'acte de construire. Il oblige à la sobriété. La ville doit désormais se recycler et ne plus s'étendre. La transformation des bureaux existants vacants et obsolètes participe de cette nécessaire sobriété foncière.

Un défi d'autant plus grand qu'il doit être concilié avec tous les autres grands enjeux : nouveaux logements, réindustrialisation de la France avec de nouvelles usines et nouvelles sources d'énergie décarbonée.

- **Une réponse à la crise du logement**

Elle est, bien sûr, une réponse à la crise du logement, compte-tenu du vivier de m² à exploiter.

> « La transformation d'usage des bureaux obsolètes n'est pas LA solution au manque de logements et cette incantation trop souvent mise en avant fait courir le risque de s'abstenir de s'attaquer aux vrais maux à l'origine de la crise du logement. Elle est néanmoins l'opportunité d'une nouvelle approche en matière de fabrique de la ville au service d'une politique du logement ambitieuse. »

■ **Olivier Colonna d'Istria** Président du Directoire de la SOCFIM, Président de l'IFPIMm

Alors que les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols fixés par la loi « Climat et résilience » limitent les possibilités de constructions nouvelles (cf. supra.), les bureaux vacants constituent un important gisement pour la réalisation de logements : rien qu'en Île-de-France, ils représenteraient environ 4,4 millions de m², en hausse d'un million de mètres carrés par rapport à 2019, dont un quart serait en état de vacance structurelle. Et ces chiffres ne vont faire qu'augmenter. Sur le stock de bureaux en Île- de-France de 60 M de m², nous anticipons une vacance structurelle de 15 à 20 M de m² à horizon 15 ans. Cette vacance concernera des secteurs très spécifiques en 1re et 2e couronnes, soit pour l'Île- de-France un réservoir de 200 à 300 000 logements.

> « Les chiffres sont éloquents et préoccupants : 9 millions de m² vacants [en France], soit 6,5% du total des bureaux mais surtout 10% du parc de bureaux détenus par des investisseurs (foncières, SCPI…). Chiffre qui continue à augmenter, le télétravail permettant aux entreprises de réduire désormais la surface de bureau à l'échéance des baux au profit de bureaux plus conviviaux et mieux placés. »

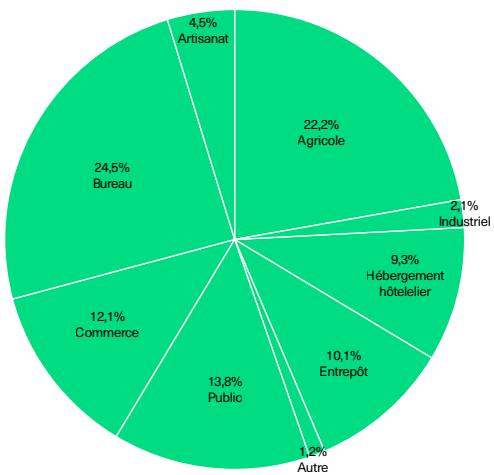
■ **Xavier Lépine** Président de l'Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière (IEIF), Président de Paris Île-de-France Capitale Economique, Président de la Société des Nouveaux Propriétaires (Neoproprio)

Malgré des besoins en logement importants, la production de logements par transformation de locaux d'activités reste stable depuis 10 ans, à environ 2 000 logements par an. Au total, moins de 2% des bureaux vacants en Île-de-France seraient reconvertis chaque année.

La Chaire « Logement de demain » portée par la Caisse des Dépôts et Consignations[1] a travaillé sur deux indicateurs permettant d'apprécier la création de logements issus de la transformation : TAL - transformation de surfaces d'activités en logements et TTL - transformation de surfaces tertiaires en logements afin de qualifier et quantifier plus précisément le sujet bureaux > logements.

1 Travail de recherche réalisé dans le cadre de la Chaire Le Logement demain, chaire partenariale d'enseignement et de recherche soutenue par le ministère de la Culture au sein des écoles nationales supérieures d'architecture Paris La Villette et Paris Val de Seine. Il bénéfice du soutien financier de la Banque des territoires et de l'Institut pour la Recherche de la Caisse des Dépôts. Article : https://www.caissedesdepots.fr/blog/article/la-transformation-des-locaux-dactivites-en-logements

Selon Alexandre Coulondre, Anne d'Orazio, Anne-Laure Jourdheil et Claire Juilliard, auteurs de cette étude, notamment présentée lors de la conférence « Accélérer la transformation de bureaux en logements » organisée par Paris-Île-de-France Capitale Économique le 17 décembre 2024 : « Sur la base d'une définition large de la transformation (TAL), 89 160 projets autorisés en France ont été identifiés sur la décennie 2013-2022. Ces projets ont contribué à transformer 15,6 millions de m² de locaux d'activités pour produire 216 571 logements, soit environ 5% du nombre total de logements autorisés en France sur la même période. Ce mode de production est en hausse, avec plus de 25 000 unités issues de la conversion en 2021 et 2022 contre seulement 18 000 en 2010. Il est important de noter que ces transformations sont loin d'être réalisées uniquement à partir de surfaces de bureaux, et ne concernent pas que des immeubles en milieu urbain dense. La transformation de bureaux représente 24,5% des logements autorisés. En ajoutant la transformation de commerces (12,1%), de locaux à l'usage du service public (13,8%), et d'hébergements hôteliers (9,3%), le total du volet tertiaire s'élève à 60% des logements en transformation. Une part importante donc mais pas exclusive. Moins connus, les phénomènes de création de logements par reconversion de locaux agricoles (22,2%) et d'entrepôts (10,1%) contribuent significativement à la production. »



Répartition de la production de logements issus de la transformation selon la typologie des locaux d'origine (TAL)

Remarques : valeurs exprimées en pourcentage du nombre de logements

« Entre 2013 et 2022, dans la Métropole du Grand Paris, plus de 10 700 logements, soit 671 487 m², ont été produits par la transformation de bureaux. Malgré un environnement particulièrement propice conjuguant notamment la hausse de la vacance du parc de bureaux, l'évolution des modes de travail, le développement du flex office, l'engagement pour la sobriété foncière et la forte demande de logements dans la métropole, la stratégie peine à s'intensifier. Le rythme annuel reste stable autour de 900 à 1 000 logements [dans la métropole du Grand Paris]. »

- **Alexandre Labasse** Directeur général de l'Atelier parisien d'urbanisme

■ Une réponse participant à la décarbonation du secteur de l'immobilier

Enfin, la transformation de bureaux en logements contribue à réduire l'impact environnemental du secteur de la construction qui ne peut guère échapper à sa responsabilité : fortement émetteur de CO_2, il participe de l'impact majeur des activités humaines sur le climat et génère une quantité de déchets insoupçonnée.

Sur ce point, les chiffres parlent d'eux-mêmes :

↘

En chiffres[2], l'impact environnemental de la démolition / reconstruction est la suivante :
La démolition est suivie d'une construction neuve, or la construction d'un bâtiment neuf représente 60% de son empreinte carbone sur la totalité de son cycle de vie.
La rénovation des bâtiments existants peut réduire de 5 à 6 fois plus les émissions de GES que la construction de nouveaux bâtiments.
Les débris de construction et de démolition représentent environ 40% de tous les déchets produits dans le monde.
25 à 30% des déchets en Europe proviennent des activités de construction et de démolition[3].

Dans ces conditions, le recyclage immobilier est assurément un impératif environnemental. Certes, tous les bureaux ne pourront pas être conservés. Mais la restructuration totale ou partielle de

2 OID, mai 2023, Fin de cycle d'un bâtiment : quelles stratégies pour quelle empreinte environnementale ?
3 Site internet Ministère de la Culture, « Recycler les bâtiments et les matériaux »

beaucoup d'entre eux permettra grandement de répondre aux objectifs identifiés.

« L'adaptation climatique des constructions doit ouvrir une voie de mutation douce, ou tout n'est pas « parfait » et qui fait la part belle à l'originalité, à la singularité, à la différence. »

- **Luc Poux** Architecte associé, Naud & Poux

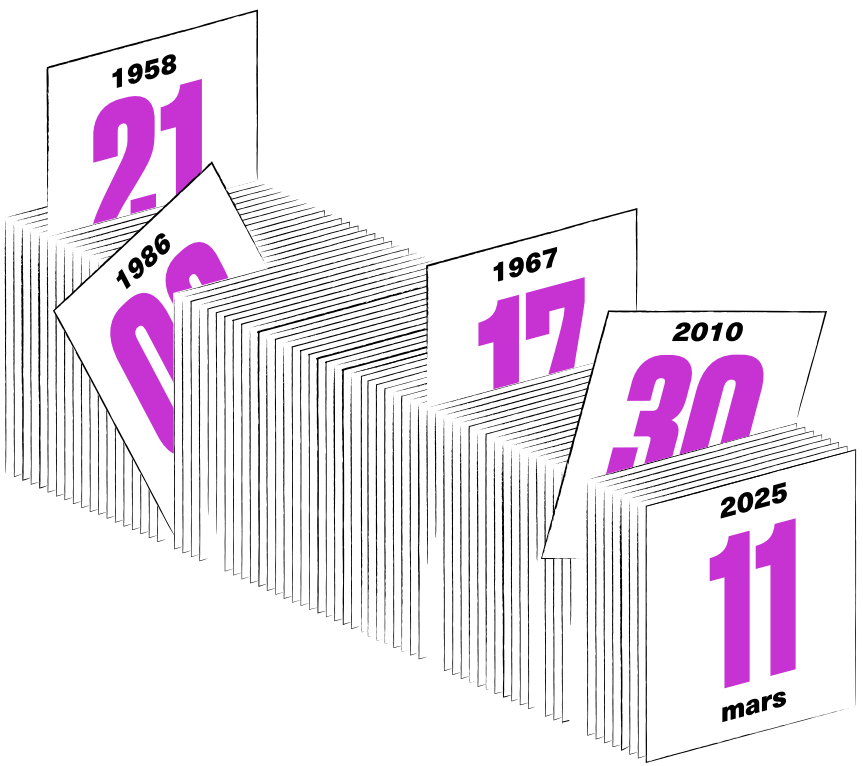
↘

L'histoire de l'extension urbaine et de la densité croise actuellement celle de la tertiarisation de la France et la crise du logement. Raconter ces deux histoires qui se rejoignent permet de comprendre que nous sommes aujourd'hui à un tournant capital, sans aucun retour en arrière possible.

« Transformer des bureaux en logements n'est donc pas une finalité. C'est le résultat d'une vision partagée de la ville, nous le disions, mais c'est aussi l'élément central d'une histoire continue qui tient compte de chacun. »

- **David Abittan** Rédacteur en chef tema.archi

Chronologies



La transformation des bureaux en logements participe de l'évolution de la ville et répond à de nombreux enjeux auxquels l'urbanisme de notre pays a été ou est encore confronté :

– la crise de l'immobilier et du logement, à la fin des années 90 ;
– la question environnementale avec la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, ou l'impact carbone des bâtiments, au début des années 2010 ;
– la nécessaire sobriété foncière portée par le ZAN et à la crise majeure du tertiaire, au début des années 2020.

L'histoire de l'extension urbaine et de la densité croise actuellement celle de la tertiarisation de la France et la crise du logement.

Raconter ces deux histoires qui se rejoignent permet de comprendre que nous sommes aujourd'hui à un tournant capital, avec aucun retour en arrière possible.

1 De l'extension urbaine au recyclage de la ville du déjà–là

[de la fin de la Seconde Guerre mondiale aux années 2020]

1re période 1958 - 1980

Contrôler la densité

1958

↘ Décret n° 58-1464 du 31 décembre 1958

✓ Création des ZUP (zone à urbaniser en priorité)
✓ Création d'un versement pour dépassement du plafond légal de densité. La contrepartie du dépassement de la densité normalement admise est une contribution « pour la réalisation d'espaces libres ou plantés », afin d'en compenser les nuisances.

1967

↘ Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière, dont « la qualification de "foncière" plutôt que d'urbanisme est tout sauf fortuite » (J.-P. Lebreton)

Objectif : limiter la densité des centres-villes et permettre l'extension urbaine.

La loi créé la taxe locale d'équipement pour le calcul de la contribution mise à la charge des constructeurs. La contribution des constructeurs est proportionnelle à la densité générée par le projet de construction, laquelle est identifiée au travers de la SHON à partir de la SHOB à laquelle sont appliquées certaines déductions. Dans ce contexte, la loi d'orientation foncière crée le coefficient d'occupation des sols (applicable même avant l'adoption des POS avec l'ins-

1re période 1958 - 1980

titution de COS provisoire), qui définit les surfaces de plancher « pour chaque zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation » (futur art. L. 123-1-3°).

1975

↘ La loi n° 75-1328 du 30 décembre 1975 portant réforme de la politique foncière

Institution du plafond légal de densité (PLD), dont l'objectif est de freiner la densification mais également la spéculation foncière par l'instauration d'une taxe dès que le plafond est dépassé.

1re période 1958 - 1980

1976

↘ La loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme

Production d'un certificat d'urbanisme mentionnant la constructibilité résiduelle pour les détachements de portions de terrains déjà construits . L'objectif est de verrouiller le respect du COS.

Selon Jean-Pierre Lebreton :

« Les années soixante-dix marquent un tournant. L'urbanisation massive touche à sa fin, aussi sa maîtrise cesse-t-elle d'être une priorité pour l'État. Et les populations (...) réclament de l'urbanisme qu'il s'ouvre à des préoccupations plus qualitatives de protection de l'environnement (...) Enfin il est pris conscience que les espaces naturels ne sont pas un gisement inépuisable pour la minéralisation, qu'ils constituent un capital fragile que les aménageurs doivent respecter »

(Droit de l'urbanisme, PUF, 1993, p. 26).

2e période 1980 - 2000

Limiter l'extension urbaine

1983

↘ Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État dite loi Defferre

Instauration de la règle de la constructibilité limitée dans les communes non dotées de POS avec un double objectif : lutter contre le mitage et inciter les communes à se doter d'un POS.

1985

↘ Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne

Maîtriser notamment l'urbanisation des zones de montagne.

2e période 1980 - 2000

1986

↘ Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

Maîtriser l'urbanisation en termes de consommation d'espace et éviter le mitage en zones littorales.

3e période 2000 - 2013

Limiter l'extension urbaine et favoriser la densification

2000 - 2013

2000

↘ Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (dite « Loi SRU »)

Constat : Extension mal maîtrisée de l'urbanisation, « générant gaspillage d'espace, dépérissement de certains quartiers existants, coût des infrastructures, croissance continue des transports individuels, inacceptables à terme pour la qualité de vie ».
La loi incite à la maîtrise de l'étalement urbain. La loi instaure le principe d'équilibre entre une gestion économe des espaces agricoles, naturels et forestiers et une urbanisation limitée, via l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme. Tous les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec ce principe.
La loi abandonne de nombreuses entraves à la densification.

La taxe pour dépassement du COS est supprimée ainsi que le versement pour dépassement du plafond légal de densité.
Par ailleurs, la densification est favorisée par la suppression des certificats d'urbanisme de l'article L. 111-5 du Code de l'urbanisme et ainsi le contrôle de la densité résiduelle et les possibilités de report des COS des terrains classés en espaces boisés à conserver ou en emplacements réservés.

2010

↘ Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (dite « Loi Grenelle II »)

Instauration de « registres comptables » dans les SCoT, impliquant la fixation d'objectifs chiffrés de limitation de la consommation de l'espace et la réalisation d'une étude de densification.
Nécessité de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace dans les PADD des PLU.

2011

↘ Commission européenne, 2011

Officialisation d'un objectif européen d'arrêt de « toute augmentation nette de la surface de terre occupée »… d'ici 2050… Aucune directive n'en n'est sortie, à ce jour (principe du « No Land Take » de la feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources).

2014

↘ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (dite « Loi ALUR »)

Insertion de l'analyse obligatoire des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis avec exposé des mesures favorisant leur densification.
Suppression du COS.

4e période 2014 - aujourd'hui

Sanctionner l'étalement urbain sur tout le territoire : de l'incitation à la sanction

2014 - Aujourd'hui

2018

↘ Plan Biodiversité, 4 juillet 2018

Révélation du Plan Biodiversité et notamment son objectif 1.3 : « limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette ».

↘ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (dite « Loi ELAN »)

Instauration de l'objectif de lutte contre l'étalement urbain

2019

↘ Convention citoyenne pour le climat Octobre 2019

Organisation par les pouvoirs publics de la convention citoyenne pour le climat afin d'être légitimés dans leur démarche,
Rapport adopté le 21 juin 2020, dont l'objectif SL3 est : « lutter contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain en rendant attractive la vie dans les villes et les villages ».

2021

↘ Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « loi Climat et Résilience »

Objectif de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme : « la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ».

2023

↘ Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023, visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux

2024

↘ Proposition de loi n° 124 du 7 novembre 2024 visant à instaurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux déposée le 7 novembre 2024 devant le Sénat par Messieurs Guislain Cambier, Jean-Baptiste Blanc et plusieurs de leurs collègues)

2 Transformer les bureaux en logements, un débat pas si récent

1re période 1994 - 2012

Le début des années 1990 marque une crise sévère du marché de bureaux et une crise du logement

1994

↘ Étude de l'APUR,
Le marché des bureaux à Paris et en Île-de-France, caractéristiques et évolutions, mars 1994

« Constat – Il est important de souligner deux aspects essentiels relatifs à l'évolution du marché depuis 1991 : 1) La crise est quantitative : en se contractant, la demande devient insuffisante pour absorber des stocks croissants ; 2) La crise est qualitative - c'est peut-être là son aspect le plus préoccupant : une part croissante des produits disponibles sur le marché n'est plus adaptée aux besoins des entreprises, en termes de prestations et de localisation notamment.

Dégradation de la situation économique, qui grève la demande, croissance des stocks et retrait brutal des investisseurs : les prix connaissent pour ces raisons une décrue rapide, engagée dès la fin de 1991. Il faut cependant distinguer deux étapes dans ce processus de baisse : Jusqu'à la fin de 1992, les propriétaires ont peu tenu compte du retournement du marché, en proposant pour nombre d'entre eux des produits surévalués ; Depuis lors, les propriétaires se sont résolus à baisser les loyers, sous la pression des utilisateurs : les décotes se sont généralisées ; et la baisse des loyers s'est accélérée. »

1re période 1994 - 2012

2e période 2013 - 2015

La transformation de bureaux en logements : une solution pour résoudre la crise du logement qui s'accentue

1994

↘ Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat – Chap. IV. Transformation en logements de locaux affectés à un autre usage

Mesures adoptées dans un souci de favoriser l'accroissement de l'offre de logements locatifs :
✓ Introduction de l'article L. 631-7-1 du CCH prévoyant que les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation peuvent être temporairement affectés à l'habitation pour une durée n'excédant pas treize ans. Jusqu'à l'expiration de ce délai, les locaux peuvent retrouver leur affectation antérieure sur simple déclaration.
✓ Réduction d'impôt accordée aux personnes physiques propriétaires de locaux vacants depuis le 1er janvier 1994 et qui les transforment en logements, sous réserve d'une mise en location dans un délai d'un an.

Dans l'un des rapports parlementaires, il est souligné que « L'affectation à l'habitation de bureaux lui est apparue d'autant plus souhaitable que certains de ces locaux, faute de trouver preneur et de pouvoir être transformés en logements, sont laissés à l'abandon, entraînant ainsi la dégradation de certains quartiers et générant des occupations frauduleuses. ».

↘ Rapport Darmon en septembre 1994 sur la réalisation du parc de bureaux vacants et leur transformation en logement [Darmon J., 1994, « L'Avenir du parc de bureaux vacants. Rapport au ministère du logement ».]

2013

↘ Ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement

Dérogations possibles aux PLU ou aux règles relatives à l'isolation acoustique, aux brancards, aux ascenseurs, à l'aération, à la protection des personnes contre l'incendie et aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique prévues au Code de la construction et de l'habitation pour favoriser la création de logements.

3e période 2016 - 2021

Innover pour favoriser la réversibilité

2016 - 2021

2016

↘ Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la création, à l'architecture et au patrimoine (CAP)

Expérimentation du « Permis de faire » qui offre la possibilité à (i) l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements, les organismes HLM, pour les projets d'équipements publics et les logements sociaux et (ii) à tous autres maîtres d'ouvrages de projets soumis à permis de construire autres que ceux mentionnés ci-dessus et situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national (OIN), de déroger aux règles de sécurité incendie et d'accessibilité, sous réserve d'atteindre des résultats similaires.

2018

↘ Loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des JO et JOP 2024

« Permis double état » qui prévoit deux états distincts et successifs du projet comprenant : un état provisoire dans lequel la construction ou l'aménagement projeté « présente toutes les caractéristiques qui permettent son utilisation pour les besoins de l'organisation, de la préparation ou du déroulement des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 » et un état définitif dans lequel le projet présente « toutes les caractéristiques qui assurent un usage conforme à sa destination ou à son affectation postérieure au déroulement des jeux, dans le cadre d'un projet urbain durable en lien avec les projets des collectivités territoriales ».

2018

↘ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

Expérimentation du « permis d'innover », pour une durée de 7 ans à compter de la promulgation de la loi ELAN de 2018, afin d'encourager l'innovation dans les constructions et aménagements. Il s'adresse aux maîtres d'ouvrage des constructions ou aménagements qui sont situées dans le périmètre d'une opération d'intérêt national (OIN), d'une grande opération d'urbanisme (GOU), ou dans le périmètre du ou des secteur(s) d'intervention prévu(s) pour les opérations de revitalisation de territoire (ORT), et qui n'ont pas bénéficié du dispositif expérimental « Permis de faire ». Il permet de demander à déroger aux règles opposables au projet à condition de démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par les règles auxquelles il est dérogé.

↘ Loi n° 2018-727 du 10 août 2018 pour un État au service de la société de confiance (ESSOC 1) qui a abouti à l'ordonnance n° 2018-937 du 30 octobre 2018

Habilitation du Gouvernement par la loi ESSOC à procéder, par ordonnance, en deux étapes :

1re étape : transitoire et directement inspirée du « permis de faire », elle consiste à faciliter, pour les maîtres d'ouvrages tant publics que privés, la mise en œuvre de solutions alternatives au droit commun dans les projets de construction. C'est le « permis d'expérimenter » en tant que tel, issu

2016 - 2023

de l'ordonnance n° 2018-937 du 30 octobre 2018. Il se différencie du permis d'innover en ce qu'il peut être mis en œuvre par tous les maîtres d'ouvrage des opérations de construction de bâtiments soumises à certaines conditions sur l'ensemble du territoire.
À l'exemple du premier permis réversible sans affectation, obtenu à Bordeaux en mai 2023, projet réversible Bureaux et/ou Logements, implanté sur les terrains de l'EPA Euratlantique.

2e étape : elle consiste à réécrire de manière pérenne les règles de la construction pour autoriser de plein droit les maîtres d'ouvrage à mettre en œuvre des solutions techniques ou architecturales innovantes. L'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 qui prévoit cette modification abroge donc, au plus tard le 1er juillet 2021, la première ordonnance, et donc le « permis d'expérimenter » devenu sans objet.

2021

↘ Généralisation du principe d'expérimentation dans certains domaines de la construction, par son intégration au droit commun de la construction (ordonnances du 29 janvier 2020 et 30 juin 2021)

↘ Lancement de la 3e édition de Réinventer Paris dédié à la transformation de locaux vacants en logements et de la 3e édition du concours Inventons la Métropole du Grand Paris qui s'articule autour de trois thématiques dont une sur la transformation de bureaux en logement, 9 février 2021

2023

↘ Loi du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte, qui prolonge l'expérimentation du permis d'innover jusqu'en 2030.

4e période 2018 - 2019

L'installation de la vacance et de l'obsolescence des bureaux

2018

↘ Charte du 28 mars 2018 entre le ministère de la Cohésion des territoires et 10 acteurs de l'immobilier

Mobilisation des professionnels « pour intégrer systématiquement la transformation de bureaux en logements dans leur stratégie respective de gestion patrimoniale pour relever le défi de transformer 500 000 m² de bureaux vides en logements d'ici 2022 en Île-de-France ».

↘ Loi ELAN du 23 novembre 2018 - chap. III. Favoriser la transformation de bureaux en logements

✓ Déroger à certaines règles d'urbanisme pour la transformation de bureaux en logement (ex. bonus de constructibilité de 30%, dérogation aux servitudes de mixité sociale, hors communes carencées, etc.);
✓ Possibilité pour les bailleurs qui transforment un immeuble existant en un immeuble principal d'habitation de donner congé aux locataires à l'échéance triennale du bail commercial;
✓ Dispositif expérimental visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, notamment à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social;
✓ Création de la catégorie « immeuble de moyenne hauteur » qui dispose de règles de sécurité incendie adaptées pour faciliter la mutation de bureaux en logements;
✓ Modification de la procédure de réquisition pour l'hébergement d'urgence;
✓ « Permis d'innover » afin de déroger à des règles de construction dans certains périmètres spécifiques (OIN, GOU)

5e période 2020 - Aujourd'hui

La transformation de bureaux en logement, une des réponses à la crise majeure de l'immobilier, à la crise écologique et à la pénurie de foncier

2020-2021

↘ Épidémie de Covid 19

2021

↘ Loi Climat et résilience, août 2021

La transformation des bureaux en logements est un des moyens de la sobriété foncière.

2024

↘ Rapport « Propositions destinées à faciliter l'émergence d'une industrie de la transformation des actifs immobiliers » par André Yché, 5 juillet 2024

Propositions destinées à faciliter l'émergence d'une industrie de la transformation des actifs immobiliers.

2025

↘ Proposition de loi Daubié n° 2003 du 15 décembre 2023 visant à faciliter la transformation des bâtiments de destination autre qu'habitation en habitations, (cf. focus spécifique p.50)

Le débat parlementaire devrait reprendre courant 2025.

↘ Loi du 14 février 2025 de finances pour 2025 : mesures relatives à la taxe d'aménagement et à la taxe annuelle de bureaux pour les locaux faisant l'objet d'une transformation en logements

Focus sur la proposition de loi visant à faciliter la transformation des bâtiments de destination autre qu'habitation en habitations, dite proposition de loi « Daubié » du nom du député de l'Ain Romain Daubié l'ayant portée, et sur la loi de finances pour 2025.

Déposée à l'Assemblée nationale le 15 décembre 2023, cette proposition de loi vise à simplifier le droit des opérations de transformation de bureaux, en agissant sur plusieurs problématiques, dont l'urbanisme et sa fiscalité, ainsi que le droit de la copropriété. Elle envisage notamment :

- de créer une dérogation décidée par l'autorité compétente en matière d'urbanisme pour autoriser, sous conditions, le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que l'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation lorsque le PLU ne le permet pas ;
- de créer une dérogation décidée par l'autorité compétente en matière d'urbanisme pour autoriser les bâtiments à destination principale d'habitation issus d'opérations de transformation de bâtiments de destination autre qu'habitation à déroger aux règles des PLU relatives aux proportions de logements d'une taille minimale ;
- d'assujettir les opérations soumises à déclaration préalable ou à permis de construire ayant pour effet de changer la destination de locaux non destinés à l'habitation en habitation au paiement de la part de la taxe d'aménagement instituée dans la commune ou l'EPCI, sauf exonération délibérée. Afin de prendre en compte l'existence d'équipements déjà financés par la taxe d'aménagement lors de la construction initiale de l'immeuble, un abattement de 50% est appliqué sur l'assiette taxable.

→ **[mesure adoptée par la loi du 14 février 2025 de finances pour 2025, art. 111] ;**

- d'exonérer de la taxe annuelle sur les bureaux appliquée en Île-de-France et en région PACA, les locaux faisant l'objet d'un engagement de transformation en logements dans les 4 ans qui suivent la date de clôture de l'exercice au cours duquel l'acquisition est intervenue, et pour lesquels une déclaration préalable a été déposée ou un permis de construire délivré au cours de l'année précédant la déclaration de la taxe.

→ **[mesure adoptée par la loi du 14 février 2025 de finances pour 2025, art. 111]** ;

- de créer un permis de construire à destinations multiples (ou permis réversible), qui serait, dans des secteurs délimités par le PLU, délivré à un instant unique et permettrait aux surfaces d'un bâtiment d'évoluer entre plusieurs destinations, sans restrictions quant au nombre de destinations envisageables. Les travaux et changements de destination ultérieurs autorisés par le permis peuvent être engagés dans un délai de dix ans à compter de sa délivrance ; le permis peut être prorogé deux fois pour une durée de 5 ans ;
- de faciliter le changement d'usage d'un lot de copropriété d'un usage tertiaire vers un usage d'habitation en ne soumettant la modification de la destination à une approbation de l'assemblée générale de copropriété que si la destination en cause contrevient à la destination de l'immeuble, et la modification de la répartition des charges qui en résulterait ;
- l'extension des projets urbains partenariaux (« PUP ») aux opérations de transformation en habitations de locaux d'usages divers.

La dissolution de l'Assemblée nationale a mis fin à la discussion de cette proposition de loi. Elle fait toutefois consensus et devra être inscrite courant 2025 au calendrier parlementaire.

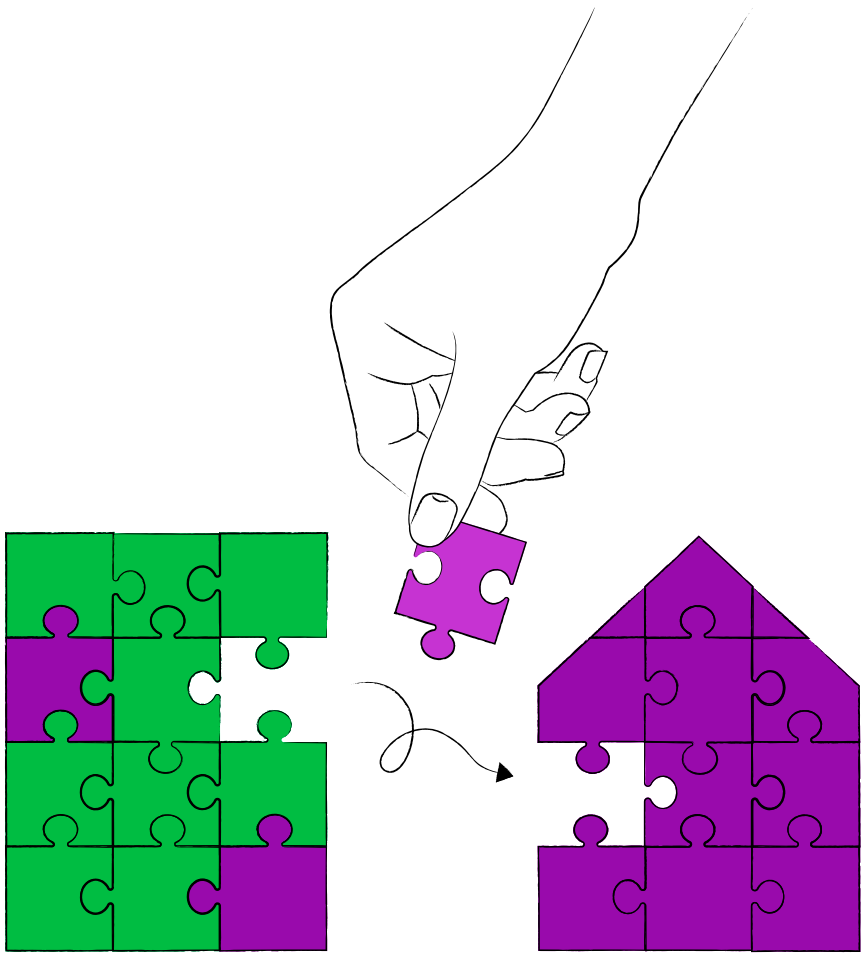
Dans cette attente, les mesures d'ordre fiscal qu'elle contenait ont été adoptées dans le cadre de la loi du 14 février 2025 de finances pour 2025.

2023	2024				2025
15 décembre	7 mars	22 mai	23 mai	9 juin	Loi de finances pour 2025 du 14 février 2025
Dépôt à l'Assemblée nationale 1re lecture Assemblée nationale	1re lecture Sénat	2e lecture Assemblée nationale	Commission mixte paritaire	Dissolution de l'Assemblée nationale	Proposition de loi devant être de nouveau discutée courant 2025.

partie 2

Notre terrain de jeu, quel(s) immeuble(s) de bureaux à transformer ?

Quels immeubles de bureaux à transformer ?



La transformation des bureaux en logements coche ainsi de nombreuses cases pour répondre aux enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux actuels. Pour autant, les transformations de bureaux en logements sont encore peu importantes à l'échelle des besoins. Il y a beaucoup de discussions, de textes législatifs et réglementaires spécifiques mais, finalement, un tout petit flux de conversion en région comme en Île-de-France, notre terrain de jeu pour cet ouvrage.

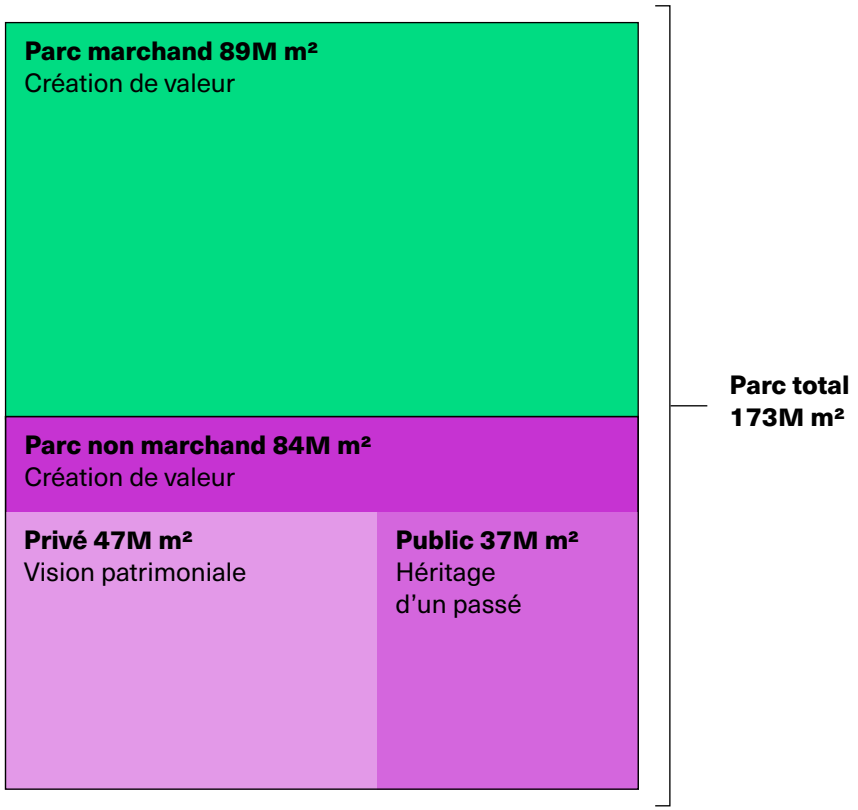
Pour identifier et bien comprendre le potentiel de réversion du parc de bureaux en Île-de-France, il faut, au préalable, poser les ordres de grandeur vis-à-vis du parc de bureaux en France. Sur cette base, il faut faire le constat de réalités bien différentes selon le lieu de situation des immeubles.

Le parc bureaux en France et en Île-de-France

Le Consortium des Bureaux de France (CBF), crée en 2023 par Linkcity, la Foncière de Transformation Immobilière et La Place de l'Immobilier, s'est donné pour objectif de créer et diffuser des indicateurs, qu'il a accepté de partager avec nous dans le cadre du présent ouvrage.

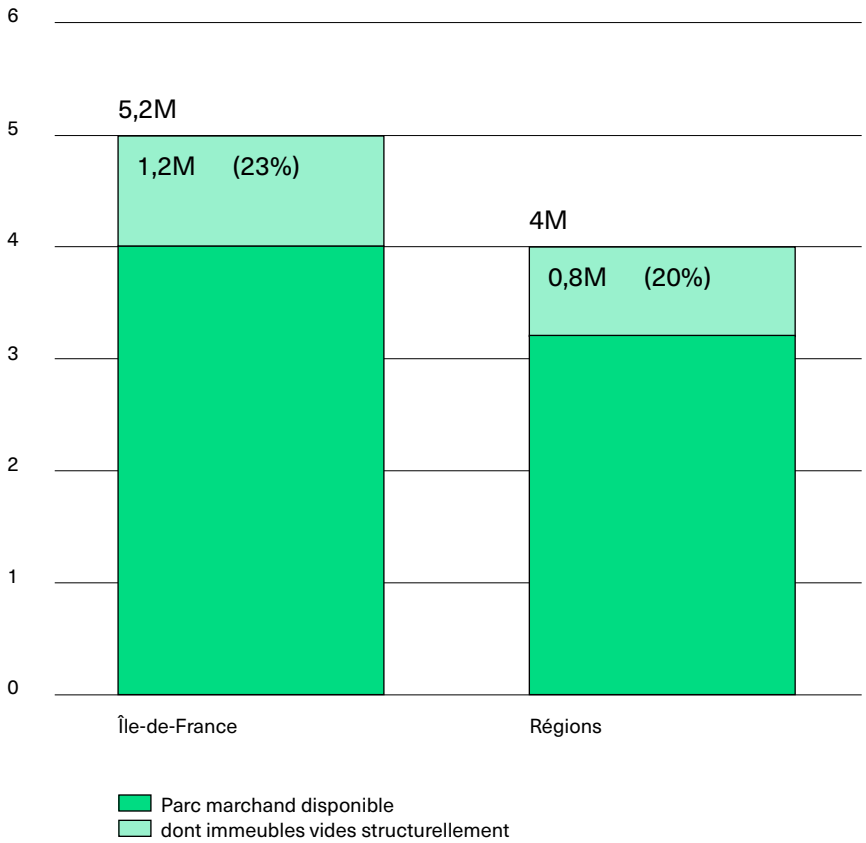
Ces nouveaux indicateurs sur le parc des bureaux en France permettent de mieux comprendre la taille et les enjeux du parc de bureaux. Ils s'appuient sur une démarche scientifique, basée sur une expertise data « à l'immeuble » croisée avec l'expertise métier de ses fondateurs.

Le parc de bureaux en France en 2024



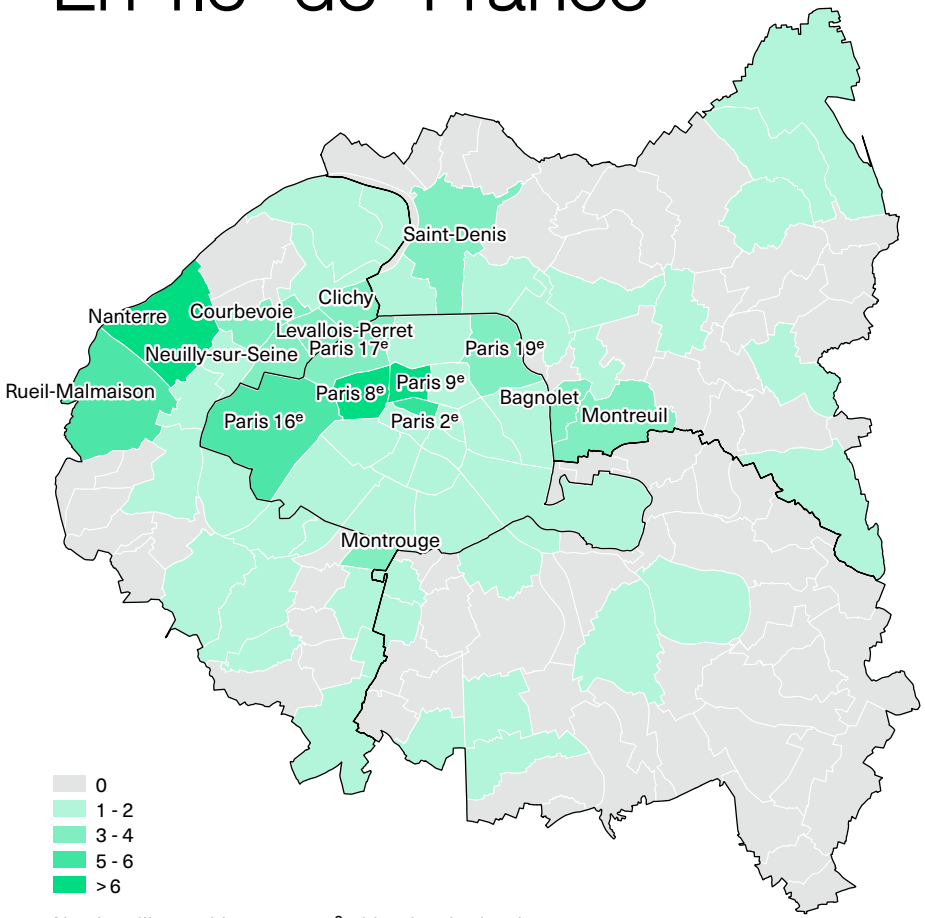
À partir d'un recensement individuel des immeubles, le parc de bureaux en France est estimé actuellement à 173 millions de m². Reflétant des réalités différentes, ce parc se segmente en des biens appartenant à des investisseurs appelé le parc marchand, des biens d'usage appartenant aux entreprises utilisatrices appelé le parc non marchand privé et des biens appartenant à l'État et aux collectivités pour leur propre usage appelé le parc non marchand public.

En France



L'enjeu du vide concerne principalement le parc marchand, générant des enjeux financiers forts pour les investisseurs. Ce vide est d'autant plus facilement transformable qu'il concerne des immeubles entiers ne trouvant pas de locataires depuis longtemps. En France, 9 millions de m² de bureaux sont estimés vides au sein du parc marchand. Une suroffre structurelle entièrement vide depuis plus de deux ans, dont la part dans l'offre globale représente 23% en IDF, 20% en région.

En Île-de-France



Nombre d'immeubles > 1 000 m², vides depuis plus de 2 ans, par commune

En Île-de-France, 1,2M de m² d'immeubles de plus de 1 000 m² sont entièrement vides depuis plus de 2 ans. Le volume d'immeubles vides est très important sur certains arrondissements de Paris et quelques villes des Hauts-de-Seine, reflétant des enjeux différents en fonction de la taille du parc et de la dynamique de bureaux. Ainsi, à Paris, les quelques immeubles vides représentent une part infime du stock et seront remis sur le marché sans difficulté tandis que les immeubles vides de communes telles que Nanterre, Rueil-Malmaison ou encore Saint-Ouen représentent une part importante du parc tertiaire et auront beaucoup de difficulté à trouver preneurs.

Transformer les bureaux : entre Paris et la périphérie, deux réalités bien différentes

Ces mètres carrés à convertir relèvent de deux réalités très différentes.

À Paris, les bureaux sont très peu vides de manière générale (sauf dans certains arrondissements) ; et la vacance, résiduelle, ne peut être constatée que sur des secteurs très spécifiques. Sur ce territoire, la transformation de bureaux en logements résulte surtout d'un enjeu de préservation de l'équilibre habitat-activité, et de développement de l'offre de logements. La conversion naît d'une ambition politique forte de mixité sociale et fonctionnelle.

En périphérie, la vacance est souvent significative (sauf exceptions). Les immeubles de bureaux et les quartiers monofonctionnels ne trouvent plus leur public. Sur ces territoires, l'enjeu va au-delà de la production de logements. Il s'agit aussi, et principalement, de reconvertir des quartiers en déshérence.

Les questions et les réponses relatives à la transformation des bureaux parisiens du Quartier Central des Affaires, des bureaux de la Défense, des bureaux en première ou deuxième couronne, ou des bureaux en région, sont donc nécessairement très hétérogènes. Aucune solution de principe ne peut être répliquée à grande échelle.

> « Le sujet de la reconversion ne se pose pas dans les mêmes termes à travers les différents territoires du Grand Paris. Tandis que les transformations intra-muros s'insèrent dans un tissu urbain déjà très dense, celles situées en zones périphériques impliquent un travail plus important de (re-)programmation urbaine. »
>
> **Marion Waller** Directrice générale du Pavillon de l'Arsenal

Pour opérationnaliser et massifier, il faut contextualiser, et distinguer clairement Paris intra-muros et la périphérie.

■ Les immeubles situés à Paris : répondre à une ambition de mixité sociale et fonctionnelle dans un marché tendu

La transformation de bureaux en logements à Paris est avant tout une question de logement. C'est une réalité déjà à l'œuvre sur les immeubles publics principalement. Elle tend désormais à se développer et à s'intensifier sur les immeubles appartenant à des personnes privées, via une stratégie foncière d'acquisition et des sujétions d'urbanisme ambitieuses.

Sur le parc public, la transformation concerne aujourd'hui principalement des immeubles que des propriétaires publics ont quittés, la plupart du temps, pour des raisons de rationalisation de leur patrimoine.

> « En France, l'immobilier de l'État - 200 000 bâtiments sur 94 millions de m² et une valeur patrimoniale estimée à 73 milliards d'euros… dont 25 millions de m² de bureaux. Un patrimoine très disparate en qualité mais souvent historique même s'il est largement vétuste. »

■ **Xavier Lépine** Président de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), Président de Paris Île-de-France Capitale Economique, Président de la Société des Nouveaux Propriétaires (Neoproprio)

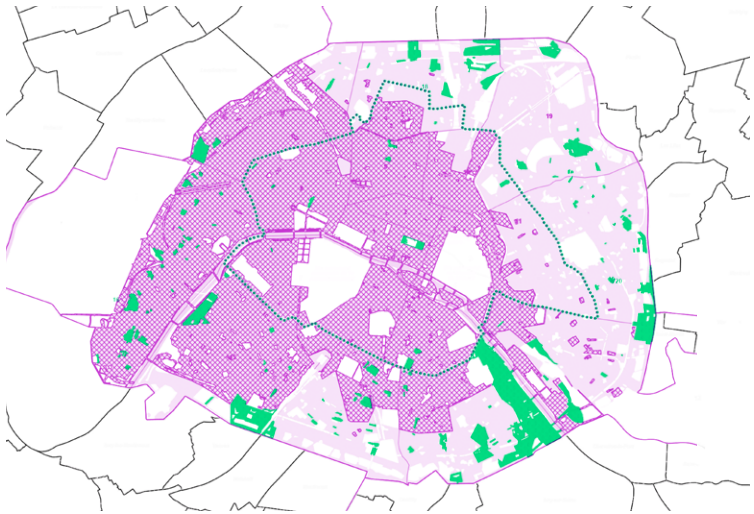
Parmi les exemples les plus marquants, citons la rationalisation du patrimoine du ministère des Armées qui a donné lieu à la construction d'un nouveau ministère à Balard réunissant tous les services des armées, et, corrélativement, la libération de nombreux immeubles publics occupés par eux dont l'îlot Saint-Germain. Sur cette emprise, la Régie immobilière de la ville de Paris (RIVP) a créé 254 nouveaux logements sociaux en plein cœur du 7e arrondissement. Sur la base d'une acquisition via délégation du droit de priorité de la Ville de Paris et dans le cadre du dispositif dit de la « Décote Duflot »[1], le projet a permis de convertir des bureaux datant des années 1950 en des logements neufs de grande qualité, offrant des espaces extérieurs et des balcons pour tous les locataires.

Ces opérations fonctionnent, notamment car les acteurs publics consentent soit en tant que vendeur dans le cadre d'une décote sur le prix, soit en tant qu'acquéreur dans le cadre du droit de préemption, un effort économique pour permettre la réalisation du projet qui répond à un besoin d'intérêt général – la création de logements et surtout de logements sociaux.

1 Art. L. 3211-7 et s. du Code général de la propriété des personnes publiques

↘ La mobilisation du parc privé est un levier supplémentaire indispensable.

Avec le PLU bioclimatique approuvé le 20 novembre 2024 et entré en vigueur le 29 novembre, la Ville de Paris a souhaité aller plus loin pour atteindre son objectif de transformer de manière plus massive des immeubles de bureaux en logements, plus particulièrement dans les quartiers où le logement est déficitaire (cf. cartographie).



Zone UG — Art UG.1.4.1

Terrains soumis à l'art. UG.1.4.1 dont Secteur de développement de l'habitation

Terrains non sousmis à l'article UG.1.4.1

Zone UG — Art UG.1.3.3

Secteur d'encadrement des hébergements touristiques

Source : Ville de Paris

D'une part, en poursuivant ses activités d'acquisition, dans le cadre de la préemption ou de l'exercice du droit de délaissement des immeubles inscrits en emplacement réservé, dont elle a augmenté le nombre par rapport à l'ancien PLU qui concernait essentiellement des immeubles appartenant à des personnes publiques. La Foncière du logement abordable, dont la création a été entérinée en novembre 2024 par le Conseil de Paris, participera certainement à ces opérations, aux côtés de la Foncière de la Ville de Paris (OFS). Il est envisagé que ce nouvel acteur parisien procède à des acquisitions dans la perspective

de donner à bail l'immeuble à un organisme HLM en charge de les mettre en location à des prix abordables, c'est-à-dire au moins 25% en dessous des prix du marché.

> « Les territoires où la proportion de transformations est la plus importante par rapport au parc existant sont ceux où [I] les loyers de bureaux sont les plus bas ou [II] la vacance est la plus haute ou [III] ceux dans lesquels le prix d'achat de logements est supérieur à celui du bureau. À Paris, la première catégorie regroupe les 14e, 18e, 20e arrondissements, la seconde les 3e et 4e arrondissements où la valeur par m² est favorable au logement et donc à la transformation. Ces mutations favorisent une concentration tertiaire vers certains quartiers entraînant des tensions à la hausse sur le prix des loyers, +10,4% dans le 8e et +12,2% dans le 9e arrondissement. »

■ **Alexandre Labasse** Directeur général de l'Atelier parisien d'urbanisme

D'autre part, en renforçant les sujétions d'urbanisme dans le cadre du PLU bioclimatique. À cet effet, elle a affermi deux dispositifs existants – les emplacements réservés pour le logement et la servitude de mixité sociale – et mis en place un nouvel outil, la règle de mixité fonctionnelle. Cette règle consiste en une obligation d'intégrer une part d'habitation dans les projets de construction neuve, de restructuration lourde, d'extension ou de surélévation comportant une surface de bureau significative. Cette obligation s'applique aux opérations immobilières d'au moins 4 500 m² de surface de bureau projetée, à hauteur de 10% de la surface totale dédiée à l'habitation, avec un minimum de 500 m². Dans le cadre de l'application de cette règle, s'impose également la servitude de mixité sociale.

Elle impose ainsi aux propriétaires privés de bureaux, par le biais des emplacements réservés partiels ou de la règle de mixité fonctionnelle, de réaliser sur une partie de leur projet du logement et du logement social, dès lors qu'ils envisagent de valoriser leur patrimoine par une opération de restructuration lourde ou un changement de destination.

Cette dernière façon de procéder et d'inciter à la transformation de bureaux en logements est-elle viable ? Comment peut-elle l'être d'un point de vue économique, technique et juridique ?

Quelle est la justification de l'institution de la règle de mixité fonctionnelle dans tout le Quartier Central des Affaires ? Est-ce que cela a du sens du point de vue urbain ? Comment fait-on de

la mixité fonctionnelle ? Comment fait-on 10 logements dans un immeuble de 4000 m² de bureaux ? Cette règle empêche-t-elle la mise aux normes environnementales des biens ? Est-ce qu'elle s'applique systématiquement ?

Ce sont autant de questions qui seront abordées dans la troisième partie.

■ **Les immeubles situés en périphérie parisienne : enrayer le développement des friches tertiaires en proposant de nouveaux projets de villes**

En périphérie, la situation est très différente, les bureaux sont vides et pour la plupart obsolètes.

> « Alors que la généralisation du télétravail a réduit les surfaces prises à bail par les utilisateurs et recentré la demande au cœur de la capitale, les bureaux situés en périphérie pâtissent d'une vacance chronique que les baisses parfois substantielles de valeurs locatives ne parviennent pas à résorber. »

■ **Sébastien Chemouny** Président d'Ofi Invest Real Estate

> « Le Grand Paris, avec ses 5 à 6 millions de m² de bureaux vacants, offre un potentiel foncier clé pour répondre à la crise du logement et aux enjeux écologiques. À Val-de-Fontenay, plus de 100 000 m² de bureaux construits entre les années 1970 et 2000 pourraient être transformés en logements d'ici dix ans. Ces immeubles, obsolètes et énergivores, souffrent d'une demande décroissante. Dès 2019, leur reconversion a été perçue comme une opportunité pour ce pôle tertiaire stratégique, bien desservi par les transports (RER, tramway, Grand Paris Express)… En 2025, près de 40 000 m² de bureaux seront en reconversion dans ce secteur, symbolisant une nouvelle synergie entre aménagement urbain, transition écologique et innovation architecturale. »

■ **François Bourvic** Directeur général de Marne-au-Bois SPL

> « Disséminés dans les centres-villes métropolitains, il existe partout des actifs tertiaires vacants. Cette vacance résulte soit de l'obsolescence desdits actifs, soit de la réduction de la demande pour des surfaces de bureaux. (…) Ces actifs se situent souvent dans des environnement mixtes, proches des transports en commun, à proximité des aménités et donc propices à l'installation de familles. La taille de ces actifs, de 500 à 15 000 m²,

permet d'envisager une réversibilité en logements à l'échelle d'une simple opération immobilière. Bagneux, Issy-les-Moulineaux, Chatillon, Antony, Pantin, Saint-Denis, Montreuil, Les Pavillons-sous-Bois, Romainville, Charenton, Saint-Mandé, Fontenay-Sous-Bois, Corbeil-Essonnes, La Celle-Saint-Cloud, Viroflay, Villennes-sur-Seine, sont autant de villes dans lesquelles 3F mène ou a déjà réalisé des projets de ce type. »

- **Nazir Safla** Directeur du développement Île-de-France, Immobilière 3F

En fonction du territoire sur lequel l'immeuble se situe, le PLU autorisera ou non la transformation, le maire souhaitera ou non accompagner le projet, l'immeuble, de par ses caractéristiques, devra être démoli ou pas. Au-delà de l'immeuble lui-même, l'opération de transformation aura nécessairement un impact sur l'environnement dans lequel il s'inscrit. Elle nécessitera de nouveaux équipements, de nouveaux commerces, une desserte en transport en commun si ce n'est pas déjà le cas. Ces effets de bord appellent à une réponse d'ensemble, à une autre échelle, celle de l'îlot, du quartier.

« En Île-de-France, le Grand Paris Express et ses gares sont le levier d'une mutation urbaine inédite, en favorisant l'essor de nouvelles centralités et en en confortant d'autres. Pour que cette mutation bénéficie aux générations qui nous succèderont, c'est aujourd'hui qu'il faut se demander si les futurs bâtiments continueront de leur être utiles, et, dans la mesure du possible, permettre qu'ils le soient. »

- **Antoine Bourguignon** Directeur des Projets Immobiliers, Directeur général de la SGP Immobilier - Société du Grand Paris

« Il reste des conditions indispensables et des freins à lever pour accroître cette nécessaire reconversion d'actifs. Tout d'abord en termes de conditions, la localisation est un facteur déterminant. Un quartier excentré et mal desservi exclut toute transformation en logements. »

- **Pierre Paulot** Conseiller auprès de la Direction générale d'Immobilière 3F

Sur ces secteurs plus encore, il est nécessaire de retravailler le « déjà-là » et d'accélérer les conversions d'usage en levant des freins culturels, économiques, administratifs, techniques, fiscaux…

Faudra-t-il manier le bâton ou la carotte ou les deux à la fois pour ce faire ? Autant de questions ici encore évoquées en troisième partie.

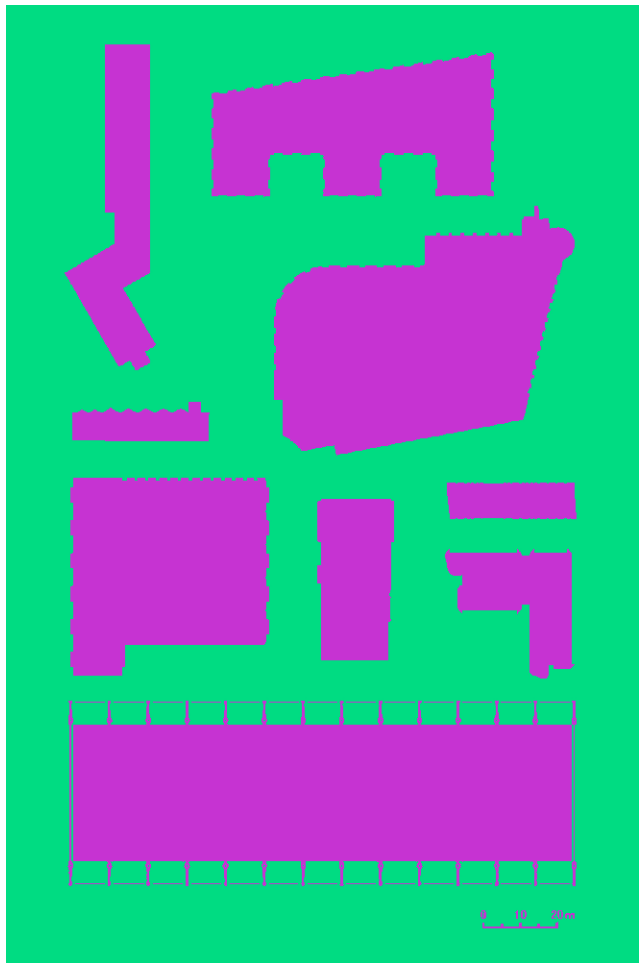
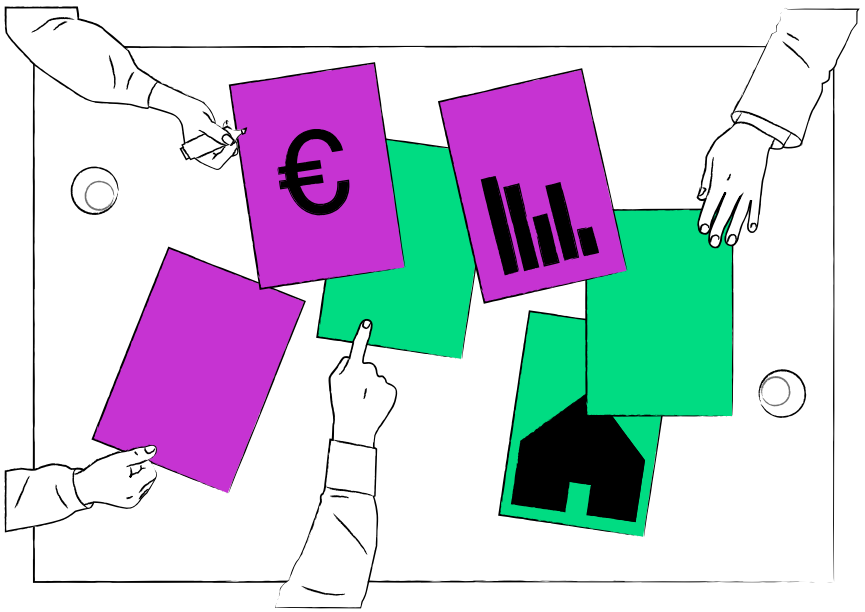


Illustration de la diversité des morphologies d'immeubles

partie 3

20 pensées à déconstruire : mythes et réalités, freins et solutions

Regards croisés sur la transformation des bureaux en logements



L'observateur candide, présent dans les lumineux dessins de Sempé, tout comme les deux compères croqués par Wolinski, se chicanant au bar du café du Commerce, sont à l'image des points de vue croisés qui suivent.

Le point de vue architectural
Maintenir plutôt que détruire

Depuis le tournant des années 2000, une petite musique résonne, résiste et s'amplifie dans la bulle de l'immobilier : transformer plutôt que détruire ce qui fut construit au cours des deux derniers siècles.

Une récurrence accompagne la tendance : régénérer les immeubles de bureaux vides pour répondre au déficit de logements, adapter simultanément ces reconversions aux mutations climatiques et aux évolutions des modes d'habiter.

Si le discours est désormais relayé par la sphère politique, les chiffres surprennent ; en France, peu de permis de construire sont consacrés à des opérations conséquentes de réhabilitation avec changement d'affectation.

Avant de s'en étonner, admettons que toutes les constructions bâties ne sont pas susceptibles d'être converties en habitations ou autres activités : emplacement insolite, pollution du site, morphologie épaisse, économie incertaine, perte d'image, résistance des élus… demeurent des facteurs contraignants.

Cependant, le stock de constructions en état d'obsolescence est tel que des millions de m² stagnent sur le marché, se dégradent, bloquent des valeurs, font obstacle au renouvellement urbain.

De nombreux propriétaires attentistes, privés de loyer, préfèrent valoriser le potentiel de leurs biens souvent démarqués, parfois ruinés, présentant ainsi un affichage biaisé du bilan de leurs actifs.

Quelles sont les solutions concrètes à proposer pour résoudre ces paradoxes ? Les architectes prennent leur part, en dialoguant avec tous les acteurs concernés, en proposant des alternatives réalistes, en concevant de nouveaux outils, pour réparer et moins casser, avec l'objectif de crédibiliser ces sujets de transformation de bureaux en logements.

Après avoir longtemps détruit les yeux fermés, il est aujourd'hui acté que nous démolirons moins. Heureuse circonstance, les défis relatifs à la transition écologique, aux envolées carbone, aux applications de la loi ZAN, à la rareté des terrains, nous conduisent à observer différemment le bâti ordinaire jusqu'à

l'apprécier comme un riche potentiel. Doutant pour beaucoup de nos ressources Terre, nous nous retournons vers les atouts de la ville ancienne.

Interrogeons-nous encore sur les idées reçues, les a priori, les difficultés réelles ou surmontables qui, soi-disant, seraient un frein à la transformation des bâtiments existants en état de vacance ou de déshérence.

Le point de vue économique
Résoudre une équation économique impossible

S'il ne fait maintenant plus aucun doute de l'intérêt et du bénéfice environnemental, urbain, architectural de favoriser la (re)conversion d'immeubles de bureaux en désuétude plutôt que de démolir pour reconstruire neuf, il est loin d'en être de même du point de vue économique.

Deux réalités très différentes coexistent pour ces m² à convertir :
- La conversion de m² de bureaux au cœur de Paris, marché tertiaire florissant (très faible vacance, loyers élevés en progression constante, le loyer prime s'établissant dorénavant à plus de 1000 euros/m²), au bénéfice d'une mixité fonctionnelle et sociale souhaitée dans la capitale,
- La transformation de m² de bureaux en périphérie parisienne, dans des parcs et quartiers spécialisés comme tertiaires auquel nous pourrions rattacher La Défense – qui constitue un cas tout à fait particulier – pour faire face, d'une part, à un effondrement de ces marchés secondaires et ainsi éviter de multiplier les immeubles vides et, d'autre part, à une demande toujours croissante de logements.

Les m² sont là mais leur transformation coûte cher et comporte une inhabituelle complexité architecturale et technique pour les principaux acteurs de la production de logements neufs, faisant passer cette évidence au rang de fausse bonne idée.

Nous avons donc a priori deux équations économiques impossibles. Dans un cas, parce que la valeur bureau potentielle (qui va continuer d'augmenter en se raréfiant) dépasse très largement la valeur d'un produit résidentiel, décourageant

toute transformation dont résulterait une perte de valeur. Dans l'autre, parce que le coût élevé de la transformation vient encore amoindrir le résultat d'un bilan déjà dégradé par des perspectives (quasi) inexistantes de relouer les surfaces bureaux au niveau des loyers connus pré-pandémie.

Parce que résoudre cette équation économique est clé pour envisager toute massification de la transformation des actifs de bureau, nous revenons sur les freins identifiés du point de vue économique et apportons un décryptage permettant, nous l'espérons, de trouver et partager quelques solutions.

Le point de vue politique
Appréhender des réalités contrastées

L'autre frein souvent évoqué est politique. La réalité est bien plus contrastée.

La principale cause d'objection à des projets de conversion en logement n'est pas dogmatique et est très rarement attachée à des considérations électoralistes. Elle s'attache essentiellement à la situation des finances locales et aux conséquences que la création de logements a sur celles-ci : nouveaux habitants, besoin d'équipements ; le tout, dans un contexte de disparition de la taxe d'habitation notamment. Pour faciliter ces projets et leur acceptation politique, il devient indispensable de repenser la fiscalité locale et la fiscalité de l'urbanisme. La proposition de loi dite « Daubié » allait dans ce sens en proposant de soumettre les opérations de transformation à la taxe d'aménagement et aux participations d'urbanisme dans le cadre du projet urbain partenarial (PUP), tout en les exonérant de taxe annuelle sur les bureaux dans l'attente de leur transformation.

Ces mesures d'ordre fiscal ont depuis lors été consacrées par la loi du 14 février 2025 de finances pour 2025 (taxe d'aménagement et taxe annuelle de bureaux).

Malgré tout, pour certaines collectivités, la transformation est déjà en marche. De nombreux maires ont fait et font des projets de transformation, avec des PLU adaptés en conséquence. Ils y voient un intérêt certain : outre tous les avantages susmentionnés, les projets de transformation ont des chances d'acceptation multipliées. La morphologie de la ville ne s'en trouve pas transformée, les citoyens s'y retrouvent.

Sur d'autres territoires, la transformation doit en outre participer, en tant que levier, à un autre enjeu de politique publique : la production de logements dans un cadre de mixité sociale. Tant les propriétaires publics que les propriétaires privés doivent participer à cet effort. Dans cet objectif, les dispositions d'urbanisme peuvent imposer des sujétions supplémentaires via des emplacements réservés, des servitudes de mixité sociale ou encore fonctionnelles. Le PLU bioclimatique de la Ville de Paris est, à cet égard, particulièrement illustratif.

Cette situation politique contrastée appelle à des réponses différenciées.

Le point de vue juridique
Réapprendre à utiliser le droit et ses outils à l'aune de nouveaux objectifs

La norme est souvent vue comme un des facteurs premiers de l'impossibilité ou de la difficulté à transformer des bureaux en logements. Force est de constater que la réalité n'est pas si simple, tellement elle est composée de situations diverses et complexes.

Le droit de l'immobilier, de la construction et de l'urbanisme a, pendant très longtemps, été en phase avec une conception de l'aménagement de la ville et du territoire qui consistait à construire pour un usage déterminé et pour l'éternité et à créer la ville avec des constructions nouvelles et non pas par son recyclage. Les règles, tant de droit privé que de droit public, ont donc nécessairement été écrites dans cet esprit qui, aujourd'hui, est en pleine mutation.

Même si le droit n'a pas encore fait sa révolution copernicienne, il est évident que depuis un certain nombre d'années, il a pris en compte ces évolutions. De nombreux montages juridiques peuvent être envisagés ; des dispositifs, parfois dérogatoires, permettent de faire, et ce en toute légalité au regard des obligations qui s'imposent aux projets, notamment celles de mixité sociale. Dans ce domaine, nous constatons que les silos sont encore très présents et se caractérisent par une méconnaissance des outils et du champ des possibles, alors même, par exemple,

que le caractère protéiforme de la notion de logement social ouvre de nombreuses voies en cas de mixité sociale imposée. Transformer à droit constant est très souvent possible.

Il est donc fondamental de sortir de ses habitudes ; il faut réapprendre à utiliser le droit et ses outils à l'aune de ces nouveaux objectifs. Cette (ré)appropriation du droit existant est probablement aussi puissante qu'une réforme législative pour enclencher une massification de la transformation, tant dans Paris intra-muros qu'en périphérie.

> « Le droit de l'urbanisme offre déjà beaucoup de possibilités. Mais il ne peut pas tout. Au-delà du scénario, c'est la question des acteurs qui se pose. Les praticiens du droit doivent s'emparer des textes, prendre conscience de leur rôle et le jouer pleinement. »

Elise Carpentier Professeure à l'Université d'Aix-Marseille



Demolition of Pruitt–Igoe, Saint Louis (US), U.S. Department of Housing and Urban Development Office of Policy Development,1996

Les 20 pensées à déconstruire

Le contenu des pages qui suivent tente de distinguer les vraies et fausses formules (en violet) qui, affirmées avec candeur ou véhémence, troublent nos polarisations collectives et, par conséquent, remettent à plus tard la délivrance de millions de m² désertés que seule une stratégie nationale aura le pouvoir de mettre en œuvre.

Elles s'attachent à explorer ce sujet sous différents angles, architectural, technique, économique, juridique et politique afin, d'une part, de s'assurer de bien appréhender chaque problématique dans sa complexité et, d'autre part, s'il y a lieu, de proposer des pistes de solutions (en vert).

À nous tous de partager, rassembler et convaincre pour éviter de geler ou détruire des actifs et produire un habitat de qualité.

1. Reconvertir un immeuble pour une nouvelle affectation est un non-sens patrimonial.
2. Ainsi faudrait-il ne plus rien démolir, laisser en jachère des épaves cabossées ?
3. Transformer en logements des bureaux construits dans les années 1960 à 1990 n'est pas concevable.
4. L'incompatibilité des normes et des usages empêche la mixité des programmes dans un même immeuble.
5. La réglementation incendie reste un frein sévère à la transformation.
6. La fiabilité structurelle est le seul gage de réussite d'une transformation.
7. Réhabiliter coûte plus cher que construire neuf, à cause de la complexité technique et énergétique.
8. Les bureaux sont inappropriés à la domesticité : volumes, épaisseurs, hauteurs ne s'y prêtent pas.
9. Transformer du bureau en logement ne tourne pas économiquement.
10. Une partie du parc ne peut pas être convertie car les structures de détention ne permettent pas la conversion.
11. La fiscalité n'est pas favorable à la transformation.
12. Les maires ne veulent pas faire.
13. Les PLU bloquent la transformation.
14. La réversibilité est contrainte juridiquement dans l'existant.
15. La mixité fonctionnelle du PLU bioclimatique de Paris est difficile voire impossible à mettre en œuvre.
16. Le bilan multi-produits est trop complexe et génère de la méfiance auprès des investisseurs.
17. Le logement social dévalorise mon bien.
18. La mixité d'usage, fonctionnelle et sociale oblige à morceler la propriété.
19. Le BRS impose un seul et unique montage juridique.
20. En France, nous n'arrivons pas à trouver le bon modèle.

01

« Reconvertir un immeuble pour une nouvelle affectation est un non-sens patrimonial. »

Pourtant... depuis 30 ans, en Europe, les exemples de régénération les plus signalés mettent en lumière les projets de mutation bureaux → logements avec des résultats positifs en termes d'usage et d'économie.

Morphologie au fil du temps

Quelles sont les conditions d'adaptabilité d'une construction pour assurer une mutation permanente des activités au sein de son enveloppe ?

L'observation de dessins d'architecture réglés, comme les bâtiments militaires, agricoles ou encore industriels, est très instructive. Ces modèles, souvent jugés exemplaires, tracés sur des abaques ordonnés, anticipaient déjà l'évolution de leur fonctionnalité pour le futur. Les procédés constructifs embarquent la pensée d'un mouvement permanent, processus indispensable au développement des fabriques, manufactures, entrepôts, ... Au cours du temps, ces architectures multi-servicielles démontrent toujours les mécanismes de leur réversibilité anticipée.

« Au début du xx^{e} siècle, les architectes du corps des PTT ont construit des bâtiments mixtes alliant efficacité, symbolique et évolutivité pour accompagner les transformations du service postal. Aujourd'hui, l'empilement des règles et des normes ne permettrait plus de construire ces bâtiments alors même qu'ils sont célébrés pour leurs qualités et leur réversibilité ; retrouvons un cadre positif et simplifié ! »

- **Camille Gehin** Directrice générale de La Poste Immobilier

D'autres figures, plus rigides ou cabossées, ont été construites sans anticiper leur métamorphose. Cependant, pour beaucoup, elles présentent des atouts significatifs, à condition d'initier d'agiles expertises contrariant le veto des démolitions.

« Le grand chantier de la ville contemporaine se situe là dans une adéquation avec la transition écologique : la transformation, comme alternative à la destruction systématique. »

- **Francis Rambert** Critique d'architecture, Directeur de la Création architecturale, Cité de l'architecture et du patrimoine

■ Évolutions typologiques

Ces dernières années, les exemples de régénération les plus signalés mettent en exergue les projets de mutation d'ensembles de bureaux vers des ensembles d'habitations de tous formats : micro-logements, résidences mixtes, appartements familiaux, coliving, hôtellerie avec services...

> « Si 74% des opérations de transformations de bureaux en logements produisent des habitats familiaux, le reste de la production se décline en logements spécifiques : étudiants 22% et seniors 4%. Plusieurs opérations métropolitaines illustrent cette diversité de typologies d'habitat souvent à grande échelle. Ces programmations sont plus adaptées à certains gabarits et structures bâtimentaires. »

■ **Alexandre Labasse** Directeur général de l'Atelier parisien d'urbanisme

Favoriser des géométries d'habitats atypiques, remettant en cause les découpages formatés des constructions neuves T2, T3, T4..., est largement souhaité par les générations montantes, primo-accédantes ou locataires.

> « D'un point de vue typologique, ces projets permettent d'explorer des habitats innovants par l'expérimentation de logements en profondeur (Hochbergerstrasse), la recherche de nouvelles spatialités en lien avec de nouveaux espaces extérieurs (Champel), ou l'exploration programmatique de logements-ateliers et de lieux communs, permettant d'activer l'espace public (Schärenmoosstrasse). »

■ **Isabel Concheiro** Architecte et professeure HEIA Fribourg

Formes de laboratoires à l'échelle 1, les variations d'activités sur des architectures existantes, notamment le parc tertiaire, vont progressivement influencer l'écriture de planifications urbaines plus audacieuses, environnées par une maîtrise des coûts plus exploratoire qu'autoritaire.

↘

Visiter d'anciennes constructions transformées avec changements d'affectation nous enseigne, modèle grandeur, les possibilités de s'extraire des modèles mono-fonctionnels figés au cours des décennies précédentes, et notamment par la Charte d'Athènes.

L'expertise des bilans économiques, l'optimisation des calendriers de chantiers, la pluralité des scénarios programmatiques, sont assez convaincantes pour qu'aujourd'hui les aménageurs s'en inspirent et infusent, dans les projets de logements neufs, les bénéfices observés dans les transformations réussies de patrimoines existants.



Silhouette typique d'une superstructure conservée, mise à nu, libérée de ses composants intérieurs. Le pérenne et l'éphémère.

■ **La plus-value du tertiaire**

Au-delà des conséquences de la crise, pourquoi s'intéresser davantage aux bureaux désaffectés qu'à d'autres typologies d'édifices ?

Parce que les constructions tertiaires ont l'avantage de disposer de généreuses hauteurs d'étages et de privilégier des surfaces libres d'obstacles, les fameux «open spaces». Les dispositifs constructifs, poteaux-poutres ou poteaux dalles (le pérenne) libèrent, après purge du second œuvre (l'éphémère), de vastes volumes libres, flexibles, réversibles par nature. Les façades rideaux sont effacées au profit d'ossatures en bois, optimisant l'installation de grandes baies lumineuses en façade. Les planchers de bureaux qui garantissent une surcharge suffisante autorisant l'addition réglementaire de complexes acoustiques et coupe-feu afin d'atteindre les exigences et normes du logement.

↘

Ces combinaisons élémentaires favorisent l'implantation d'un éventail d'activités multiples : du logement, bien sûr, mais aussi toutes les activités associées à la présence d'habitations.

Depuis peu, on (ré)évoque la mixité fonctionnelle verticale, trop longtemps écartée, désormais favorisée dans les cahiers des charges des sociétés d'aménagement et les projets de révision de PLU. Mêler bureaux, activités, logements à la même adresse, au sein d'une seule construction desservie par des circulations verticales partagées… s'avère désormais envisageable.

Les invitations dérogatoires qu'autorise, sous condition de bon usage, le permis d'innover tel que confirmé par la loi ELAN de novembre 2018, libèrent de nouvelles alternatives aux interdits.





Transformation de bureaux en logements et ateliers d'artistes, 58 rue de Mouzaïa, 2021, RIVP, Photographie de Pierre L'Excellent

02

« Ainsi faudrait-il ne plus rien démolir, laisser en jachère des épaves cabossées ? »

Bien évidemment non... Aucune raison d'émettre un avis excessif et déconnecté de la démarche de requalification positive d'architectures existantes, surtout quand nous savons tirer bénéfice de leur mutation.

Un certain nombre de bâtiments sont inadaptés aux mutations à venir : les foyers de travailleurs des années 1960 trop vite et mal construits, les immeubles à lourdes séquelles structurelles, encombrés de refends, les constructions présentant de faibles hauteurs d'étages... Devant les difficultés à adapter les transformations dans un juste équilibre technique et financier, ces architectures doivent être déconstruites, certaines partiellement, d'autres complètement, en profitant parfois des infrastructures déjà fondées en sous-sol.

Selon les cas, les superstructures sont déposées tout en bénéficiant d'alternatives positives : la panoplie des variables à la déconstruction pouvant prétendre, selon des règles précises, à des avantages comme des droits à reconstruire plus élevés qu'à l'origine, en hauteur, en latéral, en périphérie, à condition d'adapter les réglementations contraignantes de la diversité de l'arc des PLU dans l'Hexagone.

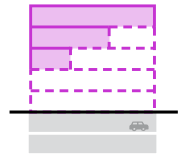
Les occasions de densifier au-delà du périmètre existant, de viser au-delà de l'altitude antérieure, favoriseront, par conséquent, l'équilibre des bilans financiers souvent malmenés dans les projets strictement prisonniers de leur domaine foncier originel.

Ces hypothèses sont plus vraisemblables si elles sont situées en couronne métropolitaine et non en centre urbain. Pour ne plus hésiter à reconquérir des grandes opérations décentrées, gelées, voire plombées, ne faudrait-il pas apporter un concours privé aux collectivités, sous forme d'externalités positives, en anticipant des initiatives environnementales conjointes, contribuant à l'intérêt général et au redéploiement de certains secteurs tels que géothermie, transport, stationnement, paysage,... ?

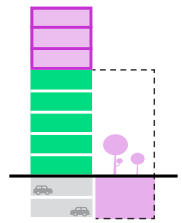
Moins détruire et non pas ne plus jamais démolir, est le signal qui est repris collégialement. Cette déclaration ne peut rester orpheline, elle se place au cœur des enjeux de requalification des territoires.



Transformation



Démolition
- reconstruction
« partielle »



Démolition partielle
+ Transformation + Surélévation
+ Végétalisation

03

« Transformer en logements
des bureaux construits dans les années
1960 à 1990 n'est pas concevable. »

En réalité... deux tiers
des parcs obsolètes
possèdent une morphologie
adaptable à la domesticité,
soit 2 millions de m²
en Île-de-France :
30 000 logements potentiels
à l'horizon 2028.

Bureaux à louer

Une indication chiffrée revient souvent : en Île-de-France, des millions de m², principalement les plateaux de bureaux livrés ces soixante dernières années, seraient en jachère.

Cinq millions de m² de bureaux vides en Île-de-France représentent un potentiel de 70 000 logements. Créer, sur 4 ans, 30 000 habitations serait déjà un succès. Certains annoncent des perspectives plus ambitieuses. Selon une étude publiée par l'Observatoire régional de l'immobilier en Île-de-France (ORIE) citée par Les Echos, si tous ces m² étaient transformés ou en partie démolis et reconstruits, cela permettrait de créer jusqu'à 150 000 logements permettant de loger 340 000 personnes.

Engagés sur ces sujets de transformation, les observateurs analysent des solutions qui favoriseraient la reconversion de ces actifs : simplifier les autorisations à mutations, réduire les délais d'instruction des permis de construire, réintroduire les aides à la réhabilitation, déroger aux impératifs de densité, s'affranchir de règles bloquantes sous condition d'équivalence, revenir sur le régime de TVA...

Des adaptations proposées depuis plus de 10 ans, sans succès.

Par conséquent, le mouvement vers la reconversion n'atteint pas encore les investisseurs qui tardent à s'engager sur ce sujet, pourtant incontournable pour l'avenir.

Complétons par la défiance des propriétaires, la méconnaissance technique de leurs biens, la volatilité des marchés, la crainte de l'inconnu incompatible avec le pragmatisme historique des gestionnaires du patrimoine et de leurs banquiers.

L'exercice risqué de reconvertir un ensemble immobilier, inscrit dans la ville ou ses faubourgs, diffère de l'exercice rassurant et répétitif de la construction sur les fonciers libres des ZAC, calibrés en fiches de lots, exercices jugés à moindre risques... jusqu'à présent.

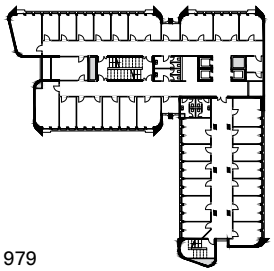
Car il faudra bien admettre que la ville, plus encore qu'hier, doit se reconstituer sur elle-même, que le potentiel de terrains libres se réduit drastiquement, qu'il est temps de prendre les mesures pour s'acquitter progressivement de notre dette carbone.

Les deux doubles pages suivantes présentent, en guise de pistes de réflexion, et de contre-exemples à l'imaginaire attaché aux immeubles des années 1960-90 – « définitivement moches », « dont on ne peut rien faire » - huit stratégies de transformation de bâtiments dessinés dans les années 1970, démontrant leur capacité de mutation, à condition d'exploiter leurs qualités intrinsèques, que les projets présentés s'attachent à mettre en valeur.

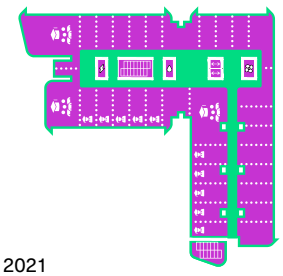
Convaincants modèles ?

bureaux → logements

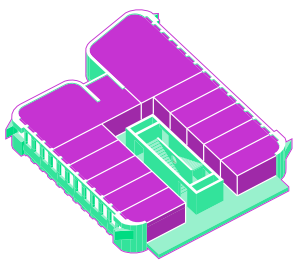
Pratiquement pas de destruction sur 9 000 m². La totalité de la structure, des façades, et des circulations verticales des plateaux existants, heureusement réglementaires, est préservée. Les bureaux, une fois curés, deviennent aisément des logements étudiants, individuels ou en colocation.



1979

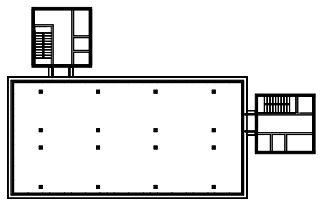


2021

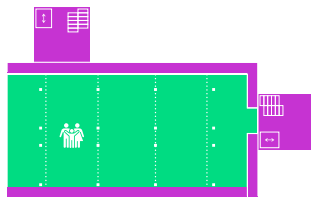


bureaux → logements

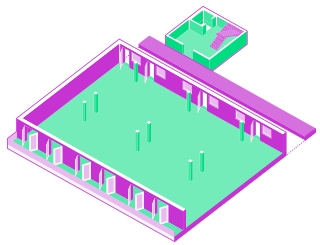
Installation d'une coursive extérieure reliant les deux tourelles de circulation verticale existantes, éléments fonctionnels alimentés de nouveaux services de délestage. Retiré des FOB neuves pour créer des espaces extérieurs. Les grands plateaux vides, dégagés, deviennent des logements familiaux traversants et réversibles.



1970

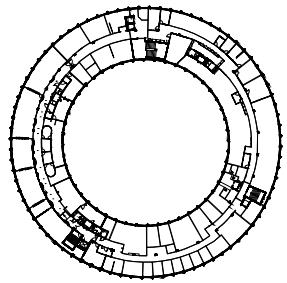


2027

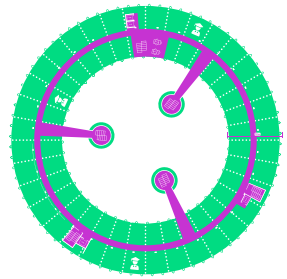


bureaux → logements

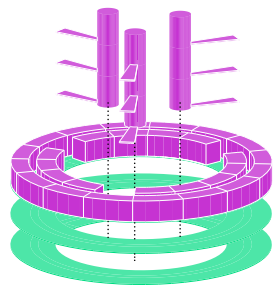
Préservation de la structure circulation, des façades, et des circulations verticale... Deux anneaux complémentaires de micro-logements se déploient, dont une partie surélevée, en couronnement.



1970

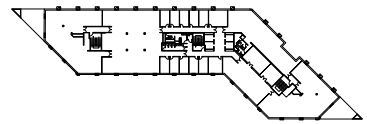


2030

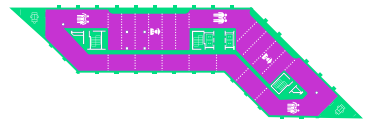


bureaux → logements

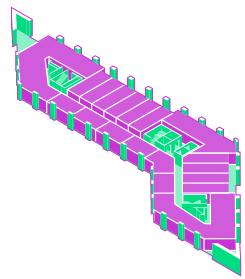
Exploitation des circulations verticales existantes et suffisantes. Retiré des FOB neuves pour créer des espaces extérieurs, notamment dans les angles aigus. Installation de logements familiaux ou étudiants sur les plateaux dégagés donc flexibles.



1970



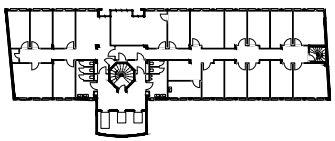
2030



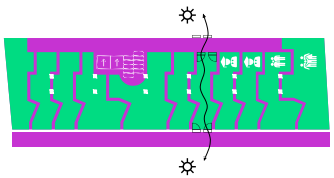
Convaincants modèles?

bureaux → logements

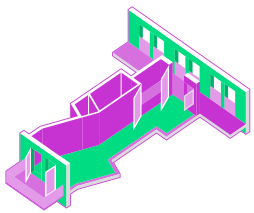
Ventilation naturelle privilégiée sur l'enchaînement des trois séquences de vie dinstinctes des logements traversants nord / sud.



1986

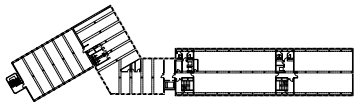


2028

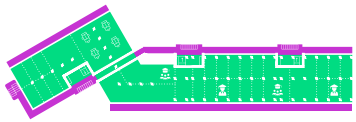


bureaux → logements

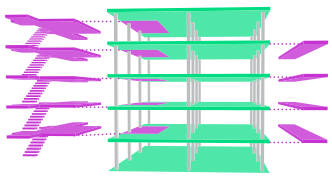
Retour au plan libre par la mise à distance des accès, flux et fluides du bâtiment. L'installation de la coursive rend le bâtiment entièrement réversible et compartimentable. Ici sont installés des micro-logements, qui pourront devenir des logements familiaux à l'avenir.



1970

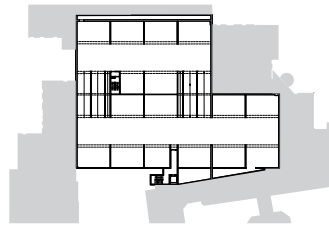


2028



parking → école

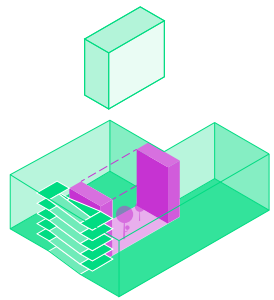
Création d'un grand patio central, apportant lumière et ventilation naturelle à l'ancien parking aveugle. Un jardin en pleine terre y prend place, îlot de fraîcheur dans la ville encombrée. Préservation d'une volée de rampe véhicule latérale desservant les huit demi-niveaux de plateaux libres où se déploient les activités d'une école d'enseignement supérieur.



1972

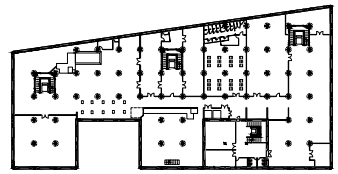


2026

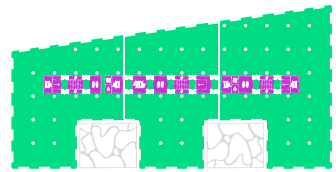


chocolaterie → école

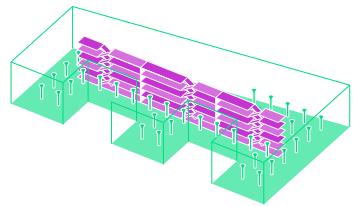
Création longitudinale d'une unique barrette de circulation et de services dans la travée centrale des « poteaux champignons». La concentration de l'ensemble des fonctions et techniques au cœur obscur de l'ancienne chocolaterie génère l'économie du projet.



1919



2007



04

« L'incompatibilité des normes et des usages empêche la mixité des programmes dans un même immeuble. »

Certainement, à la lecture des normes et codes actuels... Cependant, un exercice habile d'interprétation sur les séquences, flux et compartiments, peut garantir la fluidité et la coexistence d'activités différenciées sur un seul ensemble construit.

Modèle monofonctionnel

Depuis la moitié du siècle dernier, dans le secteur de la construction, les marchés ont privilégié une hyperspécialisation des programmes, façonnant des mono-pratiques fonctionnelles, générant des normes exclusives à l'objet privilégié dans le cadre de son affectation.

Procédés certes efficaces jusqu'au brutal arrêt du modèle unique balayé par la volatilité des tendances et du progrès, signifiant l'immédiate obsolescence du dispositif précédent et de ses codes dépassés.

Le segment prospère du xx^{e} siècle, en Europe, aux États-Unis, a célébré ces révolutions permanentes renchérissant, après casse, sur de nouvelles chaînes de productions exclusives : logements, fabriques, bureaux,... concevant des procédés opposés toujours plus performants, calibrés pour l'immédiateté et donc souvent déficients pour le futur.

Dans les domaines de l'architecture, entre conflits mondiaux, course en avant et économie permissive, on aura beaucoup détruit, puis reconstruit ces matrices productivistes, monofonctionnelles, habitats, tertiaire, manufactures... enchaînant souvent les mêmes erreurs sans s'interroger sur l'après.

Désormais, face à l'épuisement des ressources, rien ne peut justifier l'action d'investir et de construire sans anticiper les conséquences pour demain.

Un bâtiment, plusieurs vies.

■ **Modèle plurifonctionnel**

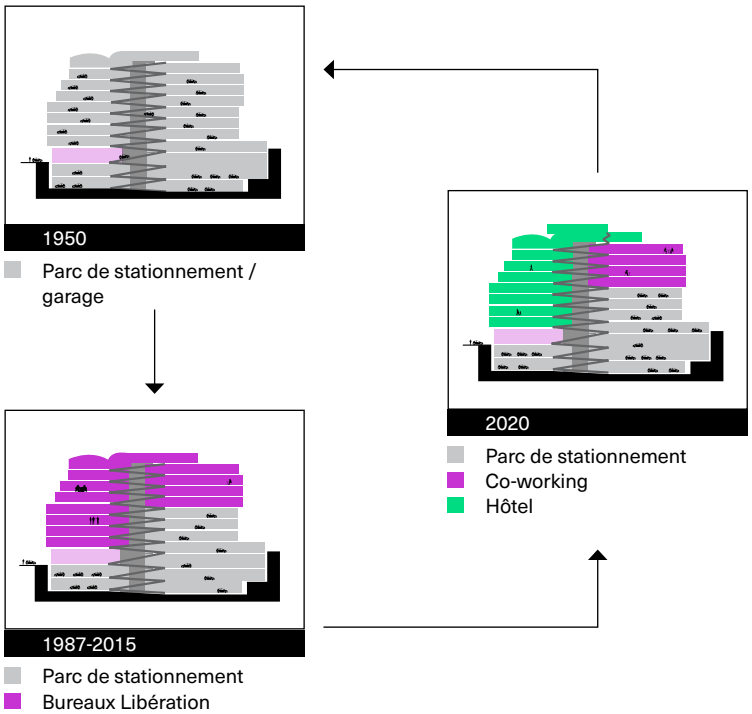
Prévoir l'imprévisible consisterait à accepter qu'une construction neuve puisse bénéficier de plusieurs destinations à long terme.

Dans la même veine, adhérer aux possibilités de superposer différentes activités dans un seul bâti serait un juste retour aux planifications alternées observées jusque dans les années 1960.

La mixité originelle du début du xx^e siècle serait-elle bénéfique ou déroutante ?

À condition de maîtriser les équilibres fonciers, fiscaux et économiques, la possibilité de faire cohabiter des affectations différentes engage à réflexion.

Pour exemple, penchons-nous sur deux expérimentations menées actuellement en régions, dans le domaine des constructions neuves, dont les expertises deviennent de sérieuses pistes pour enrichir les modèles de transformation Bureaux > Logements.



Garage Béranger à Paris : Trois programmations mixtes et alternées entre 1950 et 2030, sur un seul édifice industriel dont les capacités se révèlent riches et plastiques.

Réversibilité permanente

À Bordeaux, le prochain immeuble démonstrateur, situé sur les terrains de l'EPA Euratlantique a obtenu la délivrance d'un permis de construire inédit, en mai 2023.

Construction neuve sans affectation déclarée, l'immeuble peut être agencé simultanément et/ou alternativement pour des bureaux et des logements. L'équipement peut assurer deux destinations réversibles en permanence, habitat et/ou tertiaire sans soumettre de nouvelles autorisations d'urbanisme lors des mouvements de fonctions reprogrammées.

L'opération a bénéficié du premier permis d'innover obtenu en France dans le cadre de la Loi Elan de 2018, autorisant, sous conditions de mesures équivalentes, un ensemble de régimes dérogatoires.

↘

Cette démonstration originale, expérimentée sur un bâtiment neuf, bientôt en chantier, s'applique également aux situations de transformation d'anciennes constructions ordinaires ou patrimoniales.



Projet TEBiO, permis Réversible à Bordeaux, Euratlantique, 2023

Mixité verticale productive

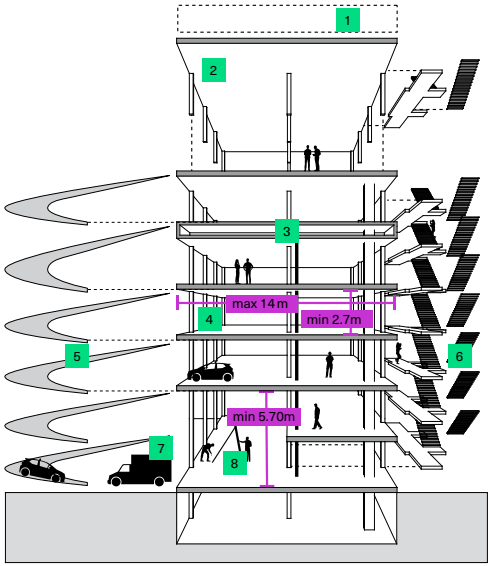
À Marseille, la Métropole et l'EPA Euromed ont initié une mission exploratoire, afin d'évaluer et documenter les contraintes liées à de futurs projets multifonctionnels programmés en mixité verticale : fonctions distinctes et usages opposés, développés alternativement sur les plateaux superposés d'une seule construction.

↘

Le fonctionnement simultané de logements, de parkings, d'ateliers de production, d'activités hétérogènes… fonde l'objet de la recherche.

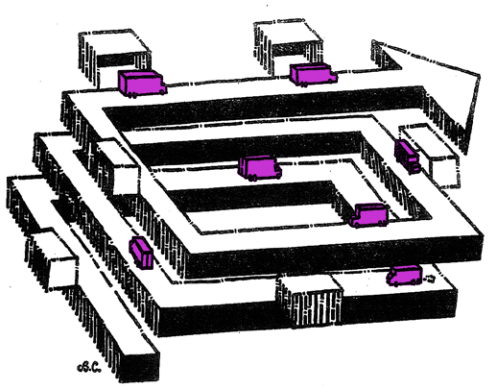
Le défi revient à conjuguer des destinations d'usages nécessitant des dispositifs réglementaires et des règles administratives que tout oppose en première lecture.

Un éventail de solutions sera présenté, au cours de l'année 2025, pour être prochainement édité sous la forme d'un livret de recommandations (morphologiques, structurelles, programmatiques, architecturales, techniques, sécuritaires…), destiné aux opérateurs de la Métropole Aix-Marseille.



1 Traitement de la 5e façade et anticipation de surélévations
2 Structure poteaux poutres/dalles
3 Plénum technique
4 Niveau adapté (2.70m x 14.00m)
5 Rampe extérieure tous niveaux, accès parking et activités productives
6 Circulations à l'air libre déportées en façade
7 Acheminement des livraisons
8 RDC en double niveau avec ou sans mezzanine

Étude sur la mixité verticale avec activités productives, AREP et Canal pour la Métropole d'Aix-Marseille



Publicité pour le bâtiment Mozinor, bâtiment productif verticalisé conçu par Claude Le Goas et G.-P. Bertrand en 1971, publié dans le Monde, le Figaro, « Premier ensemble industriel à la verticale de France », Archives de la Ville de Montreuil, SADEMO,1976

■ Oser expérimenter

L'objectif commun à ces deux expérimentations concrètes, Bordeaux et Marseille, est de stabiliser durablement la pérennité des enveloppes construites en offrant aux collectivités la possibilité d'assurer plusieurs usages en leurs murs. Les activités abritées ne cesseront d'évoluer, de se transformer, d'absorber des fonctions nouvelles dont, pour certaines, nous ignorons encore les besoins programmatiques.

Il est instructif de noter que la mono-affectation des constructions, largement plébiscitée à partir des années 1970, liant strictement le contenu avec le contenant, n'aura survécu que sur une courte période de l'Histoire. L'exemplarité des architectures haussmanniennes et la permanence des fabriques industrielles, sont toujours présentes pour nous le rappeler.

Aux maîtres d'ouvrages, architectes, ingénieurs et entreprises d'intégrer ces ambitions de mixité fonctionnelle, dès maintenant, dans leurs programmations.

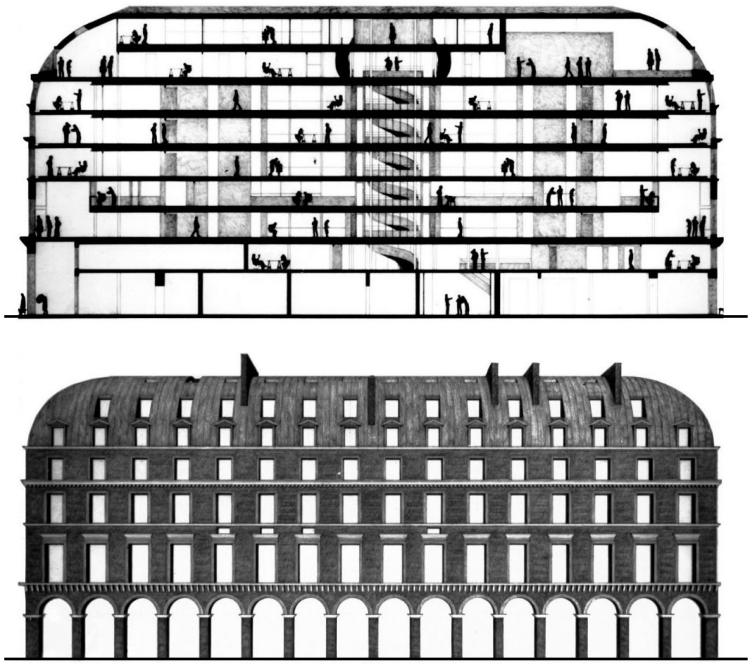
« L'expérience acquise [dans la transformation d'immeubles de bureaux en logements] doit nous amener à revoir notre manière de concevoir dans le neuf, pour s'assurer que les bâtiments pourront avoir plusieurs cycles sans que les transformations soient trop coûteuses. »

■ **Florent Lemaire** Directeur exécutif Arkéa Flex

L'Haussmannien, l'idéal ?

Les immeubles du début du XIXe siècle jusqu'au plan d'urbanisme initié par Haussmann, exemplaires pour leur plasticité et leur capacité d'adaptation, sont souvent cités en tant qu'architecture réversible.

C'est à la fois juste par les possibilités offertes à la variation des occupations dans le temps : avocats, notaires, agences de presse, cabinets médicaux… Autant de professions libérales remplaçant peu à peu la domesticité bourgeoise, objet principal de l'élévation emblématique de ces immeubles de rapport… jusqu'à la moitié du siècle dernier.

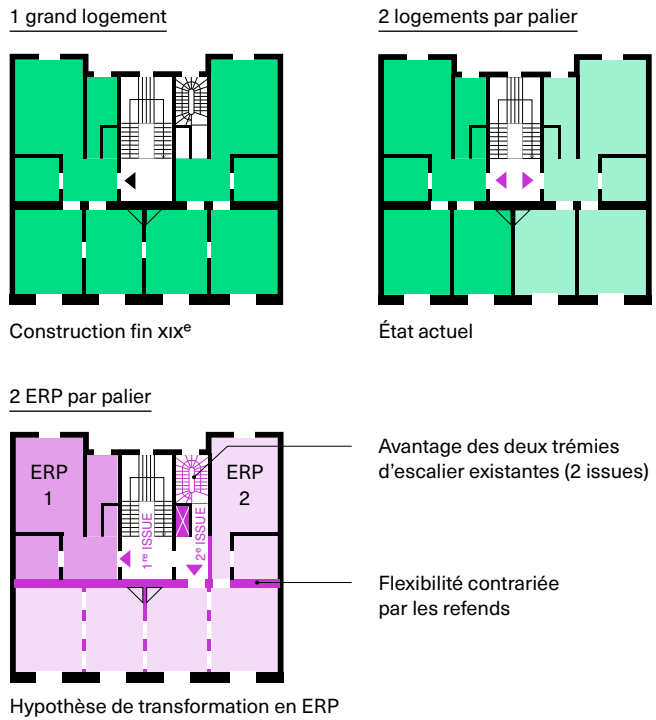


Transformation en 1992 d'un immeuble de bureaux, ancien Hôtel Regina, rue des Pyramides, Paris II, destiné à la Direction des Musées de France, modèle de la rue de Rivoli 1804-1844, Percier et Fontaine architectes

La capacité d'adaptation de ces constructions, très souvent mises en avant, est exemplaire… et pas que dans son dessein régénératif.

Cependant, il est plus discutable d'évoquer la flexibilité des modèles pour ce qui concerne la possibilité de varier les typologies en volumes ou en surfaces en raison des dispositifs constructifs du modèle haussmannien. Les épais murs de refends longitudinaux, maçonnés, caractéristiques de ces typologies, et les recoupements, verticaux et perpendiculaires, supports des conduits de cheminées, assurant parfois le rôle de refends, sont des contraintes réelles quand on s'intéresse à la flexibilité spatiale de chaque plateau d'étage.

Les typologies constructives du XIXe siècle, bien qu'exemplaires, correspondent plus à une réversibilité d'usages qu'une flexibilité structurelle.



Exemple d'immeuble haussmannien, le 5 rue Humbolt, XVe arrondissement, bâti 1896, Th. Judlin et P.Gravereaux architectes.

05

« La réglementation incendie reste un frein sévère à la transformation. »

Certes... le changement de destination d'un immeuble entraîne collusions et contradictions des textes, mais traiter la question sécuritaire en amont de la programmation est la solution et doit devenir la règle.

Examen des règlements

Ce thème sur la sécurité incendie, s'il n'est pas le plus enthousiasmant de la problématique générale de transformation, reste prégnant tant il peut (dès lors que l'on ne souhaiterait pas voir naître des opérations) servir de prétexte au refus d'autorisations administratives.

↘

Qui n'a pas entendu telle ou telle autorité justifier son refus au motif que la sécurité du citoyen ne serait pas assurée ?

Aussi est-il rassurant de relativiser « l'inutile crainte du pompier » (plutôt salvateur) en opposant une lecture précise des textes, en les interprétant, pour se rendre compte que l'exercice est, le plus souvent, réalisable dans l'application des règles.

Arrêtons-nous donc quelques instants pour balayer les points saillants de ces fameux sujets de sécurité qui clignotent dès lors qu'on aborde ces projets de transformations d'architecture, si nécessaires pour l'avenir.

Pour simplifier le propos et reprendre une logique appréciée des services instructeurs, il faut avancer en reprenant dans l'ordre les grands chapitres du règlement de sécurité qui s'impose à la construction ou l'aménagement de bâtiments à usage principal de logements (arrêté du 31 janvier 1986 modifié).

Denis Thélot, architecte et ancien architecte en chef de la préfecture de Police de Paris, nous aide à répondre, point par point, aux difficultés qui peuvent être rencontrées, et à celles qui peuvent être balayées.

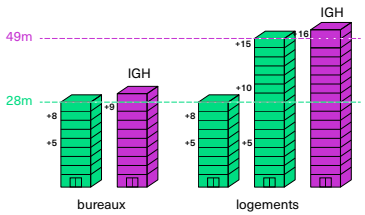


Incendie, NBC News, How Technology Can Stop Massive Fires From Destroying Cities, 9 Dec. 2014

Denis Thélot, architecte et ancien architecte en chef de la préfecture de Police de Paris

- **Classement des immeubles d'habitation**

Le classement de ces immeubles au titre de la sécurité contre l'incendie est prévu en quatre familles (immeubles collectifs). Les trois premières familles (hauteur inférieure à 28,00 mètres) sont les plus courantes et «s'emboitent» sans aucune difficulté dans les immeubles de bureaux. La quatrième famille de 28 à 50 mètres prendrait la place d'immeubles de bureaux qui ont été classés en IGH. Cette disposition ne s'oppose pas à la création de logements qui eux, resteront classés en «habitation».



- **Desserte des immeubles d'habitation par les engins de secours**

Les dispositions mises en œuvre au titre du Code du travail (ou des IGH) pour la desserte des immeubles sont parfaitement compatibles avec celles exigées pour la desserte des habitations pour lesquels il n'est jamais demandé deux façades accessibles (ce qui est exigible dans le Code du travail). Les caractéristiques des « voies engins » et des « voies échelles » sont identiques dans les deux corpus réglementaires.

- **Fondations et capacités portantes**

Les fondations et les capacités portantes des immeubles d'habitation sont compatibles avec celles des bureaux qui, souvent, sont plus exigeantes. Ces notions ne relèvent pas directement du règlement de sécurité mais ne sont pas sans conséquence sur les degrés de stabilité au feu et de protection au feu.

- **Recoupements et stabilité au feu**

Les recoupements des immeubles de grande longueur sont exigés dans les deux réglementations. Les stabilités au feu exigées en habitation de la 2e et de la 3e famille sont au maximum d'une heure. Elles ne sont pas supérieures à celles exigées en immeuble de bureaux. Certains bureaux peuvent n'être stables au feu qu'une demi-heure, dans ces conditions, la création de logements demandera un renfort de stabilité. Les habitations de la 4e famille doivent être stables au feu de degré une heure et demie, ce qui ne nécessitera pas de renfort de stabilité par rapport aux bureaux de plus de 28 mètres dont les structures principales sont traitées stables au feu de degré deux heures.

- **Façades et règle du C+D**

Le traitement des façades doit être examiné projet par projet. Les caractéristiques des façades des logements peuvent être compatibles avec des façades de bureaux existants, dans le cas contraire, ces façades devront être reprises.

- **Couvertures**

Les deux réglementations sont compatibles pour ce qui concerne le traitement des couvertures.

- **Dégagements verticaux et horizontaux**

Les dégagements verticaux par escaliers et horizontaux par circulation sont, en général, plus contraints dans les immeubles de bureaux que dans l'habitation. Il en est de même pour le nombre et la largeur de ces escaliers. Un point toutefois diverge pour ce qui concerne le volume d'encloisonnement commun d'un ascenseur et d'un escalier dans les bureaux, ce qui n'est pas autorisé en habitation. Cette divergence entre les deux réglementations devra constituer un point de vigilance.

- **Installations techniques et de sécurité**

Les installations techniques et de sécurité seront, dans tous les cas, reprises pour être adaptées à la nouvelle affectation d'habitation ce qui est donc sans incidence sur le fait de s'implanter dans des bureaux.

- **Parcs de stationnement**

Les parcs de stationnement des immeubles d'habitation devront se conformer aux dispositions de l'arrêté de 31 janvier 1986 modifié qui restent un moins contraignantes que celles qui régissent les parcs de stationnement des établissements recevant du public qui ont, dans un grand nombre de cas, servi de référence dans la création des parcs de stationnement de bureaux.

- **Accès des personnes en situation de handicap**

Les logements des immeubles d'habitation et les locaux associés devront être accessibles aux personnes en situation de handicap, ce qui devra faire l'objet d'une expertise projet par projet.

- **Conclusion**

Voilà donc, rapidement survolées, caractéristiques et veilles essentielles à privilégier lors des exercices de transformation d'ensembles de bureaux en immeubles d'habitations sur le plan de la sécurité préventive contre l'incendie et la panique.

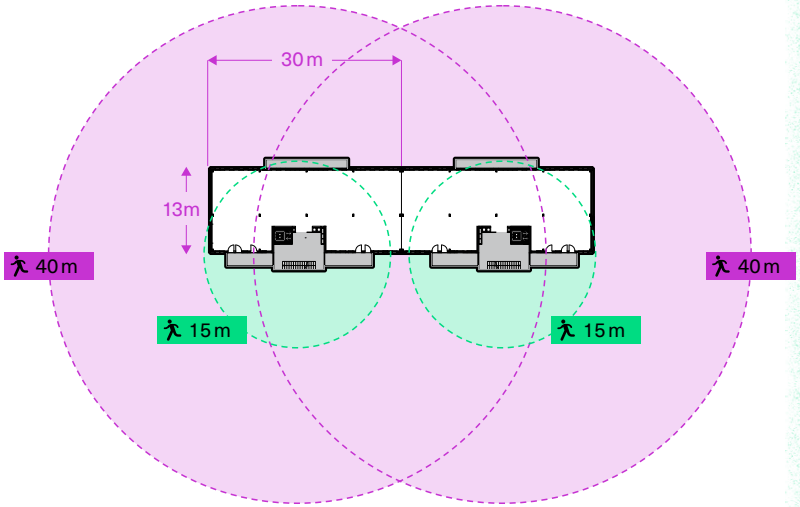
On mesure aisément que les constructions existantes à usage de bureaux, notamment celles de moins de 28 mètres de hauteur, sont transformables en logements avec changement d'affectation sans remise en cause des principes fondamentaux exigés par les réglementations applicables.

Cette question, relative aux mutations à venir, ne peut donc constituer un préalable négatif ou un frein à cette nécessaire et essentielle campagne de transformation urbaine.

▪ Distances sécurisées en circulation

Repositionner les circulations horizontales et verticales à l'extérieur, à l'air libre, a le grand avantage de dégager de plus nombreux points d'accès aux programmes de chaque étage, et ce de manière réversible.

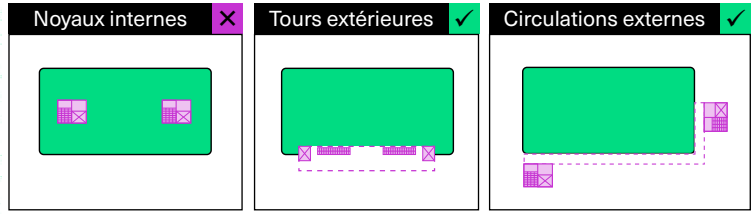
Les distances de parcours aux escaliers sont prolongées de 15 m à 25 m en logements, une simple adaptation de la façade légère peut suffire et permettre d'éviter la technologie parfois imposante que réclame le désenfumage des parties communes.



Distance maximale aux escaliers intérieurs dans les bureaux

Distance maximale aux escaliers intérieurs dans les logements

Les circulations extérieures, une disposition favorable à la réversibilité Bureaux/Logements, garantissant des distances aux escaliers conformes et des points d'entrée multiples.



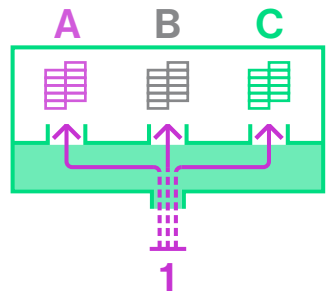
Étude des différents dispositifs de noyaux circulatoires existants : privilégier les dispositions favorables aux plans libres.

Distribuer systématiquement les niveaux par le fameux «noyau central» alors que les normes sécuritaires se complexifient, que la flexibilité des volumes est recherchée, que les espaces extérieurs sont souhaités... est un standard qui doit être requestionné.

▪ Accès unique pour une mixité interne

Pour conserver des façades patrimoniales, sans les dénaturer, ou répondre à des contextes urbains contraints, l'accès unique, desservant une rue intérieure ventilée et éclairée, elle-même distribuant des accès distincts aux différents programmes intérieurs, est un dispositif intéressant, garantissant le respect des contraintes d'effectifs, d'unités de passage et de dégagements sécuritaires.





L'accès unique, couplé à une rue intérieure, un dispositif sécuritaire astucieux pour préserver une entrée sur rue malgré une programmation mixte intérieure

06

« La fiabilité structurelle d'un bâtiment est le seul gage de réussite d'une transformation. »

Pas seulement... c'est un diagnostic étendu, curieux et multisectoriel, qui garantira l'adéquation d'un nouveau programme à la construction existante dans son contexte.

Diagnostic incomplet

En découvrant une architecture existante, on observe l'épaisseur de sa mémoire, l'esprit du lieu, sa destination première, ses caractéristiques, ses capacités à muter... Cependant, avant même de projeter aveuglément une nouvelle programmation, il est prudent de lever les inadéquations possibles entre l'élément à transformer, sa prochaine mutation et, dans la plupart des cas, sa réversibilité future.

L'affectation d'une nouvelle activité dans une ancienne matrice ne peut être décidée préalablement à ce que l'on nomme communément la phase diagnostic soit, *a minima*, la pertinence de l'emplacement du site, l'évaluation des possibles pollutions, les analyses géotechniques et structurelles de l'existant... expertises confiées le plus souvent à une ingénierie spécialisée.

Cette étape, aussi importante soit-elle, est loin d'être systématiquement prévue. Dans le meilleur des cas, un audit est confié à des architectes et aux autres experts de la maîtrise d'œuvre.

↘

Mais, aussi savant que soit le diagnostic technique, il demeurera limité en l'absence d'une expertise approfondie, plurisectorielle, anticipatrice, puis conclusive pour accompagner les prises de décisions des propriétaires ou investisseurs.

Avant chaque intervention sur une architecture existante, il est donc essentiel de faire la différence entre un diagnostic conforté par les audits techniques et une large vision sur « l'état de l'art » dont doit bénéficier toute construction ancienne.

De cette expertise, sérieusement solidifiée, dépend une seconde étude, plus triviale et pratiquement simultanée : l'amorce du bilan financier de l'opérateur.

Bénéficiant des premiers éléments et tests de faisabilité, elle doit être déclenchée et documentée sur des bases sécurisées, au stade de l'évaluation courante.

■ **Diagnostic étendu**

Si l'exosquelette d'un bâtiment, seul élément fondé de la construction, est déclaré fiable pour assurer une opération de transformation, on fait trop souvent silence sur l'éventail des investigations à déployer autre que techniques.

Couramment, des décisions hâtives, des objets de concours, des opportunités politiques, vont orienter des programmations aléatoires. Un industriel, un investisseur, une municipalité peuvent s'acharner à réaliser, sans expertise étendue, des logements dans une ancienne usine, des ateliers d'artistes dans un immeuble de rapport, ou encore créer une bibliothèque dans un château d'eau désaffecté...

Sauf cas exceptionnels, l'avancement des études conduit à l'échec du projet. Un programme forcé peut contrarier l'évidence des dispositifs liés à la première destination du bâtiment : trop d'efforts à déployer, trop de contraintes à cumuler, un plan incendie mal évalué, des budgets inadaptés... La greffe ne prend pas, un phénomène de rejet est alors observé, trop tardivement.

■ **Dérive des études de faisabilité**

La conjoncture tendue des quinze dernières années est à l'origine de la dégradation de ces missions préalables, préventives, nommées études de faisabilité (Faisa) par les opérateurs qui investissent toujours à risque dans ces séquences de préfiguration.

Cette dénomination de faisabilité a, depuis, été rétrogradée au stade d'étude de capacité (Cap), exercice plus immédiat, plus succinct, moins coûteux, visant à satisfaire l'adéquation des règles du PLU à la possibilité de construire le maximum de surfaces opérationnelles, en optimisant le fameux rapport SDP/ SHAB.

Ces calculs de rentabilité, exploités prioritairement dans le contexte d'opérations neuves, se sont progressivement déplacés sur les sujets de transformation d'immeubles, sans faire évoluer les méthodes d'investigations.

Une esquisse préalable pour évaluer une future construction sur un terrain vierge n'a rien de comparable avec une étude approfondie à réaliser sur un édifice existant. Un investissement préalable à ne pas négliger.

« Il devient primordial de réfléchir à comment lier le temps et l'exploratoire. Les durées de portages financiers entre l'acquisition et la livraison d'une opération nécessitent des investissements importants dès la genèse du projet alors que la maîtrise technique d'une transformation reste sensiblement liée à l'exploration du bâti. »

■ **Olivier Hamon** Fondateur de CIOH, Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Multi-expertises

La valeur d'une expertise, solide, multi-sourcée, ne peut plus être ignorée. Aussi faut-il que les opérateurs l'admettent en constituant (et en défrayant) des équipes pluridisciplinaires (composées d'experts de chacune des spécialités) qui vont évaluer l'équilibre des risques, avant même de conseiller d'acquérir l'objet, garantissant aux décideurs la fiabilité de leur bilan financier en phase avec l'objectif fonctionnel de l'opération.

Les intervenants à solliciter sont variables selon les projets, des plus évidents - experts en structure, fluides, thermique, environnement - aux plus spécifiques - consultants en façades et enveloppes, acousticiens, concepteurs lumière, designers, paysagistes - ...

« La complexité du processus de transformation passe d'abord par l'approche projet sur l'immeuble (…) Mais il s'agit aussi de transformer complètement notre écosystème d'intervenants : nous mobilisons d'autres experts (bureaux d'études structures, architectes du patrimoine, fiscalistes sur les problématiques fiscales…) ainsi que des entreprises du bâtiment bien plus artisanales qu'industrielles (staffeurs, marqueteurs…). »

■ **Pierre Vital** Associé Fondateur ID&AL groupe, Vice-Président de la FPI France

« Pourtant, l'imagination des acteurs de l'immobilier et des spécialistes de la transformation permettent de relever ce défi de la transformation : bien souvent, de la contrainte née la créativité… Pour y parvenir, il faut s'entourer de partenaires ayant déjà une expérience solide en la matière et disposer d'équipes habituées à imaginer tous les scénarios de transformation, l'utilisation de leviers fiscaux, de programmations astucieuses, de montages audacieux. »

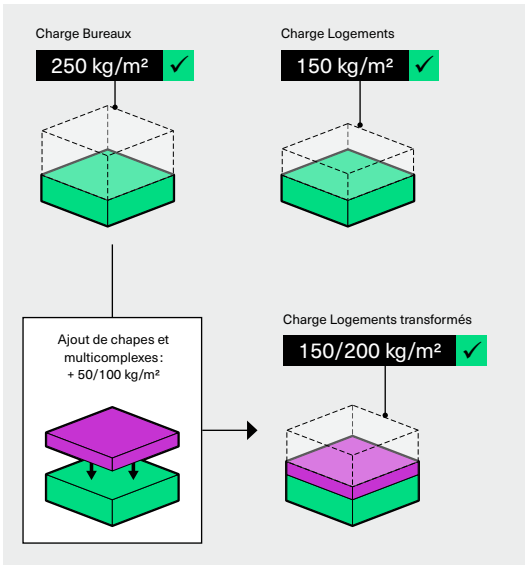
■ **Eric Barbarin** Directeur général du pôle Patrimoine de Nexity Héritage

« Réussir la transformation nécessite une mobilisation collective : (...) Adapter nos pratiques [et] Approfondir les diagnostics de l'existant : renforcer la présence et la collaboration des acteurs (architectes, bureaux d'études, entreprises et industriels) en amont de la conception pour définir des solutions techniques économiquement performantes. »

■ **Katelle Le Guillou** Directrice générale de la Foncière de Transformation Immobilière

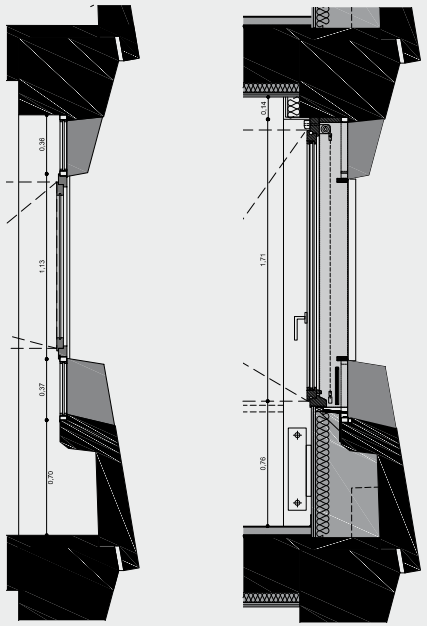


Rosny, état transitoire du chantier actuel - Transformation des anciens locaux de Bison Futé (CNIR), en résidence sociale (BATIGERE) : La salle de contrôle, centrale au bâtiment, sera transformée en un lumineux patio végétal, 2024.



Structure : les charges admissibles des bureaux favorables à la transformation en logements.

Surprise : la portance des planchers bureaux de 250 kg/m² (selon leurs différentes constitutions), n'assurent pas toujours l'acoustique entre étages dévolue aux lieux de sommeil.



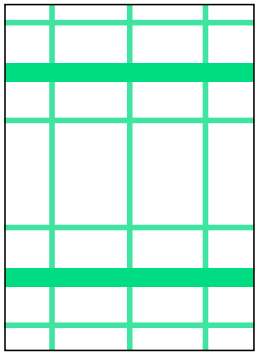
1974
Façade poreuse.
Béton préfabriqué et fenêtres aluminium.

2021
Façade performante.
Ecran thermique et acoustique, déporté à l'intérieur, et fenêtres bois.

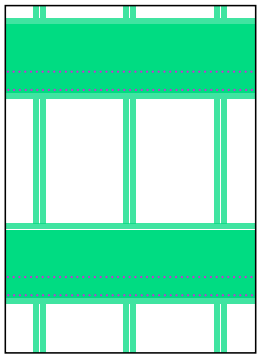


Déployer des stratégies agiles dans les cas les plus contraints : le cas de l'allège pleine, démonstration au 58 rue Mouzaïa, RIVP CROUS, 2021.

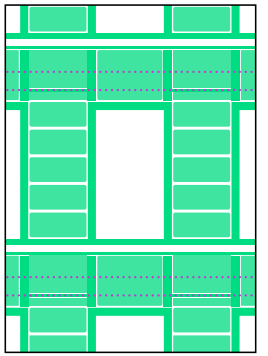
Mur rideau



Poutre allège



Façade porteuse



Enveloppes et grilles structurelles des façades existantes : trois grandes typologies de façade possible, à étudier avec attention dès l'étude de faisabilité

07

« Réhabiliter coûte plus cher que construire neuf, à cause de la complexité technique surtout dans le cas des bâtiments ordinaires, dégradés, incompatibles avec l'évolution des contraintes énergétiques. »

Oui... sauf à préférer la réparation agile, l'utilisation de composants industriels ou des dispositifs d'enveloppe ingénieux, qui permettent de rétablir l'équilibre des dépenses comparé aux constructions neuves.

Travaux importants, coût élevé

La conversion d'un immeuble de bureau en autre chose (que ce soit du logement ou autre) paraît souvent au premier abord une excellente idée pour alléger les coûts d'une opération. L'expérience prouve que la transformation-réhabilitation a un coût équivalent, voire supérieur, aux opérations de construction neuve.

Aujourd'hui, c'est vrai. Qui dit changement d'usage dit périmètre de réhabilitation lourde et donc un niveau de CapEx important. Quelques ordres de grandeur pour illustrer ce propos :

- Hors Paris : la construction neuve s'établit autour de 2 000 € HT/m² vs. Réhabilitation autour de 2 400 € HT/m²
- Dans Paris : la construction neuve s'établit autour de 2 300 € HT/m²[1] vs. Réhabilitation autour de 2 700 € HT/m².

Les coûts de transformation sont élevés en raison du coût des matières premières, éléments sur lesquels nous avons peu de prise. Mais, principalement, c'est l'application des normes de références réclamées pour les projets de transformations, similaires à celles des constructions neuves, qui dégradent les bilans. Il devient nécessaire de réfléchir différemment aux projets de conversion, en allégeant les normes de référence afin de diminuer les coûts de transformation, sans pénaliser ni les protocoles environnementaux, ni la qualité des logements créés, ni la sécurité de ses futurs habitants.

> « Pourrait-on introduire une marge de manœuvre permettant de déroger aux règles des PLU, du CCH, dès lors que le projet serait d'une qualité suffisante ? Pourrait-on admettre que des logements aménagés dans un immeuble de 18 m de profondeur ne répondent pas à tous les critères du confort d'été (logements non traversants) ? L'idée n'est pas de faire des logements médiocres par la transformation de bureaux, mais d'admettre qu'il vaut mieux un logement imparfait mais faisable, que pas de logement du tout. »
>
> **Laurent Petit** Consultant, Assistant à Maîtrise d'Ouvrage

1 En corps d'état séparés, par m² de SDP

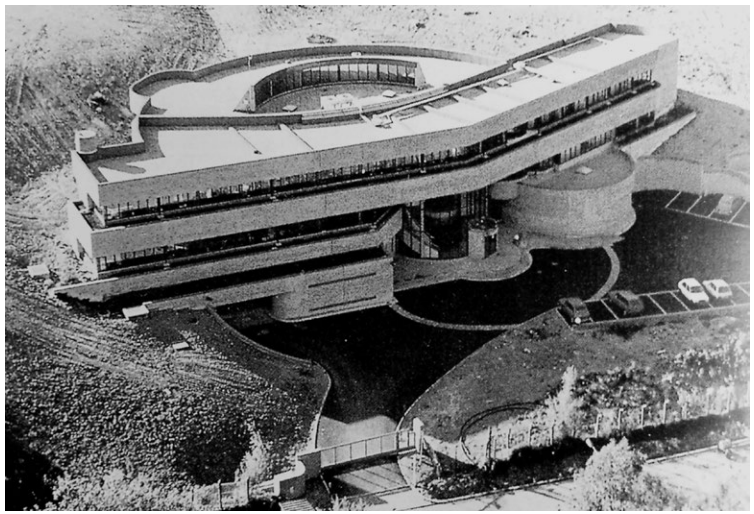
Stratégies d'interventions à disposition

Quelles sont les raisons qui obligent le secteur de l'immobilier et les entrepreneurs à calquer les méthodes de la rénovation de l'existant sur les savoir-faire actuels de la construction ?

Principalement les cultures et les automatismes acquis par les entreprises sur les méthodologies appliquées aux chantiers neufs. Réflexes doublés par l'unicité imposée par les fabricants sur les produits de second œuvre, prescrits indifféremment pour la construction ou la transformation du bâti.

Sauf à accepter d'investir un coût de rénovation plus élevé de 20% que dans le cadre d'une nouvelle construction, surinvestir pour un bilan carbone vertueux (pas toujours au rendez-vous), échapper à des contraintes administratives (de moins en moins bénéfiques) la posture systématique de réaliser des restructurations lourdes, aux coûts très élevés, sera rapidement jugée contreproductive si elle n'est pas associée à un second paradigme, l'économie de moyens.

Privilégier des méthodes habiles et économiques, engageant des actions strictement nécessaires, ou des procédés massifiés, est l'objectif recherché.



Rosny, état Existant, Transformation des anciens locaux de «Bison Futé», à Rosny-sous-bois, en résidence sociale (BATIGERE USH), Ludwik Peretz et Gilbert Delecourt, 1984-86

■ **Réparation, industrialisation, retournement …**

Trois orientations, parmi d'autres, se dégagent, pour aborder les variables de la rénovation d'actifs existants dans une économie raisonnée.

↘ Faire le choix de la réparation élémentaire, à bas coût, excluant le geste architectural, associant les performances acoustiques et thermiques, sans s'éloigner de l'attention destinée aux futurs habitants. Une économie de prescription ne condamne pas à la pauvreté, elle invite à l'ingéniosité. On attend l'Atlas de la réparation !

↘ Appliquer une pensée industrielle, influencée par l'économie et la rigueur d'un processus ordonné, transformer sobrement une opération à l'aide de composants industriels préfabriqués hors site, transportés puis posés sur site. La transformation par l'addition d'éléments autonomes, pré-réceptionnés en usine, une alternative technique et financière aux réhabilitations lourdes ?

↘ Retourner l'habit, afin d'échapper, dans le cadre des réhabilitations, à l'imposition systématique du manteau thermique extérieur. Pour quelles raisons étouffer et masquer les tracés d'architecture, certains patrimoniaux, dont les figures et modénatures de façades ne réclamaient certainement pas leurs disparitions ?



Raboteurs de parquet, Gustave Caillebotte, 1875, Musée d'Orsay.

Réparation élémentaire

Préférer la réparation d'un actif à sa restructuration générale présente l'avantage de distinguer deux familles : composants performants et ressources ordinaires. L'équilibre, en termes de programme et de coût, est assuré par un dispositif à double entrée : solidité et neutralité. Assurer le qualitatif d'une opération à hauteur de 60% en assumant parallèlement conservation, réemploi et détournement élémentaire sur 40%.

L'objectif d'une réparation minimaliste consiste, après expertise, à tirer largement avantage d'une construction telle qu'elle a été constituée, en échappant aux démolitions, en conservant autant que possible les circulations de l'ouvrage, en décidant du positionnement des protections thermiques et acoustiques, une posture qui n'évacue pas le juste équilibre des normes en se confrontant à l'obligation de résultats.

Ce premier chapitre, facteur d'économie, réclame une parfaite connaissance du bâtiment, de ses maux, de ses qualités, de ses potentiels. On évoque là des solutions régénératives, des substitutions d'éléments provenant de composants réemployés ou détournés. Protocoles d'économies circulaires, dont certains effets restent encore à apprécier, comme l'énergie consacrée aux études par les maîtrises d'œuvre.

Observés depuis longtemps chez les adeptes de l'autoconstruction, ces réflexes, placés entre économie et soin, pourraient être comparés aux effets de l'acupuncture en termes d'énergie.

En faisant appel à des partenaires repérés, en inventant de nouveaux algorithmes financiers, en ciblant des ressources sous-exploitées, en échappant aux rouages classiques de la rénovation, on rejoint un courant (dit) alternatif, dont l'évidence du modèle économique entraîne déjà l'adhésion de nombreux particuliers, startups et opérateurs audacieux.

Appel aux industriels

Reconnaître plus largement les bénéfices de la préfabrication industrielle réalisée hors site, pour intervenir intérieurement dans les grilles structurelles des architectures édifiées dans le siècle passé, est une solution.

Redécouvrir des méthodes déjà expérimentées par les Japonais et les Italiens dans les années 1960, tels Kisho Kurokawa et Joe Colombo ; ou par Charlotte Perriand, lorsqu'elle concevait les blocs sanitaires préfabriqués des appartements de la station des Arcs.

Ces solutions sont déjà abordables pour réaliser des logements assemblables, par modules, sur les standards à peine revisités des caravanes, tiny houses, capsules ou pods maritimes… composants préfabriqués par un solide paysage industriel qui évolue indépendamment des organismes du BTP. Encore faudrait-il se réapproprier la complémentarité des deux secteurs.

Sur le terrain, il faut se représenter les plateaux d'une superstructure curée, dénudée, vidée des éléments non structurels. Ces plateaux désertés peuvent alors réceptionner des composants préfabriqués en structure bois, à distance, en atelier, s'apparentant à de grands meubles. Ces volumes, de surfaces composables et assemblables, de 20 à 60 m² et plus, embarquent l'ensemble des éléments garantissant normes et qualité des usages, tel un logement traditionnel labellisé.

Qualité prioritaire de ces systèmes : garantir des équipements intérieurs autonomes, stables en thermique, autosuffisants, entièrement aménagés et meublés.

Il n'est pas question ici de containers empilés en extérieur pour résister aux intempéries, mais de grands meubles non structurels, protégés, posés sur les planchers intérieurs des immeubles purgés de leur second œuvre.

Les procédés de préfabrication génèrent des composants métriques sériels, modules assemblés en usine dans les meilleures conditions. Ces dispositifs favorisent les tâches des compagnons, la garantie des cadences, le respect des calendriers. Volumes relativement standardisés, assemblés sur chaînes, entièrement équipés, certifiés conformes avant livraison. C'est un argument essentiel en cas d'intervention dans un contexte urbain très complexe, à l'image des tissus métropolitains.

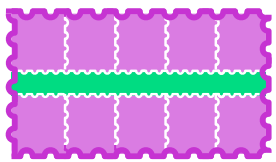
Ces blocs indépendants sont installés en différé sur des plateaux libérés puis connectés, prêts à être activés pour mise en fonction immédiate. Les pods intègrent les traitements acoustiques, thermiques, peuvent être équipés – salle de bains, bloc cuisine, lieu de sommeil…

À l'approche du chantier, les modules protégés sont hissés sur lift, introduits latéralement à la façade existante, traversent la trame ouverte de la structure, puis sont glissés sur faux planchers pour être ajustés. Une autre solution de livraison consiste à treuiller les pods par grutage aérien en glissant verticalement les volumes dans une trémie traversant tous les niveaux, depuis la terrasse haute de la construction.

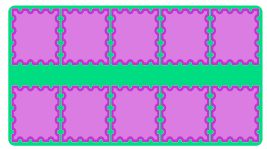
Arrimés entre eux, connectés, garantis zéro défaut, les modules sont conçus pour assurer une mobilité permanente suivant des règles et procédés anticipés. Gain de temps assuré et économie sur les coûts.

Alternative aux réhabilitations dites « lourdes », ce dispositif de transformation, plus catégorique, découlant de processus industrialisés, engage à programmer deux chantiers pour une seule opération, le premier sur site, le second hors-site. Ce processus, calqué, par exemple, sur l'ingénierie maritime pour l'équipement des paquebots, tranche avec les méthodologies traditionnelles des grands groupes de constructeurs nationaux s'activant sur les marchés de rénovations urbaines, en site occupé ou non.

Si les opérateurs qui se dirigent vers des projets de transformation n'envisagent pas de solutions nouvelles, comme celle-ci ou d'autres, optimisant les budgets et la gestion des calendriers, ils rencontreront des difficultés à être concurrentiels à long terme.

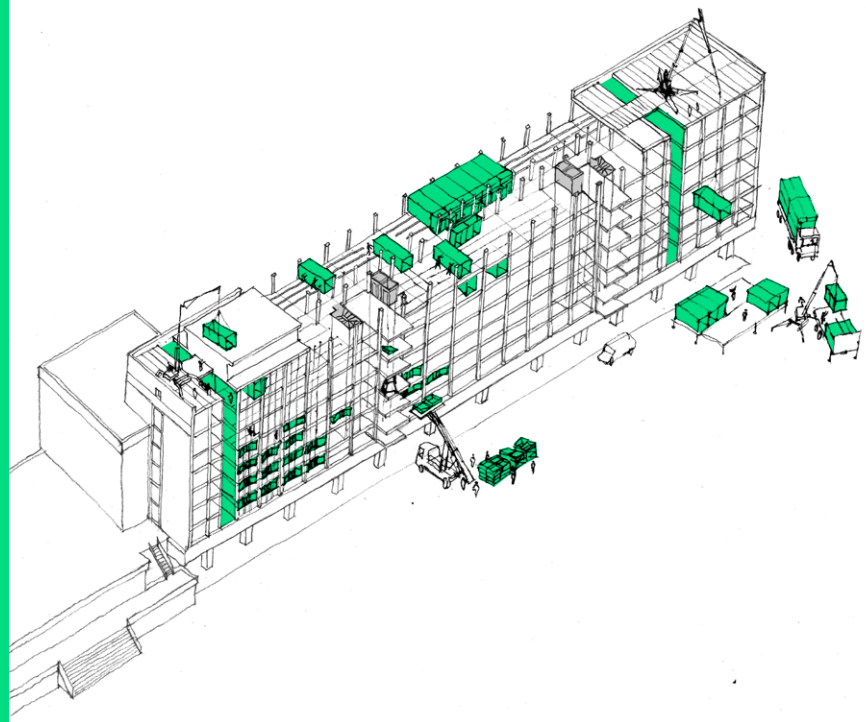


Double procédé
1. Solution classique, à l'extérieur : ITE + Carter de protection
2. Solution traditionnelle : isolation thermique à l'extérieur du bâti + isolation thermique et acoustique en périphérie

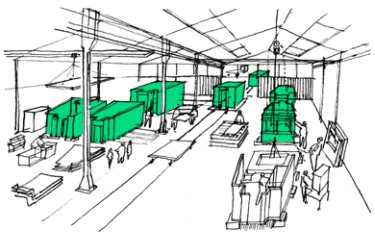


Procédé unique
Autonomie des pods, pas d'intervention à l'extérieur du bâti : Isolation thermique intérieure des volumes indépendants couplée au doublage acoustique des logements individuels

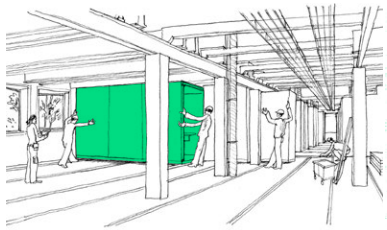
Considérer l'autosuffisance des logements autonomes plutôt que le recours au manteau thermique extérieur du bâtiment.



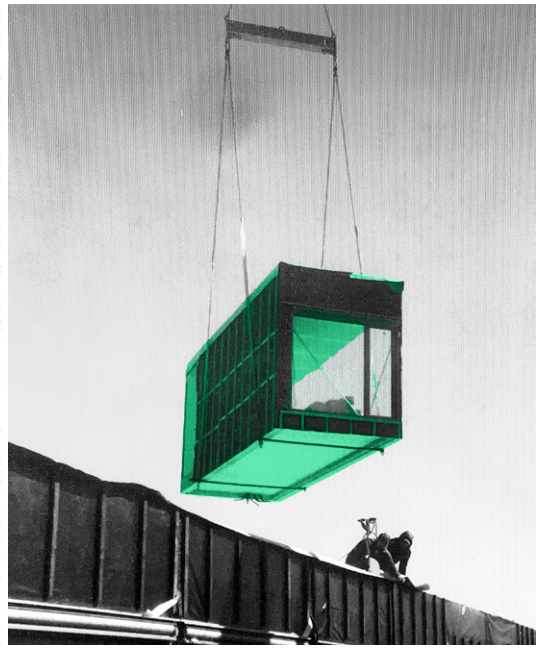
Hors site > sur site : abordage des anciens laboratoires construits à Jussieu, par Urbain Cassan en 1962. Chantier industrialisé, 600 logements étudiants, gains en économie et délai, 2020, projet non retenu : « trop tôt, trop risqué »



Fabrication et assemblage des pods préfabriqués en ateliers, hors site

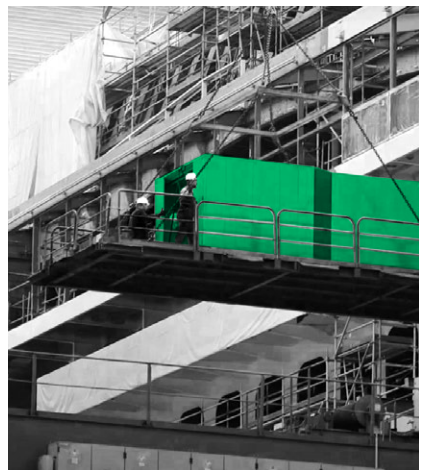


Positionnement des pods industrialisés, livrés zéro défaut sur site, au sein de la structure existante (Hauteur sous poutre minimum 2.70m)



Processus de grutage pour aborder, latéralement ou verticalement, la structure intérieure à équiper, Selvéa.





Entre autres industriels, le Chantier de l'Atlantique à Saint Nazaire.
Dispositifs de levage ascendant pour installation de cabines dans un paquebot.

Retourner l'habit

La première posture sur la réparation élémentaire, développée plus haut, garantissant à la fois économies et labels, s'applique principalement aux modèles de tailles moyennes situés dans les zones diffuses ou le premier cercle périurbain.

La deuxième posture, à vocation industrielle, s'adresse à des restructurations relativement importantes, y compris les opérations situées dans des secteurs complexes pour irriguer les chantiers, situées en centre-ville ou dans les quartiers historiques.

Ces deux actions, à condition qu'on le justifie, n'entraînent pas forcément l'obligation d'utiliser d'épais manteaux protecteurs en façades extérieures.

Engagée bien avant la crise sanitaire de 2020, la rénovation thermique des bâtiments, chantier national pour tenter d'atteindre, parmi d'autres mesures, la neutralité carbone en 2050, révèle des questions restées sans réponse sur les constituants de ces manteaux thermiques.

En 2020, l'architecte Erik Mootz s'interrogeait, dans une tribune publiée dans Le Monde[1], sur l'abondance des rénovations thermiques exécutées à l'extérieur des bâtiments, en déclarant : « nos bâtiments sont obèses, quand l'urgence climatique exige une architecture ascétique ».

Souvent fatal pour la composition architecturale, consumériste en matière, le geste consistant à revêtir systématiquement des façades existantes qualitatives par d'épais murs manteaux, potentiellement émissifs de particules à long terme, dénature l'expression de nombreux édifices de caractère.

D'autres solutions existent ou doivent émerger.

1 MOOTZ Erik, Architecte, Tribune publiée le 12 août 2020, 13h08, URL : https://www.lemonde.fr/idees/article/2020/08/12/nos-batiments-sont-obeses-quand-l-urgence-climatique-exige-une-architecture-ascetique_6048749_3232.htm



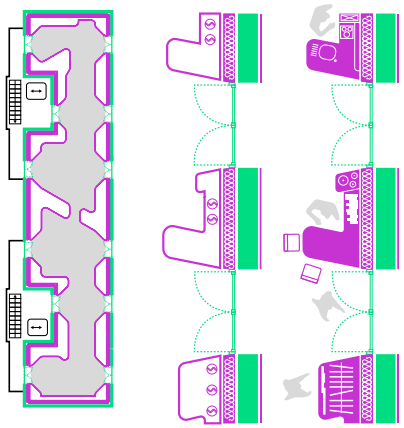
Isolation thermique par l'extérieur, entre béton et briques portées.

L'intervention brutale réalisée par l'extérieur des bâtiments pourrait être atténuée en déplaçant la performance protectrice attendue de l'extérieur vers l'intérieur des constructions. Une sorte de volte-face en additionnant à la seule présence des couches isolantes d'autres fonctions contenues dans l'épaisseur d'un mur fonctionnel : circulation des gaines, passage des fluides, cheminées de ventilation naturelle, filtres acoustiques, protections solaires, pièces d'eau spartiates, allèges équipées, ...

Retourner à l'intérieur l'habit protecteur d'une construction existante, en périphérie des murs, intégrer réseaux, services et mobiliers dans l'épaisseur, façonner une double peau domestiquée, privilégier le plan libre en surface, sont des alternatives qui se prêtent à de nombreuses configurations d'immeubles à transformer.

Sorte de façade augmentée depuis l'intérieur, absorbant les encombrements techniques, générant des remises d'appoints, des loges domestiques, des alcôves servantes... fonctions alternées par de profonds ébrasements rapportés au nu des façades. Ces configurations concourent à regagner des surfaces centrales (le noyau associé aux réseaux) pour les déplacer en périphérie des plateaux.

Cette géométrie du déplacement de m^2, liée à la réglementation thermique, rappelle l'agencement des demeures du XVII^{e} siècle, associé au plan libre du XX^{e} siècle.



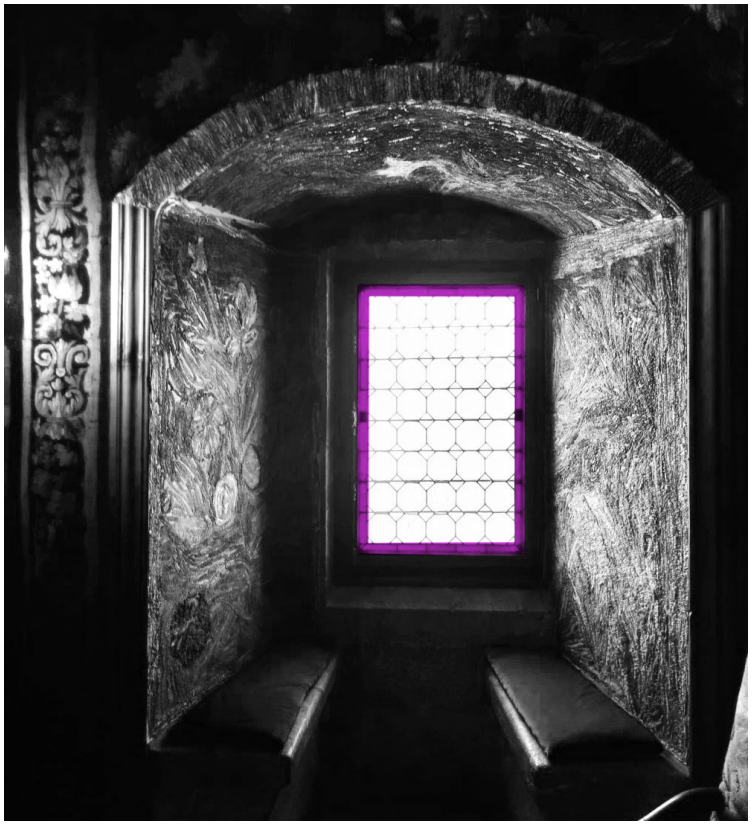
Retourner le manteau thermique des façades, extérieur aux constructions. Intégrer isolation, réseaux, services... dans une seule membrane intérieure, mutualisant toutes les fonctionnalités, techniques et usages, privilégiant un plan libre central



Exemple de murs épais, Kolkota, Inde, 2025.



« Basic Instinct » (Paul Verhoeven, 1992).



Secret d'alcôve, château de Menthon-Saint-Bernard,
Tapisserie de Raphaële de Broissia.

08

« Les bureaux sont inappropriés à la domesticité : volumes, épaisseurs, hauteurs ne s'y prêtent pas. »

Au contraire ! Optimiser des m^3 et non des m^2, conquérir les espaces extérieurs, créer des retirés pour délester, ranger dans les épaisseurs du bâti... autant d'actions suggérées par ces volumes atypiques pour habiter différemment.

Habiter, l'espace ressenti

Les compositions intérieures de la majorité des constructions tertiaires avantagent l'organisation de nouveaux modes d'habiter. Elles répondent à des évolutions sociales, souhaitées et déjà en mouvement.

> « Enfin, parce que les volumes mis à disposition de la transformation présentent des caractéristiques dimensionnelles exceptionnelles ; les hauteurs d'étage sont généralement d'un mètre supérieur (3,70m versus 2,70m), l'épaisseur des constructions de plusieurs mètres (18 à 15m versus 12m) et le concept de façade totalement différent. Un réel potentiel dimensionnel qui ne devra pas être gaspillé sur l'autel de la normalisation. »
>
> **Luc Poux** Architecte associé, Naud & Poux

Les épisodes sanitaires de 2020 ont révélé le désir d'agrandir les volumes des habitations (pièces en plus, loggias, balcons...). Comment ne pas être favorable à ces mesures ? Mais faut-il augmenter les surfaces des logements (et donc les valeurs de loyer ou d'endettement) sans explorer simultanément des alternatives immédiates ? Peut-on plutôt s'interroger sur l'augmentation du confort de l'habitat sans mètre carré supplémentaire, être inventif à surface constante en mutualisant, une des solutions, quelques mètres carrés de services au profit des habitants, à l'échelle de l'îlot, comme on l'observe à Zurich dans les coopératives d'habitat ?

Être logé, après transformation, dans d'anciennes surfaces de bureaux répond en partie à ces souhaits exprimés de m^2 complémentaires.

Les typologies tertiaires autorisent, sans frais, les conquêtes de volumes et non l'acquisition de surfaces taxées. Aussi faut-il se détacher des typologies d'habitat dupliquées, imposées sans faillir depuis 120 ans.

Peu adaptées à l'évolution de nos modes de vie, ces formats imposés T1, T2, T3, ne répondent plus toujours à la flexibilité attendue dans les logements. Les sujets de transformation nous offrent l'occasion d'expérimenter les usages intérieurs de demain.

■ Désir d'habiter

Sauf situation d'urgence, la notion d'habiter intéresse davantage l'utilisateur que celle d'être « logé ».

↘ Par rapport au dessin des façades, le confort intérieur est prioritaire pour l'habitant.

L'organisation d'un logement appelle une reconstruction mentale de l'habitacle, mêlant intimité de la sphère privée et fonctions essentielles pour vivre ensemble. En s'extrayant des logements normatifs, l'on peut profiter de la hauteur des plafonds tertiaires, ouvrir les fenêtres en grand, privilégier des plans évolutifs. L'exercice de la transformation nous invite à concevoir, par circonstance, des habitats plus désirés qu'imposés.

> « La conversion de bureaux et la refonte de la notion même de logement vers une acception plus large avec des usages plus fluides et évolutifs sont donc clefs pour construire le monde de demain et garantir son habitabilité, et tout simplement améliorer notre qualité - et équilibre - de vie ! »
>
> ■ **Tara Heuzé-Sarmini** Cofondatrice & CEO de Commune

Il faut faire confiance aux concepteurs pour (ré)équiper les espaces en empruntant aux outils agiles du design. Substituer la perception spatiale d'un lieu aux surfaces de la loi Carrez n'est pas tromper l'habitant. Faire à surface constante, pour laisser le choix aux classes moyennes, aux seniors, aux grandes familles, de rester en ville (sauf désir d'évasion rurale) sera salutaire pour réinventer la mixité disparue des centres urbains.



Ancienne chocolaterie de Blois transformée en école du paysage, les poteaux champignons participent à la singularité des aménagements, 2007.

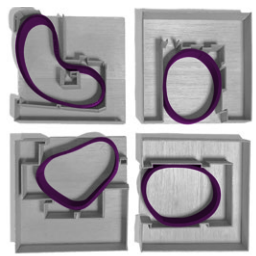


Habiter le ciel, un volume haut sous les toits, le Studiolo Elzévir, Paris 3e, 2010.

Chronotopie mise à profit

Cette réorganisation du volume habité est possible en adoptant ces volumes atypiques, en profitant de leurs procédés constructifs élémentaires, en privilégiant les planchers libres, en jouant des espaces sans murs porteurs. Par jeu arithmétique, on peut soustraire au nocturne pour enrichir le diurne, en réduisant la salle de bain, plus efficace (2 heures/jour), au profit d'une véritable cuisine (6 heures/jour), en réintroduisant le «mur épais» pour ranger, en régulant, éliminant, équilibrant les équipements.

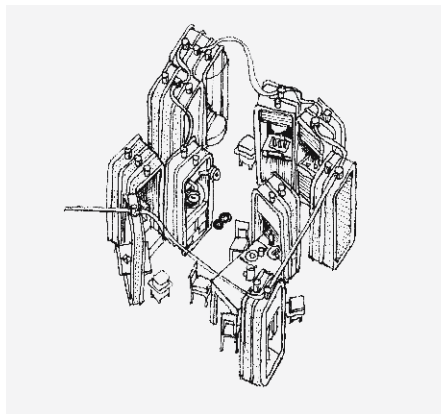
Cette géométrie positive rééquilibre la chronotopie à la faveur du vécu des familles. Aborder son logement en laissant le choix d'y accéder par une vaste cuisine peut, par exemple, favoriser la réinvention d'usages collectifs.



Principes de membranes adaptables dans des typologies complexes, études, 2000



Exemple de façade habitée, Maison traditionnelle ottomane, Gjirokastra, Albanie 2010



Concept d'ameublement modulable, Ettore Sottsass, 1972



Le mur habité, House Saint Louis, Paris, Christian Pottgiesser, 2003



Joe Colombo, Total Furnishing Unit, 1972



Olivier Mourgue, Meccano Libre, 1969

Adaptabilité

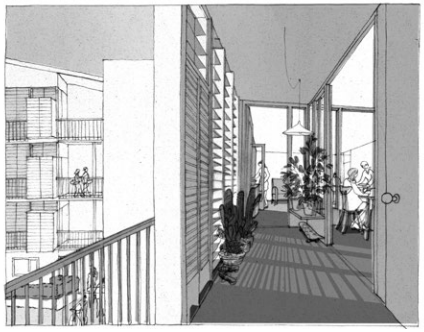
Un volume habilement agencé, aisément transformable, pensé pour une domesticité actualisée peut donc offrir, en valeur ressentie, une impression d'espace plus vaste qu'un modèle standard imposé.

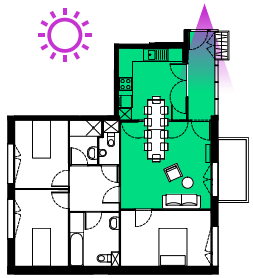
> « Pour transformer, il faut accepter qu'il n'y ait pas « un espace type » ou une pièce type donné par un standard de taille, de hauteur et de mono-fonctionnalité, mais des espaces variés. Créer des espaces chronotopiques, c'est-à-dire qui prennent en compte la notion du temps dans l'espace s'impose. »
>
> **Maud Caubet** Architecte Fondatrice chez Maud Caubet - Architectes

↘

Le logement adaptable se dessine peu à peu dans le désir des habitants, il apparaît comme un organisme vivant capable d'absorber spatialement toute nouvelle situation, réclamant des respirations naturelles, stimulant des perceptions épidermiques, lumineuses, rafraîchissantes...

Ici encore, l'appel aux chercheurs et industriels qui réfléchissent déjà à implanter des volumes, assemblables et dissociables, sans s'obliger à attribuer à chaque pièce une fonction, est pertinent. On oublie les typologies imposées pour installer, demain, de grands meubles dans des volumes neutres à haut plafond, pour habiter non plus 50 m^2 au sol mais 150 m^3. Sans renoncer demain aux 5 mètres carrés complémentaires promis par Paul Chemetov, raisonnons aujourd'hui comme nous vivons, en trois dimensions.

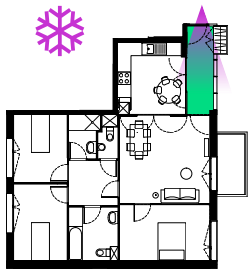




Été véranda

Aux beaux jours les lieux s'entremêlent, les regards profitent du paysage, sans interférence avec le voisinage, sauf si affinité ...

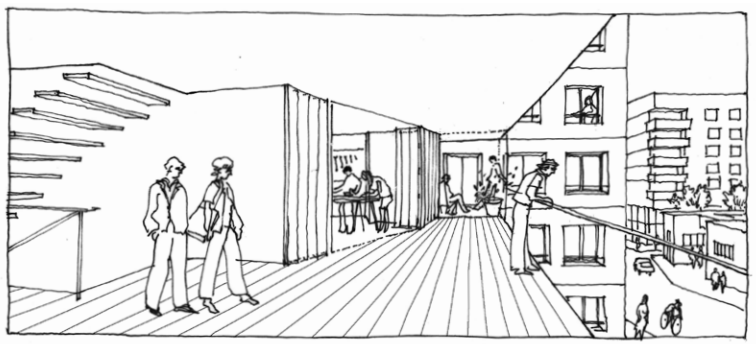




Hiver loggia

Si l'hiver recentre la famille sur l'intérieur, la véranda assure toujours ses fonctionnalités intermédiaires : poser ses courses, ranger les jouets, protéger les plantes...

Concours Saulx-les-Chartreux, projet pour I3F non retenu, 2013



Immeuble réversible TEBiO à Bordeaux, démonstrateur du permis d'innover, loi ELAN, 2023 - vue sur le deck des fabriques extérieures, Euratlantique

Prolongements extérieurs

S'il n'est pas augmenté en termes de surfaces métrées, le logement le sera dans sa capacité à s'adapter à de nombreux scénarios intérieurs, tirant aussi bénéfice de ses prolongements à l'extérieur, sorte de délestage formé par des loggias, pontons, fabriques... et des services de périphérie offerts, comme proposé plus haut, pour le regroupement d'intérêt de plusieurs immeubles, comme un silo commun délestant des services non essentiels au quotidien, subtil jeu de vases communicants entre habitats et services, au profit de l'ensemble d'une communauté. Les Suisses et les Scandinaves sont depuis longtemps exemplaires dans ces pratiques du partage.

« Les contraintes de trames trop larges des bâtiments tertiaires, avancées comme un frein à la transformation de bureaux en logements, peuvent donc aussi trouver des solutions. Dans un projet d'architecture, avoir trop d'espaces est rarement un handicap. Bien au contraire ! La création de patios, et lorsque ce n'est pas possible, d'espaces de rangement dans les espaces en deuxième jour sont des solutions déjà explorées par les architectes pour gagner en qualité d'usage et offrir aux habitants des espaces de vie plus agréables. »

- **Christophe Millet** Président du Conseil national de l'Ordre des architectes

« Dès lors que l'immeuble change de destination, le processus de domestication, y compris des façades, induit une transformation formelle dont les premières victimes collatérales sont les allèges, dispositifs déterminants et lieux d'invention à bien des égards dans l'architecture du xx^{e} siècle. »

- **Simon Texier** Professeur d'histoire de l'art contemporain à l'Université de Picardie Jules-Verne, secrétaire général de la Commission du Vieux Paris

09

« Transformer du bureau en logement ne tourne pas économiquement. »

Tout dépend de la localisation de l'immeuble et de l'appréciation du marché bureau. Pour rendre cela viable, il faut parfois/ souvent acter que la valeur de l'immeuble est une valeur de foncier.

Un bilan difficile

Imaginer un bilan financier qui « tourne », autrement dit qui dégage un rendement à la hauteur des espérances, est l'un des défis majeurs pour accélérer la transformation des immeubles de bureaux en logements ou en produits mixtes.

> « Par la façon même dont on nomme ce changement d'état, la transformation de bureaux en logements est aujourd'hui prisonnière d'une logique performative qui met en tension un sujet (les acteurs de la fabrique de la ville), un objet (l'immeuble) et une action (la transformation). »

■ **Sonia Samadi** Directeur Recherche et développement chez SCAU

> « Dernier point, mais non le moindre, l'obstacle financier. Et en la matière, pour paraphraser Jean Monnet, nous ne sommes pas optimistes, mais nous sommes déterminés. »

■ **Nicolas Joly** Directeur général d'Icade

Plusieurs problèmes ou difficultés apparaissent à l'heure de réaliser l'exercice :

Le point de départ de la réflexion, à savoir les valeurs bureaux, est trop élevé. En effet, il n'est pas rare de voir des immeubles valorisés à une valeur supérieure à la valeur du marché réelle, quand bien même l'immeuble serait partiellement ou totalement vide. En conservant une valorisation élevée, très souvent supérieure à tous les autres produits immobiliers, il devient difficile d'envisager une conversion vers un usage alternatif. Dans de nombreux cas, il est nécessaire d'acter que la valeur du m² est une valeur de foncier uniquement.

> « [La première condition pour permettre un passage à l'échelle est] l'ajustement des valeurs, aucun changement d'usage n'étant possible dans une économie réelle, sans subventionnement public, si les bureaux existants restent valorisés fictivement aux niveaux d'avant-Covid. »

■ **Pierre-Yves Guice** Directeur général de Paris La Défense

Les surfaces valorisables en logement sont inférieures aux surfaces valorisables en bureau. On observe donc un double effet :

- Effet 1 : la perte de surfaces valorisables liée au passage entre la SDP bureau et la SDP logement,
- Effet 2 : la perte de surfaces valorisables liée au passage entre la SDP logement et la SHAB

La combinaison des deux effets revient souvent à une perte de 30 voire 40% de surfaces valorisables. Des logiques similaires peuvent s'appliquer sur d'autres types de produits.

En ce qui concerne les revenus attendus, les valeurs logement futures sont modulées par la diversité des types de produits à intégrer au bilan : logement libre, intermédiaire, BRS, social. Cette mixité de produits logements accroît l'écart de valeur future entre un produit tertiaire et un produit résidentiel. À cela s'ajoute que dans certains marchés où l'offre de logements est déjà importante, la liquidité et donc la rentabilité attendue des logements nouveaux mis sur le marché peut être moindre que celle espérée.

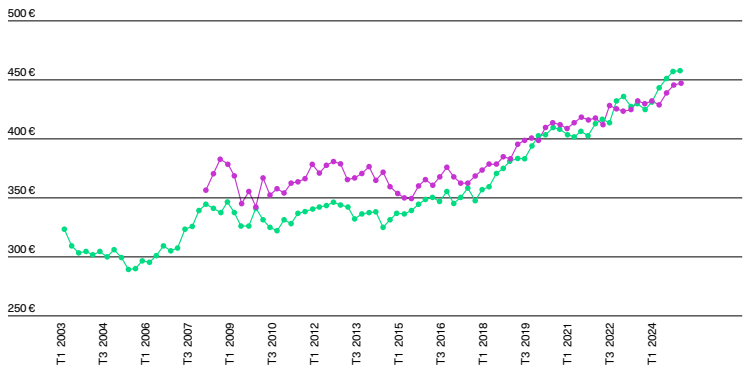
Du côté des coûts générés par une transformation, plusieurs éléments s'additionnent :

- La nécessité de porter un foncier immobilisé pendant toute la période, avec ses coûts afférents (frais financiers, charges liées à la maintenance et à la sécurisation de l'immeuble)
- Des capex élevés : les montants à investir pour assurer une conversion qualitative de bureau en « autre chose » sont généralement importants et atteignent des ratios de restructuration lourde.

Si les capex sont souvent décriés comme la source principale d'échec des opérations de conversion, il faut rappeler que dans une lecture de bilan global, il faut également regarder l'évolution de la valeur du foncier (le fameux point de référence évoqué plus haut). Pour le secteur du QCA, c'est plutôt la valeur du foncier que l'augmentation des capex qui est pénalisante. En effet, le rapport entre la valeur du foncier / coût de travaux a très fortement augmenté ces dernières années, devenant très défavorable à toute opération de conversion (quel que soit le produit d'ailleurs). Ce constat est plus mesuré dans d'autres géographies parisiennes.

Quelques chiffres permettent d'éclairer ce constat :

- En 10 ans, les loyers bureaux moyens en IDF ont augmenté de +19% (loyers entre 376 €/m² facial en 2014 > 446 en 2024)
- En 10 ans, les loyers bureaux du QCA ont connu une augmentation de 38% : Focus sur Paris QCA : 750 €/m² en loyer prime en 2014 vs 1040 en 2024
- En parallèle, toujours en 10 ans, les coûts de travaux ont augmenté de +24% (évolution du BT01 2014 = 105 > BT01 2024 = 131)



Source : Immostat

↘

Nous constatons que l'équation économique ne peut fonctionner qu'a certaines conditions :

- il faut que les valeurs locatives bureaux n'excèdent pas 300 euros HT/m²,
- et que les valeurs de vente de logements libres soit supérieures à 6 000 euros TTC/m² (soit 5 000 euros HT).

Ces données créent naturellement une géographie de la conversion.

Au surplus, la construction additionnelle de surface de logement est nécessaire pour compenser les pertes de surfaces dues à la conversion bureaux/logements.

Améliorer le bilan économique de l'opération via la commercialité

Lors de la transformation de bureaux en logements à Paris, la cession de commercialité peut être de nature à améliorer le bilan économique de l'opération de transformation.

À Paris, la transformation d'un local d'habitation pour l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale nécessite une autorisation préalable de changement d'usage délivrée par la Ville de Paris. Cette réglementation répond à la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements et tient compte des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre habitat et emploi dans les différents quartiers parisiens, conformément au programme local de l'habitat et au plan local d'urbanisme actuellement en vigueur à Paris.

Ces autorisations sont délivrées sous réserve du respect et de l'application de critères spécifiques arrêtés par le règlement municipal sur les changements d'usage et ce, dans le cadre fixé par la loi (art. L. 631-7 et s. du Code de la construction et de l'habitation).

Il existe trois types d'autorisations :

- Autorisation de changement d'usage mixte (sans compensation) : délivrée à une personne exerçant une activité professionnelle ou commerciale dans une partie de sa résidence principale,

- Autorisation de changement d'usage à titre personnel (sans compensation) : délivrée à une personne pour la durée de son activité dans le local réputé à usage d'habitation,

- Autorisation de changement d'usage à caractère réel (avec compensation) : qui permet de transformer définitivement un local à usage d'habitation en local professionnel ou commercial. Pour pouvoir obtenir cette dernière autorisation, il convient d'acquérir de la commercialité. Cette dernière s'acquiert auprès d'opérateurs transformant des locaux autres que d'habitation en habitation. Cette cession de commercialité peut améliorer grandement le bilan de l'opération.

Si les coûts présentés aujourd'hui sont peu favorables à une transformation, nous faisons le pari que cet écart s'amoindrisse voire soit plus favorable à une transformation dans le futur, et ceci pour plusieurs raisons :

– Au-delà d'une comptabilité financière, la mise en place d'une comptabilité matière avec un indicateur carbone permettrait d'ajouter un premium à une conversion vs. une restructuration.
– Dans la même logique, l'intégration d'une valorisation des externalités positives générées par une conversion de ces immeubles permettrait de rééquilibrer le bilan : il s'agirait alors d'évaluer l'impact d'immeubles de bureaux vides en termes d'image, de vie urbaine… au regard du bénéfice de quartiers ayant une nouvelle identité et dynamique, le retour/l'accroissement de la population dans certaines communes, l'impact sur le tissu commercial, sur les services publics…

« Tout comme la valeur verte, nous sommes convaincus que la réversibilité d'un actif sera considérée par le marché comme un atout différenciant et déterminant de sa valeur dans le temps. »

■ **Fadia Karam** Directrice de la Valorisation Immobilière SNCF IMMOBILIER, Directrice générale ESPACES FERROVIAIRES

« La transformation des bureaux en logements trouve son équilibre et son intérêt économique au moins pour deux raisons principales ; c'est la meilleure stratégie de création de valeur pour l'actif existant en coût global et en intégrant le bilan environnemental et, par ailleurs, la qualité des espaces créés obtenue par la révélation de l'existant est souvent bien meilleure. »

■ **Camille Gehin** Directrice générale de La Poste Immobilier

Plusieurs éléments peuvent par ailleurs servir à l'amélioration du bilan économique d'une opération de conversion de bureaux en logements. Certains relèvent d'une optimisation des pratiques et des ressources à la main des opérateurs du secteur, tandis que d'autres nécessitent certainement une modification législative.

Premièrement, des conditions de financement préférentielles pour les projets de conversion d'immeubles vacants d'activité en logement : accès à des lignes de crédit spécifiques, allongement des durées de financement à des taux préférentiels… Ces lignes de crédit spécifiques pourraient être portées ou cautionnées par des financeurs publics.

« Les financements publics ou parapublics doivent être mobilisés tant qu'ils existent encore. Qu'il s'agisse des lignes de crédit bonifié (nouvelle offre Banque des Territoires) ou d'acteurs installés (Foncière de Transformation Immobilière ou les organismes de foncier solidaire), il est nécessaire de s'y adosser pour engager les démarches exploratoires d'aujourd'hui qui serviront de modèle aux projets de demain. »

■ **Simon Goudiard** Directeur général de l'OFS des Yvelines

« Pour soutenir cette démarche, la Banque des Territoires joue un rôle clé. Elle finance les bailleurs sociaux dans leurs projets de transformation et agit également en tant qu'investisseur aux côtés d'opérateurs immobiliers pour accélérer et massifier ces opérations. »

■ **Richard Curnier** Directeur régional Île-de-France de la Banque des Territoires

Deuxièmement, une évolution des pratiques foncières, avec, par exemple, la généralisation du recours à des formes d'urbanisme transitoire et d'occupation temporaire de très long terme pour réduire le coût d'immobilisation du foncier dans le bilan.

« Pour réussir un tel projet, l'intervention publique est un levier sans doute indispensable (Etablissements publics fonciers) pour assurer le portage financier et faciliter leur acquisition par des promoteurs capables de porter de telles transformations. »

■ **Alexandra Rosetti** Maire de Voisins-le-Bretonneux

« Conscients du potentiel que représente ce segment, soucieux de contribuer à la sobriété foncière, les partenaires sociaux d'Action Logement ont choisi, dès 2020, de se doter d'une foncière dédiée pour développer des projets ambitieux et proposer ainsi des solutions logements supplémentaires (…). Aujourd'hui, la Foncière de Transformation Immobilière (FTI), filiale d'Action Logement Immobilier, a acquis plus de 230 000 m² d'espaces d'activité inutilisés. Les deux tiers des projets en cours portent sur la transformation d'usage, un tiers consiste en déconstruction-reconstruction. Les spécificités des bâtis tertiaires conduisent la FTI à développer dans un cas sur deux des résidences collectives (résidences étudiantes, foyers de jeunes travailleurs, hébergements pour séniors) à l'instar des premières livraisons réalisées à Villeneuve d'Asq (59), Corbeil-Essonnes (91) ou Combs-la-Ville (77). »

- **Nadia Bouyer** Directrice générale d'Action Logement Groupe

Troisièmement, une évolution des métiers et un décloisonnement des acteurs.

« La transformation de l'existant bouscule le modèle traditionnel du promoteur résidentiel : plus capitalistique (immobilisation financière liée au portage d'actifs bâtis), plus risquée (risques techniques intrinsèques à la restructuration, administratifs avec des PLU non adaptés) et plus hybride (gestion des occupants, activité de foncière de transition…). »

- **Séverine Chapus** Directrice générale déléguée - BNP Paribas Real Estate - Promotion Immobilière

« La reconversion d'immeubles ne se contente pas de répondre aux évolutions du marché et aux besoins des contribuables, elle dessine une nouvelle vision de la ville, plus agile, inclusive et responsable. Un défi, mais surtout une opportunité pour les acteurs du secteur immobilier en France. »

- **Guillaume Delattre** Deputy CEO BNP Paribas REIM France, Chief Investment Officer, France, BeNeLux

« Les opérations complexes de transformation appellent de nouvelles formes de coopération entre acteurs financiers ou institutionnels du logement, comme CDC Habitat, et promoteurs. Ces nouveaux montages et modes opératoires se basent sur un process en trois phases : le portage et la gestion des actifs acquis (voire l'aménagement des assiettes foncières) ; la co-promotion ou co-maîtrise d'ouvrage des opérations ; un positionnement en tant qu'investisseur de la part d'acteurs comme CDC Habitat sur une partie des logements produits, permettant de sécuriser les opérations. »

- **Anne-Sophie Grave** Présidente du directoire de CDC Habitat

Enfin, de manière plus prospective, des mécanismes incitatifs, soit fiscaux (voir également #10), soit conventionnels.

« Pour passer à l'échelle, nous pourrions imaginer la création d'une « Bourse de droits à construire », système incitatif de compensation qui ne pèse pas sur la dépense publique. Un projet de transformation de bureaux vacants en un ensemble mixte ou résidentiel ouvrirait des droits à construire additionnels, déterminés par les conditions de soutenabilité économique de l'opération. »

- **Séverine Chapus** Directrice générale déléguée - BNP Paribas Real Estate - Promotion Immobilière

« Des idées pour aller plus loin et reconstruire sur la ville plus rapidement ? Envisager un mécanisme de constructibilité additionnelle dans certaines zones tendues (ex. Paris intra-muros, Lyon), où les valeurs foncières rendent difficile cette mixité, pourtant nécessaire. »

- **Pierre Seguin** Directeur des Investissements et de l'Asset Management – UXCO Group

« Quant aux investisseurs, ils pourraient bénéficier d'un crédit d'impôt sur les sociétés calculé sur le montant des travaux de transformation, sous réserve que le projet comprenne une part minimale de logements locatifs intermédiaires (LLI), sociaux (LLS) ou faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS). »

- **Damien Botteghi** Directeur de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), ministère chargé du Logement

Afin d'illustrer le propos, nous présentons ci-apres trois bilans d'opération théoriques, visant la conversion de 10 000 m² de SDP de bureaux.

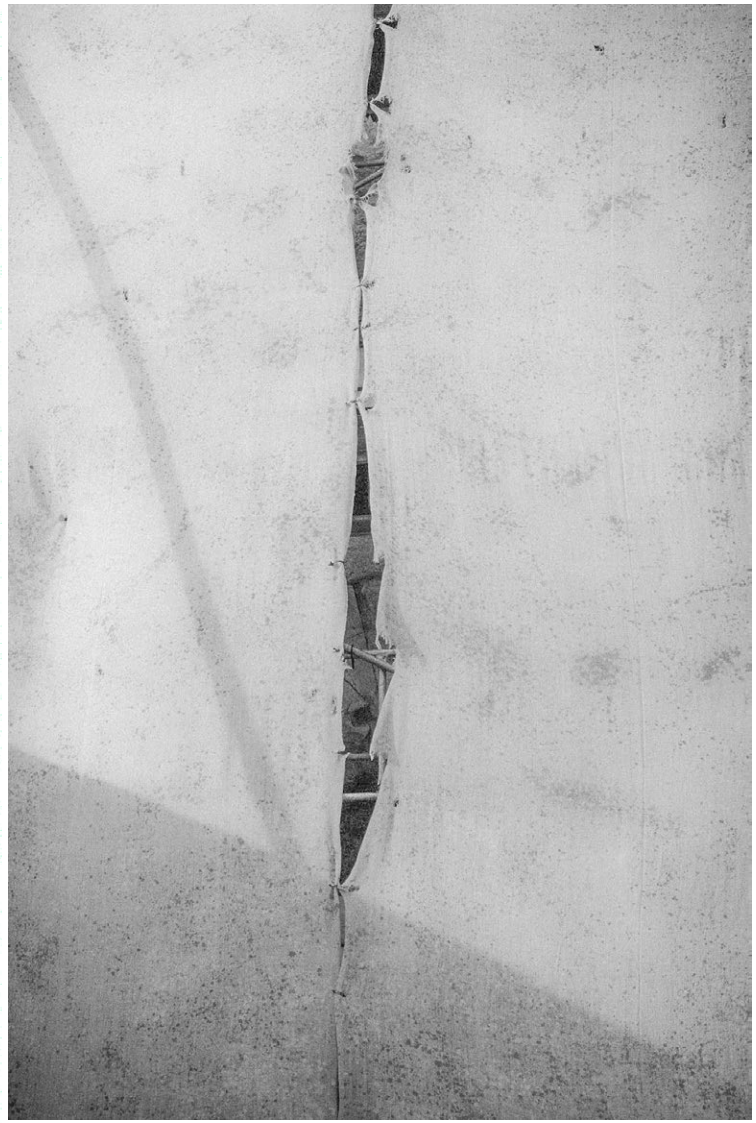
cas 1	Paris 8	bureaux	logements
valeur locative bureaux		1 000 €/m²	
valeur de vente moyenne (compris 25% de logements sociaux)		26 667 €/m²	9 055 €/m²
coûts de travaux		3 119 €/m²	2 735 €/m²
coûts de développement		5 044 €/m²	3 207 €/m²
valeur résiduelle		18 636 €/m²	4 127 €/m²

L'ensemble des valeurs sont en euros HT

cas 2	Courbevoie	bureaux	logements
valeur locative bureaux		500 €/m²	
valeur de vente moyenne (compris 25% de logements sociaux)		9 091 €/m²	4 754 €/m²
coûts de travaux		2 956 €/m²	2 749 €/m²
coûts de développement		4 766 €/m²	3 145 €/m²
valeur résiduelle		4 114 €/m²	913 €/m²

cas 3	Saint-Ouen	bureaux	logements
valeur locative bureaux		350 €/m²	
valeur de vente moyenne (compris 25% de logements sociaux)		5 000 €/m²	4 612 €/m²
coûts de travaux		2 843 €/m²	2 749 €/m²
coûts de développement		4 211 €/m²	3 142 €/m²
valeur résiduelle		229 €/m²	798 €/m²

Cet exercice met en lumière les conditions nécessaires pour faire fonctionner le bilan : des valeurs bureaux à la baisse, et des valeurs logements soutenues.



10

« Une partie du parc ne peut pas être convertie car les structures de détention ne permettent pas la conversion. »

Il est vrai que la mutation des immeubles détenus par certains véhicules comme les SCPI est complexe. Néanmoins il existe des solutions.

Des structures adaptées à la transformation

Les immeubles peuvent être détenus par différentes types de structure : détention en propre, SCI, organismes de placement collectif (SCPI, OPCI, SCIIC). Ces différentes structures de détention ont chacune leurs spécificités juridiques, fiscales ou en matière de feuille de route et de modalités de gouvernance. La conversion d'immeubles de bureaux vacants est parfois rendue difficile en raison de ces spécificités :

- juridiques : statut et objet de la structure de détention ne permettant pas le changement d'usage
- modalités de gouvernance : majorité ou unanimité nécessaire pour la prise de décision
- fiscales : impact sur les avantages fiscaux spécifiques et sur le régime d'imposition
- financières : rentabilités minimales attendues indiquées dans les statuts, impact sur la valorisation des parts et sur leur liquidité.

C'est notamment le cas pour les SCPI (Société Civile de Placement Immobilier), qui sont des sociétés de placement immobilier destinées à offrir à leurs investisseurs une rentabilité stable et sécurisée à long terme. Elles sont généralement spécialisées dans un type d'actifs précis (bureaux, commerces, santé, résidentiel) et suivent une stratégie d'investissement qui privilégie la cohérence du patrimoine et la distribution de revenus réguliers, Ainsi, la majorité des SCPI de bureaux sont structurées pour détenir uniquement des immeubles tertiaires. Transformer ces actifs en logements implique une modification très substantielle de la stratégie d'investissement, ce qui peut être contraire à l'intérêt des porteurs de parts. Les projets de transformation étant lourds, ils impliquent une période de vacance locative réduisant temporairement, voire durablement, les rendements perçus par les investisseurs. Ce changement de stratégie a peu de chance d'être validé en assemblée générale, invalidant l'hypothèse d'une conversion totale ou partielle de l'immeuble. Dans le cadre d'une transformation, l'incertitude sur la valorisation future de l'actif peut également affecter temporairement ou durablement la cotation des parts de SCPI, entrainant une défiance des investisseurs et une possible baisse de liquidité sur le marché.

Si la transformation est difficile pour les raisons susmentionnées, la cession de ces actifs, s'ils sont vacants ou en passe de l'être, semble être la meilleure solution. Elle n'est pas simple non plus pour deux raisons :

- l'arbitrage est souvent difficile car il requiert d'acter de la perte de valeur et du manque de perspectives pour l'actif, il envoie donc un signal assez négatif ;

- il faut trouver l'acheteur que ce bien va intéresser, à une valeur limitant la décote et donc les pertes pour les investisseurs institutionnels ou particuliers.

Certains acheteurs peuvent porter des projets de transformation :

- Les promoteurs ou fonds spécialisés, si une équation économique acceptable est envisageable : équation économique viable rime néanmoins souvent avec un prix de vente considéré « à la casse » pour les propriétaires (requérant l'ajustement des valeurs dont nous parlions plus haut), et se concentre sur quelques territoires « propices » à ces conversions par leur capacité à conjuguer des valeurs bureaux en perte de vitesse, des valeurs logements hautes et un contexte politique favorable ;

- Un opérateur institutionnel, foncière ou bailleur social, qui pourrait regarder l'actif avec une perspective de détention longue toujours plus avantageuse pour ce type de projets : c'est la raison pour laquelle les transformations de bureaux en logement réalisées à Paris ont été majoritairement portées par des acteurs publics et notamment des bailleurs sociaux. Une étude de l'APUR conduite en 2023 met en évidence que les opérations créant plus de 1 000 m² de logements en région IDF sont réalisées à parts égales entre les bailleurs sociaux et les personnes morales privées. Parmi ces logements crées via la transformation de bureaux, 42% sont des logements sociaux.

Pour faciliter l'acquisition des immeubles de bureaux à convertir et leur transformation en logements ou autres produits, il est envisageable de pousser à la création de structures de défaisance, qui auraient pour objet de regrouper ces actifs tertiaires sinistrés et de les reconvertir en mettant en œuvre un projet de territoire. Sur un modèle totalement privé, ou sur un modèle mixte public-privé comme celui des SEM, ces structures guideraient le redéveloppement de secteurs géographiques identifiés en visant à un équilibre entre fonctions. Ces structures pourraient bénéficier de dispositions fiscales et financières avantageuses (accès à des prêts à taux réduits voire taux zéro avant démarrage des travaux, dispositifs de défiscalisation…) mais aussi de procédures accélérées d'instruction d'autorisation administrative, pour réduire le temps de vacance.

11

« La fiscalité n'est pas favorable à la transformation. »

Ce n'est pas si simple. La fiscalité doit répondre à des intérêts divergents : encourager (avec le bâton ou la carotte ?) la transformation de bureaux en logements sans pénaliser les collectivités locales qui, face au développement de l'offre de logements, doivent proposer de nouveaux équipements.

Le problème, c'est que les mesures ne vont pas dans le même sens, selon qu'il s'agit d'aider les opérateurs privés à améliorer leur bilan (cela irait dans le sens d'un allègement de la fiscalité) ou d'encourager les communes ou intercommunalités à approuver ces projets de conversion qui génèrent de fait des dépenses additionnelles en services publics. Les projets de conversion des opérateurs peuvent être encouragés d'un côté, mais pour autant être difficilement acceptables sans incitation fiscale ou financière pour la commune ; et inversement.

Du point de vue de la collectivité, le sujet de la fiscalité locale est très complexe puisqu'il se résume à la taxe d'aménagement, les participations d'urbanisme et la taxe foncière, depuis la disparition de la taxe d'habitation (voir #12).

Du point de vue des opérateurs, outre la fiscalité locale et la fiscalité de l'urbanisme, il s'agit de s'intéresser à la fiscalité propre de l'opération de conversion qui bénéficie, dans certaines hypothèses, de mesures favorables.

> «Notre réglementation et notre fiscalité ont été construites pour favoriser la construction neuve, il faut les faire évoluer pour qu'elles favorisent le recyclage.»
>
> **Damien Robert**

Gaëtan Berger-Picq, Avocat associé, CMS Francis Lefebvre

Du point de vue de la TVA, la transformation de locaux en logements doit faire l'objet d'une attention particulière. La location de locaux d'hébergement est en principe exonérée de TVA et n'ouvre donc aucun droit à déduction. En dehors des locations meublées avec services (au moins trois des prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle) qui sont taxables, le coût des travaux et études pèse ainsi pour son montant TTC.

Cette charge de TVA peut être allégée par un taux réduit à 10%, pour les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans (à l'exception de la fourniture de certains équipements). L'usage étant apprécié à l'issue des travaux, la transformation permet de respecter cette condition.

Le taux réduit passe même à 5,5% pour les prestations de rénovation énergétique dont la nature, le contenu, les caractéristiques et les niveaux de performance sont fixés par arrêté.

Les travaux ne doivent toutefois pas aboutir à la production d'un immeuble neuf au sens de la TVA car, dans ce cas, non seulement ces taux réduits sont exclus, mais leur achèvement rend exigible la taxation d'une « livraison à soi-même ».

Cette opération propre à la TVA conduit schématiquement à taxer le coût de revient total de l'immeuble, y compris son prix d'acquisition. Il en résulte une charge finale de TVA de 20% (hors logement social ou logement locatif intermédiaire pour lesquels la TVA peut s'appliquer aux taux réduits) du coût de revient de l'immeuble (prix d'acquisition de l'immeuble, des travaux, des études et autres…).

Ce surcoût peut être partiellement compensé par une exonération de droits de mutation au moment de l'acquisition de l'immeuble, en souscrivant dans l'acte l'engagement de produire un immeuble neuf dans les quatre ans.

Ce n'est pas la transformation en logement, en tant que telle, qui produit un immeuble neuf, mais la réalisation de travaux d'une certaine ampleur. Il est donc important de bien analyser le projet et d'adapter les travaux le cas échéant.

Lorsque tous les planchers de l'immeuble sont porteurs et que la transformation nécessite une remise à neuf significative des éléments de second œuvre, il est possible de respecter un engagement de construire et de profiter ainsi d'une exonération de droits de mutation, sans pour autant produire d'immeuble neuf au regard de la TVA.

Cet unique cas de distorsion de l'analyse des travaux entre la TVA et les droits de mutration crée de belles opportunités.

Pour favoriser encore plus les opérations de transformation, les praticiens en appellent à l'étude d'autres leviers fiscaux comme la généralisation d'une fiscalité réduite sur les travaux réalisés dans le cadre d'opérations de conversion qui permettrait d'améliorer l'équation économique.

D'autres proposent une logique inverse, et cherchent à inciter la transformation via la taxe. Faut-il aller plus loin comme le propose André Yché dans son rapport « Propositions destinées à faciliter l'émergence d'une industrie de la transformation des actifs immobiliers » en date du 5 juillet 2024, avec la mise en place d'une taxation sanction ?

« Au-delà d'une période de vacance « frictionnelle » de deux ans, une taxe additionnelle d'un montant égal à la taxe appliquée sur les bureaux (par ailleurs maintenue en Île-de-France et dans certains départements méridionaux dans la situation de vacance afin de financer de grands équipements publics) serait instituée, afin de compenser, pour l'État, la perte de ressources résultant de l'absence d'utilisation économique des locaux et des revenus fiscalisés qu'elle est supposée engendrer. Cette taxe serait progressive, accrue de 50% de son montant initial pour toute année supplémentaire d'inutilisation et serait doublée, quelle que soit la durée d'inoccupation effective des locaux, lors de chaque franchissement d'un seuil de 50 000 m² vacants pour chaque propriétaire concerné. (…) Toutefois, elle serait suspendue lorsqu'un projet de transformation de l'actif concerné sera déposé en préfecture (donnant lieu à la délivrance d'un certificat de projet) et auprès de la collectivité territoriale compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme nécessaires, sous réserve d'un lancement effectif des travaux de transformation dans les deux années suivant le dépôt du dossier, le versement de la taxe additionnelle suspendue pendant cette période redevenant exigible à l'issue de ce délai, en l'absence d'ouverture de chantier. »

André Yché Fondateur et ancien dirigeant du Groupe CDC Habitat

« Faut-il une politique pour soutenir la transformation de bureaux en logements ? Oui car les conséquences de ces surfaces vides, urbaines et sociales, font de cette question liée à la propriété privée, une affaire publique. Pour cette raison, à cette aide doivent correspondre des devoirs, des contraintes qui n'ont rien de liberticide. Celle notamment d'agir au bout d'un délai raisonnable de vacance structurelle qui reste à fixer. »

Catherine Sabbah Déléguée générale d'IDHEAL

12

« Les maires ne veulent pas faire. »

La réalité est plus contrastée. De nombreux maires ont fait et font des projets de transformation, avec des PLU adaptés en conséquence. La principale cause d'objection à des projets de conversion en logement n'est pas dogmatique. Elle s'attache essentiellement à la situation des finances locales et aux conséquences que la création de logements a sur celles-ci.

Réticences locales

Il n'y a pas un article, une conférence qui ne fait état de cette situation ; la transformation de bureaux en logements ne marche pas car les maires font des PLU qui l'empêchent ou refusent de délivrer les permis de construire y afférents. En conséquence de quoi il convient de s'interroger sur la possibilité de passer outre leurs compétences via des systèmes de dérogations ou de leur retirer la compétence en matière de permis de construire pour la confier aux intercommunalités ou au préfet.

> « Les propriétaires sont souvent accusés de ne pas vouloir convertir leurs bureaux vides. Pourtant, nombreux sont ceux qui cherchent activement des solutions adaptées et flexibles. Leur principal obstacle reste le mur politique, une porte qui, dans bien des villes, demeure obstinément fermée à toute discussion. »
>
> **Christel Zordan** Directrice générale de la Société de la Tour Eiffel

La réponse est-elle aussi simple ? Probablement pas.

> « Ensuite, la volonté politique. S'il est facile, et parfois légitime, d'invoquer les réticences des élus locaux, le vrai sujet est ailleurs : plusieurs décennies sans stratégie de l'État pour l'aménagement du territoire, des normes aberrantes qui sont autant de complications et de nids à recours (les réglementations incendie incohérentes entre bureaux et logements qui empêchent la mixité verticale, la RE2020 qui autorise à multiplier les bureaux en périphéries urbaines mais interdit les IGH en zones déjà artificialisées, entre tant d'autres exemples), une suradministration permanente, tout le temps, partout où le politique a cédé la main. »
>
> **Pierre-Yves Guice** Directeur général de Paris La Défense

La principale cause d'objection à des projets de conversion en logement n'est pas dogmatique et est très rarement attachée à des considérations électoralistes. Elle s'attache essentiellement à la situation des finances locales et aux conséquences que la création de logements a sur celles-ci : nouveaux habitants, besoin d'équipements, etc.

« Malgré tout, lorsqu'un projet trouve son financement et les autorisations nécessaires au bout de deux ans, il peut s'y ajouter des contraintes politiques d'aménagements du territoire. En effet, il n'est pas rare de voir des mairies qui ne peuvent assumer l'absorption de logements supplémentaires sur leur territoire du fait d'un manque de moyens pour développer les infrastructures essentielles aux futurs habitants telles que les écoles, les commerces, les parcs publics etc. »

- **Rouzbeh Badi Arez** Partner, Black Swan Real Estate Capital

« De nombreuses villes hésitent à convertir des bureaux en logements, car elles souhaitent éviter la perte de recettes fiscales, préserver une activité économique, assurer l'animation de leurs centres-villes et éviter de devenir des villes-dortoirs. »

- **Carole Genty** Directrice de la Maîtrise d'Ouvrage, Real Estate Dévelopment Director, PERIAL Asset Management

« Le problème est que le logement est devenu un centre de coûts pour les maires. Ils se sont vu amputés de recettes fiscales et ont perdu des marges de manœuvre budgétaires. Ils font face, pour beaucoup, à de vraies difficultés d'équilibre financier. »

- **Georges Rocchietta** Président et co-fondateur ATLAND

Outre le coût de la mise en place de ces services, que la fiscalité de l'urbanisme – lorsqu'elle s'applique – ne permet pas toujours d'absorber, la conversion d'une activité économique en logements entraîne nécessairement la disparition de la Contribution Economique Territoriale (« CET ») et la taxe annuelle sur les bureaux le cas échéant d'une part, sans donner droit à la taxe d'habitation, d'autre part. Même si les collectivités locales trouvent des formes de compensation permettant de faire participer le logement aux finances locales, sous une autre forme que la taxe d'habitation, cette situation participe du désintérêt financier à faire. Certains élus et des cercles de réflexion proposent alors une véritable refonte de la fiscalité locale de façon à (re)créer un lien avec tous les acteurs d'un territoire et ne pas créer d'effet de bord de ce type.

Donner les moyens

Dans cette attente, une réforme de la fiscalité de l'urbanisme serait une première étape. Car, jusqu'à présent, le maire avait d'avantages d'intérêts à autoriser la démolition puis la reconstruction d'un immeuble plutôt que de favoriser sa réhabilitation. Pour contrer cela, la proposition de loi visant à faciliter la transformation des bâtiments de destination autre qu'habitation en habitations (dite Daubié, voir focus p.50), prévoyait de soumettre les opérations de transformation, même sans création de surfaces de plancher, à la taxe d'aménagement (avec des facultés d'exonération) et aux participations d'urbanisme issues d'un projet urbain partenarial, tout en les exonérant de la taxe annuelle sur les bureaux le temps de ladite transformation. Ces mesures d'ordre fiscale (taxe d'aménagement et taxe annuelle sur les bureaux) sont désormais acquises, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 14 février 2025 de finances pour 2025.

Il est par ailleurs important que les collectivités locales et les opérateurs s'approprient de plus en plus le projet urbain partenarial (PUP) qui est, comme son nom l'indique, un outil partenarial permettant, dans une discussion équilibrée, pour répondre aux enjeux de ces projets.

Malgré tout, et même dans cette attente, de nombreux maires ont fait et font des projets de transformation sur leur territoire et élaborent des PLU en conséquence.

« Le PLUi a instauré un zonage spécifique (UZr) pour rendre cette transformation prioritaire, limitant les ruptures urbaines et valorisant la mémoire des lieux. »

- **François Bourvic** Directeur général de Marne-au-Bois SPL

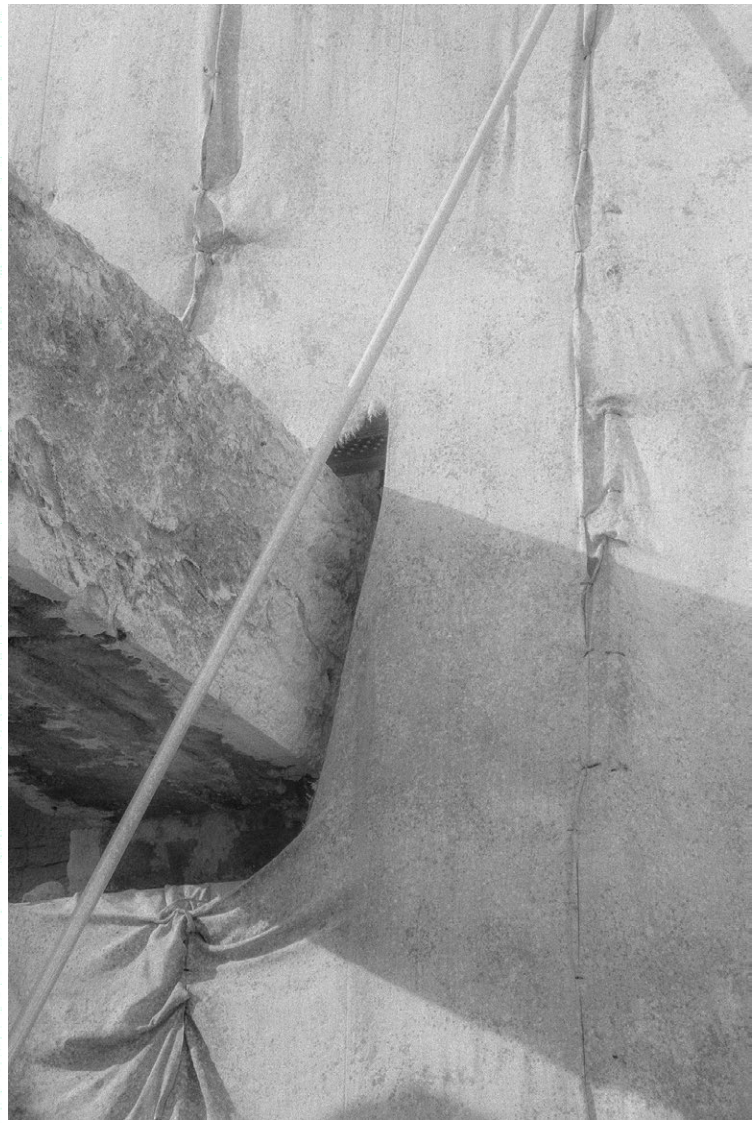
« S'engager dans la transformation des bureaux vacants en logements n'est ni un luxe, ni une lubie partisane : c'est un acte politique fort, l'expression d'une volonté de transition environnementale populaire privilégiant des solutions concrètes, accessibles et bénéfiques pour tous. Ces projets de transformation présentent, enfin, un atout majeur : ils facilitent l'acceptation de la production de nouveaux logements par les riverains. Les volumes et les gabarits des

bâtiments restent pratiquement inchangés, ce qui permet de préserver l'identité des quartiers tout en répondant à de nouveaux besoins. »

- **Jean-Philippe Gautrais** Maire de Fontenay-sous-Bois

« La transformation de bureaux en logements est politiquement favorable si elle est accompagnée d'une communication claire sur ses avantages. Saint-Germain-en-Laye a mis en place une Charte de promotion, des conseils de quartier et des commissions ad hoc pour ritualiser la consultation préalable de la population. C'est ainsi que l'aménagement du quartier de l'hôpital a été réalisé, sans qu'aucun recours ne soit déposé contre le permis d'aménagement ou les six permis de construire. (…) La rénovation des espaces tertiaires en logements exige une gouvernance proactive et une concertation étroite entre les acteurs publics et privés. »

- **Arnaud Péricard** Maire de Saint-Germain-en-Laye



13

« Les PLU bloquent la transformation. »

Ce n'est pas le cas de tous. De nombreux PLU bloquent effectivement la transformation de bureaux en logements mais c'est loin d'être une généralité et une fatalité.

Adaptabilité des règles

La réglementation d'urbanisme est loin d'être uniforme sur le territoire français, compte-tenu des marges de manœuvre locales qu'offre le droit dans la définition ou l'application de certaines règles. Dans ce contexte, soulignons alors que les blocages proviennent non pas de l'outil PLU en tant que tel mais de la volonté politique qui a conduit à édicter des règles contraignantes.

Parmi les règles qui contraignent souvent la transformation de bureaux en logements au sein des PLU, il faut distinguer plusieurs choses, sachant que chacune d'entre elles peut être allégée. Pour faire, il convient de (ré)apprendre à mobiliser les possibilités offertes par le droit.

↘ Tout d'abord, les zones monofonctionnelles ou qui interdisent le logement. Issues de la charte d'Athènes, ces zones sont de moins en moins présentes dans les PLU et contraires aux objectifs du Code de l'urbanisme. Rappelons en effet que l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme prévoit à cet égard que « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : (...)
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; »

« Avec tous ces facteurs de complexité (administratif, fiscal, normatif, politique, économique…), c'est en réalité à un nouveau modèle qu'il convient de penser car il bouleverse l'organisation, par quartiers monofonctionnels, des villes telles qu'elles ont été imaginées depuis des décennies. »

■ **Emmanuel Desmaizières** Directeur général de Bouygues Immobilier

« Pour traiter de la transformation des actifs immobiliers obsolètes, des bureaux vacants par exemple, en immeubles multifonctionnels incluant de l'habitat notamment, il convient d'abord d'en mesurer les enjeux : la productivité globale de notre économie tertiarisée (« résidu de Solow ») et l'attractivité de nos métropoles, à travers le renouvellement de notre urbanisme consistant, pour l'essentiel, à sortir de la Charte d'Athènes dont l'expression même réside dans le PLU. »

■ **André Yché** Fondateur et ancien dirigeant du Groupe CDC Habitat

↘ Ensuite, les règles de stationnement. Ces règles sont pour autant facultatives et de nombreux PLU excluent d'ores et déjà l'application des normes de stationnement en cas de changement de destination et/ou en cas de réalisation de logement locatif social ou intermédiaire.

↘ Et, enfin, les obligations de mixité sociale, qui peuvent contraindre juridiquement et économiquement les projets. Une fois encore, le droit de l'urbanisme offre cependant des possibilités puisque, depuis la loi Elan, le maire la faculté d'y déroger aux termes de l'article L. 151-6 du Code de l'urbanisme.

Il est donc parfaitement possible, et ceci dans le respect des objectifs de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme, de prévoir un PLU permettant, voire incitant, à la transformation comme peut l'être le PLU bioclimatique de Paris, les PLUi de Bordeaux ou de Rennes.

« C'est surtout au moment de la rédaction du règlement du document d'urbanisme que se joue le sort de la mutation des bureaux en logements. Chaque collectivité compétente en matière de planification doit veiller ainsi à rédiger son règlement sans dresser d'obstacle majeur aux projets, sauf à en justifier le fondement (ex : préserver une mixité fonctionnelle dans certains quartiers ; ne pas éloigner les salariés de leurs lieux de travail). »

■ **Damien Botteghi** Directeur de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), ministère chargé du Logement

Pour acter du changement, il est bien sûr possible de modifier le Code de l'urbanisme pour obliger les élus à se mettre en conformité avec cet objectif ; il est également possible, comme le fait la proposition de loi Daubié, de renforcer les possibilités de déroger au PLU. Toutefois, il est fort probable que l'incitation économique des élus à faire sera déterminante dans l'évolution des documents d'urbanisme.

14

« La reversibilité est contrainte juridiquement dans l'existant. »

Tout dépend de la situation en cause. La réversibilité des bâtiments existants est plus ou moins aisée en fonction des contraintes de droit privé ou de droit public pesant sur l'immeuble. Depuis un certain nombre d'années, le législateur fait toutefois en sorte de la faciliter.

Casuistique

La transformation de bureaux en logements soulève à la fois des questions de droit privé et de droit public.

Pour ce qui est du droit privé, le statut de la propriété peut contraindre la transformation. Si le bien est en volume ou en copropriété, les règles régissant l'organisation de l'immeuble peuvent empêcher ou limiter la transformation. Dans de nombreuses hypothèses, la transformation sera toutefois possible. Pour ce qui est du droit public, la situation dépend très largement du contenu des PLU favorisant ou non la transformation et des normes réglementaires notamment en matière de sécurité incendie.

Malgré tout, force est de constater que le législateur a, ces dernières années, pris plusieurs mesures visant à favoriser, faciliter, ou à inciter à la transformation de bureaux en logements.

> « Reste que les conditions de la massification de ces transformations d'actifs ne sont pas encore réunies. L'année 2024 a vu des propositions d'évolutions (législative ou fiscale) très intéressantes qui pourraient représenter un déverouillage indispensable au changement d'échelle. »
>
> **Laurent Mourey** Directeur général de Linkcity

Inciter et favoriser

↘ Premièrement, des mesures visant à déroger au PLU pour faciliter la transformation de bureaux en logements. Ainsi, l'article L. 152-6 du Code de l'urbanisme prévoit des dérogations au règlement du PLU pour faciliter la transformation d'immeubles existants en logements en matière d'obligations de création d'aires de stationnement, de mixité sociale (art. L.151-15 du Code de l'urbanisme) ou encore de règles de gabarit dans la limite de 30%.

> « Mais le recours croissant à des régimes dérogatoires pour dépasser les dispositions contenues dans le document d'urbanisme – même pour favoriser des projets qui s'inscrivent dans des politiques publiques, comme c'est le cas pour ce qui concerne la transformation de bureaux en logements dans un objectif d'optimisation de la consommation foncière – doit néanmoins nous interroger sur ses conséquences pour la planification. »
>
> ■ **Damien Botteghi** Directeur de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), ministère chargé du Logement

↘ Deuxièmement, la création d'une nouvelle catégorie d'immeubles : l'immeuble de moyenne hauteur. L'immeuble de moyenne hauteur (IMH), à destination indifférenciée de bureaux, d'ERP ou de logements, constitue une nouvelle catégorie de bâtiments (de 28 à 50 mètres) introduite par la loi Elan. Avec l'introduction de l'IMH, le gouvernement souhaite harmoniser les exigences normatives applicables aux immeubles d'une hauteur comprise entre 28 et 50 mètres, quel que soit leur usage, pour faciliter leur réversibilité en logement notamment.

↘ Troisièmement, le changement d'usage temporaire (art. L. 631-7 B du CCH) pour inciter les opérateurs à transformer en leur donnant la possibilité de redevenir du bureau, s'ils le souhaitent. Ainsi, une délibération du conseil municipal peut définir un régime de déclaration préalable permettant d'affecter temporairement à l'habitation des locaux destinés à un usage autre que l'habitation, pour une durée n'excédant pas quinze ans. Jusqu'à l'expiration du délai, les locaux peuvent, par dérogation à l'article L. 631-7 du CCH, retrouver leur usage antérieur. En cas de location d'un local temporairement affecté à l'habitation dans ce cadre, le contrat doit mentionner le caractère temporaire de cette affectation. Sous cette réserve, le retour des locaux à leur usage antérieur est un motif légitime et sérieux, au sens de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

↘ Et, enfin, des autorisations d'urbanisme visant à faciliter la réversibilité, comme l'expérimentation du « permis d'innover » permettant notamment d'autoriser une double destination, comme ce fut le cas pour le projet TEBiO à Bordeaux.

Pour une durée de 12 ans à compter de la promulgation de la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, soit jusqu'en 2030 [prorogé par la loi du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte], les maîtres d'ouvrage des constructions ou des aménagements situés dans certains secteurs peuvent demander à déroger aux règles opposables à leur projet. Cette faculté de dérogation suppose qu'il soit démontré que sont atteints des résultats satisfaisants aux objectifs poursuivis par les règles auxquelles il est demandé de déroger. Les secteurs dans lesquels le permis d'innover peut être demandé sont les opérations d'intérêt national (OIN) au sens de l'article L. 102-12 du Code de l'urbanisme, les grandes opérations d'urbanisme (GOU) au sens de l'article L. 312-3 du même code et les secteurs d'intervention prévus au premier alinéa du II de l'article L. 303-2 du Code de la construction et de l'habitation. Ce permis peut être utilisé pour des projets portant sur des bâtiments existants comme cela a été proposé à la Défense lors des États généraux de la transformation des tours[1].

↘ La proposition de loi visant à faciliter la transformation des bâtiments de destination autre qu'habitation en habitations, dite proposition de loi « Daubié » du nom du député de l'Ain Romain Daubié l'ayant portée, renforce et consolide encore le droit de la transformation (voir focus p.50). En cas d'adoption, la réversibilité des immeubles sera encore plus facilitée tant en matière de droit privé que de droit public : avec le permis multi-destination, les dérogations aux PLU pour autoriser les changements de destination lorsque le PLU

1 États généraux de la transformation des tours, 10 propositions, 26 juin 2023

ne le permet pas, les dérogations aux règles relatives à la taille minimale des logements et l'assujettissement aux participations d'urbanisme dans le cadre d'un projet urbain partenarial des surfaces transformées, ou encore la facilitation du changement d'usage d'un lot de copropriété.

L'existence et la pertinence de ces dispositifs, le cas échéant dérogatoires, nous apparaissent toutefois, en soi, insuffisantes pour insuffler une dynamique massive de transformation. Dans les quartiers de bureaux vacants et obsolètes, la massification de la transformation de l'existant nécessite la présence d'un chef d'orchestre. La génération spontanée de propriétaires qui décident collectivement et de manière coordonnée de faire ensemble n'existe pas. Il est fondamental que cette transformation soit impulsée, encadrée, coordonnée par les villes et des acteurs ad hoc, disposant des outils et de l'expertise appropriés.

C'est l'aménagement urbain de demain. Il est temps de faire le constat que tous les outils de l'aménagement, essentiellement conçus à la fin des années 1960 pour réaliser des opérations sur des terrains nus à bâtir doivent être rénovés et que les acteurs de l'aménagement et de l'immobilier doivent se saisir pleinement de ces questions. C'est ce que certains ont d'ailleurs commencé à faire.

> « Le projet Lyon Part-Dieu construit un nouveau modèle de développement urbain. Le cycle de régénération du patrimoine bâti engagé à la Part-Dieu contribue par réintervention sur l'existant à faire du quartier l'un des lieux où émerge un nouveau modèle urbain, économe en matières, en foncier et en carbone, et par ailleurs dense, intense, habité, travaillé et progressivement plus naturel et plus végétal. »

Florent Sainte Fare Garnot Directeur général de la SPL Lyon Part-Dieu

Il est par ailleurs important de mettre en place des outils permettant le réaménagement ou le remembrement des propriétés afin de faire ensemble à plusieurs et ainsi permettre une meilleure optimisation des immeubles et des fonciers. Dans ce cadre, il faut notamment se réapproprier et adapter des outils existants : association foncière urbaine, société d'attribution, société de projet ad hoc, etc.



15

« La mixité fonctionnelle du PLU bioclimatique de Paris est difficile voire impossible à mettre en œuvre. »

La règle est contraignante mais elle a été assouplie d'une part, et assortie d'un mécanisme incitatif, d'autre part.

Ambition parisienne

Le PLU bioclimatique de la Ville de Paris a été approuvé le 20 novembre 2024 à la suite de plus de 4 ans de travail et une enquête publique exceptionnelle durant laquelle le public a fait environ 14 000 remarques. Ce nouveau document de planification modifie grandement la réglementation d'urbanisme parisienne et touche de nombreux domaines. Il a pour objectif de développer l'offre de logements abordables à Paris, notamment dans les quartiers centraux et de l'ouest parisien.

> «Avec le vote du Plan Local d'Urbanisme bioclimatique, Paris envoie un signal fort. Nous affirmons que la ville de demain doit être un espace fonctionnel, hybride et inclusif.»
>
> **Lamia El Aaraje** Adjointe à la maire de Paris chargée de l'urbanisme, de l'architecture, du Grand Paris, de l'accessibilité universelle et des personnes en situation de handicap

Les principales dispositions relatives au logement sont notamment prévues à l'article UG1 du règlement du PLU et plus particulièrement aux articles UG1.4 et UG1.5 Ces dispositions reprennent des règles existantes et bien connues des praticiens tout en les mettant à jour de la réforme des destinations intervenue en 2015, d'une part, et des enjeux de rééquilibrage des fonctions habitat et emploi sur le territoire, d'autre part. Dans cette perspective, les outils existants sont repris, renforcés et adaptés aux enjeux du territoire parisien : les règles relatives à la mixité sociale. Par ailleurs, ces dispositions comprennent des innovations par rapport à l'ancien PLU, et notamment la règle de mixité fonctionnelle.

La plupart de ces règles ont été fortement critiquées par les acteurs de l'immobilier, notamment la règle de la mixité fonctionnelle considérant que cette dernière allait empêcher les projets de transformation plutôt que de les inciter.

La bonne appréhension de ces règles passe tout d'abord par un rappel du contexte ayant incité et justifié leur introduction.

▪ Rappel du contexte

À Paris, la modulation des règles d'urbanisme en fonction des équilibres habitat/emploi existe depuis très longtemps – depuis le POS de 1977. Les règles applicables ont toutefois nécessairement évolué au fil du temps, en fonction de l'avancement de la situation parisienne à cet égard.

Il ressort du diagnostic du nouveau PLUb que dans le « secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi » du précédent PLU, correspondant principalement aux quartiers du Nord et de l'Est parisien, la spécialisation résidentielle s'est accentuée et la mixité a reculé sous la pression du logement, au détriment notamment des activités artisanales et productives. Corrélativement, selon les données du recensement, de 2006 à 2018, alors que la population résidente diminue depuis 2011, on observe une augmentation de près de +100 000 emplois en solde net. Cette augmentation intervient aux trois quarts dans les arrondissements du centre et de l'Ouest de Paris.

Le porter à connaissance de l'État en vue de la révision du PLU de Paris souligne par ailleurs que la recherche d'un meilleur équilibre entre les fonctions est nécessaire à l'échelle du territoire parisien mais aussi à l'échelle métropolitaine. Malgré une tendance depuis 1990 au desserrement des emplois de bureaux à l'intérieur de Paris et le renforcement de grands pôles d'emploi en dehors de Paris, les grands équilibres métropolitains en termes de mixité fonctionnelle et sociale n'ont que peu évolué au cours de ces dernières années. Le poids de Paris dans les emplois de la Métropole est resté pratiquement stable entre 2006 et 2018.

La révision du PLU parisien s'est par conséquent inscrite dans un objectif de renforcement des dispositifs visant au rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi, d'où des dispositions en faveur du développement et de la protection de l'habitat, modulées dans les différentes parties du territoire.

Pour l'application de ces orientations, est institué un secteur de développement de l'habitation, à l'ouest et au centre de la capitale.

▪ Rappel des principales règles relative à l'équilibre habitat / emploi

Comme lors du précèdent PLU, le règlement[1] distingue, parmi différentes destinations définies par le Code de l'urbanisme, les surfaces liées à la fonction résidentielle, notées SPH, d'une part, et celles liées à la fonction économique, notées SPE, d'autre part. Leurs définitions et les règles correspondantes ont été révisées par rapport au précédent PLU pour renforcer l'efficacité du dispositif en faveur de la protection de l'habitat et du rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi, ainsi que pour intégrer les évolutions juridiques liées à la nomenclature des destinations et sous-destinations.

Le dispositif de protection de l'habitation du règlement est fondé, comme dans le précédent PLU, sur une règle générale de non-réduction des surfaces d'habitation existantes. Les surfaces initialement occupées par les destinations liées à la fonction résidentielle (SPH) ne doivent pas diminuer. Il faut noter également que le PLU reconduit la disposition qui prévoit que la SPH ne s'applique pas lorsque le projet bénéficie déjà d'une autorisation au titre du changement d'usage des locaux (art. L. 631-7 et suivants du Code de la construction et l'habitation).

Dans le secteur de développement de l'habitation, les surfaces initialement occupées par les destinations liées à la fonction économique (SPE) ne doivent pas augmenter. La règle du précédent PLU autorisant un accroissement de 10% de la SPE dans certaines situations (quand la SPH initiale était nulle et lorsque, sur le terrain, la surface de plancher totale après travaux dépassait la surface de plancher initiale) n'a pas été reconduite telle quelle.

↘

Toutefois, afin, d'une part, de tenir compte de l'avis de l'État et des nombreuses remarques lors de l'enquête publique et, d'autre part, de faciliter l'intégration de logements au sein d'immeubles de bureaux dans le cadre de la nouvelle règle de mixité fonctionnelle notamment, une augmentation de 10% maximum de la SPE est désormais admise uniquement à condition que l'opération intègre la création de locaux destinés à l'habitation d'une surface supérieure ou égale à la SPE créée, avec un minimum de 500 m² de SDP, sur le même terrain.

1 https://regles-urbanisme.paris.fr/plu-bioclimatique/

Le PLU révisé intègre également des obligations renforcées en faveur du développement de l'habitation et introduit dans ce cadre une nouveauté : la règle de la mixité fonctionnelle. Cette règle consiste en une obligation d'intégrer une part d'habitation dans les projets de construction neuve, de restructuration lourde, d'extension ou de surélévation comportant une surface de bureau significative. Cette obligation s'applique aux opérations immobilières d'au moins 4 500 m² de SPE projetée, à hauteur de 10% de la surface totale dédiée à l'habitation, avec un minimum de 500 m².

■ **Marge de manœuvre**

Cette règle très critiquée vise clairement à mobiliser les transformations du parc de bureau existant au profit de la promotion de l'habitation. Va-t-elle avoir l'effet escompté ou, comme l'annoncent certains, figer tous les projets de transformation ? Dans ce débat, plusieurs éléments doivent être soulignés :

↘ La possibilité, comme exposé précédemment, d'augmenter de 10% la SPE en cas de réalisation de logements vise à assouplir la règle et rendre le bilan économique de l'opération de transformation plus favorable ;

↘ Afin de satisfaire ces objectifs tout en assurant une certaine souplesse d'application de ce dispositif, cette nouvelle disposition ne s'applique pas notamment :

– aux constructions existantes dont la configuration ou la situation sont strictement incompatibles avec la création de logements, en particulier au regard de la sécurité, de la salubrité ou de la sûreté, notamment pour les immeubles des administrations publiques. Il s'agit ici de s'assurer de l'applicabilité de cette règle pour les bâtiments existants au regard de leur configuration initiale et de la compatibilité technique et d'usage entre les logements et les autres destinations du bâtiment ;
– aux ensembles immobiliers ayant fait l'objet d'une décision de changement d'usage, prise après compensation réelle sur le fondement du quatrième alinéa de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, obtenue depuis moins de dix ans, à concurrence de la surface des locaux ayant fait l'objet de la décision de changement d'usage ;
– lorsque peut être prise en compte la transformation de SPE en Habitation, autorisée postérieurement au 1er janvier 2025 et achevée, de tout ou partie d'un autre immeuble situé à proximité dans le secteur de développement de l'habitation, portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à la surface de plancher minimale des locaux relevant de la destination Habitation prescrite. Le pétitionnaire qui fait la demande de prise en compte produit l'accord conclu avec le titulaire du permis de construire ou la non-opposition à déclaration préalable ayant autorisé cette transformation ainsi que le permis de construire ou la déclaration préalable. Les surfaces prises en compte ne doivent pas l'avoir déjà été au titre de cette règle, ni servir ou avoir servi de compensation dans le cadre de la réglementation de changement d'usage.

↘ La définition de la restructuration lourde été modifiée à la suite de l'enquête publique pour ne pas empêcher notamment les opérations de travaux visant exclusivement à améliorer la performance énergétique des constructions. Ainsi, désormais, la restructuration lourde concerne « les travaux visant à rénover ou modifier une construction existante, qui suppriment ou rendent à l'état neuf les éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction dans une proportion d'au moins 15%, sous réserve des travaux qui ressortent de la reconstruction. Les éléments pris en compte dans le calcul de ladite proportion n'incluent pas les fondations. » Les interventions mentionnées au deuxième alinéa et suivants de la section II.2 des dispositions générales du PLU (travaux sur les constructions existantes) ne relèvent pas de la restructuration lourde.

Il en est ainsi notamment des travaux visant exclusivement à améliorer la performance énergétique des constructions et/ou à développer la production d'énergie renouvelable, et des travaux visant exclusivement à préserver l'état sanitaire des constructions et/ou à en assurer la mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

16

« Le bilan multi-produits est trop complexe et génère de la méfiance auprès des investisseurs. »

Oui, et non. S'il est plus complexe qu'un bilan mono-produit, le bilan mixte permet de minimiser le risque et d'augmenter la liquidité d'un actif, voire de requalifier des immeubles en désuétude.

La mixité d'usage, une évidence

Souvent, les volumes de bureaux à convertir sont importants, notamment s'il s'agit d'immeubles hérités des années 90, localisés en deuxième couronne parisienne et témoins d'une période révolue où les grandes entreprises prenaient à bail ou construisaient des ensembles de 40 000 m² ou plus pour leur usage propre. Profondeur de 18 m et plus, murs rideaux, localisation dans des parcs tertiaires... l'ensemble de ces critères récurrents rend complexe le devenir de ces immeubles qui sont en train de se vider. La solution passe souvent par la création d'un produit mixte mêlant logements, autres produits résidentiels, bureaux, enseignement, logistique etc.

Hormis le bureau et le logement dans une moindre mesure, aucun autre produit ne supporte un tel volume et il convient dans ce cas de bien comprendre :

- quel est le volume maximal pouvant être atteint pour chaque produit,
- quels produits peuvent cohabiter dans ces secteurs souvent uniquement tertiaires,
- quelle mixité de produit peut cohabiter avec les projets de reconversion adjacents puisque la réflexion n'est souvent pas exclusive d'un seul immeuble mais commune à plusieurs actifs dans un même secteur.

Du point de vue économique, il est très souvent complexe d'atteindre une équation positive, d'autant plus si la part de bureau est réduite à néant, obligeant les propriétaires à engager des travaux lourds sur l'ensemble des surfaces concernées.

Il est dans ce cas nécessaire de « casser » ce grand volume en une combinaison de plus petits ensembles. La morphologie de l'immeuble joue énormément : soit elle offre des potentiels de sécabilité fonctionnelle et technique ouvrant facilement la porte de la mixité d'usage, soit ce n'est pas le cas et l'option de démolition-reconstruction devient de plus en plus probable.

Du point de vue programmatique, la solution pour réfléchir à une mixité d'usages pertinents, notamment quand elle intervient dans des quartiers mono-fonctionnels en périphérie parisienne, se trouve souvent dans la définition d'un projet à une échelle dépassant celle de l'actif et atteignant celle du quartier, une échelle offrant de nouvelles possibilités. Main dans la main avec les pouvoirs publics, la définition d'un projet d'aménagement au bénéfice de tous (sans toujours signifier la requalification en opération d'aménagement) est nécessaire.

Ce travail collectif / collaboratif doit permettre :

– De générer des complémentarités entre les produits proposés sur les différentes parcelles, afin de s'assurer d'une production cohérente par rapport à la demande ;
– De « partager la charge » et mutualiser les efforts sur les services publics complémentaires nécessaires en lien avec ces nouveaux usages (éducation, mobilité, réseaux, VRD, espaces publics...), évitant les négociations bilatérales chronophages et dépourvues de vision d'ensemble ;
– Du côté des pouvoirs publics, un travail de marketing territorial (autrement appelé placemaking) est indispensable.

Pour faciliter ces dynamiques et l'émergence de projets mixtes, il est nécessaire de s'interroger sur des mesures de financement ou des exonérations qui seraient avantageuses pour les propriétaires. Des mesures fiscales (cf. #11) ou l'accès a des lignes de crédit spécifiques à taux réduit auraient un effet incitatif.

« Le scénario le plus probable : Avec la diminution de la liquidité, les valorisations des bureaux jugés obsolètes vont continuer à s'ajuster à la baisse, améliorant l'équation économique de la transformation. Les investisseurs vont aussi chercher à diversifier leur portefeuille alors que les bureaux représentent encore plus de 60% de leur patrimoine. Ils le feront par le biais d'arbitrages et de nouveaux investissements mais aussi de manière endogène en transformant une partie de leur patrimoine. »

Laetitia Archambault Head of Asset Management France, AEW
Irène Fossé Directrice Recherche & Stratégie Europe, AEW

1 000 m² SDP	Bureaux	Enseignement	Résidentiel	Résidence étudiante	Résidence sénior	Coliving	Hôtel
Surface valorisable	980 m² SU	950 m² SU	810 m² SHAB	810 m² SHAB	720 m² SHAB	765 m² SHAB	800 m² SU
en% de la SDP	97%	94%	81%	81%	72%	77%	80%
Impact de la conversion		verticalités complémentaires (densification)	Verticalités, loggias si batiment de 18m de profondeur - impact moins fort si bâtiment de 13-14m	Verticalités, loggias, impact fort de la trame de façade pour le dimensionnement des chambres	Verticalités, loggias, services, impact fort de la trame de façade pour le dimensionnement des chambres	Verticalités, loggias, services	Verticalités, loggias, services
Au sens du PLU Paris	SPE	SPH	SPH	SPH	SPH	SPH	SPE
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	EICSP	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Commerce et activités de service
Sous destination	Bureaux	Établissements d'enseignement	Logement	Hébergement	Hébergement	Hébergement	Hôtels
Gabarit cible (SDP)	Selon les dynamiques de marché	3 - 6 000 m²	Pas de limite Obligation sociale	3 - 8 000 m² Obligation sociale	3 - 8 000 m² Obligation sociale	3 - 8 000 m² Obligation sociale	Nombre de clés selon secteur et niveau de gamme

17

« Le logement social dévalorise mon bien. »

Pas nécessairement.
Le logement social est une notion protéiforme, qui ne s'attache pas à une seule catégorie d'acteurs, de produits, ou de ménages. Dans sa diversité, le logement social participe ainsi nécessairement à la mixité sociale et à l'insertion des individus dans la ville et la société. Les externalités positives qu'il génère pourraient alors contrebalancer l'éventuelle dévalorisation purement financière d'un immeuble.

Notion protéiforme

Nous entendons souvent que la présence ou l'obligation de réaliser du logement social dévalorise un immeuble, sans pour autant que cette notion soit complètement maîtrisée.

La notion de « logement social » est protéiforme.

Elle ne s'attache pas à une seule catégorie d'acteurs, les organismes HLM, même s'ils sont les principaux intervenants en la matière. En effet, les propriétaires privés, personnes physiques ou morales, peuvent participer à la production de logement social au sens de la loi SRU, sous certaines conditions.

Elle ne s'attache pas non plus à une seule catégorie de produits ou de ménages. D'une part, le logement locatif n'est pas le seul à pouvoir revendiquer la qualification de logement social ; les logements spécifiques, les logements vendus à leurs locataires par les organismes HLM, les logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession en PSLA ou en BRS pouvant également revêtir cette qualification, le cas échéant pendant une certaine durée. D'autre part, le logement locatif social n'est pas, lui-même, une catégorie uniforme puisqu'il s'adresse à différentes tranches de revenus en fonction du financement mobilisé (le PLA-I pour le public le plus fragile, le PLUS correspondant au « HLM classique », et enfin le PLS pour les ménages « intermédiaires ») ou des engagements pris.

Dans sa diversité, le logement social participe ainsi nécessairement à la mixité sociale et à l'insertion des individus et des travailleurs clefs dans la ville et la société. De ce fait, la supposée perte de valeur financière ne peut être uniforme et doit être appréciée, s'il y a lieu, en fonction de chaque situation géographique, urbaine, sociale et juridique. Dans cette équation, les externalités positives de la mixité sociale et fonctionnelle pourraient participer à réduire la dévalorisation purement financière du bien. D'autant plus, dans un éventuel changement de modèle économique des propriétaires qui deviendraient, entre autres, bailleurs de logement.

> « Enfin, au-delà des enjeux techniques, il ne faut pas perdre de vue qu'à moyen terme la mixité fonctionnelle valorise quartiers et bâtiments, en les rendant plus résilients, plus agréables à vivre, mieux utilisés dans le temps, et en favorisant la qualité de vie au sein de la Ville du quart d'heure ! »
>
> **Sophie Lecoq** Directrice de la Foncière de la Ville de Paris

18

« La mixité d'usage, fonctionnelle et sociale oblige à morceler la propriété. »

Ce n'est pas toujours le cas. La mise en œuvre de la mixité d'usage, fonctionnelle et/ou sociale n'impose pas systématiquement au propriétaire de vendre tout ou partie de son bien. Lorsque la vente est (ou doit) tout de même être envisagée, elle n'est pas pour autant synonyme de perte d'indépendance.

Autres solutions

La mise en œuvre de la mixité d'usage, fonctionnelle, et/ou sociale, le cas échéant en raison des dispositions en vigueur dans les documents d'urbanisme, fait craindre aux propriétaires un morcellement de leur propriété liée à la vente « imposée » de certaines surfaces. Ce qui peut être particulièrement préjudiciable puisque, au-delà de l'atteinte à la liberté de disposer (ou non) de son bien, la dissociation de propriété d'un immeuble est susceptible de générer de nombreux surcoûts tant dans la conception (nécessité d'avoir des locaux techniques distincts par exemple) que dans l'exploitation.

Posée dans ces termes, la question du morcellement foncier doit recevoir a minima deux contradictions.

↘ D'une part, il n'est pas impossible d'envisager d'autres montages juridiques que la vente pour concrétiser les obligations de mixité sociale qui s'imposent. La définition du logement locatif social fixée par l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation (celle de la loi « SRU »), et souvent reprise par les PLU, ouvre en effet plusieurs voies.

Premièrement, le propriétaire peut « porter » lui-même le logement social :

- Soit, en réalisant une programmation spécifique (logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants ; résidences sociales, etc.) ;
- Soit, en conventionnant le ou les logement(s) au titre de l'APL en raison de la mobilisation d'un Prêt Locatif Social (« PLS »), ou avec l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (« ANAH »). Le caractère social du logement est alors conféré par le propriétaire lui-même en raison du conventionnement qu'il requiert et des engagements de location à un public sous conditions de ressources et pour un loyer encadré qu'il souscrit à cette occasion, même si l'exploitation pourrait être confiée à un tiers, le cas échéant dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative.

Deuxièmement, le propriétaire peut, sans céder sa propriété, faire « porter » le logement social par un tiers dans le cadre de droits réels (bail emphytéotique, bail à construction, usufruit dans certains cas) ou de droits personnels (location des logements à un organisme agréé en vue d'une sous-location à des ménages fragiles). Le caractère social du logement est alors conféré par le tiers en question, soit par le biais d'un conventionnement dans le cadre de ses droits réels, soit par la mécanique d'intermédiation locative mise en place dans le cadre d'une location en vue d'une sous-location encadrée.

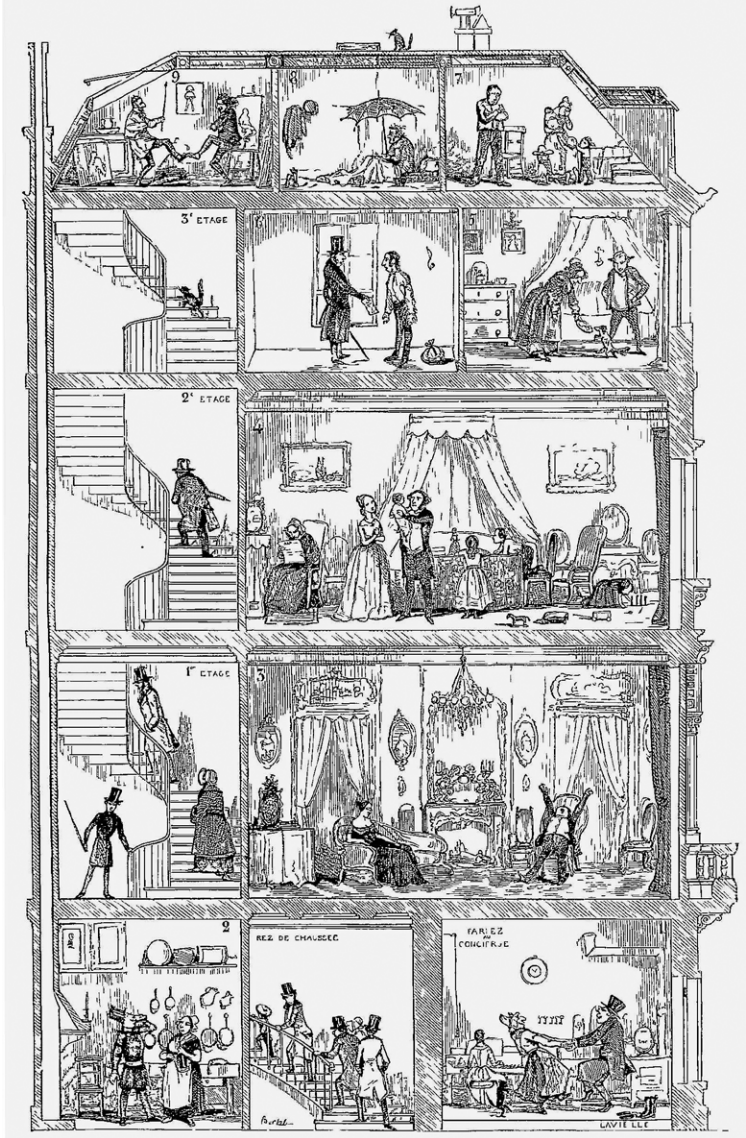
↘ D'autre part, lorsqu'elle est (ou doit être) envisagée, la vente (en l'état, en l'état futur d'achèvement ou de rénovation) n'est pas nécessairement synonyme de perte d'indépendance.

Premièrement, parce que la programmation imposant la vente d'une partie de l'immeuble peut, dans certaines hypothèses, être réalisée dans un bâtiment distinct.

Deuxièmement, parce que le droit régissant les organisations juridiques permet d'autonomiser les (co)propriétaires d'un même immeuble : soit, parce que la volumétrie peut être mobilisée, soit parce que la copropriété est pensée et organisée de façon à autonomiser le plus possible les différents copropriétaires (parties communes spéciales, gestion indépendante, etc.).

> « En réalité, et si l'on pense suffisamment bien l'organisation technique concrète en amont, le droit permet de mettre en place des organisations juridiques, que ce soit dans le cadre de la copropriété ou de la division en volume, qui créent une grande autonomie des entités et une gestion indépendante sur tous les sujets qui peuvent être traités séparément (volumes distincts ou parties communes spéciales). »

■ **Sophie Lecoq** Directrice de la Foncière de la Ville de Paris



Coupe sur une maison parisienne, Bertall, 1845-1846, © Bibliothèque nationale de France

19

« Le BRS impose un seul et unique montage juridique. »

C'est faux. En réalité, la notion de BRS n'impose pas un seul et unique montage juridique, ni même un seul et unique OFS. La diversité des acteurs revêtant cette qualité et des montages susceptibles de permettre le développement du BRS offrent, comme en matière de logement social, de multiples solutions pour produire des logements en BRS avec un OFS.

Multitude de possibilités

De la même façon qu'ils imposent de réaliser une part de logement locatif social ou intermédiaire, certains PLU ou PLUi imposent de réaliser une part minimale de logement en bail réel solidaire (« BRS »). Ils peuvent également instituer des emplacements réservés imposant aux propriétaires concernés de réaliser une part minimale de logement en BRS. Même en l'absence de traduction juridique spécifique, la volonté politique locale est, par ailleurs, de plus en plus, attachée à la production d'une offre en BRS.

La mise en œuvre d'une opération en BRS s'apparente à la mise en œuvre d'une opération de logement social en ce qu'elle impose l'intervention d'un acteur spécifique, agréé à cet effet, l'organisme de foncier solidaire (« OFS »). Pour autant, la diversité des acteurs revêtant cette qualité et des montages susceptibles de permettre le développement du BRS offrent, comme en matière de logement social, de multiples solutions pour produire des logements en BRS avec un OFS.

Plusieurs hypothèses sont en effet envisageables :

↘ La cession des biens immobiliers en l'état, le cas échéant construits ou réhabilités au préalable sous la maîtrise d'ouvrage du vendeur, à un OFS dans la perspective de la conclusion des BRS directement au profit des ménages répondant aux conditions de ressources ;

↘ La cession d'une assiette foncière ou d'une fraction de l'immeuble (lots de copropriété ou volumes) à un OFS dans la perspective (i) de la conclusion d'un BRS à un opérateur tenu de construire ou réhabiliter les constructions et de céder les droits à des ménages sous conditions de ressources et pour un prix plafonné ou (ii) de la conclusion des BRS directement au profit des ménages répondant aux conditions de ressources sur des ouvrages construits ou réhabilités par l'OFS au préalable. Un tel montage nous apparaît cependant devoir être réservé aux cas dans lesquels la part BRS peut être structurellement et techniquement autonomisée ou la co-maîtrise d'ouvrage, avec l'OFS ou son opérateur, peut être organisée simplement ;

↘ La cession en l'état futur d'achèvement ou de rénovation des biens immobiliers dédiés au BRS par le propriétaire maître d'ouvrage au profit de OFS dans le but de consentir des BRS au profit des ménages répondant aux conditions de ressources ;

↘ La cession des biens immobiliers à un opérateur privé dans la perspective d'une vente en l'état, en l'état futur d'achèvement ou de rénovation, par lui au profit de l'OFS, acquérant les logements dans le but de consentir des baux réels solidaires au profit des ménages répondant aux conditions de ressources.



20

« En France, nous n'arrivons pas à trouver le bon modèle. »

La France n'a pas à rougir, et peut même faire preuve d'exemple compte tenu du nombre d'opérations déjà livrées. D'autres pays ont lancé des initiatives mais sans parvenir à massifier l'approche.

Regard international

Si l'ouvrage traite principalement de Paris et de la région francilienne, les observations formulées s'appliquent en réalité à toutes les métropoles françaises, qui se voient confrontées de manière croissante à cette problématique.

Elles s'appliquent également au-delà de nos frontières. Force est de constater que la conversion de bureaux en logements n'est pas un sujet franco-francais. Le phénomène de suroffre de m² de bureaux face à une demande en rétractation est mondial, laissant un stock de bureaux vides ou bientôt libres augmenter régulièrement.

De nombreuses métropoles ont ainsi lancé des initiatives visant à accélérer la transformation de bureaux en logements :

↘ Aux États Unis, les grandes villes comme New York, Washington, San Francisco, Chicago, Los Angeles, ont mis en place des politiques invitatives pour faciliter ces transformations. À New York, la ville connait une augmentation significative des conversions de bureaux en résidences. En 2025, il est prévu que 8 319 unités issues de ces transformations soient disponibles, soit une hausse de 59% par rapport à l'année précédente. Ce phénomène touche même des emblèmes du traditionnel Central Business District, avec la conversion en cours de l'iconique Flatiron Building en appartements de luxe. Les m² en cours de conversion équivaudraient ainsi actuellement aux m² rénovés ou nouvellement construits pour un usage de bureau (270 000 m² pour la première catégorie vs. 287 000 m² pour la seconde). Pour encourager ces conversions, la ville de NYC a mis plusieurs mesures en place, par le biais de financements publics et d'incitations fiscales (ex : programme d'exonération Affordable Neighborhood for New Yorkers qui remplace l'historique programme 421-a1, programme Affordable Housing from Commercial Conversions). Les exonérations fiscales sont conséquentes et évolutives au fur et à mesure des années et

1 Ce dispositif offre aux développeurs immobiliers une exonération de taxe foncière sur une période déterminée incluant la phase de construction ou rénovation et sur une durée spécifique après achèvement des travaux. Le programme Affordable Housing from Commercial Conversion AHCC suit une logique similaire.

selon la localisation de l'immeuble converti (elles sont significativement plus importantes dans le secteur dit « prime »)2. La ville a également lancé l'initiative « Office Conversion Accelerator », un programme fournissant aux propriétaires d'immeubles un point de contact unique au sein du gouvernement municipal pour faciliter les projets de conversion. Le service vise à assurer que les projets de conversion soient réalisés conformément aux réglementations en vigueur et dans des délais raisonnables. Des mesures récentes ont également élargi les conditions d'éligibilité des bâtiments pouvant être convertis en logements afin d'augmenter et d'accélérer les conversions.

↘ Hors de New York, les conversions s'accélèrent également, le NY Times parle de 70 700 unités de logements issus de conversions qui seront livrées en 2025, comparées aux 23 000 unités livrées en 2022, preuve d'un véritable essor.

↘ Au Canada, plusieurs projets de conversion ont été lancés. À Calgary par exemple, la ville a lancé en 2021 le « Downtown Development Incentive Program » offrant une subvention de 75$ par pied carré (soit environ 800 $ ou 540 € par m²) pour encourager la conversion de bureaux en logements. À ce jour, le programme a permis la transformation de plus de 210 000 m² de bureaux en unités résidentielles. Un exemple remarquable de cette initiative est le projet « the Cornerstone » qui a mené à la création de 112 logements dont 40% de logements abordables.

↘ Au Royaume-Uni, le gouvernement a allégé les contraintes urbanistiques afin d'accélérer les dynamiques de conversion. Ainsi, les Permitted Development Rights (PDR) introduits en 2013, permettent la conversion de bureaux en logements sans nécessiter un permis de construire classique. Cette initiative vise à simplifier et accélérer le processus de transformation pour les promoteurs immobiliers. Depuis l'introduction des PDR, environ 103 000 nouveaux logements ont été construits grâce à la conversion de bureaux, dont 20% à Londres. Jusqu'en 2024, les projets pouvant répondre aux PDR ne devaient pas dépasser 1 500 m² à convertir. Cette limite a été supprimée afin de stimuler la conversion de plus grandes surfaces. La ville de Londres a également mis en place des procédures pour traiter plus rapidement les demandes de reconversion de bureaux inutilisés ou obsolètes, encourageant ainsi la réutilisation adaptative des bâtiments existants. Si ces mesures apparaissent efficaces du point de vue quantitatif, elles ont été décriées du point de vue de la qualité des logements créés, certains allant jusqu'à parler d'une « nouvelle génération de bidonvilles » , tant les nouveaux logements manquaient de conditions de confort (mauvaise ventilation, peu de lumière naturelle etc.).

↘ Les Pays-Bas apparaissent quant à eux comme exemplaires en la matière, en combinant plusieurs types de mesures incitatives :

- Des incitations fiscales et financières avec des programmes de subventions destinés aux promoteurs et aux bailleurs sociaux afin d'améliorer l'équation économique de la conversion,
- Une simplification des procédures administratives avec un assouplissement des réglementations d'urbanisme (simplification des procédures de changement d'affectation), permettant de réduire les délais d'instruction. Le gouvernement a également publié des directives spécifiques afin d'orienter les développeurs immobiliers dans leurs démarches de transformation, clarifiant ainsi les exigences en matière de sécurité incendie notamment.
- Des collaborations et partenariats public-privé : les municipalités collaborent étroitement avec les associations de logement social pour identifier les bâtiments susceptibles d'être transformés et pour financer conjointement ces projets. D'autre part, des incitations sont offertes aux investisseurs privés pour qu'ils participent à la reconversion de bureaux en logements, notamment par le biais de garanties de prêts ou de cofinancements.
- Des projets pilotes : certaines municipalités comme Amsterdam et Rotterdam ont lancé des projets pilotes et ont suivi leur mise en œuvre afin de générer des retours d'expérience.

2 Article "New York state budget incentivizes conversions of non residential space to affordable housing", 9 mai 2024 (https://www.nixonpeabody.com/insights/alerts/2024/05/09/new-york-state-incentivizes-conversions-to-affordable-housing)

La combinaison de ces mesures a ainsi permis de diminuer de 20% le parc de bureaux dans le quartier de Sloterdijk à Amsterdam[3].

↘ En Belgique, la réforme du Règlement Régional d'Urbanisme Good living encourage fortement la conversion de bureaux en logement et marque une nouvelle ère en passant d'une logique de moyens à une logique d'objectifs.

« Les objectifs «Good Living» préconisent la rénovation et la réutilisation, soutenues par des incitations comme la réduction de la TVA de 21% à 6% pour la conversion des structures en logements. Ces mesures contrent les forces du marché qui favorisent le rendement maximal au moindre coût et encouragent la réduction des émissions de CO_2, la protection des ressources et la production de logements. »

■ **Oana Bogdan** Architecte, fondatrice &bogdan, présidente du comité d'experts pour la réforme « Good Living », ambassadrice HouseEurope!

« Les exemples de conversions économiquement viables sont ceux ayant pu bénéficier d'un effet idéalement cumulé de densification et de valeurs résidentielles élevées. Nous comptons plusieurs cas de conversions réussies dans ce cadre dans la région de Genève où un mécanisme permet d'échapper au plafonnement des loyers lorsque des bureaux sont transformés en logements. »

■ **Émilie Jaskula** AXA IM ALTS – Global Head of Offices

Ces différentes initiatives et exemples montrent bien que la transformation des bureaux en logements est identifiée dans plusieurs pays comme un gisement important de surfaces permettant de répondre à une crise du logement métropolitain globalisée. Si les conditions politiques, réglementaires, juridiques et économiques sont spécifiques à un contexte local, les freins identifiés pour massifier l'approche semblent identiques d'une métropole à l'autre. Afin de mutualiser les efforts, et d'éviter que les bonnes idées ne mettent trop longtemps à voyager, il serait vraiment intéressant que les pays volontaires et engagés en la matière puissent partager leurs retours d'expérience et identifier les mesures transposables d'un pays à l'autre.

3 Étude « Le point de vue des investisseurs institutionnels sur les marchés du logement européen », 12/02/2022, Irène Fossé



Conclusion et synthèse des pistes

Bien sûr, nous ne conservons pas tous les bâtiments pour les regénérer. Par ailleurs, la récente étude de l'ORIE, établissant « des indicateurs de recyclage urbain », met notamment en lumière la présence, en partie théorique, de cas où il serait préférable de démolir, au moins partiellement, pour parfois reconstruire neuf.

Nous nous sommes toutefois attachés, dans cet ouvrage, à croiser nos pistes pour moins démolir, mieux transformer et mieux habiter, sans pour autant déclarer qu'il ne faudrait plus déconstruire.

↘ Du point de vue architectural, le caractère et l'originalité des volumétries proposées par les immeubles de bureaux - qualités dormantes de cet océan de bâtiments naufragés du siècle passé - est une opportunité pour concrétiser des actions alternatives afin d'habiter, en correspondance avec l'évolution de notre climat, de nos usages, de nos désirs.

Les mutations urbaines nous offrent l'occasion d'un retour maîtrisé aux vertus des villes anciennes, afin de repenser la mixité des attributions : habiter, se distraire, travailler, enseigner, partager… C'est-à-dire, sortir de la mono-fonctionnalité du bâti, promue mondialement par le courant moderniste influencé par la Charte d'Athènes, raison d'être des quartiers de bureaux isolés, des nappes résidentielles et des zones marchandes éloignées. Victimes de leurs organisations solitaires, otages des réseaux de transports, ces schémas monofonctionnels auront défait le sens du partage et de la cohésion urbaine.

Pour garantir ces hypothèses de reconfigurations, un tissu d'acteurs structurés devient indispensable, ancré au sein de chaque territoire. Seule une dimension nationale, en mesure d'orienter les programmes, d'équilibrer normes et règles, d'anticiper nos combats carbone, capable de promouvoir des aides, d'accepter des modes d'études adaptés… emportera l'adhésion de la pluralité des représentants du secteur immobilier, privés et publics.

Aussi ne faut-il pas s'arrêter à quelques remarquables exemples de requalification, mais engager des campagnes citoyennes sérieusement sourcées, en faveur de l'immensité du parc existant à rénover, dès aujourd'hui. De très nombreuses positions vont dans ce sens, à l'image des conclusions du rapport d'André Yché, qui réclame un engagement des acteurs politiques à l'échelle de l'Hexagone, ou encore les incitations du mouvement citoyen HouseEurope! Relayé, entre autres, par le Pavillon de l'Arsenal, appel animé par Olaf Grawert, militant pour que la transformation des bâtiments devienne la norme à l'échelle européenne.

Nous avons tenté, ici, d'identifier des solutions architecturales concrètes facilitant la mixité verticale, la réversibilité, le plaisir d'habiter, rompant avec les procédés automatisés imposant cadences, coûts et délais surévalués aux projets de transformations. Nous nous sommes interrogés sur les promesses de perte de valeurs, à tous niveaux, face

à l'exemplarité des initiatives collectives comme l'apport d'externalités positives dédiées aux villes et l'établissement d'une nouvelle approche des valeurs en m^3 et non en m^2.

S'il devait y avoir une perte momentanée de valeurs, et non plus un gel des actifs, alors, décidons-le rapidement, au bénéfice d'un foisonnement de valeurs sociétales, signe d'un futur en voie de rétablissement.

↘ Du point de vue économique, nous aimerions conclure avec une solution magique, immédiate et irréfutable permettant de rendre l'équation économique d'une conversion de bureau (ou autre local d'activité) en logement attractive. Si une telle formule existait, nul doute que d'autres l'auraient trouvée, ou que nous aurions déjà commencé à massifier ces transformations.

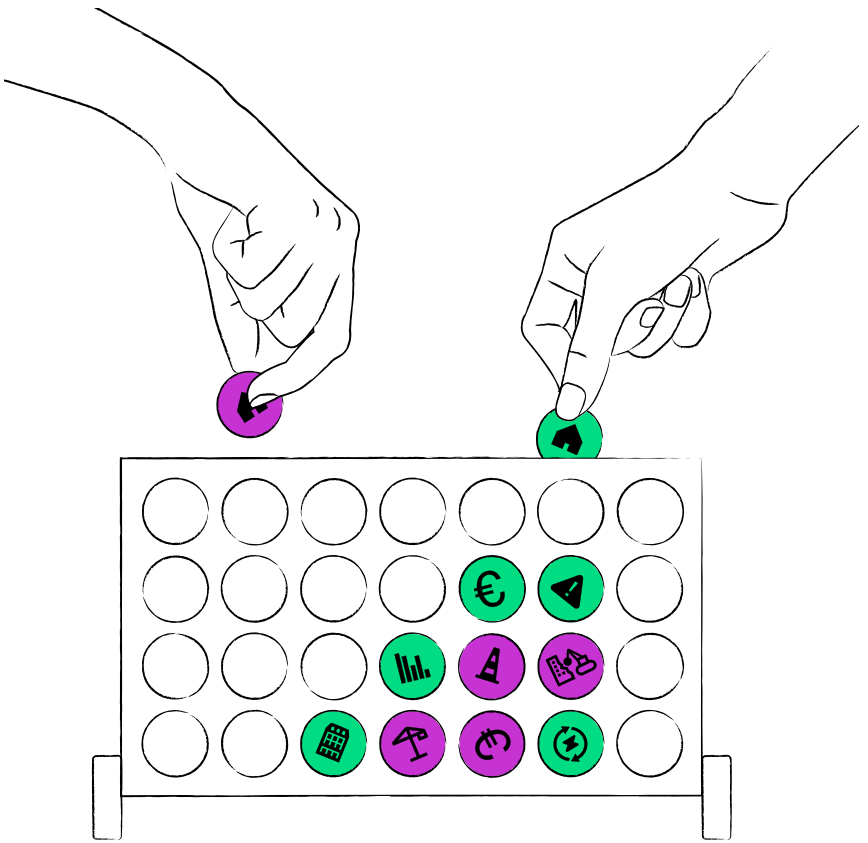
L'équation économique de la transformation est complexe : prix de foncier élevé, coût de la transformation importante, peu voire pas d'incitation fiscale, rentabilité sur le moyen /long terme parfois incertaine. Tout en évitant de sombrer dans le pessimisme ou dans l'utopie, il semble important de mentionner plusieurs leviers pouvant être a minima étudiés et discutés dans la profession, a maxima activés dans des opérations test.

↘ Du point de vue politique, les maires voient leur responsabilité très souvent engagée pour ce qui est de l'inertie en ce qui concerne la transformation de bureaux en logements. De toute évidence, les situations territoriales sont loin d'être similaires ; il y a de nombreux maires qui font. Il n'y a donc aucune fatalité. Une remise à plat de la fiscalité locale est fondamentale, et participe du nouvel imaginaire collectif sur la manière dont la ville doit se fabriquer.

La loi de finances pour 2025 et la proposition de loi dite Daubié, lorsqu'elle sera adoptée, vont probablement faire bouger les lignes mais cela ne suffira pas.

↘ Du point de vue juridique, les outils sont là et en passe d'être consolidés suite à l'adoption de la proposition de loi visant à faciliter la transformation des bâtiments de destination autre qu'habitation en habitations, dite « Daubié ». Se (ré)approprier ces outils est indispensable.

Plusieurs éléments seront déterminants. Il faut que les professionnels ne travaillent plus en silo et comprennent la diversité des montages possibles, pour faire du logement social, pour faire des projets de remembrement ou d'aménagement permettant d'optimiser les potentiels de constructibilité de plusieurs propriétés, pour favoriser la réversibilité des bâtiments, etc. Et il faut qu'en périphérie la transformation soit abordée de manière globale dans une logique d'aménagement, en intégrant la question de la concertation avec la population.



Renouveler les méthodes, déconstruire les habitudes

1

Pluridisciplinarité et montée en compétence

Monter des équipes pluridisciplinaires dès la phase amont du projet afin d'acquérir une connaissance exhaustive de l'immeuble existant à transformer. En comprenant mieux l'immeuble existant dès le début, on peut trouver des solutions d'adaptation plus pertinentes dans tous les domaines. Une telle façon de faire nécessite, au surplus, de structurer une filière de formation des professionnels d'aujourd'hui et de demain.

2

Collaborations

Favoriser des nouvelles formes de collaboration et de partenariat entre différents acteurs financiers et institutionnels. Désiloter les interventions et les connaissances est indispensable.

3

Montages juridiques nouveaux ou renouvelés

Sortir des habitudes et des montages juridiques préétablis en matière d'intervention foncière, de portage foncier (il est nécessaire de réinterroger les techniques de démembrement de propriété), de réponse aux enjeux de mixité sociale, de constructibilité, etc.

4

Temporaire ou transitoire

Avoir recours au changement d'usage temporaire, favoriser les dynamiques d'urbanisme transitoire pour limiter l'impact de l'immobilisation de l'actif.

Réparer pour mieux habiter

5

Réparation ciblée

Faire le choix de la réparation à bas coût plutôt que de la restructuration, tirer profit des morphologies avantageuses des bâtiments de bureaux pour trouver des solutions ingénieuses permettant de limiter les interventions, et ainsi réduire les coûts, tout en dégageant de grandes surfaces libres habitables.

6

Habitat non standardisé

Accepter des lieux d'habitation s'éloignant des modèles de la production neuve, réorganiser le volume habité et jouer, derrière la façade, avec les surépaisseurs créées par l'isolation en privilégiant la qualité des lieux à haute intensité d'usage (séjour/cuisine)

7

Réglementations et normes de référence

Retravailler les règlements en matière de sécurité incendie afin qu'ils facilitent la conversion (réversibilité) ou la cohabitation des usages (mixité verticale), décloisonnement des exigences spécifiques à une classe d'actifs, privilégier certains dispositifs spatiaux avantageux sur ce volet (externalisation des circulations).

8

Mobilisation de tous les leviers juridiques

S'approprier toutes les possibilités ouvertes par le droit en vigueur : majoration de constructibilité, dérogation aux règles en vigueur, « permis d'innover », etc. afin de configurer les projets les plus optimum et pertinents possibles par rapport au bâti existant.

Imaginer de nouveaux modèles économiques

9

Valeurs ajustées

Ajuster les valeurs immobilières au réel du marché (un m^2 vacant dans un marché à la vacance structurelle élevée ne peut pas être valorisé comme un m^2 à l'âge d'or de ce même marché),

11

Financements spécifiques

Des conditions de financement préférentielles pour les projets de conversion d'immeubles vacants d'activité en logement : accès à des lignes de crédit spécifiques, allongement des durées de financement à des taux préférentiels… Ces lignes de crédit spécifiques pourraient être portées ou cautionnées par des financeurs publics.

10

Externalités comptabilisées

Développer des comptabilités extra-financières permettant de survaloriser les opérations de conversion : une comptabilité carbone solide et au référentiel reconnu, une comptabilité des externalités positives.

12

Industrialisation

Appliquer une pensée industrielle, influencée par l'économie et la rigueur d'un processus ordonné, transformer sobrement une opération à l'aide de composants industriels hors site, transportés puis posés sur site.

Trouver un équilibre

13

Incitations

Proposer des mécanismes incitatifs, soit fiscaux, soit conventionnels : TVA réduite sur les travaux, droits réduits dans le cadre de reconversions, droits à de la constructibilité additionnelle, crédit d'impôts pour les projets portant du logement social.

15

PLU adaptés

Favoriser l'émergence de PLU facilitant les démarches de conversion, au-delà du système dérogatoire.

14

Fiscalité locale renouvelée

Repenser la fiscalité locale, au-delà du travail effectué sur la fiscalité de l'urbanisme. Utiliser toutes les potientialités du PUP et la puissance de la démarche partenariale.

16

Changement d'échelle, de l'immeuble au quartier

Encourager les opérations mixtes, créer des structures de défaisance permettant de regrouper des actifs tertiaires sinistrés et de les reconvertir en mettant en œuvre un projet de territoire concerté avec des outils juridiques et financiers à l'appui. Mettre en commun des propriétés pour les remembrer et les optimiser via des mécanismes de société de projet ou d'association foncière urbaine.

partie 4

Cahier d'acteurs

Notre ambition était de réunir et faire dialoguer différents protagonistes sur la thématique de la transformation de bureaux en logements. Il est indispensable d'entendre tous les acteurs de la production de la ville. C'est tout l'objectif de cette dernière partie, cahier d'acteurs, regroupant 55 prises de paroles.

David Abittan 210
Laetitia Archambault 256
Rouzbeh Badi Arez 212
Eric Barbarin 218
Oana Bogdan 220
Damien Botteghi 222
Antoine Bourguignon 230
François Bourvic 232
Nadia Bouyer 234
Elise Carpentier 236
Maud Caubet 238
Séverine Chapus 240
Sébastien Chemouny 242
Olivier Colonna d'Istria 244
Isabel Concheiro 246
Richard Curnier 248
Guillaume Delattre 250
Emmanuel Desmaizières 252
Lamia El Aaraje 254
Irène Fossé 256
Jean-Philippe Gautrais 258
Camille Gehin 260
Carole Genty 262
Simon Goudiard 264
Anne-Sophie Grave 268
Pierre-Yves Guice 270
Olivier Hamon 272
Tara Heuzé-Sarmini 274
Nicolas Joly 276
Emilie Jaskula 278
Fadia Karam 282
Alexandre Labasse 284
Sophie Lecoq 288
Florent Lemaire 292
Xavier Lépine 294
Katelle Le Guillou 300
Christophe Millet 304
Laurent Mourey 306
Pierre Paulot 308
Arnaud Péricard 312
Laurent Petit 314
Luc Poux 316
Francis Rambert 318
Damien Robert 320
Georges Rocchietta 322
Alexandra Rosetti 324
Catherine Sabbah 326
Nazir Safla 328
Florent Sainte Fare Garnot 332
Sonia Samadi 334
Pierre Seguin 336
Simon Texier 338
Pierre Vital 340
Marion Waller 342
André Yché 344
Christel Zordan 346

David Abittan

Rédacteur en chef tema.archi

Transformer des bureaux en logements n'est donc pas une finalité. C'est le résultat d'une vision partagée de la ville, nous le disions, mais c'est aussi l'élément central d'une histoire continue qui tient compte de chacun. Autrement dit, il faut diffuser mieux la culture architecturale pour sensibiliser aux atouts de la réhabilitation, et en retour arrêter de démolir les bâtiments aiderait chacun à se saisir des enjeux de la ville.

Nos villes ne sont pas des décors figés. Elles respirent, évoluent et chaque bâtiment reconverti – comme ces bureaux devenant logements – participe à cette histoire fascinante. Mais pour que ces mutations s'imposent, il faut d'abord qu'elles soient acceptées. Il est de notre ressort d'en faire un sujet de discussion partagé, nous qui nous intéressons à la fabrique de la ville, pour que tous ceux qui y vivent puissent plus facilement s'en saisir.

La question n'est pas que technique. Certes, les normes existent. L'économie pèse lourd. Mais l'enjeu est ailleurs : il s'agit de créer une culture où le cadre de vie devienne un sujet aussi familier que l'actualité. Quand un maire explique simplement pourquoi il soutient la transformation d'une friche industrielle, quand un architecte raconte en quelques phrases comment préserver l'âme d'un bâtiment en même temps qu'il le modernise, ces mots façonnent notre regard.

Les professionnels ont un rôle clé. Urbanistes, architectes, élus, journalistes, et autres passeurs : à nous de traduire ces savoirs en récits accessibles… et si j'osais, en récits inspirants ! Pas en jargon, mais en histoires. Imaginons que l'architecture devienne un sujet commun, qu'il soit régulièrement traité dans nos médias, et que la fiction s'en saisisse également. Nous sommes quelques-uns à avoir senti un frémissement ces dernières années, grâce à Instagram, à la reconstruction de Notre-Dame, ou encore aux confinements du Covid-19. Alors participons à ce grand mouvement en nous saisissant des outils d'aujourd'hui autant que des préoccupations du moment pour montrer autour de nous tout ce que la ville nous offre. Ceci dans les choix stratégiques de nos activités professionnelles autant que dans nos discussions quotidiennes.

Et tant pis si ce ne sont pas toujours nos mots qui sont utilisés, tant pis si certains récits simplifient une réalité complexe. Parler de tout cela est indispensable à la diffusion de nos actions, mais cette ouverture a un prix : apprenons à passer la main, à laisser nous échapper le contrôle du sujet. Dans mon travail de médiation sur ces questions, je mesure chaque jour les difficultés à mettre en œuvre de tels chantiers. Diffuser sur les réseaux sociaux ? « Secondaire. » Sélectionner les informations pour transmettre un propos concis ? « Trop approximatif » Évoquer des initiatives réellement populaires ? « Hors sujet ». Pourtant, ces tentatives sont vitales. Au-delà de nos cercles de convaincus et de passionnés, elles sont le seul moyen de montrer que la ville nous concerne réellement tous et toutes.

Transformer des bureaux en logements n'est donc pas une finalité. C'est le résultat d'une vision partagée de la ville, nous le disions, mais c'est aussi l'élément central d'une histoire continue qui tient compte de chacun. Autrement dit, il faut diffuser mieux la culture architecturale pour sensibiliser aux atouts de la réhabilitation, et en retour arrêter de démolir les bâtiments aiderait chacun à se saisir des enjeux de la ville.

Laetitia Archambault & Irène Fossé

Head of Asset Management France, AEW et Directrice Recherche & Stratégie Europe, AEW

Avec la diminution de la liquidité, les valorisations des bureaux jugés obsolètes vont continuer à s'ajuster à la baisse, améliorant l'équation économique de la transformation.

Pourquoi beaucoup de bruit ? Parce que 5 millions de m² de bureaux vacants (en Île-de-France uniquement) représentent un défi de nature sociétale et environnementale aussi.

Pour (presque) rien : Depuis 2013, seulement 1,1 million de m² de bureaux ont été transformés en Île-de-France représentant 24 500 logements (Source : Sitadel).

Le défi : La moindre demande en surfaces de bureaux avec le développement du télétravail/flex office.

L'autre constat : Le nouvel usage des immeubles de bureaux transformés est bien plus souvent du résidentiel géré (étudiant, seniors, coliving) ou de l'hôtellerie que du résidentiel « classique ».

Comment la France se situe par rapport à ses voisins :
Certains de nos voisins européens y arrivent. Par exemple, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Allemagne, le parc de bureaux a été réduit de plus de 15% dans certaines villes, permettant une forte baisse de la vacance et une plus grande mixité des usages dans des quartiers auparavant monofonctionnels (ex : Sloterdijk à Amsterdam).

Les freins :
- L'équation économique et le coût de la transformation
- La morphologie des immeubles, souvent trop grands/profonds en Île-de-France
- Les réglementations techniques et urbanistiques
- Le manque d'incitations, notamment fiscales, pour les élus locaux qui doivent faire face à de nouvelles dépenses en équipements publics dans un contexte de baisse des dotations de l'État.

Les solutions : Certaines mesures ont déjà été prises (loi Elan de 2018) et les idées ne manquent pas : rapport Rebsamen, proposition de loi adoptée par le Sénat en mai 2024 (dont la discussion a été interrompue suite à la dissolution de l'Assemblée nationale).

Le scénario le plus probable : Avec la diminution de la liquidité, les valorisations des bureaux jugés obsolètes vont continuer à s'ajuster à la baisse, améliorant l'équation économique de la transformation. Les investisseurs vont aussi chercher à diversifier leur portefeuille alors que les bureaux représentent encore plus de 60% de leur patrimoine. Ils le feront par le biais d'arbitrages et de nouveaux investissements mais aussi de manière endogène en transformant une partie de leur patrimoine.

Perspective : Les réflexions autour de la mixité à l'échelle de l'immeuble devront être aussi menées à l'échelle du quartier avec les différents acteurs de la ville.

Rouzbeh Badi Arez

Partner, Black Swan Real Estate Capital

C'est au moment où le contexte économique est le plus compliqué qu'il faut se parler et s'unir pour repenser nos modèles économiques et celui de la fabrique de la ville en faisant preuve de créativité, en s'inspirant de réussites étrangères mais également en capitalisant sur un bâti existant pour offrir un urbanisme de qualité au service de tous.

Depuis 2007, c'est-à-dire mes débuts dans l'immobilier, j'entends souvent ce mot « crise du logement ». Terme vague à l'époque qui s'est développé sous plusieurs aspects de réflexion. La crise du logement est non seulement un manque quantitatif de logements mais surtout ce que j'appellerais le « mal » logement. Qu'entend-on par là ?

La France est confrontée à deux tendances propres aux sociétés occidentales en 2025 : le vieillissement de la population et l'affaiblissement du modèle traditionnel de la famille (séparation, célibat...). Ces phénomènes imposent, entre autres, un besoin croissant en nombre de logements. À fin 2024, certains instituts statistiques estimaient que nous, acteurs de l'immobilier, État compris, devions construire environ 450 000 logements par an pour répondre aux besoins de la population. Ce chiffre n'inclut même pas les personnes qui, certes, disposent d'un toit mais peuvent raisonnablement être considérées comme des personnes « mal » logées.

Dès lors, comment satisfaire à ce besoin majeur de construction dans un monde aux enjeux climatiques préoccupants et confrontés

à des crises économiques et politiques récurrentes et persistantes ? Parlons d'abord de chiffres. Depuis 2000, et en considérant les années fastes de l'immobilier où les taux d'intérêt étaient bas et les incitations fiscales pour soutenir l'investissement individuel dans le résidentiel nombreuses, nous avons atteint des pics de production d'environ 400 000 logements, largement inférieurs au seuil minimal selon dans les dernières estimations.

Dans ce contexte, les acteurs de l'immobilier font aujourd'hui face à trois défis majeurs :

Enjeux climatiques :
Nous sommes tous préoccupés par l'avenir de la planète et en tant qu'industrie à fort impact environnemental, nous avons un devoir moral et d'exemplarité. La loi ZAN (zéro artificialisation nette) impose notamment aux communes de limiter l'urbanisation des espaces naturels et de se concentrer sur les zones déjà urbanisées. De fait, nous devons répondre aux défis de la production de logements additionnels dans un espace plus contraint, ce qui impose de réfléchir davantage sur les projets de construction que nous pouvons proposer. Ainsi, il s'agit à la fois de réhabiliter et de densifier intelligemment l'existant, tout en proposant des formats de logements plus adaptés.

Tout d'abord, que signifie retravailler les bâtiments existants ? Nous, acteurs de l'immobilier, devons travailler main dans la main avec les collectivités pour retrouver un certain bon sens ou retour à la fabrique historique de la ville dans nos choix d'urbanisme et d'investissement. Je m'explique. Il s'agit de revenir à la logique historique du multi-usages qui a été atténuée par le développement et déploiement des modes de transports individuels et collectifs durant tout le XX^{e} siècle avec la création de quartiers mono-usages dont certains sont aujourd'hui désertés. Concrètement, il s'agit de repenser les bâtiments dans leur environnement et d'éviter ainsi des villes ou quartier fantômes peuplés par exemple de bureaux vides comme cela se dessine dans certaines communes de la péri-Défense pour ne citer qu'un exemple parmi d'autres. Les acteurs de l'immobilier doivent pouvoir compter sur un accompagnement des pouvoirs publics dans ce sens. Quant au format, nous avons dit en prélude que le nombre de logements augmente sous l'impact du vieillissement de la population et de l'évolution des modèles familiaux. Ne doit-on pas alors réduire les espaces personnels souvent devenus trop grands où inadaptés, au profit d'espaces communs plus généreux afin de gagner des m² supplémentaires, à l'exemple des résidences pour personnes âgées, des coliving et autres résidences services adaptées ?

Enjeux économiques :
La création de logements répond également à des enjeux économiques qui méritent d'être pris en compte pour être susceptibles d'attirer des agents économiques rationnels capables de renforcer le nombre d'unités produites. En effet, soit la création de logements est menée par des acteurs publics et dès lors ces derniers prennent leurs responsabilités par rapport à des dépenses conséquentes qui pèseront in fine sur le budget de l'État et/ou des collectivités publiques ou alors ce sont des acteurs privés, type investisseurs, promoteurs, opérateurs immobiliers qui assurent la création de ces logements. En tant qu'investisseurs rationnels, contraints par un coût du capital, nous associons la prise de risque de construire de nouveaux bâtiments à une attente de rendement qui implique que nous intégrions et conjuguions de multiples facteurs. Ces derniers vont de l'emplacement aux besoins futurs des utilisateurs, en passant par l'adaptabilité du bâti, la réduction des consommations énergétiques, l'intégration des enjeux climatiques, le respect ou la création d'une identité architecturale, la satisfaction du consommateur final en tant que locataire ou client acquéreur.

Le monde du logement est régi par de multiples contraintes liées à la construction et à son exploitation. Dès lors, les coûts de construction pour créer du logement ont augmenté d'environ 30% au cours des 10 dernières années. La raréfaction des sols a aussi créé une tension sur le prix d'acquisition des terrains. Ainsi, le coût pour avoir un logement « décent » a mécaniquement augmenté avec un impact majeur sur le client final/utilisateur. Se pose alors la question de savoir qui peut aujourd'hui prendre en charge cette augmentation de coût, si trop souvent le client final, dans un contexte économique mondial morose et complexe, ne peut plus l'assumer ? Depuis un an et demi, nous assistons malheureusement à la fermeture de sociétés de promotion, mono-activités et spécialisées dans le logement, incapables de trouver des clients capables de s'aligner avec leurs prix de vente. Il est alors paradoxal de voir se juxtaposer le mal-logement à la vacance où l'inachèvement de certains programmes immobiliers. La hausse des taux d'intérêt conjuguée à un contexte de récession-stagnation généralisé est une des causes qui rend ce paradoxe visible.

Afin de proposer des prix attractifs, l'idée était de convertir des immeubles de bureaux en logements afin de réduire les coûts de revient et proposer des prix de vente attractifs. Malheureusement, le nombre de transformation est insuffisant. En effet, en dehors des immeubles haussmanniens, la trame même des immeubles de bureaux modernes (18 mètres) rend compliquées les conversions

en l'état. Il faut lourdement repenser architecturalement ces immeubles pour les rendre adéquats aux normes des logements. Par ailleurs, les contraintes politiques que nous verrons par la suite compliquent ces transformations. Ainsi que peut-on faire collégialement pour convertir des bâtiments désuets de bureaux en logements à des prix attractifs pour pouvoir combler le manque de logements ?

Enjeux politiques :
La raison politique est un autre défi majeur du logement. L'immobilier est un temps long. Je m'explique rapidement. Pour obtenir des autorisations administratives afin de changer la destination d'un bureau en logement, si aucune problématique de PLU ne subsiste, il faut a minima entre un an et un an et demi. Avec un marché bancaire où les taux d'intérêt ne sont plus à zéro, cela a un coût d'immobilisation du capital important. Ensuite, les contraintes nécessaires pour réaliser des logements (normes, proportion de logements sociaux etc.) complexifient l'équation économique. Enfin, en termes de financement, les banques sont de plus en plus réticentes à financer des projets de promotion logement sans un minimum de pré-commercialisations. Toutes ces complexités pèsent dans l'équation de départ lorsqu'un agent économique rationnel tente de créer du logement.

Malgré tout, lorsqu'un projet trouve son financement et les autorisations nécessaires au bout de deux ans, il peut s'y ajouter des contraintes politiques d'aménagements du territoire. En effet, il n'est pas rare de voir des mairies qui ne peuvent assumer l'absorption de logements supplémentaires sur leur territoire du fait d'un manque de moyens pour développer les infrastructures essentielles aux futurs habitants telles que les écoles, les commerces, les parcs publics etc. Nouveau paramètre d'une équation complexe dans la résolution du problème du mal-logement.

La création du logement, dans notre pays, a été largement développée sur des bases fiscales et l'idée totem de la propriété individuelle pour tous (la France pavillonnaire parfois décriée en est aujourd'hui un témoignage). En effet, les diverses lois d'incitation à l'investissement comme les lois Pinel, Girardin etc. ont permis de vendre énormément d'appartements, peu importe le rationnel économique et les emplacements. La question est de savoir si la croissance du nombre de logements par des incitations fiscales est saine ? En effet, dès que l'incitation disparaît, le développement s'arrête.

Parallèlement, de nombreuses communes ont accueilli, sans plan de développement, de nombreux logements ou maisons individuelles neufs « posés » sur des terrains sans lien avec les centres-villes historiques. Des décennies plus tard se posent la question du coût d'entretien d'infrastructures mono-utilisateurs (routes, réseaux divers,…) pour la collectivité, et du bâti pour des ménages à faibles revenus.

Ensuite, le 1% logement a permis à l'État de pouvoir créer des logements sociaux en tant qu'agent public. Les prix d'acquisition et de construction du logement social à des seuils inférieurs à 5 000 €/m² signifie une qualité de logement très inférieure à la moyenne ou une pression irraisonnée sur les prix du foncier dans les plus grandes métropoles dont Paris.

Enfin, les contraintes administratives qui pèsent sur le logement doivent nous avertir, dans un environnement complexe, sur une idée d'assouplissement général et d'incitation à créer du logement.

Concrètement, et ce ne sont que des pistes d'exploration, nous pourrions créer un permis spécifique pour les logements afin de pouvoir obtenir des autorisations plus rapidement (durée maximum de 4 mois recours compris par exemple).

Il faudrait ensuite créer des incitations telles que la possibilité de créer sous dérogation au PLU des m² supplémentaires (minimum 10% de plus). Cela doit se faire non seulement pour inciter les agents économiques à créer du logement mais aussi des logements plus spacieux, adaptés, entre autres, aux personnes à mobilité réduite sans les transformer en pièces étroites dotés de couloirs spacieux comme c'est trop souvent le cas aujourd'hui. Il nous faut du « bon » logement.

Il faut que la transformation de bureaux en logements ne s'accompagne pas toujours de création de logements sociaux mais peut-être d'équipements publics comme une crèche, une école ou d'autres activités au service de la collectivité et dont la charge ne reviendrait plus uniquement à la commune, ce qui constitue aujourd'hui un frein à l'intégration de nouveaux logements comme nous l'avons vu.

Il est erroné de dire que les acteurs immobiliers ne veulent pas créer de logements sociaux. Ils ne veulent pas créer des logements qui économiquement sont une perte insurmontable dans leur bilan. Il faudrait peut-être s'inspirer du modèle allemand et que le 1% logement soit remplacé par des investisseurs long terme tels

que les associations caritatives ou des fonds de pensions qui sont prêts à acquérir des logements sociaux à des prix se rapprochant de ceux du logement libre. Cela permettra d'améliorer les bilans des promoteurs, de créer des logements de qualité supérieurs (toujours ce terme de « bons » logements) et de fluidifier le marché locatif pour accueillir tous les « mal » logés.

Il ne faut pas que l'argent public soit dépensé pour acheter des logements mais plutôt pour investir dans les infrastructures pour créer des espaces de vie (et peut-être de joie !) pour les nouveaux logements créés.

Il faudra certainement revenir sur nos modèles de ZAC ou autres et essayer de se concerter davantage avec les acteurs économiques pour créer ensemble la ville de demain. On devait repenser le fameux modèle du PPP (Partenariat public/privé). C'est au moment où le contexte économique est le plus compliqué qu'il faut se parler et s'unir pour repenser nos modèles économiques et celui de la fabrique de la ville en faisant preuve de créativité, en s'inspirant de réussites étrangères mais également en capitalisant sur un bâti existant pour offrir un urbanisme de qualité au service de tous.

Eric Barbarin

Directeur général du pôle Patrimoine de Nexity Héritage

L'imagination des acteurs de l'immobilier et des spécialistes de la transformation permettent de relever ce défi : bien souvent, de la contrainte née la créativité…

La transformation de bureaux en logements, une affaire de spécialiste ?
La transformation de bureaux en logements a le vent en poupe : cela semble une évidence aujourd'hui car l'explosion de la vacance locative qui touche l'immobilier d'entreprise a mis à disposition des opérateurs une quantité de m² considérable.

Les articles ou études qui fleurissent sur cette thématique nous donnent des chiffres assez vertigineux et concluent souvent qu'un pourcentage « X » appliqué à un potentiel de « Y » de m² vacants nous permet de déterminer le nombre de logements, issus du changement de destination de bâtiments de bureaux, qui pourra être créé dans les prochaines années… Nous avons alors le sentiment d'être face à un Eldorado qui viendra compenser la production de logements neufs avec un moindre impact carbone.

Pour ma part, si je suis convaincu que le potentiel est très significatif, j'ai pu constater, en travaillant quotidiennement sur cette thématique depuis quelques années, qu'il était souhaitable de commencer par se méfier de ses propres certitudes en la matière…

En effet, si certains phénomènes peuvent être considérés comme des catalyseurs de ces changements d'usage, nous allons constater qu'il est assez complexe de parvenir à identifier avec certitude le réel potentiel à notre disposition.

En effet, beaucoup d'immeubles de bureaux que l'on imagine pouvoir transformer ne le seront jamais…

De façon très résumé, on peut dire que l'unique raison qui permet à un bâtiment de changer d'usage (et de destination au sens du Code de l'urbanisme) est qu'il existe un modèle économique qui permet ce changement d'usage ou qu'une volonté politique irrésistible oriente ce changement d'usage (un emplacement réservé par exemple).

La première question à se poser lorsque l'on étudie un immeuble de bureaux à transformer est la suivante : cet immeuble de bureaux peut-il être reloué et dans quelles conditions ? La transformation en logements trouvera souvent son modèle économique lorsqu'il existe un écart significatif entre la tension locative sur le résidentiel et la tension locative sur le bureau ; ainsi, un immeuble de bureaux situé dans un secteur à fort pourcentage de vacance locative pourrait ne jamais se louer… L'exercice théorique des experts consistant à considérer que la valeur vénale de l'immeuble repose sur la capitalisation d'un loyer marché théorique est souvent infirmer par la dure réalité : l'immeuble ne se loue pas et tant qu'il ne se loue pas, il représente une charge pour son propriétaire.

La seconde question à se poser est plutôt d'ordre réglementaire et politique : la zone dans laquelle l'ensemble immobilier est édifié permet-elle un changement de destination et la municipalité y est-elle favorable ? En effet, même lorsque le règlement du Plan Local d'Urbanisme le permet, le changement d'usage peut poser des problématiques concrètes - telles qu'un besoin d'équipement scolaire - qui n'ont pas nécessairement été anticipées.

Enfin, la troisième question à appréhender est évidemment la capacité du bâtiment à changer d'usage. Les bâtiments trop épais ou aux hauteurs sous-plafonds trop faibles, les bâtiments présentant des pathologies du bâtiment importantes, les bâtiments très amiantés ou plombés, les bâtiments présentant des planchers qui ne passeront pas les contraintes acoustiques de la NRA, etc. ne pourront pas être transformés ou le seront difficilement.

Pourtant, l'imagination des acteurs de l'immobilier et des spécialistes de la transformation permettent de relever ce défi : bien souvent, de la contrainte née la créativité… Pour y parvenir, il faut s'entourer de partenaires ayant déjà une expérience solide en la matière et disposer d'équipes habituées à imaginer tous les scénarios de transformation, l'utilisation de leviers fiscaux, de programmations astucieuses, de montages audacieux.

Oana Bogdan

Architecte, fondatrice &bogdan,
présidente du comité d'experts
pour la réforme « Good Living »,
ambassadrice HouseEurope!

À Bruxelles, la réforme « Good Living » du Règlement Régional d'Urbanisme marque un tournant avec le passage d'une prescription de moyens à une définition d'objectifs, permettant des solutions innovantes.

La transformation des bureaux en logements est une réponse cruciale aux enjeux urbains, mais elle nécessite un cadre légal et réglementaire adaptatif. À Bruxelles, la réforme « Good Living » du Règlement Régional d'Urbanisme marque un tournant avec le passage d'une prescription de moyens à une définition d'objectifs, permettant des solutions innovantes.

L'épuisement des ressources naturelles a provoqué un changement dans les principes d'urbanisme, passant d'un conservatisme esthétique à un développement régénératif. Cette réforme favorise un modèle de gouvernance intégrant les besoins sociétaux et l'intégrité environnementale, avec des principes visant à restaurer et renouveler les ressources. Elle met l'accent sur la réutilisation des bâtiments pour réduire les émissions de CO_2 et l'épuisement des ressources.

Un obstacle majeur à la réutilisation adaptative reste le déséquilibre financier qui favorise la démolition plutôt que la rénovation. Malgré le CO_2 incorporé dans les bâtiments existants, les modèles économiques actuels négligent souvent les coûts environnementaux de la démolition. Les objectifs « Good Living » préconisent la rénovation et la réutilisation, soutenues par des incitations comme la réduction de la TVA de 21% à 6% pour la conversion des structures en logements. Ces mesures contrent les forces du marché qui favorisent le rendement maximal au moindre coût et encouragent la réduction des émissions de CO_2, la protection des ressources et la production de logements.

Bien que l'approbation définitive de « Good Living » soit en attente pour des raisons politiques, ses principes influencent déjà les autorités publiques et des initiatives comme HouseEurope! (www.houseeurope.eu), qui milite pour une législation européenne prévenant les démolitions spéculatives. En intégrant la réutilisation adaptative dans un cadre légal et financier, nous pouvons transformer les bureaux obsolètes en logements durables. La prochaine étape est de supprimer les autorisations d'urbanisme pour les bâtiments mono-usages, annonçant un changement culturel indispensable dans l'architecture et l'urbanisme.

Damien Botteghi

Directeur de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), ministère chargé du Logement

La transformation de bureaux en logements : lever les obstacles pour passer du constat à l'action.

La vacance des bureaux constitue un phénomène qui n'a cessé de croître dans la période récente, pour diverses raisons. On relève notamment le développement du télétravail, le ralentissement de la croissance des emplois de bureaux et la réduction de la surface moyenne par personne induite par le développement des espaces collaboratifs.

Ces m² de bureaux vacants représentent un important gisement pour la réalisation de logements, à condition de comprendre et de lever les freins inhérents à leur transformation.

Selon les dernières estimations du Consortium des Bureaux en France (CBF)[1], la France compterait plus de 9 millions de m² de bureaux immédiatement disponibles (5,2 millions en Île-de-France et 4 millions en régions), dont 2 millions de m² présenteraient une vacance durable de plus de 2 ans, dans des immeubles de plus de 1 000 m² (1,2 million en Île-de-France et 0,8 million en régions).

Entre 2013 et 2020, les opérations de transformation de bureaux ont permis de créer environ 5 300 logements chaque année, en moyenne, à comparer au besoin annuel de constructions neuves estimé à 370 000 logements. Force est donc de constater que n'ont pas significativement accéléré la dynamique les différents outils réglementaires et fiscaux mis en place ces dernières années pour favoriser ces opérations (exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant cinq ans, bonus de constructibilité par rapport aux règles fixées dans les documents d'urbanisme…). Bien sûr, il serait illusoire d'imaginer pouvoir transformer l'ensemble des surfaces vacantes de bureaux en logements, notamment parce que certains bâtiments de bureaux n'ont pas été conçus pour évoluer et restent structurellement complexes à faire muter (profondeur importante du bâtiment, très grande hauteur, etc.).

Néanmoins, une mobilisation accrue des bureaux vacants contribuerait à débloquer la production de logements et à relancer le marché de la construction dans un contexte de crise immobilière, en particulier dans les territoires de forte tension. Cette démarche favoriserait par ailleurs l'atteinte des objectifs en matière de transition écologique. La transformation de bâtiments tertiaires obsolètes en logements permet en effet d'éviter la consommation de terrains non bâtis. Elle s'inscrit dans la nécessaire politique de sobriété foncière, de même qu'elle permet d'intervenir dans des espaces où le foncier est rare et cher. Au titre de l'atténuation des émissions directes de gaz à effet de serre, ces reconversions améliorent le bilan carbone de la production de logements grâce à la conservation d'une partie importante du gros œuvre, contrairement aux opérations de démolition-reconstruction. Elles permettent aussi leur mise à niveau en matière de réglementation énergétique.

Plus largement, ce type d'opérations contribue à renforcer la mixité urbaine et favorise ainsi l'émergence d'une « ville des courtes distances » par le mélange de différentes fonctionnalités dans un même quartier. Elles peuvent être l'armature de projets urbains de qualité. Enfin, même si cela suppose un travail de conception conséquent, ces opérations peuvent tirer parti de l'existant pour réaliser des logements de qualité, bénéficiant du confort prévu par les réglementations actuelles tout en conservant les spécificités des bureaux : de grandes surfaces vitrées, une hauteur sous plafond hors des standards, une fluidité des espaces, etc.

Il convient, pour toutes ces raisons, de lever les obstacles auxquels se heurte la transformation de bureaux en logements.

Ces obstacles sont divers et peuvent se cumuler. Ils tiennent à la conception des bâtiments, aux enjeux techniques et financiers de la transformation, mais aussi aux règles d'urbanisme locales. Il faut donc intervenir de manière systémique pour encourager ces opérations, qui impliquent par ailleurs pour chacune d'entre elles un travail d'orfèvre.

1 Cf communiqué de presse du CBF du 9 décembre 2024

Au plan financier, les contraintes liées à la transformation de bureaux en logements peuvent s'avérer désincitatives pour les propriétaires, les investisseurs potentiels ou les collectivités sur le territoire desquelles ces opérations sont envisagées.

Les propriétaires de bureaux inoccupés ou présentant un taux de vacance élevé n'ont pas toujours intérêt à procéder à leur cession. Cette opération peut en effet faire apparaître une perte de valeur et entrainer un appauvrissement en capital. La crise récente des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) tertiaires a mis en évidence ce phénomène, la révélation de la réalité de la perte de valeur des actifs ayant conduit les épargnants à sortir massivement du capital de ces structures de placement, et les maisons-mères de ces dernières à racheter ces parts.

Pour les investisseurs, la transformation peut s'avérer plus onéreuse que de construire directement un bâtiment neuf. L'acquisition initiale, l'ingénierie et les travaux répondent en effet à des conditions spécifiques. S'il n'est pas le propriétaire, l'opérateur de la transformation devra acquérir le foncier et l'immeuble existant à leur valeur vénale, ce qui nécessite une importante charge de trésorerie dès le début de l'opération, laquelle sera immobilisée jusqu'à la valorisation des logements créés.

Intervenant dans un espace contraint, la transformation nécessite par ailleurs de mettre en œuvre des solutions sur mesure, moins rentables que des processus d'industrialisation lourde, et se heurte souvent à la perte de superficie commercialisable (-15% en moyenne).

Enfin, le coût des travaux dépend étroitement de la configuration du bâtiment à transformer, ce dernier pouvant nécessiter des reprises architecturales lourdes et des traitements plus structurels, par exemple au titre de la maîtrise des risques géotechniques, du désamiantage ou de la résolution des pathologies de la construction. Il faut mentionner cependant que ce coût de reconversion peut être largement compensé dans certains territoires par le prix au m^2 du logement, qui peut être nettement plus élevé que celui des bureaux.

Quant aux collectivités territoriales, elles peuvent préférer le maintien de l'affectation au motif qu'un retournement de marché pourrait faire revenir des emplois sur leur territoire ou pour éviter l'installation de nouvelles habitations, synonymes de dépenses en équipements publics supplémentaires.

Surtout, les transformations peuvent se traduire par un manque à gagner ou une diminution sensible des recettes fiscales du fait de l'absence d'éligibilité de ce type d'opération à la taxe d'aménagement et, en Île-de-France et en région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), d'une taxe sur les bureaux dont les propriétaires d'immeubles transformés ne seraient plus redevables.

Plusieurs mesures fiscales d'incitation à destination de chacun des acteurs concernés seraient susceptibles de répondre à ces difficultés. Les deux premières sont portées par la proposition de loi visant à « faciliter la transformation des bâtiments de destination autre qu'habitation en habitations », déposée par le député Romain Daubié en décembre 2023, dont l'examen a été suspendu en raison de la dissolution de l'Assemblée nationale et devrait reprendre début 2025. La première consiste à instaurer au bénéfice des investisseurs une exonération de taxe sur les bureaux en Île-de-France et en région PACA en cas de demande d'autorisation déposée pour une transformation de locaux professionnels en locaux d'habitation. L'autre permet aux collectivités d'appliquer la taxe d'aménagement aux opérations de transformation de bureaux en logements afin de financer les coûts d'investissement dans des équipements collectifs rendus nécessaires par les changements d'usage.

Des mesures complémentaires pourraient, à terme, compléter ce dispositif. Les vendeurs pourraient être incités à céder leurs bureaux vacants par l'instauration d'une taxe annuelle obligatoire dérivée de la taxe sur les friches commerciales pour les bureaux inoccupés et inexploités depuis au moins deux ans. Quant aux investisseurs, ils pourraient bénéficier d'un crédit d'impôt sur les sociétés calculé sur le montant des travaux de transformation, sous réserve que le projet comprenne une part minimale de logements locatifs intermédiaires (LLI), sociaux (LLS) ou faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS).

Outre les contraintes financières ou techniques, la transformation de bureaux en logements est aussi confrontée à des obstacles juridiques, relevant notamment du droit de l'urbanisme. En effet, toute mutation constitue un changement de destination. Elle doit, par conséquent, faire l'objet soit d'une demande de permis de construire lorsque les travaux envisagés modifient « les structures porteuses ou la façade du bâtiment » (art. R. 421-14 C. urb.), soit d'une déclaration préalable lorsque le changement de destination n'engendre pas de tels travaux (art. R. 421-17 C. urb.). Or, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, le Code de l'urbanisme identifie 5 destinations principales, l'habitation en constituant une spécifique.

Les éventuels obstacles juridiques rencontrés à l'occasion de la transformation de bureaux en logements ne résultent cependant pas tant des normes nationales que des règles locales, contenues dans les documents d'urbanisme. Le Code de l'urbanisme ne pose que peu de contraintes en matière de changement de destination et laisse la possibilité à l'autorité planificatrice locale d'intégrer dans son document des règles spécifiques et adaptées au contexte du territoire visant à encadrer les changements de destination. Pour les plans locaux d'urbanisme, l'article L. 151-9 précise ainsi : « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. ».

Par conséquent, c'est surtout au moment de la rédaction du règlement du document d'urbanisme que se joue le sort de la mutation des bureaux en logements. Chaque collectivité compétente en matière de planification doit veiller ainsi à rédiger son règlement sans dresser d'obstacle majeur aux projets, sauf à en justifier le fondement (ex : préserver une mixité fonctionnelle dans certains quartiers ; ne pas éloigner les salariés de leurs lieux de travail).

L'édiction des règles locales doit s'inscrire dans la recherche d'optimisation de l'utilisation du foncier et des surfaces de planchers existantes, dans une logique de sobriété foncière. Mais cette régénération de l'urbain doit être appréhendée par les collectivités territoriales et traduites dans leurs documents d'urbanisme, en se fondant sur une stratégie d'aménagement dont la mise en œuvre ne peut que s'inscrire dans le long terme. En attendant que les documents d'urbanisme puissent intégrer ce changement de paradigme, des dispositions actuellement contenues dans les règlements existants peuvent empêcher la mutabilité des bureaux.

Deux leviers sont alors offerts aux élus locaux. En premier lieu, le Code de l'urbanisme permet à l'autorité planificatrice de faire évoluer son règlement afin de faciliter la transformation de bureaux en logements, pour autoriser le changement de destination ou de sous-destination, par l'utilisation de la procédure de modification simplifiée prévue par l'article L. 153-45, sous réserve de ne pas impacter le plan d'aménagement et de développement durable du document.

En second lieu, pour ne pas bloquer certains projets, le législateur a prévu un régime dérogatoire au changement de destination, mais limité jusqu'à aujourd'hui à certains cas. L'article L. 152-6-4 du Code de l'urbanisme permet ainsi à l'autorité compétente de déroger au plan local d'urbanisme ou à un document d'urbanisme en tenant lieu, par décision motivée, et d'accorder un projet dont la destination n'est pas autorisée. Cette possibilité est néanmoins réservée aux grandes opérations d'urbanisme (art. L. 312-3 C. urb.) ou dans les opérations de revitalisation de territoire (art. L. 303-2 du Code de la construction et de l'habitation).

Les articles L. 152-3 et suivants prévoient d'autres cas de dérogations, notamment pour permettre une meilleure isolation thermique des bâtiments existants, ou pour intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

La proposition de loi visant à faciliter la transformation des bureaux en logements citée *supra* prévoit d'élargir cette possibilité de dérogation à tout le territoire national et permet de l'étendre aux extensions et surélévations résultant de la transformation de bâtiments existants en habitations.

Mais le recours croissant à des régimes dérogatoires pour dépasser les dispositions contenues dans le document d'urbanisme – même pour favoriser des projets qui s'inscrivent dans des politiques publiques, comme c'est le cas pour ce qui concerne la transformation de bureaux en logements dans un objectif d'optimisation de la consommation foncière – doit néanmoins nous interroger sur ses conséquences pour la planification.

L'action de planifier renvoie à un acte politique prévisionnel et stratégique, qui s'inscrit naturellement dans le temps long. Multiplier les possibilités de dérogations est susceptible de porter atteinte au projet politique de la collectivité. Or ce dernier est souvent le fruit d'un équilibre trouvé entre plusieurs enjeux : environnementaux, sociaux, paysagers, cadre de vie, etc. Il paraît ainsi préférable d'envisager les cadres dérogatoires de manière exceptionnelle, limitée, et justifiée, tant par le législateur, afin de ne pas porter une atteinte disproportionnée à la compétence des autorités planificatrices en matière d'urbanisme, que par les autorités locales qui doivent appliquer les possibilités de dérogation de façon circonstanciée et mesurée.

Aussi, au-delà de cette extension des possibilités de dérogations, nécessaires à court terme, il conviendra de réfléchir à la manière de concevoir et de faire évoluer les documents de planification

pour qu'ils s'inscrivent plus résolument dans la transformation et l'adaptation de la « ville du déjà-là ». Cela peut passer par des évolutions de la réglementation nationale, dans le Code de l'urbanisme, par exemple pour alléger davantage encore les obligations en matière de places de stationnement, ou pour interdire d'interdire la destination Habitation dans les quartiers situés à moins de 800 mètres d'une gare à haut niveau de service. Cela devra également passer par un accompagnement des acteurs de la fabrique de la ville pour faciliter les projets de transformation quand ils répondent à un besoin et à un projet urbain local.

Cette problématique de la transformation de la ville du déjà-là renvoie également à l'enjeu de la réversibilité des aménagements et des constructions en devenir. Il s'agit non pas ici de transformer le parc existant mais de permettre l'émergence d'un parc de constructions dont la destination et l'usage pourront plus facilement évoluer au gré des besoins. C'est le sens de la mesure relative au permis multidestinations contenue dans la proposition de loi visant à faciliter la transformation des bureaux en logements qui devrait aboutir dans les mois à venir.

Antoine Bourguignon

Directeur des Projets Immobiliers, Directeur général de la SGP Immobilier - Société du Grand Paris

L'alignements des objectifs et des intérêts des acteurs publics et privés ainsi que la vigueur d'une ambition urbaine partagée donnent de la force aux projets, grands ou petits.

Transformer un immeuble de bureaux en logements est une opération souvent complexe et coûteuse : le renoncement peut vite arriver. Or l'urgence climatique et sociale impose de faire avec le déjà-là et de prévoir l'évolutivité de ce que nous construisons aujourd'hui.

Nous disposons d'un patrimoine de savoirs et de méthodes qui doit nous aider à surmonter les difficultés. Rappelons-nous que l'urbanisme a connu des moments où un changement de focal a rendu possible ce qui ne l'était pas (exemple : la création de prêts de long terme pour construire des immeubles considérés au départ trop coûteux, comme les immeubles haussmanniens) ; que certains dispositifs contractuels et instances de dialogue ont fait leur preuve (exemples : le bail à réhabilitation, utilisé pour convertir en logements sociaux la résidence du Roi Albert à Nantes ; la concertation pour la reconversion de la Haus der Statistik à Berlin). Réapproprions-nous des principes de conception architecturale utiles tant pour une reconversion que pour une réalisation nouvelle (exemples : les apports de Mies van der Rohe, Le Corbusier ou McDonough).

Je retiens trois idées pour que le bâti retrouve plusieurs vies d'usage :

– Nos bâtiments doivent être considérés comme des ressources évolutives, indépendamment de leur usage. Le rôle de l'architecte est déterminant pour leur éviter l'obsolescence fonctionnelle.
– L'alignements des objectifs et des intérêts des acteurs publics et privés ainsi que la vigueur d'une ambition urbaine partagée donnent de la force aux projets, grands ou petits.
– L'innovation nécessaire peut s'appuyer sur l'expérience, l'histoire, et leur partage : ce patrimoine immatériel conforte l'action et la nourrit.

En Île-de-France, le Grand Paris Express et ses gares sont le levier d'une mutation urbaine inédite, en favorisant l'essor de nouvelles centralités et en en confortant d'autres. Pour que cette mutation bénéficie aux générations qui nous succèderont, c'est aujourd'hui qu'il faut se demander si les futurs bâtiments continueront de leur être utiles, et, dans la mesure du possible, permettre qu'ils le soient.

François Bourvic

Directeur général de Marne-au-Bois SPL

Contrairement à la production standardisée de logements neufs, les contraintes inhérentes à la réhabilitation – volumes atypiques, structures complexes – stimulent une créativité renouvelée : ces projets invitent à repenser les usages tout en explorant de nouvelles typologies architecturales.

Le réaménagement du Val-de-Fontenay : un laboratoire de la transformation des bureaux en logements en région parisienne.
Le Grand Paris, avec ses 5 à 6 millions de m² de bureaux vacants, offre un potentiel foncier clé pour répondre à la crise du logement et aux enjeux écologiques. À Val-de-Fontenay, plus de 100 000 m² de bureaux construits entre les années 1970 et 2000 pourraient être transformés en logements d'ici dix ans. Ces immeubles, obsolètes et énergivores, souffrent d'une demande décroissante. Dès 2019, leur reconversion a été perçue comme une opportunité pour ce pôle tertiaire stratégique, bien desservi par les transports (RER, tramway, Grand Paris Express).

Les premiers bilans carbone réalisés ont révélé que la réhabilitation plutôt que la démolition-reconstruction permettrait de réduire de 45% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2035, en ligne avec l'Accord de Paris et la loi Climat et Résilience. Cette approche favorise également l'innovation architecturale, transformant des bâtiments atypiques en logements familiaux adaptés aux besoins contemporains. Le PLUi a instauré un zonage spécifique (UZr) pour rendre cette transformation prioritaire, limitant les ruptures urbaines et valorisant la mémoire des lieux. Contrairement à la production standardisée de logements neufs, les contraintes inhérentes à la réhabilitation – volumes atypiques, structures complexes – stimulent une créativité renouvelée : ces projets invitent à repenser les usages tout en explorant de nouvelles typologies architecturales.

Trois facteurs conjoncturels ont renforcé cette dynamique : la proximité de valorisation entre bureaux et logements familiaux, la baisse des prix des immeubles tertiaires due à la crise immobilière, et une stratégie de régulation de la production de bureaux pour maintenir l'attractivité à long terme de Val-de-Fontenay. En 2025, près de 40 000 m² de bureaux seront en reconversion dans ce secteur, symbolisant une nouvelle synergie entre aménagement urbain, transition écologique et innovation architecturale.

Nadia Bouyer

Directrice générale d'Action Logement Groupe

Conscients du potentiel que représente ce segment, soucieux de contribuer à la sobriété foncière, les partenaires sociaux d'Action Logement ont choisi, dès 2020, de se doter d'une foncière dédiée pour développer des projets ambitieux et proposer ainsi des solutions logements supplémentaires.

Au sein d'Action Logement, une foncière dédiée à la transformation immobilière

« Ce n'est pas parce que les choses sont difficiles que nous n'osons pas, c'est parce que nous n'osons pas qu'elles sont difficiles ». La phrase de Sénèque s'applique très judicieusement au formidable défi que représente la transformation des bureaux vacants en logements. Conscients du potentiel que représente ce segment, soucieux de contribuer à la sobriété foncière, les partenaires sociaux d'Action Logement ont choisi, dès 2020, de se doter d'une foncière dédiée pour développer des projets ambitieux et proposer ainsi des solutions logements supplémentaires. Entre 2020 et 2024, ce sont ainsi plus de 5 800 logements ou équivalents logements qui ont été proposés, dont 61% en locatif social. Aujourd'hui, la Foncière de Transformation Immobilière (FTI), filiale d'Action Logement Immobilier, a acquis plus de 230 000 m² d'espaces d'activité inutilisés. Les deux tiers des projets en cours portent sur la transformation d'usage, un tiers consiste en déconstruction-reconstruction. Les spécificités des bâtis tertiaires conduisent la FTI à développer dans un cas sur deux des résidences collectives (résidences étudiantes, foyers de jeunes travailleurs, hébergements pour séniors) à l'instar des premières livraisons réalisées à Villeneuve d'Asq (59), Corbeil-Essonnes (91) ou Combs-la-Ville (77).

Reconstruire la ville sur la ville, en recyclant l'existant, s'affirme aussi comme une réponse concrète, en zone tendue, pour répondre aux besoins en logements familiaux abordables et durables. Les ménages salariés des entreprises recherchent des logements flexibles, dotés de commodités modernes et situés à proximité des services, des espaces verts et des options de transport en commun. La transformation de bureaux en logements idéalement situés permet de répondre à ces attentes tout en redynamisant les centres urbains.

Cette approche permet de répondre aux besoins changeants des villes et de leurs habitants tout en préservant l'héritage architectural. Nous croyons que cette valorisation contribue à une urbanisation durable et respectueuse de l'histoire des quartiers et des villes.

Elise Carpentier

Professeure à l'Université d'Aix-Marseille

Le droit de l'urbanisme offre déjà beaucoup de possibilités. Mais il ne peut pas tout. Au-delà du scénario, c'est la question des acteurs qui se pose.

La possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent n'est pas seulement un objectif de valeur constitutionnelle. C'est une exigence élémentaire de justice sociale. En procurant un abri, le logement garantit à chacun un minimum de santé, de sécurité et de dignité.

Le droit étant le véhicule de la justice, il doit être adapté à sa réalisation. En ce qui concerne le logement, le droit de l'urbanisme a évidemment un rôle à jouer. Or, dans un contexte où l'artificialisation des sols ne fait plus partie des options, et où nombre de bureaux ont perdu leur utilité, leur transformation en logements est assurément une bonne idée. Le droit de l'urbanisme est-il, aujourd'hui, propice à sa concrétisation ?

Des améliorations pourraient sans doute encore être réalisées. D'abord, il est regrettable que la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logement ne soit plus au nombre des objectifs du droit de l'urbanisme consacrés en tête du Code. Ensuite, on peut déplorer que la mutation des constructions existantes n'occupe encore qu'une place marginale dans ce droit, qui demeure largement centré sur les opérations de construction nouvelle. Enfin, certains dispositifs pourraient être améliorés, notamment en matière fiscale, pour rendre les opérations créatrices de logements plus attractives.

Mais il faut reconnaître que beaucoup de progrès ont été faits. La majeure partie des grandes lois en matière d'urbanisme de ces vingt dernières années ont eu le logement pour objet, accroissant constamment les moyens donnés aux collectivités publiques et aux opérateurs immobiliers pour œuvrer à l'accroissement de l'offre de logements. Que l'on songe, notamment, aux servitudes permettant d'imposer la réalisation de quotas de logements d'un certain type, aux bonus de constructibilité dont peuvent bénéficier certaines opérations productrices de logements, aux dérogations dont peuvent bénéficier les projets destinés à l'habitation, ou encore à la procédure intégrée pour le logement permettant d'adapter les documents d'urbanisme et normes supérieures aux projets visant à créer des logements.

Ainsi, le droit de l'urbanisme offre déjà beaucoup de possibilités. Mais il ne peut pas tout. Au-delà du scénario, c'est la question des acteurs qui se pose. Les praticiens du droit doivent s'emparer des textes, prendre conscience de leur rôle et le jouer pleinement.

Maud Caubet

Architecte Fondatrice chez Maud Caubet - Architectes

La standardisation est bien le mal d'une époque. Pour transformer, il faut accepter qu'il n'y ait pas « un espace type » ou une pièce type donnée par un standard de taille, de hauteur et de mono-fonctionnalité, mais des espaces variés. Créer des espaces chronotopiques, c'est-à-dire qui prennent en compte la notion du temps dans l'espace, s'impose.

Transformer les bureaux en logements, c'est accepter la différence

Quel sujet peut être plus passionnant que de questionner le déjà-là, ses anciens et ses possibles usages, sa structure, ses matériaux ? La transformation du bâti est un terrain de jeu illimité amenant à une approche à la fois climatique, historique et poétique : comment redonner de l'âme, valoriser, poursuivre ou réinventer un bâti, pour longtemps, quelle que soit sa valeur patrimoniale ?

L'histoire nous a transmis une telle diversité de bâtiments de bureaux, organisés en fonction des ambitions économiques et des modes de travail. Les immeubles de bureaux varient dans leur épaisseur, leur hauteur, leurs façades, la présence ou non de parking. Cette diversité ouvre autant de possibilités !

Il existe aussi une multitude de type d'habitats, de la taille des pièces à leur organisation, la morphologie des espaces communs, les espaces partagés… Les manières d'habiter fluctuent et dépendent de leur contexte, de leurs régions, des milieux urbains ou ruraux, de la nature qui les entoure, des habitudes de vie…

Le danger de la standardisation et des surfaces normées

Afin d'accélérer la transformation de bureaux en logements et répondre activement à l'urgence sociale, le bon sens appelle à intégrer ces diversités de patrimoines et ces diversités de lieux de vie et donc à accepter de sortir de la standardisation et des normes de surfaces.

La standardisation est bien le mal d'une époque, d'une volonté de massification ne tenant pas compte des contextes et des besoins variés d'une société mouvante. Pour transformer, il faut accepter qu'il n'y ait pas « un espace type » ou une pièce type donnée par un standard de taille, de hauteur et de mono-fonctionnalité, mais des espaces variés. Créer des espaces chronotopiques, c'est-à-dire qui prennent en compte la notion du temps dans l'espace, s'impose. Par exemple, le débat sur la cuisine fermée ou ouverte est trop réducteur, alors même que la classique salle à manger est devenue un espace polymorphe qui doit permettre de déjeuner, de passer des moments en famille mais aussi de télétravailler.

Le bon sens de l'approche vernaculaire comme solution

Face à ces enjeux et aux futures mutations des lieux de vie et de travail que vivront les générations futures, les architectes proposent des approches inspirées du vernaculaire qui sont les mieux à même de générer de belles architectures : intelligentes, accueillantes, bienveillantes et flexibles.

Le vernaculaire repose sur une esthétique simple et naturelle, souvent dans une relation directe avec les formes et les matériaux trouvés sur site. Cette simplicité aide à créer des bâtiments qui ne dominent pas leur environnement, mais qui y trouvent leur place de manière discrète et respectueuse.

Il existe autant de possibilités de transformer que de modes d'habiter. Il s'agit de concevoir la transformation sur le long terme et permettre, dans un même immeuble et dans le temps, de pouvoir vivre seul, à deux, en tribus recomposées, malade ou en bonne santé, en jeune étudiant ou en prenant de l'âge. Il s'agit de sortir des surfaces normées, d'accepter la différence des bâtiments, de leurs usages et usagers.

Séverine Chapus

Directrice générale déléguée
- BNP Paribas Real Estate
- Promotion Immobilière

Si transformer des bureaux en logements semble désormais relever d'un bon sens commun, industrialiser du sur-mesure reste une gageure…

Trois facteurs relatifs au bureau se conjuguent : l'obsolescence du parc tertiaire, avec la moitié du bâti non rénové depuis 20 ans ; la rétractation de la demande placée de 15% sous la pression du flex et du télétravail ; la concentration des secteurs d'attractivité tertiaire sur les cœurs métropolitains et en miroir la déshérence de zones tertiaires monofonctionnelles périphériques.

À l'inverse, la demande en logements abordables en zones tendues n'est pas satisfaite. La pression locative s'accroît, notamment pour les étudiants et jeunes ménages. La précarité énergétique gagne du terrain. Les parcours d'accession à la propriété sont heurtés, avec les conséquences sociales inhérentes à un habitat contraint.

La transformation d'usage de bureaux en logements s'impose donc avec évidence. Abondamment commentée. Parfois considérée comme actée. La réalité est autre. Il nous faut industrialiser un processus qui relève du sur-mesure et transformer la chaîne de valeur immobilière.

La transformation de l'existant bouscule le modèle traditionnel du promoteur résidentiel : plus capitalistique (immobilisation financière liée au portage d'actifs bâtis), plus risquée (risques techniques intrinsèques à la restructuration, administratifs avec

des PLU non adaptés) et plus hybride (gestion des occupants, activité de foncière de transition…).

Inscrite dans l'histoire d'un lieu et d'un quartier, la transformation compose avec les contraintes et s'affranchit de standards de « produits » immobiliers. Elle requiert une plus grande technicité et un dialogue renouvelé entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre.

Elle réinterroge le cycle de vie du bâtiment tant sous l'angle de la matière que des usages. Nous devons déployer une vision du bâtiment « ressources », à la fois banque de matériaux certifiés, réutilisables et refuge d'usages, d'interstices, d'occupation transitoire, avec des écosystèmes de partenaires compétents. Pour passer à l'échelle, nous pourrions imaginer la création d'une « Bourse de droits à construire », système incitatif de compensation qui ne pèse pas sur la dépense publique. Un projet de transformation de bureaux vacants en un ensemble mixte ou résidentiel ouvrirait des droits à construire additionnels, déterminés par les conditions de soutenabilité économique de l'opération.

Ils pourraient être déployés sur site, si l'actif et le PLU permettent une surélévation ou une densification, ou hors site pour fluidifier le marché et démultiplier les opportunités. Ils pourraient également s'échanger et se valoriser, sur le principe des certificats d'économies d'énergie ou encore de la commercialité. L'effectivité de cette compensation suppose un modèle contractuel robuste et une temporalité maîtrisée. Cette bourse pourrait ainsi être territorialisée, en partenariat avec les établissements publics fonciers régionaux ou GPA pour l'Île-de-France.

Démultiplier ces transformations nécessite des partenariats de confiance entre opérateurs immobiliers privés, maîtrise d'œuvre, bailleurs institutionnels et collectivités, pour diversifier les capacités de portage immobilier, sécuriser des constructibilités et s'engager sur l'empreinte urbaine et environnementale positive des projets.

Sébastien Chemouny

Président d'Ofi Invest Real Estate

La criante nécessité de réduire les m² de bureaux en périphérie et de les adapter sera forcément de longue haleine car le parc y est abondant (équivalent à 70% des bureaux franciliens)… le temps que la mixité d'usage s'impose comme la réponse à cette situation inédite, permettant ainsi de trouver des solutions techniques, financières et administratives ensemble.

Alors que la généralisation du télétravail a réduit les surfaces prises à bail par les utilisateurs et recentré la demande au cœur de la capitale, les bureaux situés en périphérie pâtissent d'une vacance chronique que les baisses parfois substantielles de valeurs locatives ne parviennent pas à résorber. Parallèlement, la transformation de ces bureaux en résidentiel peine à décoller. Entre 2013 et 2022, seulement 5% des logements produits en France en ont résulté, l'équivalent de 89 200 projets et 216 600 logements autorisés, soit moins de 22 000 unités par an… bien loin de l'objectif fixé par le SDRIF d'alimenter le parc de 70 000 logements chaque année.

La reconversion de bureaux en logement se heurte en effet à plusieurs défis, en premier lieu la faisabilité technique et la rentabilité financière. Or l'opération sera d'autant plus profitable qu'elle sera réalisée dans les zones aux loyers élevés, celles où la demande est forte et le foncier cher. À cet égard, Paris a cumulé un tiers des transformations réalisées entre 2013 et 2022 et est donc bien au croisement de la demande immobilière, quel que soit l'usage.

Pour autant, les bureaux en dehors de Paris répondent eux aussi à une demande récurrente de surfaces aux valeurs locatives plus abordables et aux besoins d'utilisateurs agissant souvent plus localement. Certains bureaux, mais pas tous, conserveront donc bien une valeur, même si celle-ci est décotée. La criante nécessité de réduire les m² de bureaux en périphérie et de les adapter sera forcément de longue haleine car le parc y est abondant (équivalent à 70% des bureaux franciliens)… le temps que la mixité d'usage s'impose comme la réponse à cette situation inédite, permettant ainsi de trouver des solutions techniques, financières et administratives ensemble. Car l'engagement des pouvoirs publics nous semble indispensable pour revitaliser certains quartiers tertiaires désormais fantômes et accélérer la transformation. Pourquoi ne pas envisager un abandon de la taxe bureaux pour les produits sans revenu locatif dès lors que les propriétaires prévoient, de concert avec les municipalités, leur reconversion ?

Olivier Colonna d'Istria

Président du Directoire de la SOCFIM, Président de l'IFPImm

La transformation d'usage des bureaux obsolètes n'est pas LA solution au manque de logements et cette incantation trop souvent mise en avant fait courir le risque de s'abstenir de s'attaquer aux vrais maux à l'origine de la crise du logement. Elle est néanmoins l'opportunité d'une nouvelle approche en matière de fabrique de la ville au service d'une politique du logement ambitieuse.

La France fait face à une crise du logement d'une gravité sans précédent. Alors que des millions de personnes peinent à se loger dignement, près de 7 millions de m² de bureaux sont vacants en Île-de-France.

Face à ce paradoxe, la transformation des bureaux obsolètes en logements ne doit plus être une option, mais une priorité nationale : chaque mètre carré inutilisé est une opportunité gâchée face à une urgence sociale qui s'aggrave.

La transformation d'usage des bureaux obsolètes n'est pas LA solution au manque de logements et cette incantation trop souvent mise en avant fait courir le risque de s'abstenir de s'attaquer aux vrais maux à l'origine de la crise du logement. Elle est néanmoins l'opportunité d'une nouvelle approche en matière de fabrique de la ville au service d'une politique du logement ambitieuse.

Le phénomène n'est pas nouveau : depuis des décennies, des immeubles changent d'usage selon les besoins économiques. Si le sujet a une telle acuité aujourd'hui c'est par l'ampleur de la vacance tertiaire due à une demande structurellement plus faible, c'est aussi car le coût de production du logement le rend inabordable en raison, notamment, du poids que le foncier mobilisable a pris dans sa constitution.

Pourtant, la lenteur des transformations actuelles est inacceptable. Les obstacles techniques, réglementaires et financiers sont connus, mais ne peuvent plus servir d'excuse et, au contraire, devraient justifier une approche radicale au bénéfice des besoins sociétaux et de l'environnement, sans réelle nécessité d'un soutien budgétaire élevé.

L'État a démontré sa capacité à agir vite et fort lorsqu'il s'agit de projets emblématiques. La reconstruction de Notre-Dame ou la préparation des JO ont bénéficié de dispositifs d'exception : pourquoi une telle urgence ne s'appliquerait-elle pas au logement, besoin vital pour des millions de Français ?

Il est temps de passer à l'action avec des mesures d'exception, radicales et courageuses :

- *Instaurer une obligation de reconversion :* tout immeuble de bureaux vacant depuis plus de deux ans ne faisant pas l'objet d'une transformation ou d'une cession supportera de lourdes pénalités financières ;
- *Simplifier drastiquement les procédures d'urbanisme :* création d'un permis de transformation accéléré pour les zones tendues, supprimant les délais et les recours abusifs ;
- *Adapter les normes techniques et environnementales :* assouplir les règles de sécurité et d'accessibilité pour rendre les projets viables sans compromettre la qualité ni la sécurité des futurs occupants ;
- *Mettre en place des incitations financières puissantes :* exonérations fiscales temporaires pour les propriétaires et collectivités facilitant ces reconversions, ciblage de la fiscalité générée par ces transformations vers les collectivités agissantes.

Troquer une non-valeur d'usage stérile contre une création de « foncier à transformer » n'entraînerait pas de coût budgétaire « net », au contraire, et pourrait donner le moyen aux collectivités d'agir réellement sur leur territoire. Tout en donnant une valeur intrinsèque à la sobriété foncière et carbone.

C'est au fond une opportunité de réviser de fond en comble l'économie de la production de logements au service d'un impératif national.

Isabel Concheiro

Architecte et professeure HEIA Fribourg

Revaloriser et expérimenter : la transformation de bureaux en logements en Suisse

La transformation d'immeubles de bureaux en logements gagne du terrain en Suisse, en particulier pour ceux datant de la seconde moitié du XX^e siècle. Initiés dans les années 2010, ces projets de transformation connaissent aujourd'hui un essor considérable et sont portés tant par des maîtres d'ouvrage privés que publics[1]. Ils représentent un levier d'actions pour répondre à la crise du logement, notamment abordable, et à la rareté du foncier dans les zones urbaines[2].

Outre la viabilité financière, souvent associée à la conservation des droits à bâtir ou à des surélévations, et la réduction de l'impact environnemental, par le fait de prolonger le cycle de vie des bâtiments et réduire la consommation de ressources, ces projets soulèvent deux enjeux architecturaux majeurs : la revalorisation du patrimoine et l'expérimentation typologique.

Les stratégies de revalorisation du patrimoine sont diverses. Elles vont de la préservation et la mise en valeur d'architectures reconnues (Champel), à la réinterprétation de l'expression de bâtiments non protégés (Rue de Lausanne), en passant par la création de nouvelles identités par le dialogue de l'existant avec de nouveaux dispositifs domestiques (Schärenmoosstrasse). D'un point de vue typologique, ces projets permettent d'explorer des habitats innovants par l'expérimentation de logements en profondeur (Hochbergerstrasse), la recherche de nouvelles spatialités en lien avec de nouveaux espaces extérieurs (Champel), ou l'exploration programmatique de logements-ateliers et de lieux communs, permettant d'activer l'espace public (Schärenmoosstrasse).

Face à l'importance environnementale et architecturale de préserver un patrimoine pas encore protégé, ces projets montrent la capacité de transformer par une approche de préservation expérimentale[3], visant à réinterpréter les valeurs d'origine pour créer de nouveaux lieux. Ils démontrent également leur potentiel pour expérimenter de nouvelles formes d'habitat, qui pourraient à leur tour influencer la production contemporaine de logements.

1 Sélection des projets de transformation analysés dans le projet de recherche « Stratégies de transformation de bureaux en logements » (Isabel Concheiro, Institut TRANSFORM, HEIA-FR) : Champel, Genève, 2018-25, architectes Brauen Wälchli, MO : AXA : Hochbergerstrasse, Basel, 2021-25, architectes : Kooperative E45, MO : Immobilien Basel-Stadt ; Rue du Valais, Genève, 2021-26, architectes : Lacroix-Chessex, MO : Ina Invest ; Schärenmoosstrasse, Zürich, 2022-26, architectes : Trachsler Hoffmann, MO : PWG Stiftung.

2 Taux de vacance moyen des principales villes de Suisse : 0,48% (Zurich 0,2% ; Lausanne 0,6% ; Berne 0,7% ; Genève 0,7% ; Bâle 1,2%). Source : OFS, 2021. La révision de la LAT (Loi sur l'aménagement du territoire) de 2013 vise à limiter l'étalement urbain et restreint les nouvelles zones constructibles.

3 Otero-Pailos, J., Fenstad Langdalen, E., Arrhenius, T. (eds.), Experimental Preservation (Lars Müller Publishers, 2016)

Richard Curnier

Directeur régional Île-de-France de la Banque des Territoires

Pour soutenir cette démarche, la Banque des Territoires joue un rôle clé. Elle finance les bailleurs sociaux dans leurs projets de transformation et agit également en tant qu'investisseur aux côtés d'opérateurs immobiliers pour accélérer et massifier ces opérations.

Avec 5 millions de m² vacants, la transformation de bureaux en logements s'impose en Île-de-France. Face à la vacance des bureaux, la demande de logements ne cesse de croître dans cette région dense et urbanisée. Actuellement, près de 800 000 personnes figurent sur les listes d'attente pour obtenir un logement social et environ 1 200 000 personnes y sont mal logées. Ce déséquilibre entre l'offre et la demande constitue un enjeu majeur pour les collectivités locales et les acteurs de l'immobilier.

Par ailleurs, la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), qui vise à limiter drastiquement la consommation de nouvelles terres, renforce les contraintes pesant sur la construction de nouveaux logements. En conséquence, la transformation des bureaux vacants en logements apparaît comme une solution, capable d'apporter des réponses à la fois sociales et environnementales.

Cette reconversion présente plusieurs bénéfices : elle réduit l'étalement urbain, diminue l'empreinte carbone liée à la construction neuve et valorise des actifs immobiliers inutilisés. Toutefois, elle nécessite des travaux d'adaptation complexes.

Pour soutenir cette démarche, la Banque des Territoires joue un rôle clé. Elle finance les bailleurs sociaux dans leurs projets de transformation et agit également en tant qu'investisseur aux côtés d'opérateurs immobiliers pour accélérer et massifier ces opérations.

La transformation des bureaux en logements reste cependant un défi technique et réglementaire. Les opérateurs doivent composer avec des contraintes d'urbanisme, des coûts parfois élevés de réhabilitation, et des délais administratifs complexes. Pour encourager ces projets, les pouvoirs publics pourraient renforcer les incitations fiscales, simplifier les démarches administratives ou encore proposer des subventions adaptées.

En somme, la reconversion des bureaux vacants en logements offre une opportunité unique pour répondre à la crise du logement tout en tenant compte des défis écologiques. En Île-de-France, ce modèle pourrait non seulement répondre aux besoins urgents en logements, mais aussi transformer durablement le paysage urbain en créant des espaces plus adaptés aux besoins des habitants.

Guillaume Delattre

Deputy CEO BNP Paribas REIM France, Chief Investment Officer, France, BeNeLux

La reconversion d'immeubles ne se contente pas de répondre aux évolutions du marché et aux besoins des contribuables, elle dessine une nouvelle vision de la ville, plus agile, inclusive et responsable. Un défi, mais surtout une opportunité pour les acteurs du secteur immobilier en France.

La situation actuelle du marché de l'immobilier français met l'accent sur un paradoxe : d'un côté une suroffre de bureaux en périphérie des villes, en particulier en Île-de-France ; de l'autre une sous-offre structurelle de logements. En France, les mises en chantier couvrent à peine la moitié des besoins annuels en logements, estimés à 450 000 unités pour les dix prochaines années.

En tant que société de gestion immobilière, il est de notre responsabilité d'anticiper les tendances et de répondre aux nouveaux besoins qui en émanent.

L'accélération rapide du télétravail et la recherche de centralité de la part d'un grand nombre d'utilisateurs de bureaux génèrent une vacance des surfaces de bureaux de plus en plus élevée dans les périphéries des villes. Nous estimons qu'entre 20 à 30% du parc de ces périphéries urbaines rencontreront à moyen/long terme des difficultés de liquidité locative, conduisant à revoir leur destination et leurs usages.

Transformer les immeubles de bureaux devient donc une nécessité, d'autant plus que la reconversion d'un actif existant a un impact carbone environ 30% inférieur à celui de la construction neuve (source : IFPEB). Réutiliser ou réadapter intelligemment le patrimoine de bureaux existant permet en outre de limiter l'artificialisation des sols.

Nous constatons cependant un ralentissement des opérations de transformation de bureaux, même tout récemment, la part des reconversions représentant seulement 5% des volumes investis en Île-de-France. Deux principales raisons peuvent expliquer ce constat mitigé :

- un environnement encadré : les évolutions réglementaires récentes (PLU en cours de révision, passage au PLUi) poussent les opérateurs à l'attentisme. Les municipalités des périphéries auraient probablement besoin d'être accompagnées et encouragées à favoriser des projets de reconversion, notamment depuis la suppression de la taxe d'habitation.
- une équation financière compliquée : la reconversion implique des besoins importants de liquidités et le niveau de rentabilité reste un élément clé pour les investisseurs finaux, qu'ils soient institutionnels ou particuliers.

Notre conviction chez BNP Paribas REIM France est qu'il faut accélérer cette transformation en continuant d'accompagner les acteurs du secteur sur ce type de stratégies et en incitant à donner plus de latitude aux collectivités locales. Imaginer et mettre en œuvre des solutions flexibles et innovantes est au cœur de notre démarche pour aller plus loin dans la transformation des bureaux, en particulier pour nos équipes Project Management et Living Workplace. Notre opération en cours sur l'actif « Rue du Dessous des Berges » à Paris 13e est un excellent exemple de transformation d'un immeuble exploité précédemment en bureaux en établissement d'enseignement supérieur.

La reconversion d'immeubles ne se contente pas de répondre aux évolutions du marché et aux besoins des contribuables, elle dessine une nouvelle vision de la ville, plus agile, inclusive et responsable. Un défi, mais surtout une opportunité pour les acteurs du secteur immobilier en France.

Emmanuel Desmaizières

Directeur général de Bouygues Immobilier

Avec tous ces facteurs de complexité (administratif, fiscal, normatif, politique, économique…), c'est en réalité un nouveau modèle qu'il convient de penser car il bouleverse l'organisation, par quartiers monofonctionnels, des villes telles qu'elles ont été imaginées depuis des décennies.

Avec 5 millions de m² vacants en Île-de-France, dont 1,5 million de m² de vacance structurelle, la transformation des bureaux en logements représente une opportunité économique et environnementale. La baisse actuelle de valeur des bureaux obsolètes, souvent bien situés, permettrait, sur le papier, de répondre en partie à la forte demande de logements tout en réduisant l'empreinte carbone. En réutilisant des bâtiments existants, cette transformation limiterait la consommation de ressources et d'énergie, contribuant ainsi à un cercle vertueux de durabilité urbaine.

Cependant, la réalité est bien différente, avec très peu de transformations de bureaux en logements réalisées bien que le phénomène s'accélère. En effet, plusieurs contraintes freinent cette dynamique. Les fondamentaux structurels entre logements et bureaux contraires et les coûts de rénovation élevés qui en découlent, peuvent rendre ces projets peu rentables sans un cadre réglementaire et fiscal favorable. Pour que ces initiatives prennent effet, une prise de conscience politique est également essentielle.

La simplification des démarches administratives est un levier indispensable. Le processus d'obtention des autorisations pour la transformation de bureaux en logements peut s'avérer complexe et long, nécessitant souvent la modification des documents d'urbanisme, ce qui décourage les investisseurs. Une volonté politique forte pour faciliter ces démarches serait un facteur clé de succès pour éviter à l'avenir l'accumulation de friches tertiaires. Avec tous ces facteurs de complexité (administratif, fiscal, normatif, politique, économique…), c'est en réalité un nouveau modèle qu'il convient de penser car il bouleverse l'organisation, par quartiers monofonctionnels, des villes telles qu'elles ont été imaginées depuis des décennies. Il appartient ainsi à tous les acteurs de la ville de se mobiliser pour penser ce nouveau modèle en organisant notamment de nouveaux partenariats spécifiques à chaque territoire.

C'est également le constat qu'il est possible de faire sur la mutation des entrées de villes. Ces fonciers, aujourd'hui totalement imperméabilisés et mono-usages, sont identifiés comme de futurs gisements pour réaliser des quartiers mixtes. Ces fonciers ont aujourd'hui un usage de plus en plus obsolète au regard des besoins urbains et de la nécessité de densifier la ville, avec raison, pour préserver les terres arables. Leur transformation passe par un engagement fort non seulement des élus pour inverser une tendance vieille de 50 ans mais aussi donner des moyens juridiques, économiques et financiers pour permettre une accélération de ce changement de destination du commerce vers une ville mixte, plus durable et agréable à vivre.

C'est uniquement ainsi que ces transformations pourront s'inscrire sur le long terme comme des compléments aux initiatives en cours pour produire davantage de logements en France et répondre à un besoin de plus en plus prégnant pour nos concitoyens.

Lamia El Aaraje

Adjointe à la maire de Paris chargée de l'urbanisme, de l'architecture, du Grand Paris, de l'accessibilité universelle et des personnes en situation de handicap

Nous n'avons plus le temps pour les demi-mesures. L'urgence climatique, combinée à une crise économique qui étrangle les classes populaires et moyennes, nous impose une transformation radicale de nos espaces urbains.

Transformation de bureaux en logements : un grand paris pour tous

Dans le Grand Paris, plus de 2 millions de m² de bureaux sont aujourd'hui vacants[1] alors que 250 000 ménages attendent un logement social à Paris. Cette contradiction est une offense à la justice sociale et une aberration écologique. Ces surfaces inutilisées, parfois récentes, doivent être transformées pour répondre à une crise qui dépasse les clivages politiques et engage notre responsabilité collective.

Nous n'avons plus le temps pour les demi-mesures. L'urgence climatique, combinée à une crise économique qui étrangle les classes populaires et moyennes, nous impose une transformation radicale de nos espaces urbains. Transformer des bureaux en logements, c'est plus qu'une opportunité : c'est une obligation morale et politique.

Avec le vote du Plan Local d'Urbanisme bioclimatique, Paris envoie un signal fort. Nous affirmons que la ville de demain doit

1 Immostat, 2023

être un espace fonctionnel, hybride et inclusif. Ce nouveau cadre réglementaire impose désormais que toute construction neuve soit réversible, permettant la transformation des bureaux en logements avec des coûts réduits de 30% par rapport à des restructurations classiques[2].

Le PLU simplifie également les normes d'urbanisme en encourageant des projets multifonctionnels mêlant habitat, services et activité économique. Ces outils ne sont pas de simples incitations mais des leviers concrets pour atteindre nos objectifs : on sait que 20 000 à 30 000 logements supplémentaires pourraient être issus de la reconversion de bureaux d'ici 2030 dans le Grand Paris.

Chaque année, la région ile de France consomme plus de 880 hectares de terres naturelles et agricoles[3]. Réutiliser des bureaux vacants permettrait de réduire cette pression foncière de manière significative. En termes de bilan carbone, la réhabilitation d'un immeuble tertiaire en logements génère 60% d'émissions en moins par rapport à une démolition-reconstruction[4].

Mais les obstacles sont nombreux. Les propriétaires fonciers hésitent à engager des transformations coûteuses sans garanties. Les financements manquent, malgré une volonté politique affichée. C'est pourquoi Paris doit s'imposer comme un laboratoire d'innovations, capable d'expérimenter des mécanismes audacieux : pourquoi ne pas réfléchir à une exonération (totale ou partielle) de droits de mutation ou bien des crédits d'impôts pour la rénovation écologique ?

Pour réussir, nous devons transcender les logiques traditionnelles de l'aménagement. Nous appelons à un pacte inédit entre acteurs publics et privés. La Ville ne peut agir seule, mais elle doit rester le chef d'orchestre de cette transformation. L'exemple de la reconversion des anciens bureaux de l'Avenue de France en logements familiaux et résidence étudiante démontre que chaque euro investi peut créer des impacts tangibles et mesurables sur la vie des citoyens[5].

Nous affirmons que cette transformation est un levier pour réduire les inégalités territoriales et rendre le Grand Paris désirable et accessible à tous.

2 ADEME, 2023.
3 Agence Régionale de la Biodiversité en Île-de-France (ARB ÎDF).
4 BPI France, 2023.
5 Projet du 19 avenue de France.

Jean–Philippe Gautrais

Maire de Fontenay-sous-Bois

S’engager dans la transformation des bureaux vacants en logements n’est ni un luxe, ni une lubie partisane : c’est un acte politique fort, l’expression d’une volonté de transition environnementale populaire privilégiant des solutions concrètes, accessibles et bénéfiques pour tous.

Soutenir la transformation des bureaux vacants : un choix politique pour l’avenir de nos villes

La transformation des bureaux vacants en logements est une solution stratégique que les maires peuvent saisir pour relever plusieurs défis cruciaux de notre époque. À Fontenay-sous-Bois, comme dans toute l’Île-de-France, la demande de logements est pressante. Face à cette situation d’urgence, la transformation des bureaux vacants n’est pas la seule réponse et elle est certainement complexe sur le plan technique. Mais convertir des bâtiments sous-utilisés en habitat, sans consommer de nouvelles terres, est une réponse pertinente et d’actualité. Cet engagement contribue directement à la lutte contre la crise du logement, en valorisant des surfaces existantes et en diversifiant les offres pour répondre aux besoins des familles et des populations qui ont du mal à se loger, aujourd’hui, en région parisienne.

Au-delà de cette réponse apportée à un défi immédiat, soutenir de tels projets inscrit les politiques publiques locales dans une logique de temps long. La réhabilitation des bureaux permet de prolonger la durée de vie des bâtiments en limitant les démolitions, souvent coûteuses et fortement émettrices de carbone. Ce choix participe à la réduction des déchets de chantier et s’intègre dans une démarche de sobriété foncière et matérielle. Repartir du « déjà-là » revient à s’engager pour une ville durable, capable d’évoluer avec les attentes des générations futures tout en réduisant son empreinte écologique. S’engager dans la transformation des bureaux vacants en logements n’est ni un luxe, ni une lubie partisane : c’est un acte politique fort, l’expression d’une volonté de transition environnementale populaire privilégiant des solutions concrètes, accessibles et bénéfiques pour tous.

Ces projets de transformation présentent, enfin, un atout majeur : ils facilitent l’acceptation de la production de nouveaux logements par les riverains. Les volumes et les gabarits des bâtiments restent pratiquement inchangés, ce qui permet de préserver l’identité des quartiers tout en répondant à de nouveaux besoins. Les habitants sont davantage enclins à accueillir ces évolutions respectueuses de leur environnement immédiat, rendant les projets plus fluides et plus rapides à mettre en œuvre.

Soutenir la transformation des bureaux vacants, c’est faire le choix d’un urbanisme pragmatique, inclusif et résilient. C’est à la fois répondre aux enjeux de logement, prolonger la vie des bâtiments et promouvoir des transitions urbaines harmonieuses, au bénéfice de tous les citoyens.

Camille Gehin

Directrice générale de La Poste Immobilier

La transformation des bureaux en logements trouve son équilibre et son intérêt économique au moins pour deux raisons principales ; c'est la meilleure stratégie de création de valeur pour l'actif existant en coût global et en intégrant le bilan environnemental et, par ailleurs, la qualité des espaces créés obtenue par la révélation de l'existant est souvent bien meilleure.

Depuis plus de 10 ans, La Poste Immobilier transforme son parc patrimonial tertiaire et industriel. Ce patrimoine postal présente deux atouts majeurs sur lesquels s'appuyer :

- De très belles qualités architecturales et constructives ; ce qui implique la réalisation d'un état exhaustif du bâtiment incluant au minimum une étude patrimoniale et des diagnostics techniques,
- Sa centralité et son ancrage territorial ; ce qui implique une attention particulière au lieu, à son histoire et à la connaissance du contexte urbain.

Ces deux atouts, quand ils sont associés aux convictions du maître d'ouvrage, deviennent des leviers d'innovation, d'expérimentation et de liberté pour les architectes quand il s'agit de penser les usages futurs.

Pour autant, concrétiser un projet de transformation de bureaux en logements nécessite trois conditions de réussite : la simplification du cadre normatif, l'alignement de tous les acteurs du projet,

l'accélération du temps politique. En effet, considérons ces points :

- Au début du xx^{e} siècle, les architectes du corps des PTT ont construit des bâtiments mixtes alliant efficacité, symbolique et évolutivité pour accompagner les transformations du service postal. Aujourd'hui, l'empilement des règles et des normes ne permettrait plus de construire ces bâtiments alors même qu'ils sont célébrés pour leurs qualités et leur réversibilité ; retrouvons un cadre positif et simplifié !
- Il n'y a pas d'architecture postale ; il y a autant d'architectures que de lieux. Dans nos métiers, la seule recette, c'est une attention de tous les instants à toutes les parties prenantes locales (les fournisseurs, les entreprises, les riverains etc.) et les partenaires du projet (le bureau de contrôle, les assurances, les institutionnels etc.) qu'il faut associer activement. Or il est encore trop difficile d'aligner tous les métiers et énergies. Les maîtres d'ouvrage attendent des professionnels qu'ils fassent différemment, qu'ils innovent et testent ensemble !
- Travailler en lien étroit avec les collectivités dès les premières réflexions est essentiel. Deux attentes fortes en matière de soutien sont la recherche d'un compromis sur la densification et l'équilibre économique de l'opération ainsi que la sécurisation du dépôt du permis de construire. Or le temps de la ville et le temps politique sont aujourd'hui trop déconnectés des besoins locaux, des cycles immobiliers et des enjeux environnementaux. Il est nécessaire d'accélérer et d'intensifier les soutiens à l'action.

La transformation des bureaux en logements trouve son équilibre et son intérêt économique au moins pour deux raisons principales ; c'est la meilleure stratégie de création de valeur pour l'actif existant en coût global et en intégrant le bilan environnemental et, par ailleurs, la qualité des espaces créés obtenue par la révélation de l'existant est souvent bien meilleure.

Valorisons mieux cette dynamique et récompensons-la !

Carole Genty

Directrice de la Maîtrise d'Ouvrage
Real Estate Dévelopment Director
PERIAL Asset Management

La transformation des bureaux doit ainsi s'inscrire dans une vision globale du développement urbain, intégrant des solutions mixtes et tenant compte des impératifs locaux.

Transformer les bureaux en logements : entre ambition et réalité
Face à la crise du logement et à la mutation du marché tertiaire, la transformation des bureaux en logements semble une solution évidente. Pourtant, mon expérience de ce type de projets m'a montré que cette ambition se heurte à de nombreuses contraintes.

Les contraintes techniques des immeubles de bureaux – profondeurs excessives, réseaux inadaptés, façades obsolètes – impliquent des coûts de transformation élevés. Cette difficulté est particulièrement marquée pour les immeubles de bureaux construits dans les années 1990 et 2000, où la règle absolue était une profondeur de 18 mètres. Ce standard, optimisé pour l'open space, se révèle aujourd'hui un obstacle majeur à la conversion en logements, où la lumière naturelle et la ventilation sont des éléments essentiels. Dans les projets de reconversion que j'ai pu piloter, il s'est avéré plus efficace de déconstruire tout en conservant les infrastructures existantes (fondations, sous-sols) afin de reconstruire des logements adaptés aux attentes actuelles recréant également des aménagements urbains (voies piétonnes, places…) plus agréables.

Toutefois, lorsque la morphologie de l'immeuble s'y prête – faible profondeur, bonne accessibilité et qualité des espaces – la transformation en logements peut être une solution pertinente, notamment pour le résidentiel géré qui peut réutiliser les socles à usage de services. Elle permet de produire des logements étudiants, des résidences de tourisme d'affaires en lien avec le développement du réseau de transports ou encore des logements partagés pour jeunes actifs. Ces formats, moins contraints en termes de surfaces et d'adaptabilité technique, sont des leviers efficaces pour revaloriser des bureaux vacants et répondre à une demande croissante en logement temporaire et flexible.

Par ailleurs, au-delà des aspects techniques, la concertation avec les acteurs publics peut constituer un frein majeur. De nombreuses villes hésitent à convertir des bureaux en logements, car elles souhaitent éviter la perte de recettes fiscales, préserver une activité économique, assurer l'animation de leurs centres-villes et éviter de devenir des villes-dortoirs. La transformation des bureaux doit ainsi s'inscrire dans une vision globale du développement urbain, intégrant des solutions mixtes et tenant compte des impératifs locaux.

Enfin, l'équilibre économique de ces opérations reste un défi. Pour l'investisseur propriétaire, la valorisation de la charge foncière en entrée de business plan est cruciale pour être en adéquation avec les valeurs d'expertise des immeubles, ce qui complique la rentabilité du projet, notamment en raison des coûts de transformation importants auxquels s'ajoute le coût de la fiscalité. En définitive, la transformation des bureaux en logements ne peut être une solution universelle. Dans le cadre d'un recyclage urbain, une démolition-reconstruction partielle, peut s'avérer pertinente. Mon expérience m'a appris qu'elle doit être envisagée en collaboration étroite entre les acteurs – architectes, urbanistes, investisseurs et décideurs politiques – et avec pragmatisme - pour tenir compte des contraintes environnementales, techniques, économiques et politiques propres à chaque territoire. Ainsi la régénération du bâti et le recyclage urbain restent tout de même une des stratégies clés pour créer des villes plus flexibles, inclusives et durables, adaptées à l'évolution des besoins de la société.

Simon Goudiard

Directeur général de l'OFS des Yvelines

Par les enjeux qu'elle sous-tend et la complexité qu'elle suppose, la transformation de bureaux en logements exprime à elle seule un nouveau manifeste de la fabrication de la ville. Parce que l'immobilier n'a jamais été aussi politique, aucun projet ne sera possible sans la mobilisation de l'ensemble des parties prenantes.

Le sujet traverse tous les débats actuels. Mais sa pratique, encore limitée et peu documentée, incite à envisager la transformation de bureaux en logements avec prudence mais sans manquer d'audace !

Responsabilités

Nous traversons une crise du logement sans précédent. Pourtant, il n'a jamais été aussi difficile de produire de nouveaux logements ou d'en remettre d'anciens sur le marché. L'inflation, la hausse brutale des taux d'intérêt et l'approche des élections municipales ont fini d'achever un appareil productif déjà essoufflé. Les nouvelles règles du jeu qui se dessinent à court terme, le ZAN notamment, vont réduire de manière drastique la taille de marché. Le parc tertiaire obsolète constitue un gisement encore exploitable considérable, chiffré à plusieurs millions de m². C'est un levier incontournable dont doivent se saisir les acteurs de la fabrique de la ville.

Dans le même temps, c'est une autre crise, bien plus violente et imprévisible qui se profile à l'horizon. Le dérèglement climatique ne nous laisse guère d'autres choix que d'agir différemment. Le bâtiment est le second émetteur mondial de GES. Engager sa décarbonation n'est pas une option. La transformation de bureaux en logements permet bien souvent de diviser son empreinte par deux, à la construction comme en exploitation. Et si l'on considérait le bâtiment comme une ressource renouvelable ?

Enfin, même si c'est un sujet à mon sens trop peu évoqué, la transformation de bureaux existants est également une manière de reconsidérer le patrimoine bâti qui fait le paysage ordinaire de nos territoires. Transformés, étendus, écrêtés, ils continuent néanmoins de nourrir la carte mentale des habitants. C'est aussi une façon de faire collectif.

Écueils

Avant tout engagement d'un projet de transformation, le politique est le premier des obstacles. D'abord parce que le changement d'usage agit comme un reflet de la perte d'attractivité d'un territoire. Ensuite parce qu'il est synonyme d'une diminution des recettes et donc des investissements qu'elles permettent. Enfin, parce qu'il présage de l'arrivée de nouveaux habitants qui sont autant consommateurs d'équipements publics qu'électeurs potentiels de l'opposition.

Cette première étape franchie, c'est l'économie du projet qui pose alors des difficultés :

– Le ticket d'accès au foncier est trop élevé et inadapté, la valeur vénale étant souvent considérée par les propriétaires comme la valeur d'échange. C'est un écueil majeur aujourd'hui.

Comment fluidifier la mise sur le marché d'actifs destinés à la transformation si la promesse des investisseurs est celle d'une destruction de la valeur pour le propriétaire ?
– Les coûts techniques de transformation sont largement supérieurs à ceux de la construction neuve, comportent des aléas sur chantiers bien plus importants et ne bénéficient pas de procédés industriels qui permettraient d'alléger la facture.

Enfin, rappelons, même si cela semble évident, que tous les immeubles tertiaires ne sont pas adaptés à une transformation en logements :
– Soit qu'ils ont une composition architecturale qui grève l'espoir d'un changement d'usage : épaisseur incompatible, composition intérieure, volumétrie globale ;
– Soit qu'ils sont situés dans un secteur qui ne pourra pas réalistement accueillir du logement (environnement du quartier, éloignement des équipements).

Opportunités
L'économie de la promotion (construire pour vendre) étant de moins en moins soutenable, le déplacement du marché vers le locatif (construire et/ou investir pour détenir) opère un déplacement de la valeur au plus près de l'usage et ouvre de nouvelles perspectives de business model (éclatement des sources de rémunération, de l'asset au property) et d'allongement des cycles de financement (encours de dette plus long mais à l'effet levier plus puissant).

Des innovations techniques et industrielles émergent (hors-site en façade qui permet de diminuer drastiquement les coûts de transformation – cf. GA Smart Building à Chatou ; dispositifs évolutifs clés en main – cf. Arkéa Flex à Tours) et vont permettre dans les années qui viennent d'optimiser les coûts et d'augmenter les usages.

Les financements publics ou parapublics doivent être mobilisés tant qu'ils existent encore. Qu'il s'agisse des lignes de crédit bonifié (nouvelle offre Banque des Territoires) ou d'acteurs installés (Foncière de Transformation Immobilière ou les organismes de foncier solidaire), il est nécessaire de s'y adosser pour engager les démarches exploratoires d'aujourd'hui qui serviront de modèle aux projets de demain.

Méthode
Observation : disposer d'une vision précise des actifs pouvant faire l'objet d'une transformation (base de données publique à enrichir par les acteurs du marché).

Lucidité : tous les actifs vacants ou obsolètes ne sont pas à transformer et doivent être envisagés à l'aune de la mixité urbaine, de la mixité d'usages ou encore des équilibres territoriaux (habitat/emploi).

Agilité : chaque opération de transformation est unique et nécessite une démarche de conception adaptée et difficilement réplicable. Chaque contexte (politique, de marché) est spécifique et impliquera un processus de projet ajusté (transformer des bureaux à Saint-Quentin-en-Yvelines n'est pas transformer des bureaux à la Plaine Saint-Denis). Chaque modèle économique ne pourra être justifié en fonction des éléments précités, les acteurs qui se positionneront sur le marché de la transformation ne pourront le faire partout.

Collectif : Par les enjeux qu'elle sous-tend et la complexité qu'elle suppose, la transformation de bureaux en logements exprime à elle seule un nouveau manifeste de la fabrication de la ville. Parce que l'immobilier n'a jamais été aussi politique, aucun projet ne sera possible sans la mobilisation de l'ensemble des parties prenantes.

Anne-Sophie Grave

Présidente du directoire de CDC Habitat

Les opérations complexes de transformation appellent de nouvelles formes de coopération entre acteurs financiers ou institutionnels du logement, comme CDC Habitat, et promoteurs.

L'idée suivant laquelle l'urbanisme de demain sera sur certains territoires un urbanisme de la transformation pour répondre aux enjeux environnementaux semble aujourd'hui faire consensus. Mais dans les faits, cette évolution se heurte à des nombreux freins. Deux types de réponses seront nécessaires pour lever ces freins et permettre une production significative de logements issus de la transformation de bureaux, de secteurs commerciaux ou d'activités.

Les premières sont de nature réglementaire ou fiscale. Si les opérations de renouvellement urbain bénéficient généralement d'une meilleure acceptation sociale, car elles permettent de transformer la ville en la rendant plus attractive, elles s'avèrent souvent plus complexes, plus coûteuses et plus longues.

Lever des obstacles réglementaires comme l'énonce la proposition de loi « visant à faciliter la transformation de bureaux en logements » et surtout cristalliser les règles d'urbanisme applicables pour mieux sécuriser les projets sont des préalables indispensables à l'engagement des opérateurs. Les risques inhérents aux opérations de transformation qui s'appréhendent sur des durées de 3 à 10 ans constituent en effet le principal frein à cet engagement.

Les secondes réponses, tout aussi essentielles en période de crise immobilière, sont plus opérationnelles.

Les opérations complexes de transformation appellent de nouvelles formes de coopération entre acteurs financiers ou institutionnels du logement, comme CDC Habitat, et promoteurs. Ces nouveaux montages et modes opératoires se basent sur un process en trois phases :

- Le portage et la gestion des actifs acquis (voire l'aménagement des assiettes foncières) ;
- La co-promotion ou co-maîtrise d'ouvrage des opérations ;
- Un positionnement en tant qu'investisseur de la part d'acteurs comme CDC Habitat sur une partie des logements produits, permettant de sécuriser les opérations.

Notre groupe CDC Habitat porte ces convictions qu'une partie de notre production de logements se fera par recyclage foncier, en désimperméabilisant les sols et en renaturant pour créer des quartiers mixtes, sobres et durables.

Pierre-Yves Guice

Directeur général de Paris La Défense

L'heure n'est plus à la recherche de la martingale technico-réglementaire qui permettrait à elle seule de généraliser la transformation de bureaux en logements.

L'heure n'est plus à la recherche de la martingale technico-réglementaire qui permettrait à elle seule de généraliser la transformation de bureaux en logements. Si une telle solution existait, nul doute qu'elle aurait déjà été trouvée, et si les défis de notre temps étaient solubles dans l'expansion infinie du Code de l'urbanisme, cette méthode bien française ferait l'envie du monde entier.

Plutôt que d'une nouvelle boîte à outils, le passage à l'échelle dépend à mon sens de deux conditions aussi simples qu'impératives.

D'abord, l'ajustement des valeurs, aucun changement d'usage n'étant possible dans une économie réelle, sans subventionnement public, si les bureaux existants restent valorisés fictivement aux niveaux d'avant-Covid. Cela peut se faire par le jeu normal du marché, par une vigilance accrue sur les valeurs d'expertise, voire par un signal fiscal manié avec prudence, mais c'est en tout cas incontournable.

Ensuite, la volonté politique. S'il est facile, et parfois légitime, d'invoquer les réticences des élus locaux, le vrai sujet est ailleurs : plusieurs décennies sans stratégie de l'État pour l'aménagement du territoire, des normes aberrantes qui sont autant de complications et de nids à recours (les réglementations incendie incohérentes entre bureaux et logements qui empêchent la mixité verticale, la RE2020 qui autorise à multiplier les bureaux en périphéries urbaines mais interdit les IGH en zones déjà artificialisées, entre tant d'autres exemples), une suradministration permanente, tout le temps, partout où le politique a cédé la main.

Personne ne conteste sérieusement l'intérêt d'une transformation rapide et massive des bureaux qui s'y prêtent. Tous les acteurs de la filière veulent et savent faire, si on leur en donne les moyens. C'est là que l'État doit jouer son rôle et assumer ses responsabilités : une parole performative, un cap clair, une ambition assumée de simplification administrative, voilà quelles devraient être les priorités. Je n'ai aucun doute qu'alors, l'intendance suivra, et les projets aussi !

Olivier Hamon

Fondateur de CIOH, Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Les transformations de site doivent servir à leur tour de prototype pour créer des espaces mixtes, tout aussi capables d'évoluer et permettant aux utilisateurs finaux d'en exploiter tout le potentiel.

Les surcoûts de la transformation – lubie des uns et levier de l'innovation pour les autres

L'une des principales difficultés du secteur immobilier pourrait être aujourd'hui réduite à la capacité du donneur d'ordre à anticiper, maintenir et garantir l'équilibre ainsi que la stabilité de son modèle économique, pour se rapprocher de celui de l'industrie. Nos opérations sont trop souvent traduites par un bilan d'opérations résultant de plus en plus à des ratios de rendement caducs, et des indicateurs qualitatifs bientôt obsolètes. Les maîtres d'ouvrage ont de moins en moins de leviers pour permettre la mise en lancement de projets et, a fortiori, pour se lancer dans une opération de transformation plus aléatoire qu'un projet de construction neuve.

Il devient primordial de réfléchir à comment lier le temps et l'exploratoire. Les durées de portages financiers entre l'acquisition et la livraison d'une opération nécessitent des investissements importants dès la genèse du projet alors que la maîtrise technique d'une transformation reste sensiblement liée à l'exploration du bâti.

À la génèse d'une opération de transformation, le niveau d'aléas est drastiquement plus élevé que sur une opération neuve alors que le coût théorique de production de logement devrait être bien inférieur. Comment laisser la place à la créativité des maîtres d'œuvre dès lors qu'il est souvent trop rapidement nécessaire de réaliser des arbitrages technico-économiques qui brident le programme et l'audace du projet.

L'identification des « surcoûts » de la transformation immobilière est une science en devenir : l'accumulation de normes techniques, administratives ou juridiques ne peut plus être un frein, la place des normes de confort et certification doit être redéfinie. La peur de ne pas répondre au besoin ne peut plus être la seule condition à la réalisation, la définition du besoin passant par notre capacité à vouloir désormais rendre les logements les plus capables et réversibles possibles. Oublions le rendement du plan, le modèle économique de la transformation d'actif immobilier doit permettre de repenser complétement les montages de nos opérations et les objectifs intrinsèques des opérations.

Plutôt que de viser une cible de rentabilité ou d'équilibre, rappelons-nous que transformer ces espaces favorise la créativité pour l'ensemble des partisans de l'acte de construire : réinventer les modes de vies, retrouver le sens commun, remettre l'utilisateur au centre de la définition du besoin, revoir nos modes de consommation et ne plus cocher des cases pour correspondre à un modèle de rentabilité ou d'une nébuleuse de bons points.

L'ingénierie et l'architecture doivent remettre à l'équilibre les 80 dernières années de prototypage de la construction moderne et les 50 dernières d'évolution des réglementations thermiques et acoustiques face aux usages réels et toujours évolutifs des logements et espaces associés.

La place de ces volumes capables au milieu du paysage de logement est permissif pour les maîtres d'œuvre, les difficultés lorsque l'on réhabilite du logement réside dans les caractéristiques du bâti, de l'état de ses systèmes et dans la qualité de son entretien. C'est moins le cas pour la transformation d'espaces tertiaires, moins contraints, qui permet d'exploiter tout le potentiel d'adaptation et de capacité de ces volumes.

Les transformations de site doivent servir à leur tour de prototype pour créer des espaces mixtes, tout aussi capables d'évoluer et permettant aux utilisateurs finaux d'en exploiter tout le potentiel. Y mêler les usages ne devrait pas être un surcoût notamment dans la gestion des flux et de la sécurité incendie.

Il ne reste plus qu'à déstigmatiser le logement : ne plus considérer que le logement est un sous-produit de l'immobilier et ne jamais considérer les bâtiments transformés moins qualitatifs que des bâtiments neufs.

Tara Heuzé–Sarmini

Cofondatrice & CEO de Commune

Un rééquilibrage des surfaces et des moyens alloués au (re)développement de logements s'impose.

Le déséquilibre vie pro-vie perso
L'anglicisme « équilibre vie-travail »- le fameux « work-life balance » dans sa version originale - et son corollaire « équilibre vie pro-vie perso » ont toujours suscité mon incompréhension.

En effet, ils sous-tendent une vision du monde hors-sol, dans laquelle il y aurait la « vie pro » d'un côté, et la « vie perso » de l'autre. Une vision binaire qui se nourrit d'une répartition genrée des rôles archaïque, intimement liée à la période de l'après-guerre, où nous avons renvoyé les hommes au « bureau » et les femmes au « foyer ».

La distinction arbitraire entre « vie pro » et « vie perso » se retrouve dans la dichotomie bien réelle entre le bureau et le logement. Prétendre que le travail prend forcément place dans un bureau et que la vie se déroule exclusivement derrière les murs du foyer est non seulement simpliste mais aussi délétère pour la société.

Avez-vous déjà réfléchi à tout ce que vous faisiez à la maison ? Et inversement, que faites-vous réellement sur votre lieu de travail ?

Aujourd'hui, nos logements sont des lieux pour assouvir nos besoins primaires : dormir, cuisiner, manger, se laver, socialiser, fonder et passer du temps en famille, mais aussi des lieux pour : (télé-)travailler, apprendre, enseigner, soigner ou encore faire du sport. Les bureaux, dans un monde post-Covid, sont plus que jamais des hybrides, pensés pour produire de la valeur mais pas seulement : ce sont des lieux pour apprendre, faire des rencontres, donner son sang, boire des verres, défier ses collègues à des jeux vidéo, pratiquer une activité sportive, faire la sieste, ou encore tirer son lait.

La pandémie a eu pour effet durable de modifier en profondeur le temps passé dans chacun de ces lieux. Aujourd'hui, nous passons l'essentiel de nos journées - y compris de « travail » - dans des logements souvent inadaptés et surpeuplés, alors que les bureaux restent désespérément vides.

Un rééquilibrage des surfaces et des moyens alloués au (re) développement de logements s'impose. La conversion de bureaux et la refonte de la notion même de logement vers une acception plus large avec des usages plus fluides et évolutifs sont donc clefs pour construire le monde de demain et garantir son habitabilité, et tout simplement améliorer notre qualité - et équilibre - de vie !

Nicolas Joly

Directeur général d'Icade

Chez Icade, nous sommes convaincus que nous sommes à la croisée des chemins sur le recyclage des bureaux et immeubles tertiaires en logements. C'est pourquoi nous avons mis la réhabilitation au cœur de notre plan stratégique ReShapE, avec un objectif de 30% d'opérations en réhabilitation d'ici à 2030.

2025, l'année de la réhabilitation !
C'est ainsi que nous avons lancé l'année chez Icade, lors de la réunion de toutes nos équipes en janvier dernier.

En effet, chez Icade, nous sommes convaincus que nous sommes à la croisée des chemins sur le recyclage des bureaux et immeubles tertiaires en logements. C'est pourquoi nous avons mis la réhabilitation au cœur de notre plan stratégique ReShapE, avec un objectif de 30% d'opérations en réhabilitation d'ici à 2030. Les raisons d'y croire sont multiples.

La crise du logement et la vacance des bureaux qui sont des phénomènes désormais structurels. Pas assez de logements d'un côté, trop de bureaux de l'autre, c'est l'équation rêvée, simple, claire, et facile à comprendre. Mais c'est oublier un certain nombre d'inconnues, qui complexifient notablement l'hypothèse de départ. Il s'agit d'obstacles techniques, politiques et financiers pour l'essentiel.

On sait que tous les immeubles tertiaires ne peuvent et ne seront transformés en logements. Mais chaque nouveau projet de réhabilitation permet de tester des solutions nouvelles. Ainsi, à Lyon, sur l'ancienne tour Framatome, nous créons 100 logements, en venant poser un exosquelette sur le bâtiment.

Politiques ensuite. Malgré un arsenal juridique qui s'est étoffé depuis la loi Elan de 2018, la réversibilité des bâtiments se heurte à de nombreux obstacles politiques, notamment au niveau local. Il est nécessaire pour le propriétaire ou le promoteur d'avoir une vision alignée avec la collectivité. Toutefois, là encore, on voit poindre des signaux positifs, en faveur de la transformation de bureaux en logement, comme la proposition de loi de Romain Daubié, dont l'ensemble de la profession attend l'adoption définitive.

Dernier point, mais non le moindre, l'obstacle financier. Et en la matière, pour paraphraser Jean Monnet, nous ne sommes pas optimistes, mais nous sommes déterminés. Déterminés à passer à l'échelle de la réhabilitation. Forts de nos succès, y compris commerciaux, sur l'ensemble du territoires, que ce soit à Bordeaux avec l'opération Tivoli, à Collioures, à Marseille, à Nantes, mais aussi sur nos actifs à Rungis.

Alors oui, 2025 doit être l'année de la réhabilitation !

Emilie Jaskula

AXA IM ALTS – Global Head of Offices

Transformer les bureaux en logements : une solution viable, à certaines conditions.

Avant de commencer ce propos, il faut décider si l'enjeu de cette question est de répondre à la pénurie de logements à laquelle font face de nombreuses métropoles, ou si elle cherche à trouver une solution à la vacance croissante d'un stock de bureaux en voie d'obsolescence. Il serait bien tentant de résoudre si aisément deux problèmes complexes, pourtant les éléments du remède miracle restent incertains.

Tout d'abord, la localisation interroge. Si le sujet de la vacance tertiaire est certainement une préoccupation majeure, il concerne surtout des zones qui n'ont été investies que par une conjonction historique entre pénurie du foncier et demande incontournable de bureaux. De nombreux bureaux vacants ne sont ainsi tout simplement pas adaptés à l'habitat du seul fait de leur localisation. Bâtis en périphérie ou le long d'axes routiers et ferroviaires, ces immeubles ont été pensés pour le travail, pas pour la vie quotidienne, et c'est d'ailleurs ce qui est à l'origine de leur désamour aujourd'hui. Une zone d'activité, par définition, manque d'écoles, de commerces, d'équipements publics. Transformer ces immeubles en logements impliquerait des investissements urbains colossaux, et la seule solution viable passerait par une approche public- privé à l'échelle du territoire.

Cela nous emmène vers un autre facteur limitant : la politique locale. La conversion de bureaux en logements se heurte souvent à des arbitrages municipaux, où l'équilibre entre attractivité économique et besoin de logements rend les décisions complexes. Outre des investissements en infrastructures et leurs coûts d'exploitation importants, certains élus craignent une perte d'emplois ou imposent des quotas de logements sociaux, ce qui rend les modèles économiques encore plus fragiles.

Et lorsqu'un bâtiment bénéficie d'un bel emplacement, au cœur de quartiers résidentiels établis, le coût de conversion peut être un véritable frein, menant selon la nature de la structure initiale à des coûts supérieurs à une réhabilitation ou une construction neuve. Mais il ne s'agit pas ici de l'unique obstacle car le coût de réhabilitation en bureau peut être également très élevé. Le blocage réside plus encore dans une valeur de sortie trop faible. Ajoutons à cela la perte de surface, le coût de la TVA non récupérée et des réglementations fiscales et administratives peu incitatives, et l'on comprend pourquoi ces projets peinent à voir le jour.

Les seules alternatives seraient-elles alors soit coercition dans l'esprit de la politique actuelle de la Ville de Paris soit réduction à néant des valeurs foncières ? Il existe certainement d'autres voies et espérons qu'il ne sera pas nécessaire d'attendre un paysage de friche urbaine dans des quartiers tertiaires abandonnés pour les trouver. Mais dans certains quartiers, il y a urgence car les entreprises ne s'embarrassent pas de tels soucis et, dans un contexte d'hybridation du travail, n'ont pas scrupule à délaisser des immeubles vieillissants et excentrés.

Les exemples de conversions économiquement viables sont ceux ayant pu bénéficier d'un effet idéalement cumulé de densification et de valeurs résidentielles élevées. Nous comptons plusieurs cas de conversions réussies dans ce cadre dans la région de Genève où un mécanisme permet d'échapper au plafonnement des loyers lorsque des bureaux sont transformés en logements. La très belle opération réalisée pour l'un de nos clients dans le quartier de Champel à Genève a permis de convertir un immeuble de bureaux des années 70 en un programme de 180 logements. Cette reconversion a été notamment possible grâce à la créativité et l'expertise de l'équipe de maîtrise d'œuvre, à l'exonération des mécanismes de plafonnement des loyers, ainsi qu'à l'adjonction d'un bâtiment neuf permettant d'ajouter 14% de surface et d'accueillir pour partie du logement réglementé. La qualité de l'environnement et le besoin de logements ont fait le reste.

Si l'accès à un logement abordable est une priorité indiscutable de notre société, il est probablement nécessaire, selon ce modèle suisse, de distinguer les réglementations entre nouvelles constructions et reconversion des immeubles existants et de permettre une sur-densification passant par des autorisations de surélévation ou de surplomb. Cela faciliterait l'intervention volontaire des acteurs privés.

Jusqu'ici, seul le logement traditionnel a été évoqué. Les modèles alternatifs tels que le coliving, la résidence étudiante ou senior pourraient aussi être des solutions pertinentes. Leur caractère commercial permet de neutraliser la TVA tandis que leur agencement s'adapte souvent mieux aux structures de bureaux. Ces modèles sont en outre accueillis favorablement par les municipalités car moins consommateurs d'infrastructures publiques. Le développement de cette offre alternative de logement géré offre une échappée possible et crédible à nombre d'immeubles de bureaux désaffectés, répondant à une demande réelle : les exemples d'opérations réussies se multiplient et les investisseurs l'envisagent désormais systématiquement, à juste titre. Le développement de l'offre résidentielle étudiante, notamment, semble prometteur pour certains immeubles de La Défense où la qualité des infrastructures et la forte demande sont des prérequis fondamentaux. Avec une volonté politique forte, cette approche permettrait de concilier équilibre économique et nécessité de logements.

Dans certains cas, la transformation est tout simplement impossible. Paradoxalement, alors que le réemploi et la durabilité sont au cœur des débats, il est parfois économiquement plus viable de raser un immeuble obsolète et de reconstruire un bâtiment mieux adapté aux besoins du marché. Aux États-Unis, cette approche radicale est de moins en moins taboue comme en témoigne encore récemment la démolition envisagée d'une tour de bureaux de 65 étages délaissée à Chicago ; des raisonnements similaires se trouvent à travers le pays profondément heurté par la crise du bureau. Cela soulève des questions majeures et montre à quel point les dynamiques du marché immobilier peuvent entrer en contradiction avec les impératifs écologiques.

Au lieu de raser des structures déjà existantes, une approche plus raisonnée consisterait à encourager leur réutilisation et leur transformation, même si elles ne répondent pas parfaitement aux standards actuels. Cela implique également une évolution des attentes en matière d'habitabilité des logements. Il sera nécessaire d'envisager de nouveaux référentiels pour adapter la disposition des logements aux spécificités des bureaux existants, comme l'exploitation de pièces aveugles ou en second jour, ou l'intégration de loggias intérieures. Après tout, le logement haussmannien si prisé à Paris n'est pas optimal !

Pour cela, législateurs et spécialistes doivent collaborer pour faire évoluer le cadre réglementaire et économique libérant ainsi le potentiel de ces conversions. Concomitamment à cet ouvrage sont publiées des propositions du groupe de travail « La Défense 2050 » axées sur les immeubles de grande hauteur : assouplir les réglementations incendie, déroger aux règles d'urbanisme existantes et offrir des incitations fiscales. Toutes ces propositions doivent maintenant dépasser le cercle des architectes et des propriétaires tertiaires préoccupés.

Le dernier point sera celui du délai : celui-ci peut être long et son portage coûteux pour obtenir les nécessaires autorisations administratives, éventuellement dans le cadre de changement de PLU. Faciliter les conversions peut passer par un raccourcissement de ces délais, offrant plus de sécurité aux investisseurs qui engagent en amont des études techniques onéreuses et à l'issue incertaine.

En conclusion, tous les immeubles de bureaux délaissés ne pourront faire l'objet d'une reconversion en logement, et ne permettront pas de répondre à la crise du logement. Forcer cette conversion lorsqu'elle est uniquement destructive de valeur n'est pas une bonne stratégie à long terme. Néanmoins, lorsque la volonté est là, il faut faciliter sa mise en œuvre et créer un cadre favorable en densifiant, dérogeant aux règles usuelles, et adaptant les usages pour que les acteurs privés aient un intérêt à ne pas démolir systématiquement ou pire, abandonner.

Enfin, pour éviter de faire face à ces obstacles récurrents, une refonte plus profonde des logiques d'urbanisme s'impose. Pour prévenir les cycles de vacance et de démolition, il faudra penser des villes plus flexibles, où la frontière entre bureau et logement devient une opportunité d'adaptation permanente. Cela suppose une refonte des outils réglementaires, mais aussi un changement de regard sur l'urbanisme du futur : une ville où les bâtiments évoluent au gré des besoins, plutôt que d'être figés dans une seule fonction. Plusieurs architectes de renom explorent ou construisent déjà des modèles d'immeubles « évolutifs », conçus pour s'adapter aux usages futurs avec des trames modulables ; à ce titre le permis sans destination, obtenu par l'agence Canal Architecture pour le projet TEBiO à Bordeaux, annonce une évolution administrative porteuse d'espoir. Une approche plus pragmatique, plus écologique, et adaptée aux enjeux du XXIe siècle.

Fadia Karam

Directrice de la Valorisation Immobilière SNCF IMMOBILIER, Directrice générale ESPACES FERROVIAIRES

Tout comme la valeur verte, nous sommes convaincus que la réversibilité d'un actif sera considérée par le marché comme un atout différenciant et déterminant de sa valeur dans le temps.

À l'ère post-Covid, tous les métiers de l'immobilier partagent le constat d'une mutation profonde de l'utilisation et des besoins des espaces de bureaux. Cette tendance accentue le volume des m² vacants et accélère leur obsolescence technique et géographique.

Faire naître des quartiers en transformant des fonciers ferroviaires amène à une conviction, celle de participer au développement local et économique de la ville et, à l'échelle du quartier, garantir une mixité d'usage. Dans ce contexte, poursuivre le développement d'activités tertiaires est justifié dès lors qu'une localisation et qu'un contexte économique le permettent. Ce développement doit d'autant plus intégrer, à la juste mesure, des notions de qualité, d'esthétique et de durabilité.

Pour assurer son passage dans le temps et optimiser son empreinte carbone, nous avons, en tant que promoteur, intégré à l'immeuble Messager (Paris 12e, Gare de Lyon) la réversibilité dès la conception et la préparation du concours architectural. Critère structurant dans l'identité du projet, ce parti pris permet de réduire les futurs coûts inhérents à la réversibilité (acoustique des façades surdimensionnées, choix structurels, sécurité incendie…), tout en intensifiant la qualité des espaces tertiaires (trame peu profonde avec 100% des espaces en premier jour, augmentation des surfaces de pleine terre) ou résidentiels (hauteur libre augmentée, espaces communs plus généreux…). Néanmoins, ce positionnement implique un surcoût dans la construction initiale et réduit le volume de constructibilité tout en limitant la consommation foncière.

Tout comme la valeur verte, nous sommes convaincus que la réversibilité d'un actif sera considérée par le marché comme un atout différenciant et déterminant de sa valeur dans le temps.

Alexandre Labasse

Directeur général de l'Atelier parisien d'urbanisme

L'analyse des transformations de bureaux en logements réalisées au regard du territoire et du parc existant nous éclaire sur les conditions nécessaires : un volontarisme politique local, qui peut s'inscrire dans les documents d'urbanisme comme le PLUb parisien particulièrement incitatif, un engagement des bailleurs sociaux et une incitation des acteurs privés, comme avec l'opération Apex.

Ce que nous apprend une décennie de transformations de bureaux en logements dans le Grand Paris ou les conditions et les défis d'un mode de fabrication vertueux qui peine à se déployer

Entre 2013 et 2022, dans la Métropole du Grand Paris, plus de 10 700 logements, soit 671 487 m², ont été produits par la transformation de bureaux. Malgré un environnement particulièrement propice conjuguant notamment la hausse de la vacance du parc de bureaux, l'évolution des modes de travail, le développement du flex office, l'engagement pour la sobriété foncière et la forte demande de logements dans la métropole, la stratégie peine à s'intensifier. Le rythme annuel reste stable autour de 900 à 1 000 logements. Avant une nouvelle incitation législative et fiscale votée au Sénat en juin dernier, l'analyse des opérations métropolitaines réalisées depuis 10 ans révèle tant les conditions, les freins, l'impact et les défis de demain de ces changements d'activité.

La cartographie de la production depuis 2013 dessine une géographie singulière qui traduit d'abord un volontarisme d'acteurs politiques locaux. Ainsi, outre Paris qui concentre 46% des transformations de bureaux en logements de la Métropole, plusieurs communes témoignent d'une ambition forte en particulier du Sud-Ouest au Sud-Est, de Versailles (228 logements issus de transformation de bureaux) à Noisy le Grand (886) en passant par Suresnes (889), Boulogne-Billancourt (542), Montreuil (564), Créteil (590), Champigny (407) ...

Cette dynamique s'appuie souvent sur l'engagement des bailleurs sociaux et le secteur public opérant dans ces territoires. Ils réalisent près d'un tiers des surfaces de bureaux transformées en habitation. Dans Paris, 42% des opérations dépassant les 1 000 m² sont portées par ou pour des bailleurs sociaux soit 73 919 m² sur 114 073 m². Cela représente 65% de la totalité des surfaces de bureaux transformées en habitation par ou pour les bailleurs sociaux et le secteur public dans la Métropole.

Au regard de cette production, la majorité des permis parisiens autorisés concerne des petites surfaces. 804 opérations sur 972 correspondent à des surfaces transformées inférieures à 300 m². Comme durant la période précédente, cela représente 83% des opérations de transformation de bureaux en logements observés entre 2013 et 2022. Celles-ci sont aux deux tiers opérées par des particuliers ou de petites SCI de particuliers et 16% par des personnes morales privées (promoteurs, sociétés foncières, marchands de biens…).
Les territoires où la proportion de transformations est la plus importante par rapport au parc existant sont ceux où (i) les loyers de bureaux sont les plus bas ou (ii) la vacance est la plus haute ou (iii) ceux dans lesquels le prix d'achat de logements est supérieur à celui du bureau. À Paris, la première catégorie regroupe les 14e, 18e, 20e arrondissements, la seconde les 3e et 4e arrondissements où la valeur par m² est favorable au logement et donc à la transformation. Ces mutations favorisent une concentration tertiaire vers certains quartiers entraînant des tensions à la hausse sur le prix des loyers, +10,4% dans le 8e et +12,2% dans le 9e arrondissement.

Dans ce contexte, le bâti haussmannien et post-haussmannien apparaît comme le plus utilisé pour les transformations. Ils représentent presque 38% des surfaces de logements parisiennes issues de changement de destination, les bâtiments plus anciens 12%, ceux entre 1914 et 1975 32% mais ils engagent des opérations plus importantes. Les immeubles construits après

1976 ne représentant que 8% des cas ne cessent d'augmenter par rapport à la décennie précédente.

Parmi les 25 plus grandes opérations réalisées à Paris entre 2013 et 2022, 16 investissent des immeubles occupés par des organismes publics ou para-publics. Ces surfaces publiques représentent 70% des surfaces transformées dans ces 25 opérations (89 600 m² sur 127 700 m²). Mais ce sont majoritairement des maîtres d'ouvrages privés qui fabriquent ces grandes transformations. Ils portent 60% des m² réalisés soit 76 300 m² sur 127 700 m².

Si 74% des opérations de transformations de bureaux en logements produisent des habitats familiaux, le reste de la production se décline en logements spécifiques : étudiants 22% et seniors 4%. Plusieurs opérations métropolitaines illustrent cette diversité de typologies d'habitat souvent à grande échelle. Ces programmations sont plus adaptées à certains gabarits et structures bâtimentaires.

Proche en typologie mais concurrent de la production de logements spécifiques, l'hébergement hôtelier a progressé de 1,7 millions de m² de surface de plancher à l'échelle de la Métropole du Grand Paris. 48% de la production a été réalisée dans Paris avec 812 000 m² de surface de plancher créée. 56% de ces surfaces l'ont été par changement de destination soit 524 947 m² d'hébergement hôtelier. Et 64% de ces surfaces l'ont été depuis le bureau.

Néanmoins, la part des transformations au regard du parc de bureaux métropolitain et parisien reste particulièrement modeste. En 10 ans, ces transformations n'ont concerné que 1,5% du parc total parisien avec une part comprise entre 0,5% et 6% selon les arrondissements. Parallèlement, en presque 50 ans, le parc de bureaux a plus que doublé dans le périmètre passant de 20 à plus de 42,5 millions de m².

L'importante augmentation du parc se conjugue avec une nouvelle géographie. Hors Paris, entre 2010 et 2022, trois territoires captent les trois-quarts de la croissance entre 2010 et 2022. À Paris Ouest La Défense, plus d'un million de m² ont été construits notamment à Nanterre et Puteaux. À Plaine Commune, ce sont 600 000 m² supplémentaires qui ont été créés surtout à Saint-Ouen et dans la Plaine Saint-Denis. À Paris Est Marne & Bois, le parc tertiaire a augmenté de 500 000 m², principalement dans le quartier d'affaires de Val de Fontenay, qui se renforce en lien avec l'arrivée de la ligne 15 Est du Grand Paris Express

Cette mutation du parc s'accompagne aussi d'une évolution des typologies qui se traduit aujourd'hui dans la constitution du parc de bureau. 36% d'immeubles comptent entre 5 et 20 000 m² et autant dépassent les 20 000 m².

En conclusion, l'analyse des transformations de bureaux en logements réalisées au regard du territoire et du parc existant nous éclaire sur les conditions nécessaires : un volontarisme politique local, qui peut s'inscrire dans les documents d'urbanisme comme le PLUb parisien particulièrement incitatif, un engagement des bailleurs sociaux et une incitation des acteurs privés, comme avec l'opération Apex.

Elle rappelle le potentiel et les opportunités : en particulier une forte vacance du parc de bureau dépassant au 4e trimestre 2024 les 12%, le recours au télétravail, la baisse du ratio de surface par salarié qui se traduit par une obsolescence du parc récent, les attentes en termes de logement spécifique… que ce soit pour répondre à l'accueil chaque année de 7 300 étudiants supplémentaires comme depuis 20 ans, ou au vieillissement de la population, rappelant que selon les dernières projections de l'Insee, près d'un d'habitant sur cinq aurait 65 ans ou plus à l'horizon 2040.

Elle révèle aussi les nouveaux défis de ces transformations dont en particulier la concurrence de l'hôtel facilitée par le développement des foncières vers l'hôtellerie et l'absence d'outils réglementaires pour empêcher que la SPE le reste, le déséquilibre géographique de la vacance amplifié par les lieux de création d'emplois – l'écart entre la création d'emplois de bureaux et le parc dépasse de plus de 20 points dans le Quartier Central des Affaires alors qu'il est majoritairement stable ou négatif dans la Métropole – et la part grandissante des typologies les plus contemporaines à faire évoluer qui sont structurellement plus complexes et souvent de plus grande échelle nécessitant la création d'opérations plus mixtes.

Face à ces enjeux, notre connaissance de plus en plus fine de ce mode de production invite à inscrire leur dynamique de fabrication dans une mobilité métropolitaine réinventée par les attentes et usages des habitants ainsi que la révolution des transports en commun avec plus de 169 gares ferrées créées entre 2020 et 2030.

Sophie Lecoq

Directrice de la Foncière de la Ville de Paris

En réalité, et si l'on pense suffisamment bien l'organisation technique concrète en amont, le droit permet de mettre en place des organisations juridiques, que ce soit dans le cadre de la copropriété ou de la division en volume, qui créent une grande autonomie des entités et une gestion indépendante sur tous les sujets qui peuvent être traités séparément (volumes distincts ou parties communes spéciales).

Sur le territoire parisien, la reconversion et la transformation du bâti existant est intrinsèque à la fabrique de la Ville et à la production de logements, dans la mesure où le foncier disponible est rare et cher. Les préoccupations environnementales – réhabiliter plutôt que démolir/reconstruire et économiser ainsi du carbone – sont venues renforcer encore cette nécessité et en faire un objectif de politique publique, tandis que la crise du Covid a parallèlement mis en exergue les limites de la mono-fonctionnalité des bâtiments, voire de quartiers entiers. L'objectif de mixité fonctionnelle est donc venu renforcer celui de mixité sociale au sein de la capitale.

La production de logements en bail réel solidaire (BRS)[1], qui s'intensifie depuis la création de la Foncière de la Ville de Paris (FdVP - OFS parisien) fin 2019 avec plus de 1 200 logements en cours de développement, n'échappe pas à la contrainte, et plusieurs programmes sont le fruit de la transformation de bâtiments dédiés au bureau ou à l'activité au sens plus large (garages et parkings notamment). Afin de simplifier les montages avec les promoteurs, les propriétaires et les investisseurs, la FdVP leur achète des lots de copropriété en VEFA, à un prix qui tient compte du prix de vente aux ménages (entre 4 700 et 5 300 € HT/m²) et de son financement complémentaire de la charge foncière (entre 600 et 800 €/m²). Elle se charge ensuite de faire la dissociation économique entre le foncier et le bâti et de commercialiser les logements.

Parmi ces opérations, l'une est particulièrement notable, dans la mesure où elle prévoit la transformation d'un grand parking dans le 18e arrondissement en un programme mixte comprenant des logements libres, du BRS, et des locaux d'activité, préfiguration des programmes qui se développeront sur ce modèle avec la servitude de mixité fonctionnelle inscrite dans le nouveau PLU bioclimatique de la Ville de Paris. Celle-ci impose à toute opération de restructuration lourde ou extension d'un immeuble d'activité de plus de 4 500 m², de développer 10% de surface d'habitation, dont 30 à 50% en logements locatifs sociaux ou BRS.

1 Le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif d'accession sociale à la propriété qui repose sur la dissociation économique du foncier et du bâti. Un organisme de foncier solidaire (OFS) acquiert le foncier dont il reste propriétaire, et cède des droits réels sur le bâti, à un prix plafonné, à des ménages sous plafonds de ressources, par le biais d'un bail de très longue durée (entre 18 et 99 ans). Le bail est rechargeable, c'est-à-dire qu'il repart pour la même durée à chaque mutation (cession, succession). Pendant toute la durée du bail, le ménage s'acquitte auprès de l'OFS d'une redevance foncière au titre de la location du sol.

Cette servitude implique de faire cohabiter au sein d'un même ensemble, voire d'un même immeuble, des logements BRS avec des locaux de bureaux, ce qui peut susciter de prime abord quelques inquiétudes chez les propriétaires quant à la gestion future de l'immeuble. En réalité, et si l'on pense suffisamment bien l'organisation technique concrète en amont, le droit permet de mettre en place des organisations juridiques, que ce soit dans le cadre de la copropriété ou de la division en volume, qui créent une grande autonomie des entités et une gestion indépendante sur tous les sujets qui peuvent être traités séparément (volumes distincts ou parties communes spéciales). Le BRS s'insère sans difficultés dans l'une ou l'autre de ces organisations.

En outre, le régime juridique du BRS a ceci de particulier que l'OFS est membre de la copropriété aux côtés des acquéreurs en BRS ; il participe aux assemblées générales et détient le droit de vote en lieu et place des acquéreurs sur des sujets structurants (acquisitions, cours communes, servitudes, travaux comportant transformation, addition ou amélioration comme par exemple un ravalement, règlement de copropriété sur les parties communes, etc.). Il est gage de bonne gestion dans le temps de la copropriété et de bon entretien du patrimoine, et est décisionnaire sur les principaux sujets d'intérêt commun. Il constitue ainsi un interlocuteur privilégié pour les autres propriétaires.

Enfin, au-delà des enjeux techniques, il ne faut pas perdre de vue qu'à moyen terme, la mixité fonctionnelle valorise quartiers et bâtiments, en les rendant plus résilients, plus agréables à vivre, mieux utilisés dans le temps, et en favorisant la qualité de vie au sein de la ville du quart d'heure !

Florent Lemaire

Directeur exécutif
Arkéa Flex

La crise actuelle du secteur de l'immobilier est peut-être aussi une opportunité, celle de construire des bâtiments plus durables, parce qu'ils s'adapteront aussi bien aux futures conditions climatiques qu'aux évolutions de la société.

L'acte de construire impose une réflexion sur le temps long, on construit pour les 100 prochaines années, parfois plus. À cette échelle de temps, le bâtiment, qu'il s'agisse de bureau ou de logement, est soumis aux évolutions de la société, de la taille des ménages, des flux démographiques, au télétravail ou à la Covid. Si les bâtiments ne peuvent pas évoluer avec la société, alors ils deviennent peu à peu obsolètes. C'est ce phénomène que l'on observe avec les bureaux vacants en Île-de-France ou avec les logements sociaux sous-occupés à 45% (source Insee) alors que 2,7 millions de ménages sont en attente d'un logement social (source USH).

Face à ce constat, il faut distinguer le neuf du déjà-là. Dans le neuf, la quasi-totalité de ce que nous construisons n'est pas conçu pour évoluer, et nous construisons aujourd'hui l'obsolescence de demain. Gageons que le village olympique qui entre en 2025 dans sa phase héritage puisse impulser une prise de conscience et servir de démonstrateur pour déployer largement l'évolutivité sur tous les territoires.

Pour l'existant, et en particulier pour les immeubles de bureaux, les obstacles sont connus. Passés les sujets réglementaires et techniques, c'est l'équilibre économique des opérations de transformation qui est le principal défi à relever. Chaque opération étant par nature unique, nous ne pouvons pas compter autant que pour le neuf sur des effets de volume pour baisser les coûts de transformation. En revanche, l'expérience acquise doit nous amener à revoir notre manière de concevoir dans le neuf, pour nous assurer que les bâtiments pourront avoir plusieurs cycles sans que les transformations soient trop coûteuses.

La crise actuelle du secteur de l'immobilier est peut-être aussi une opportunité, celle de construire des bâtiments plus durables, parce qu'ils s'adapteront aussi bien aux futures conditions climatiques qu'aux évolutions de la société. Les deux enjeux sont à considérer conjointement, pour que les bâtiments restent vivants pendant les 100 prochaines années.

Xavier Lépine

Président de l'Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière (IEIF),
Président de Paris Île-de-France Capitale Économique,
Président de la Société des Nouveaux Propriétaires (Neoproprio)

Au total, c'est faire revenir dans la catégorie d'actifs d'efficacité économique des biens qui n'ont plus aucune utilité économique, ce qui revient à interroger chacun des points qui ont conduit à cette situation : le zonage, les autorisations administratives, la fiscalité, l'attractivité financière pour les parties prenantes – promoteurs, municipalités, État, acquéreurs, logement social, investisseurs privés comme foncières, locataires…

Penser et panser la ville
– c'est avec les vaches sacrées qu'on fait les meilleurs hamburgers

La technologie et le Covid ont définitivement ancré le télétravail dans les entreprises avec 30% des salariés travaillant régulièrement à distance deux jours (sur 5 !) ; un phénomène beaucoup plus marqué pour les grandes entreprises (62%) dans les zones urbaines denses.

Pour fidéliser, attirer de nouveaux collaborateurs, les entreprises (qui le peuvent) adoptent les codes de l'hôtellerie - architecture, multiplication des services - en partant du principe qu'il faut que le lieu de travail soit mieux que chez soi. Dans le Quartier Central des Affaires à Paris, il devient ainsi fréquent que le prix de location annuel du bureau au m² dépasse 1 000 € (80 € par mois contre 35-40 € pour le logement), soit l'équivalent d'un coût de 15 à 20 000 € annuel par salarié auquel il faut rajouter les services.

Trump lui-même ne s'y trompe pas : le bâton avec Elon Musk à la tête du Département de l'efficacité gouvernementale (DOGE) qui veut supprimer le télétravail et la carotte avec l'annonce (par Trump) de la promotion d'une « belle architecture fédérale » pour « embellir les espaces publics et ennoblir les États-Unis ». Tous les dictateurs, d'opérette ou maléfiques, ont eu en effet la tentation de l'architecture pour marquer les villes de leur passage. En s'attachant à renouveler l'esthétique des bâtiments de l'administration américaine, le nouveau président passe un message extraordinaire. Il fera bon travailler en Amérique et pour l'Amérique.

En France, l'immobilier de l'État représente 200 000 bâtiments sur 94 millions de m² et une valeur patrimoniale estimée à 73 milliards d'euros… dont 25 millions de m² de bureaux. Un patrimoine très disparate en qualité mais souvent historique même s'il est largement vétuste. Le projet de loi de Finances en cours de négociation prévoit un plan très ambitieux de la réduction par cession de 25% des surfaces de bureaux, soit un peu plus de 6 millions de m² ou encore l'équivalent de 100 000 logements.

Du côté des entreprises, le télétravail s'est principalement traduit par une accélération de la vacance des bureaux… qui sont devenus obsolètes géographiquement, fonctionnellement ou tout simplement les normes. Les chiffres sont éloquents et préoccupants : 9 millions de m² vacants, soit 6,5% du total des bureaux mais surtout 10% du parc de bureaux détenus par des investisseurs (foncières, SCPI…). Chiffre qui continue à augmenter, le télétravail

permettant aux entreprises de réduire désormais la surface de bureau à l'échéance des baux au profit de bureaux plus conviviaux et mieux placés. Là également, ces actifs définitivement échoués peuvent en théorie se transformer en dizaine de milliers de logements avec l'impact écologique qui va avec (le béton est déjà coulé, soit une économie de 600 kg de CO_2 par m^2 construit…).

Et pourtant, l'industrialisation de la transformation est un serpent de mer depuis des années avec l'impression confuse d'un non-sens kafkaïen entre les complexités techniques (la transformation physique du bâti), juridiques (le PLU, le PC), fiscales à n'en plus finir, économiques et financières (rentabilité pour toutes les parties prenantes) ; autant de raisons qui justifient de ne pas faire alors même qu'au-delà de toutes ces considérations qui sont bien réelles, des immeubles définitivement vides n'ont aucun sens ; situation absurde où la crise de l'immobilier provient d'un excès de bureau alors que celle du logement d'une insuffisance.

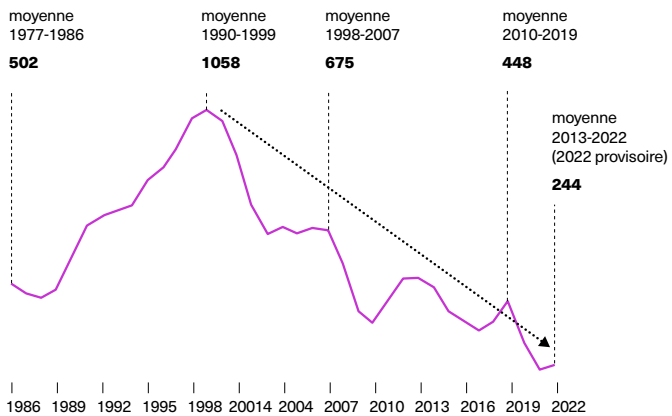
Cette problématique résulte des très nombreux effets de bords négatifs des politiques d'aménagement du territoire, des réglementations, de la production immobilière comme du comportement des investisseurs… depuis plusieurs décennies. La ville moderne, conceptualisée par la Charte d'Athènes (1933), c'est une vision fonctionnaliste avec des zones pour travailler, habiter ou commercer. De ce principe de zonage est issue l'inscription « dans le dur » de la destination d'un bien immobilier… à une époque où le travail c'était l'usine (qui n'était pas en ville) et qui s'inscrivait dans un contexte de croissance démographique nulle depuis près de 100 ans. Aujourd'hui, c'est la Défense à l'Ouest – ses 15% de bureaux vides et des loyers effondrés - et les périphéries de l'Est parisien qui en sont la plus parfaite illustration.

Le baby-boom, c'est le passage de 40 à 50 millions d'habitants en l'espace de 20 ans (1945-1965), puis de 50 à 67 millions dans les soixante années suivantes ; mais c'est surtout l'urbanisation de cette population avec une hyper concentration dans la région parisienne – 50% de l'accroissement de la population entre 1945 et 1965 s'est réalisé en région parisienne – soit le doublement de la population qui est passée de 5 à 10 millions. Réalisée dans l'urgence, dans un pays ruiné par les deux guerres, ce fut un tour de force où « quand le bâtiment va tout va » rimait avec l'émergence d'une classe moyenne… propriétaire de son logement ; mais c'est aussi la France des villes nouvelles construites à la va-vite, la France moche des entrées de ville et le développement du pavillonnaire, parfois en lotissements de piètre qualité.

La France des années 80, c'est la reconversion de notre modèle économique : « on n'a pas de pétrole, on a des idées… » qui s'est traduite par « on n'a plus d'usines, on a des bureaux ». C'est aussi la France de la décentralisation (loi Deferre de 1982) dont l'effet pervers a été le NIMBY, « des logements surtout pas chez moi » et c'est l'adaptation de nos modèles de production de la ville (PLU, PC…) comme de fonctionnement (taxes, coûts…) qui sont pensés au bénéfice du bureau.

C'est la fin du concept de la France de propriétaires… qui correspond également à l'inversement du coefficient de Gini, de sa réduction de l'après-guerre aux années 85-90 (i.e. réduction des inégalités sociales) à son augmentation lente car heureusement, comme malheureusement, freinée par la politique de redistribution publique… qui permet de réduire les écarts de revenus des 10% les plus aisés et les 10% les plus modestes de 1 à 18 à 1 à 3 quand il s'agit de la redistribution élargie (y compris santé et éducation) (source Insee)… au prix de dépenses budgétaires de 57% du PIB et nos 115% de dette sur PIB.

Absorption nette en milliers de m^2 :

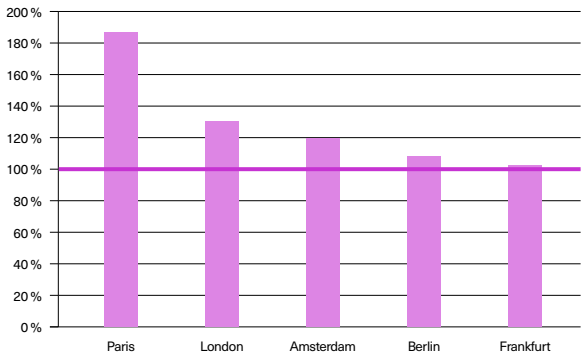


Depuis le début des années 2000, l'empreinte en bureaux des entreprises diminue structurellement

Source : IEIF 2025

Depuis les années 2000 et surtout depuis 2010 (jusqu'en 2022), l'hétérodoxie monétaire domine le jeu et l'immobilier de bureau attire. Miroir aux alouettes, il est l'alpha et l'oméga de l'investissement de long terme pour se protéger de l'inflation : la formule de Gordon Shapiro appliquée à l'immobilier, l'actualisation à l'infinie de loyers indexés sur l'inflation au taux sans risque (l'OAT et depuis 2 ans l'OATi) majorée d'une prime

de risque (illiquidité, taux d'occupation, normes et travaux). On en oublie que le pic de la demande de bureaux a été atteint en 2000 et on continue encore d'en construire aujourd'hui (2 millions de m² en cours de livraison en région parisienne) ; et sur la période 2008-2019, 44 m² de bureaux sont construits pour chaque nouvel emploi créé, contre 23 m² pour la décennie précédente. Les bureaux obsolètes « prospèrent » dans un marché qui s'effondre : trop de bureaux, impact du télétravail, normes…



Ratios de valorisation par unité de surface des bureaux par rapport aux logements en T2 2024

Source : MSCI

Effet de bord particulièrement paralysant, l'immobilier de bureau en France vaut beaucoup plus cher que le résidentiel. Dès lors, comment le propriétaire d'un immeuble obsolète peut-il accepter une conversion qui non seulement coûte plus cher mais dont le rendement locatif ultérieur et la valorisation seront inférieures au bureau ?

Penser la ville de demain dans son utilité et sa durabilité, c'est la réparer de ses blessures multiples ; c'est donc s'attaquer en même temps à tous ces dysfonctionnements structurels. S'attaquer à la transformation de bureaux en logements c'est s'attaquer au cœur du problème car elle cumule toutes les difficultés, qu'elles soient politiques, à l'ère du BANANA (build absolutly nothing anywhere near anything, ne construisez absolument rien nulle part près de moi) comme financières pour la ville comme pour l'ensemble des parties privées prenantes (promoteurs, investisseurs).

Au total, c'est faire revenir dans la catégorie d'actifs d'efficacité économique des biens qui n'ont plus aucune utilité économique, ce qui revient à interroger chacun des points qui ont conduit à cette situation : le zonage, les autorisations administratives, la fiscalité, l'attractivité financière pour les parties prenantes – promoteurs, municipalités, État, acquéreurs, logement social, investisseurs privés comme foncières, locataires…

La porosité entre l'immobilier tertiaire et le logement est donc désormais totale : télétravail d'un côté, obsolescence de l'autre, excès de bureaux d'un côté, insuffisance de logements de l'autre... des actifs rentables contre des actifs subventionnés ou sinistrés de l'autre… comme réconcilier ?

Un véritable programme de rupture pour un ministère de l'immobilier qui engloberait le logement, le tertiaire et, pourquoi pas, l'immobilier de l'État, car surtout il faut éviter un nième effet de bord dans lequel la cession de l'immobilier de l'État viendrait encore plus déstabiliser un secteur économique en crise depuis plusieurs années !

Katelle Le Guillou

Directrice générale de la Foncière de Transformation Immobilière – filiale du Groupe Action Logement

En transformant des bureaux en logements, nous ne faisons pas qu'apporter une réponse immédiate aux crises actuelles. Nous faisons de la vi(ll)e un lieu inclusif, durable et résilient.

Entreprendre et réussir la transformation
La transformation d'immeubles tertiaires en logements abordables dépasse la simple adaptation à une conjoncture : elle porte une vision. C'est une réponse à la crise multifactorielle – du logement, du climat, et de l'avenir de nos villes – tout en incarnant un héritage durable pour les générations futures.

Transformer, pour répondre au présent et bâtir l'avenir
La nécessité de répondre à la pénurie de logements de nos concitoyens et trouver des solutions d'hébergement pour les salariés dans les grandes métropoles ou dans les zones appelées à accueillir notre réindustrialisation est un défi urbain et opérationnel. En parallèle, les évènements environnementaux et la situation économique nous imposent de revoir nos modes de construire et d'habiter et de les penser pour les cycles suivants. Réutiliser pour créer des logements abordables et durables doit s'inscrire dans une démarche partagée de sobriété afin de créer de la valeur et de préserver l'attractivité de nos villes.

Transformer des espaces inutilisés situés à proximité des zones d'emploi et des aménités urbaines, en lieux de vie, avec une intention d'économiser « la matière », c'est réduire l'empreinte carbone. C'est également une opportunité de repenser nos modes de vie : créer un habitat qui réponde aux aspirations contemporaines, mêlant qualité, proximité et services.

Héritage et défis : dépasser les obstacles
Tout héritage porte en lui des défis. Dans le cadre de la transformation des bureaux, ils sont multiples :

- Un manque de connaissance et de partage des données de l'immobilier tertiaire avec les acteurs de la ville,
- Des immeubles conçus pour une destination unique, selon un procédé spécifique et dans des quartiers parfois mono-usage,
- Des réglementations différentes, ainsi que des financements distincts entre l'immobilier tertiaire et résidentiel,
- Des divergences d'intérêts entre les parties prenantes, qui cloisonnent les interventions avec des approches investisseurs différentes.

Mais ces obstacles ne doivent pas nous détourner de notre volonté de réussir la transformation. Ils appellent à innover, à se coordonner et à agir.

De l'incantation à l'action : se réunir pour un héritage durable
La crise du logement et du climat ne se résoudra pas avec de simples constats ou de bonnes intentions. Il faut une mobilisation collective, un passage déterminé à l'action. La transformation en logements est une opportunité unique de bâtir des villes résilientes, inclusives et durables. Réussir la transformation nécessite une mobilisation collective :

1. Partager la connaissance de l'immobilier tertiaire et des dynamiques de vide et d'obsolescence pour entreprendre les études urbaines de transformation des quartiers ou zones tertiaires par les collectivités et l'État, en lien avec les aménageurs.

2. Adapter nos pratiques :
– Approfondir les diagnostics de l'existant : renforcer la présence et la collaboration des acteurs (architectes, bureaux d'études, entreprises et industriels) en amont de la conception pour définir des solutions techniques économiquement performantes ;
– Concevoir et réaliser avec sobriété : limiter les interventions invasives, définir une conception architecturale en recherchant une performance qui garantisse confort, durabilité, mutabilité future des espaces et économie de charges ;

– Former les acteurs d'aujourd'hui et de demain et développer les outils qui faciliteront les interventions des générations suivantes.

3. Adopter une approche investisseur long-terme : avec des financements incitatifs sur le portage foncier et l'investissement pour concrétiser et massifier les interventions à l'échelle des quartiers.

4. Simplifier les cadres normatifs (urbanisme, droit de propriété et des copropriétés, fiscalité) : avec un soutien actif des collectivités locales pour faciliter les démarches.

En transformant des bureaux en logements, nous ne faisons pas qu'apporter une réponse immédiate aux crises actuelles. Nous faisons de la vi(ll)e un lieu inclusif, durable et résilient. Chaque transformation est une pierre ajoutée à l'édifice d'un héritage urbain pensé pour durer.

Christophe Millet

Président du Conseil national de l'Ordre des architectes

Du côté de l'architecte, la seule limite à l'exercice est celle de sa créativité !

Il n'y a pas de la limite à la créativité des architectes pour transformer les bureaux en logements !

Face à la pénurie de logements, les quelques 9 millions de m² de bureaux vacants en France, dont 2 millions de m² à l'état de friche[1], nous obligent tous, représentants de l'État, élus locaux, investisseurs, gestionnaires, architectes, etc., à faire preuve d'audace pour transformer cet existant et apporter une réponse sociale aux besoins criants de logements de nos concitoyens. S'attaquer au défi de la transformation de bureaux en logements est aussi un enjeu environnemental. Dans un contexte de crise des ressources, nous n'avons plus le droit de démolir. Nous devons au contraire nous appuyer sur le déjà-là. Les bâtiments de bureaux, construits le plus souvent autour des réseaux de transport en commun, représentent sur ce point un formidable gisement d'économie de carbone.

Du côté de l'architecte, la seule limite à l'exercice est celle de sa créativité ! Car l'histoire de l'architecture regorge d'exemples de transformations réussies de bâtiments en logements, comme les aménagements d'entrepôts et de sites industriels en appartements. Comme exemple récent, il y a aussi l'opération[2] du 58, rue de Mouzaïa, à Paris, qui a permis de sauver un bâtiment patrimonial du xx^e promis à la démolition par la transformation de bureaux en 288 logements ! Ou encore la prison Sainte-Anne, à Avignon, également transformée en logements[3]. À chaque fois, les architectes et l'architecture ont rendu possible l'impossible. Ils ont su apporter des solutions en réponse à des contraintes complexes. Faire rentrer de la lumière dans un logement là où une prison veut s'en affranchir demande créativité et expertise. Là encore, la technique a suivi…

Les contraintes de trames trop larges des bâtiments tertiaires, avancées comme un frein à la transformation de bureaux en logements, peuvent donc aussi trouver des solutions. Dans un projet d'architecture, avoir trop d'espaces est rarement un handicap. Bien au contraire ! La création de patios, et lorsque ce n'est pas possible, d'espaces de rangement dans les espaces en deuxième jour sont des solutions déjà explorées par les architectes pour gagner en qualité d'usage et offrir aux habitants des espaces de vie plus agréables.

Transformer le bureau en logement, c'est gagnant-gagnant !

1 Étude du Consortium des Bureaux en France (CBF), décembre 2024.
2 Canal architecture
3 Fabre/Speller Architectes (mandataire) et agence Huitetdemi.

Laurent Mourey

Directeur général de Linkcity

Cependant, ces projets de transformation d'usage sont complexes. Les freins sont nombreux, à la fois techniques, politiques et économiques. Cette complexité nécessite une expertise et des savoir-faire spécifiques, différents de la construction neuve. C'est pourquoi nous avons créé un pôle dédié à la transformation d'actifs réunissant des collaborateurs de Bouygues Bâtiment et de Linkcity pour structurer les expertises. Nous avons également lancé une nouvelle offre « Cyclic », destinée à proposer rapidement à un propriétaire une stratégie de revalorisation de son actif.

La transformation d'actifs immobiliers devient pour Linkcity un axe de développement majeur répondant à la fois aux objectifs de décarbonation de notre activité - nous visons 30% de nos projets en réhabilitation en 2030 contre 15% aujourd'hui - et de limitation de l'artificialisation des sols dans un contexte de mise en œuvre de la loi ZAN. Reconstruire sur le « déjà-là » devient un impératif.

La crise de l'immobilier tertiaire, avec la mutation des modes de travail, laisse un parc de bureaux vacants considérable, que nous avons voulu explorer de plus près pour mieux qualifier leur potentiel de transformation. C'est ainsi que Linkcity a co-fondé le CBF (Consortium des Bureaux en France), avec la Place de l'immobilier et la FTI (Foncière de Transformation Immobilière) pour analyser finement les niveaux de vacance et de vétusté du parc des bureaux sur l'ensemble du territoire. Face à la crise du logement que nous traversons, la capacité à transformer ces bâtiments de bureaux vacants en programmes résidentiels est un axe de travail très important pour nous.

Cependant, ces projets de transformation d'usage sont complexes. Les freins sont nombreux, à la fois techniques, politiques et économiques. Cette complexité nécessite une expertise et des savoir-faire spécifiques, différents de la construction neuve. C'est pourquoi nous avons créé un pôle dédié à la transformation d'actifs réunissant des collaborateurs de Bouygues Bâtiment et de Linkcity pour structurer les expertises. Nous avons également lancé une nouvelle offre « Cyclic », destinée à proposer rapidement à un propriétaire une stratégie de revalorisation de son actif sur la base d'une analyse technique du bâtiment existant, de scénarios de programmation adaptés au territoire et à la structure du bâti et d'une stratégie environnementale pour réduire l'empreinte carbone. Pour nous, cette capacité à apporter un conseil éclairé à nos clients dans leur stratégie patrimoniale est clé.

Nous avons déjà plusieurs projets emblématiques de transformation d'actifs en logements, tels que la tour de bureaux de Cergy-Préfecture transformée en résidence étudiante ou encore les anciens bureaux de Nestlé à Noisiel dont une partie va muter en logements familiaux. Reste que nous sommes loin de réunir les conditions de la massification de ces transformations d'actifs. L'année 2024 a vu des propositions d'évolutions (législative ou fiscale) très intéressantes qui pourraient représenter un déverrouillage indispensable au changement d'échelle. Nous devons être nombreux à porter la voix des spécificités de ce type de projet immobilier car les multiples freins inhibent encore leur pertinence. Et pourtant, la Ville doit se reconstruire sur elle-même !

Pierre Paulot

Conseiller auprès de la Direction Générale d'Immobilière 3F

Là où elle [cette marche en avant de la transformation] représentait une niche... avec des crochets représentait une niche d'opportunités, elle constitue aujourd'hui un potentiel de développement qui devrait se maintenir dans la dizaine d'années qui vient, compte tenu de l'importance du stock et ce, grâce à l'alignement des facteurs favorables.

Un long récit de mutations urbaines

La transformation de bureaux en logements (TBL) s'inscrit dans un long récit de mutations urbaines d'actifs immobiliers aux fonctions bien différentes. Obsolescence du bâti ou des usages et préservation d'un patrimoine remarquable ont conduit à transformer, compléter, surélever des immeubles pour leur donner une nouvelle vie.

Au début des années 90, des dispositions législatives incitatives avaient été mises en œuvre pour favoriser les TBL. Tout en restant modeste, on a constaté plus particulièrement à Paris et en première couronne une accélération de la production de logements issus de la transformation de bureaux dans la dizaine d'années qui a suivi.

Le stock important de m² de bureaux vacants dont les chiffres fluctuent suivant les paramètres, comprendrait à date, suivant une étude de CBF, 9 millions de m² de bureaux vacants en France dont 2 millions entièrement vacants. Ce stock, auquel il faudrait ajouter les surfaces d'activités commerciales, de garages et de divers édifices, a conduit les acteurs politiques et de l'immobilier à s'emparer de ce sujet plus sérieusement afin de répondre aux besoins en logements.

Un certain alignement des planètes… mais

On constate aujourd'hui un certain alignement des planètes. En effet, au-delà de l'obsolescence bâtimentaire ou d'usage, un certain nombre d'enjeuxsont apparus, comme :

- le ZAN avec la reconstruction de la ville sur la ville,
- la forte croissance du télétravail suite à la Covid qui a conduit à amplifier le flex office et, par conséquent, à l'attrition des surfaces de bureaux,
- la RE 2020 avec la réduction de l'empreinte carbone,
- et enfin l'acquis du déjà-là qui évite le rejet des citoyens pour toute nouvelle construction de logements,

enjeux qui constituent des leviers favorisant la transformation d'actifs et l'acceptabilité de nouveaux programmes de logements.

Il reste des conditions indispensables et des freins à lever pour accroître cette nécessaire reconversion d'actifs.
Tout d'abord en termes de conditions, la localisation est un facteur déterminant. Un quartier excentré et mal desservi exclut toute transformation en logements.

La morphologie du bâti est également essentielle, un immeuble trop épais se prêtera mal à une reconversion en logements.
La configuration de ceux-ci nécessite pour éclairer les pièces à vivre un développé de façades plus important que pour les bureaux.
En termes de freins, les coûts du foncier sont les premiers obstacles. Les propriétaires d'actifs d'immobilier de bureaux ont fait et font encore de la résistance sur les valeurs en maintenant

des prix élevés malgré la vacance et les charges induites même si l'on constate ces deux dernières années un infléchissement de ces valeurs.

Aux fins de faciliter les montages financiers de ces opérations, Action Logement a créé, en 2020, un outil, la FTI (Foncière de Transformation Immobilière) pour acquérir, porter l'actif immobilier et passer un bail à construction avec le preneur qui réalise l'opération en direct ou via un promoteur.

Les coûts des travaux proches de ceux du neuf mais auxquels s'ajoutent les frais de désamiantage et les coûts de démolition partielle nécessaire pour créer des patios ou des redents permettant de proposer des logements de qualité bien éclairés restent élevés. Les coûts de portage du foncier et des études de diagnostics préalables ainsi que la fiscalité, au travers de la taxe sur les bureaux qui s'applique jusqu'à la conformité, soit jusqu'à la livraison de l'immeuble transformé, forment des obstacles majeurs.

Enfin, l'occupation des locaux est aussi à prendre en compte dans cette équation car de nombreux immeubles de bureaux comptent encore des occupants qu'il convient de reloger.

Un dernier effort pour transformer

Force est de constater que cette marche en avant de la transformation est maintenant bien installée dans le paysage de l'immobilier. Là où elle représentait une niche d'opportunités, elle constitue aujourd'hui un potentiel de développement qui devrait se maintenir dans la dizaine d'années qui viennent, compte tenu de l'importance du stock et ce, grâce à l'alignement des facteurs favorables évoqués plus haut. C'est cependant une démarche exigeante, ce sont des opérations plus complexes à monter que des programmes de construction neuve. Elles nécessitent une bonne expertise en termes d'ingénierie technique et financière.

Si l'on veut être au rendez-vous des besoins en logements ou en hébergements, il conviendra de lever encore quelques freins, financiers, administratifs et fiscaux pour fluidifier ce potentiel d'actifs auquel on peut ajouter l'ensemble des friches d'activités qui seront amenées à muter. Il faudra également consolider la maîtrise d'ouvrage des opérateurs.

À bon entendeur…!

Arnaud Péricard

Maire de Saint-Germain-en-Laye

La rénovation des espaces tertiaires en logements exige une gouvernance proactive et une concertation étroite entre les acteurs publics et privés.

Saint-Germain-en-Laye est une commune résidentielle prisée, mais qui doit faire face à la rareté de son foncier. L'ambition politique locale vise à concentrer l'urbanisation future au sein du tissu urbain existant. Ces dernières années, plusieurs projets ont été lancés, tels que la reconquête des franges ferroviaires à la lisière de la forêt et l'acquisition de parcelles près du centre historique, rendues disponibles par un nouveau schéma directeur hospitalier.

Pour continuer à accueillir des étudiants, offrir des opportunités résidentielles aux ménages et permettre aux seniors de rester en ville, seules de petites opérations de réhabilitation sont encore possibles. La reconversion des espaces tertiaires peut aussi contribuer à redynamiser les quartiers, à condition de ne pas compromettre le dynamisme économique local.

Cette vision ambitieuse doit faire face à plusieurs obstacles, tels que les contraintes normatives, la résistance des acteurs économiques et l'acceptabilité sociale. Toutefois, ces défis ne doivent pas décourager les initiatives, il est important de rester prêt à agir lorsque des opportunités incitatives se présenteront.

Bien qu'il existe un consensus sur la nécessité de partenariats pour la mise en œuvre des projets, les élus doivent mieux appréhender les dynamiques des opérateurs immobiliers. De leur côté, les promoteurs doivent repenser leur discours sur le manque de rentabilité financière de la rénovation de bureaux. Bien qu'ils prétendent mobiliser l'innovation et l'expérimentation, les résultats ne sont pas toujours à la hauteur des attentes.

La transformation de bureaux en logements est politiquement favorable si elle est accompagnée d'une communication claire sur ses avantages. Saint-Germain-en-Laye a mis en place une Charte de promotion, des conseils de quartier et des commissions *ad hoc* pour ritualiser la consultation préalable de la population. C'est ainsi que l'aménagement du quartier de l'hôpital a été réalisé, sans qu'aucun recours ne soit déposé contre le permis d'aménagement ou les six permis de construire.

En résumé, la rénovation des espaces tertiaires en logements exige une gouvernance proactive et une concertation étroite entre les acteurs publics et privés.

Laurent Petit

Consultant, Assistant à Maîtrise d'Ouvrage

L'idée n'est pas de faire des logements médiocres par la transformation de bureaux, mais d'admettre qu'il vaut mieux un logement imparfait mais faisable, que pas de logement du tout.

Cela fait déjà longtemps que l'on décrète, sans que nos actions suivent, l'urgence climatique, l'urgence à lutter contre la pénurie de logements…

Le législateur est toujours tenté, pour inciter les acteurs de l'immobilier, à agir, à interdire ceci ou rendre obligatoire cela… Convertir des bureaux vacants en logements est une piste séduisante que les pouvoirs publics cherchent légitimement à privilégier. Le projet de taxation punitive sur les locaux vacants en est l'exemple. Y aurait-il d'autres formes d'incitation ?

Évacuons d'abord l'exemple parfait de la fausse bonne idée : afin d'éviter les erreurs du passé, où nous avons construit des immeubles monovalents, à destination unique, il a été question de fusionner les réglementations, en particulier sur l'incendie. Ainsi, un immeuble serait déjà conçu pour être à la fois des logements, des bureaux ou même un ERP. La réversibilité parfaite, donc, en théorie. C'est méconnaître que les risques et les conditions d'interventions sont radicalement différents d'un usage à l'autre, selon que les occupants sont éveillés ou endormis, par exemple. On a échappé de peu à une monstruosité réglementaire, dont l'idée de base était louable : rendre les immeubles réversibles. Autre constat : ce n'est pas en réduisant ses émissions de CO_2, qui ne pèsent pas lourd à l'échelle mondiale, que la France influera sur le climat. Ce qui est certain cependant, c'est que la sobriété carbone va de pair avec l'économie de ressources minières et énergétiques. Or il n'a échappé à personne (?) que la France et l'Europe sont d'une extrême pauvreté en la matière. Donc viser la sobriété d'usage des matériaux n'est pas une option, c'est une nécessité. En résumé, nous sommes condamnés à faire du neuf avec les matériaux déjà là. Et de toutes les normes, si décriées aujourd'hui et responsables dit-on de tous les immobilismes, il faut absolument garder le plafonnement des émissions de CO_2 de la RE 2020 : car le plafonnement des émissions de CO_2 est un excellent moyen de nous guider vers la sobriété d'usage des matériaux, dont nous ne disposerons plus de façon illimitée.

Se pose aussi le problème de la réhabilitation des bâtiments existants : ceux-ci sont généralement non conformes aux PLU en vigueur ; or les travaux sur existants ne doivent pas aggraver les non-conformités, qui sont légion. Lorsque l'on se prétend en état d'urgence, est-il raisonnable de devoir appliquer toutes les nouvelles règles (la dernière norme des constructeurs d'ascenseurs, qui très opportunément rend obsolètes ceux de la génération précédente). Peut-on se payer ce luxe-là, qui a pour effet principal de rendre impossibles des projets « déjà très bien », mais pas conformes à toutes les règles ?

En somme, à l'instar de la loi ESSOC, qui attribuait à des « organismes reconnus compétents », le soin de valider des solutions techniques dérogeant aux réglementations, mais ayant démontré leur performance, pourrait-on introduire une marge de manœuvre permettant de déroger aux règles des PLU, du CCH, dès lors que le projet serait d'une qualité suffisante ? Pourrait-on admettre que des logements aménagés dans un immeuble de 18 m de profondeur ne répondent pas à tous les critères du confort d'été (logements non traversants) ?

L'idée n'est pas de faire des logements médiocres par la transformation de bureaux, mais d'admettre qu'il vaut mieux un logement imparfait mais faisable, que pas de logement du tout.

Luc Poux

Architecte Associé
Naud & Poux Architects

La rénovation des espaces tertiaires en logements exige une gouvernance proactive et une concertation étroite entre les acteurs publics et privés.

L'opportunité de faire (enfin) autrement
L'opportunité qui se présente désormais de transformer un grand stock vacant de bureaux en logements suscite l'espoir que - grâce à ces conditions si singulières - de nouvelles configurations spatiales voient le jour, que la conception se débarrasse de sa gangue réglementaire, que la créativité et l'innovation l'emportent. Plusieurs marqueurs nous y obligent.

D'abord, l'urgence climatique nous dicte une posture de frugalité. Le process de rupture imposé par l'idée de progrès de l'ère post industrielle a vécu ; un problème = une solution. Les experts du climat sont partagés entre l'idée d'une rupture radicale et immédiate pour stopper la progression du dérèglement climatique ou une idée d'adaptation climatique des infrastructures existantes pouvant ralentir cette même dérive ; stopper immédiatement les travaux parce qu'ils sont nécessairement générateurs d'empreinte carbone ou les autoriser dès lors qu'ils sont porteurs de réduction de GES à court et moyen terme, quitte à continuer à polluer. L'analyse bénéfice/risque peut être appréciée rationnellement par les scientifiques mais elle est susceptible d'évoluer largement plus vite que les politiques foncières qui sont inscrites dans le temps long.

L'adaptation climatique des constructions doit ouvrir une voie de mutation douce, ou tout n'est pas « parfait » et qui fait la part belle à l'originalité, à la singularité, à la différence.

Ensuite, la transformation des modes de travail conduit à penser des logements différents faisant une large place au télétravail et à une forme de cohabitation intra familiale à tout moment de la journée. Chacun doit trouver des espaces dédiés et/ou polyvalents qui permettent une vraie cohabitation heureuse.

Enfin, parce que les volumes mis à disposition de la transformation présentent des caractéristiques dimensionnelles exceptionnelles ; les hauteurs d'étage sont généralement d'un mètre supérieur (3,70 m versus 2,70 m), l'épaisseur des constructions de plusieurs mètres (18 à 15 m versus 12 m) et le concept de façade totalement différent. Un réel potentiel dimensionnel qui ne devra pas être gaspillé sur l'autel de la normalisation.

Francis Rambert

Critique d'architecture
Directeur de la Création architecturale,
Cité de l'architecture et du patrimoine

D'aucuns diront qu'on ne transforme pas une tour épaisse en logement dont on sait que sa qualité habitable va dépendre de son aptitude à être « traversant ». Un argument qui se discute d'autant plus qu'on peut en faire un sujet d'expérimentation.

Lorsque transition rime avec transformation
Près de six millions de mètres carrés de bureaux vides dans le Grand Paris ! Le champ est largement ouvert pour opérer dans la masse construite. Au regard de la demande pressante de logement, cela apparaît comme une forme d'évidence. Faire de cette vacuité une opportunité, tel est l'enjeu. Le grand chantier de la ville contemporaine se situe là dans une adéquation avec la transition écologique : la transformation, comme alternative à la destruction systématique. Transformer c'est « faire avec » l'existant, ce « déjà-là » qui a mobilisé beaucoup d'énergie et de ressources en son temps, et qui a besoin d'être revisité en ce moment de transition. Transformer, c'est lutter contre l'obsolescence (programmée ou pas) d'un bâtiment. Tout est affaire de reprogrammation dès lors. Barres et plots, et autres tours peuvent connaître une autre vie. D'aucuns diront qu'on ne transforme pas une tour épaisse en logement dont on sait que sa qualité habitable va dépendre de son aptitude à être « traversant ». Un argument qui se discute d'autant plus qu'on peut en faire un sujet d'expérimentation. Requestionner l'usage, avec la part d'anticipation que cela suppose, est un travail d'architecture !

L'histoire nous a démontré avec de magnifiques métamorphoses comme, par exemple, celle de la Basilica de Vicenza par Palladio, que l'architecture est bien l'art de la transformation. D'un état des lieux, d'un patrimoine construit. Puis, bien plus tard, à l'époque de la modernité, on a assisté à une rupture d'avec la pensée de la « table rase ». Le projet aussi pionnier que manifeste de la Fabrica dans la banlieue de Barcelone est un marqueur. En 1974, Ricardo Bofill parvient à transformer une cimenterie aveugle en un lieu habitable où l'on peut habiter et travailler. Et la nature s'en est mêlée depuis… Parallèlement, Reichen et Robert, marqués par les expériences à San Francisco, ont assuré la mutation d'usines en logements à Lille, à Elbeuf, confirmant ainsi le potentiel du patrimoine industriel. Puis, les transformations exemplaires du Lingotto à Turin par Renzo Piano, ou de la centrale de Bankside à Londres par Herzog DeMeuron ont accéléré l'inversion du regard sur ces cathédrales industrielles désaffectées. Et l'opération non moins exemplaire de l'Emscher Park dans la Ruhr, a permis d'élargir cette vision à l'échelle territoriale.

Il y a donc bien là une tendance lourde qui trouve son application dans différents contextes. Et si aujourd'hui le mot ou le programme à la mode est celui du « tiers-lieux », la question du logement a tout à fait sa place dans ce processus de reconversion. Des logements, en effet, dans des silos sur le port de Copenhague, dans des gazomètres à Vienne, dans des bunkers à Hambourg ou Berlin, dans un ex PC autoroutier à Rosny-sous-Bois… À chaque fois, il s'agit d'une expérimentation dans un contexte donné. Soit tout le contraire d'une approche générique avec des solutions toutes faites. Autant dire que nous sommes bien là dans une culture de projet et non dans une démarche de produit.

Le tertiaire s'y prête, trois mutations nous en ont apporté la démonstration à Paris. La première, en 1996, lorsque Yves Lion intervient sur un immeuble de bureaux réalisé par Cassan rue Boileau (1957). Deux bonnes décennies plus tard, on a vu coup sur coup Canal retravailler à l'intérieur d'un édifice brutaliste de Claude Parent (1974) rue de la Mouzaïa, pour y installer des logements, puis David Chipperfield assurer la transformation d'une tour administrative de Laprade (1967), boulevard Morland, en un programme mixte incluant sa part d'habitation sous différentes formes. La logique est bel et bien enclenchée.

Damien Robert

Dans un monde contraint à la sobriété foncière et à la réduction de notre empreinte carbone, la transformation immobilière doit devenir un processus de plus en plus récurrent et banalisé.

La transformation de bureaux en logements est un thème qui fait couler beaucoup d'encre dématérialisée et dont on discute abondamment dans les cercles professionnels immobiliers. Et le sujet n'échappe pas à une polarisation excessive des opinions.

D'un côté, on clame que la transformation de bureaux en logements est la solution toute trouvée pour faire d'une pierre deux coups : résoudre la vacance tertiaire et mettre fin à la pénurie de logements. De l'autre côté, on y voit une fausse solution, une incantation qui se brise toujours sur les difficultés techniques du changement d'usage, l'impossible modèle économique des opérations, et le malthusianisme des élus locaux.

Pour faire avancer le débat, et progresser, voici quelques propositions :

- La transformation immobilière, tout le monde en parle, mais peu de données existent pour en connaître sa réalité. Pour la première fois en 2024, grâce au Lab'Urba, on sait que le nombre d'opérations de transformation immobilière a doublé en 10 ans. C'est une première étape. Il faut aller beaucoup plus loin, notamment pour mieux connaître les dynamiques territoire par territoire.
- Il faut dépasser l'argument trop facile de l'impossibilité technique. De nombreux exemples, en France comme à l'étranger, ont démontré que les pires difficultés techniques peuvent être surmontées. Faisons confiance au génie de l'ingénierie française en généralisant le droit à expérimenter !
- Notre réglementation et notre fiscalité ont été construites pour favoriser la construction neuve, il faut les faire évoluer pour qu'elles favorisent le recyclage. C'est ce qui permettra de lever les freins patrimoniaux et politiques, pour changer d'échelle.
- Le changement d'usage, cela ne concerne pas que l'existant. La production neuve immobilière, quelle que soit la classe d'actifs, doit intégrer dès la conception la possibilité d'un changement d'usage à moyen et long terme.

Dans un monde contraint à la sobriété foncière et à la réduction de notre empreinte carbone, la transformation immobilière doit devenir un processus de plus en plus récurrent et banalisé. C'est le sens de l'histoire et la condition pour que nos villes deviennent vraiment résilientes, c'est-à-dire qu'elles soient capables de surmonter les chocs et les crises, en adaptant leur tissu et leur morphologie aux nouveaux besoins et aux nouveaux usages. Tout laisse à penser qu'avec une conjonction des efforts et un alignement des intérêts, c'est possible. C'est le sens de cet ouvrage collectif.

Georges Rocchietta

Président et co-fondateur ATLAND

Tant que le logement représentera un coût pour les maires, nous n'avancerons pas.

Repenser les modèles économiques de la construction de logements pour s'adapter

Le problème est que le logement est devenu un centre de coûts pour les maires. Ils se sont vu amputer de recettes fiscales et ont perdu des marges de manœuvres budgétaires. Ils font face, pour beaucoup, à de vraies difficultés d'équilibre financier. Tant que le logement représentera un coût pour les collectivités, nous n'avancerons pas. La construction de logement doit générer des recettes pour les collectivités afin de financer les équipements publics. L'accession est bloquée et en parallèle l'offre de logements locatifs est en forte diminution dans toutes les grandes agglomérations. Les difficultés qui perdurent dans le logement locatif, sont le résultat d'une mauvaise vision et d'une incompréhension du marché du logement. Ne pas soutenir les bailleurs privés en est l'une des preuves.

Evolution des valeurs du foncier

L'enjeu pour relancer l'activité est de retrouver un équilibre dans le partage de la valeur entre le promoteur, les propriétaires de terrain et les collectivités. Avec une problématique pour les aménageurs qui sont sur des temps bien plus longs que les promoteurs.

Imaginer des opérations immobilières à l'échelle des quartiers

Une zone de bureaux, avec des actifs obsolètes, éloignée des transports en commun ne peut pas être traitée immeuble par immeuble. Cela n'a pas de sens. Une réflexion globale s'impose et elle doit être portée dès maintenant par les collectivités locales et les opérateurs immobiliers avec une projection à 5 ans. S'il existe déjà de la mixité fonctionnelle dans le secteur, l'actif sera plus facile à transformer. Mais arrêtons de faire l'autruche. Les zones tertiaires, sans connexions aux transports en communs, créées dans les années 70 et 80, quand la voiture était reine, vont rencontrer plus de difficultés. Elles ont besoin d'être repensées en termes d'usage ou raccordées à de nouveaux modes de transport. Il n'y aura pas de retour en arrière.

L'avenir du métier de promoteur immobilier

La pression sur les marges pousse vers un modèle qui dissocie les revenus du capital investi dans les opérations et les honoraires. Oui le promoteur devient un asset manager de terrain dans un contexte où nous sommes tous dans l'obligation de trouver des gains de productivité. Il va devoir repenser ses modes de rémunération et retrouver le goût du terrain afin de mieux comprendre les demandes de ses clients et des collectivités.

[Propos extraits de l'article de News Tank Cities du 27 janvier 2025]

Alexandra Rosetti

Maire de Voisins-le-Bretonneux

Pour réussir un tel projet, l'intervention publique est un levier sans doute indispensable (Etablissements publics fonciers) pour assurer le portage financier et faciliter leur acquisition par des promoteurs capables de porter de telles transformations.

Les élus font aujourd'hui face à des défis de taille : loger les habitants sans artificialiser les sols.

En effet, cette artificialisation est le premier facteur de perte de biodiversité et l'imperméabilisation des sols qui en résulte provoque des inondations. Afin de préserver cette biodiversité et éviter la fragmentation des écosystèmes, des mesures environnementales d'évitement, de protection ou de compensation doivent être prises lors de nouveaux aménagements.

Lorsqu'une commune n'a plus de foncier public et qu'elle doit produire du logement car elle se trouve en zone tendue ou cherche à atteindre ses objectifs en logements sociaux, transformer du tertiaire inutilisé en logements présente plusieurs avantages : c'est, d'une part, une transformation vertueuse car elle ne consomme pas de foncier supplémentaire et n'artificialise pas les sols donnant ainsi une seconde vie à des bâtiments autrement abandonnés et, d'autre part, est mieux acceptée par les habitants qui ne voient ainsi pas leur environnement perturbé ou modifié, et au contraire en comprennent la valorisation. Ce type de transformation est opportune lorsque l'activité est déjà proche d'autres logements et n'a pas d'intérêt dans des zones d'activités enclavées.

Le frein principal n'est pas, contrairement à ce que l'on pourrait penser, technique mais financier lorsque les bâtiments appartiennent à des investisseurs qui en attendent des prix bien trop élevés ; cela coûte plus cher de réhabiliter que de démolir et reconstruire. C'est bien sûr un défi technique que les architectes maîtrisent bien aujourd'hui.

Pour réussir un tel projet, l'intervention publique est un levier sans doute indispensable (Etablissements publics fonciers) pour assurer le portage financier et faciliter leur acquisition par des promoteurs capables de porter de telles transformations.

Faire la ville autrement prend du temps et nécessite des outils réglementaires bien calibrés, mais cela est devenu indispensable pour concilier habitat et nécessaire protection de la nature !

Catherine Sabbah

Déléguée générale de l'Institut des Hautes Études pour l'Action dans le Logement (IDHEAL)

Faut-il une politique pour soutenir la transformation de bureaux en logements ? Oui car les conséquences de ces surfaces vides, urbaines et sociales, font de cette question liée à la propriété privée, une affaire publique.

Bureaux → logements
Cette question privée a-t-elle besoin d'une politique publique ?
30 ans qu'on en parle, au moins. Et régulièrement, au détour d'un projet de loi sur les entreprises ou sur le logement, cette hérésie économique ressurgit. Les débats sont de bonne tenue, sur fond d'arguments rationnels. Pas de vociférations à l'Assemblée nationale, pas de manifestation dans la rue pour dénoncer une situation absurde qui ne fait pourtant qu'empirer. Le volume de bureaux vides augmente régulièrement. Né de la surproduction, il est désormais nourri par la sous-occupation. Scandale que ces bureaux désertés par les salariés en télétravail, par leur mauvaise localisation, par les loyers trop élevés ! Mais surtout, surtout, scandale lorsque des milliers de familles dorment dehors alors que ces toits ne servent à rien.

Que faire de ces millions de m² - 3, 4, 5 ? - qui ont perdu leur fonction ? Des logements bien sûr, puisque l'on en manque tant. Sur le papier, la mutation est exemplaire et prometteuse : recyclage foncier, économie de carbone, de matière et d'énergie, parfois réemploi. Dans la réalité un peu moins, ce qui explique le succès mitigé des campagnes successives pour inciter les entreprises à se défaire de leurs immeubles ou à les transformer. L'exercice est plus complexe qu'il n'y paraît et exige quelques renoncements :

aux revenus locatifs calculés sur 20 ans mais taris au bout de dix, à la valeur comptable qui chute brutalement lorsque l'immeuble n'est plus loué, à une plus-value future. Il faut ensuite envisager que l'opération ne sera pas bon marché : coûts de transformation élevés, servitude de mixité sociale qui fait diminuer le prix de vente possible de l'immeuble entier ou des logements un par un, moindre rentabilité du plan qui fait « perdre » les m² des parties communes. D'un point de vue technique, l'économie de matière n'est pas toujours garantie, il arrive que l'amiante ou d'autres surprises viennent plomber les bilans, les travaux ne sont pas toujours possibles ni réussis. Construits au bord d'une rocade, des bureaux de 18 mètres de large ne feront pas de bons logements. D'autant que le plan local d'urbanisme, dans ces endroits, ne permet pas toujours, à raison, la transformation.

L'inertie des propriétaires dit beaucoup de leur posture d'acteurs économiques. Nombre d'entre eux, rôdés au marché, attendent des jours meilleurs. Comment expliquer, sinon, ces millions de m² vides ? Ils attendent aussi le coup de pouce qui fera basculer leurs calculs : moins de taxes, plus de constructibilité, c'est généralement soit l'un, soit l'autre, en tout cas une réponse institutionnelle. Faut-il une politique pour soutenir la transformation de bureaux en logements ? Oui car les conséquences de ces surfaces vides, urbaines et sociales, font de cette question liée à la propriété privée, une affaire publique. Pour cette raison, à cette aide doivent correspondre des devoirs, des contraintes qui n'ont rien de liberticide. Celle notamment d'agir au bout d'un délai raisonnable de vacance structurelle qui reste à fixer. Deux ans, trois ans ? Celle aussi, à l'avenir, de concevoir et de fabriquer des bureaux dont la structure plus libre, moins bétonnée, et les financements moins serrés, plus liquides, rendent possible le changement d'usage. Car si l'industrie immobilière contemporaine a progressivement figé ces bâtiments en en faisant des « actifs » guidés par leur rentabilité, plutôt que des immeubles définis par leur utilité, tous construits sur le même modèle, peu durables car peu transformables, l'histoire des villes raconte tout autre chose et montre une voie prometteuse. La mobilité de l'immobilier a existé de tous temps et concerné toutes sortes de lieux publics, religieux, d'éducation, de santé, industriels ou militaires, dans lesquels d'autres fonctions sont venues s'installer, faisant vite oublier leur première vie. Là où l'architecture est généreuse et de qualité, la mutation est toujours possible, plus facile et moins douloureuse. Les lieux nés de ces hybrides sont aussi souvent les plus intéressants.

Nazir Safla

Directeur du développement Île-de-France, Immobilière 3F

L'échelle macroscopique des grands quartiers d'affaires n'est pas le bon angle pour considérer la question de la transformation des actifs tertiaires, face à l'urgence de produire des logements abordables. Disséminés dans les centres-villes métropolitains, il existe partout des actifs tertiaires vacants.

Lorsque l'on parle de transformer des bureaux en logements, on évoque immédiatement le stock tertiaire vacant, de l'ordre de 4,7 millions de m². Ce chiffre donne le vertige et peut, légitimement, faire peur. On a à l'esprit l'échelle et la physionomie des grands quartiers d'affaires et on s'imagine mal leur évolution rapide vers autre chose que leur usage actuel. Comment se figurer en effet l'évolution des tours de La Défense en habitation ? Comment envisager le redéploiement du quartier Pleyel à Saint-Denis, aujourd'hui en mono-activité tertiaire ? Ces échelles de l'ordre de plusieurs milliers, voire millions de m², nous placent d'office dans le champ de l'aménagement. La mutation de ces quartiers, si celle-ci peut s'envisager, nécessitera au préalable une volonté politique forte, de la concertation, de la planification, des outils opérationnels puissants, un alignement d'intérêts des propriétaires et un financement des nombreux équipements publics induits par la mutation.

L'échelle macroscopique des grands quartiers d'affaires n'est pas le bon angle pour considérer la question de la transformation des actifs tertiaires, face à l'urgence de produire des logements abordables.

Disséminés dans les centres-villes métropolitains, il existe partout des actifs tertiaires vacants. Cette vacance résulte soit de l'obsolescence desdits actifs, soit de la réduction de la demande pour des surfaces de bureaux.

Ces actifs se situent souvent dans des environnement mixtes, proches des transports en commun, à proximité des aménités et donc propices à l'installation de familles. La taille de ces actifs, de 500 à 15 000 m², permet d'envisager une réversibilité en logements à l'échelle d'une simple opération immobilière. Bagneux, Issy-les-Moulineaux, Chatillon, Antony, Pantin, Saint-Denis, Montreuil, Les Pavillons-sous-Bois, Romainville, Charenton, Saint-Mandé, Fontenay-Sous-Bois, Corbeil-Essonnes, La Celle-Saint-Cloud, Viroflay, Villennes-sur-Seine, sont autant de villes dans lesquelles 3F mène ou a déjà réalisé des projets de ce type. Au total, il s'agit en Île-de-France de quasiment 3 500 logements familiaux réalisés, en cours de montage ou en prospection ces 10 dernières années ce qui, sans être LA solution miracle, est loin d'être anodin.

Ces unités d'habitation restent d'une échelle urbaine tout à fait acceptable, entre 12 et 200 logements environ, sans perturbation aucune des écosystèmes urbains existants. Le volume bâti étant, par définition, déjà existant, ces projets reçoivent un accueil généralement très favorable. En effet, si les projets de construction neuve sont souvent invasifs par rapport à leur environnement direct (perte d'ensoleillement, vues, nuisances de chantier, etc.), les transformations d'usage sont des projets beaucoup plus doux ; on cultive le « déjà-là » et les travaux de démolition et de gros œuvre, les plus impactant en termes de nuisances, y sont quasiment inexistants. Les nombreux élus avec lesquels il nous a été donné l'occasion d'échanger préfèrent in fine un projet impliquant la suppression de surfaces d'activité, plutôt que de prendre le risque d'avoir une friche en lieu et place d'un immeuble tertiaire obsolète qui ne trouvera de toutes façons pas de repreneur.

Mieux, les logements familiaux ainsi produits sont souvent d'excellente qualité et proposent aux ménages des caractéristiques d'habitabilité bien au-delà des standards du marché de l'habitation traditionnelle. La luminosité, la hauteur sous plafond y sont bien meilleures que ce qui peut être proposé par l'industrie de la promotion immobilière moderne.

Par ailleurs, l'indice carbone de la création d'un logement issu d'un changement d'usage se situe d'office dans les critères du futur seuil 2031 de la Réglementation Environnementale, là où les opérateurs

immobiliers s'arrachent les cheveux pour essayer de franchir le seuil 2028 avec les méthodes traditionnelles de production de logements. Au-delà de cet intérêt carbone, tout un chacun peut aussi aisément comprendre l'intérêt d'utiliser ces carcasses de béton existantes à réemployer, proches des commodités, plutôt que d'artificialiser des terres agricoles, naturelles ou forestières pour construire des logements neufs ; la loi ZAN, si elle implique une frugalité de consommation du foncier, ne permet pas encore de financiariser la non-utilisation du foncier induit par un projet de transformation. Ce bonus aux transformations d'usage, que nous appelons de nos vœux, deviendra indispensable ces prochaines années et installera définitivement les transformations d'usage comme les opérations les plus vertueuses d'un point de vue environnemental.

La transformation d'usage doit entrer dans une nouvelle ère : celle de la massification et de l'industrialisation. L'État doit y aider en mettant en place les dispositifs fiscaux et réglementaires incitatifs. Toutefois, l'urgence de produire une offre adaptée aux besoins locaux des salariés modestes et l'existence d'un gisement disponible et facilement mobilisable nous conduit à agir dès à présent ; pour être prêts à la production de masse lorsque le moment sera venu.

Florent Sainte Fare Garnot

Directeur général de la SPL Lyon Part-Dieu

Le cycle de régénération du patrimoine bâti engagé à la Part-Dieu contribue par réintervention sur l'existant à faire du quartier l'un des lieux où émerge un nouveau modèle urbain, économe en matières, en foncier et en carbone, et par ailleurs dense, intense, habité, travaillé et progressivement plus naturel et plus végétal.

À la Part-Dieu, la régénération favorise la baisse de l'empreinte environnementale du patrimoine bâti, tout en agissant sur l'amélioration de la qualité architecturale et d'usage des bâtiments. C'est aussi une source d'opportunités économiques pour les opérateurs et un levier pour la mutation des espaces publics du quartier.

Une étude lancée en 2022 a révélé que près de 40 immeubles tertiaires sont désormais concernés par la réglementation Tertiaire, représentant plus de 300 000 m² à réhabiliter dans les prochaines années. Ils constituent le nouveau continent immobilier de la Part-Dieu. Treize opérations de réhabilitation sont d'ores et déjà en cours, représentant 150 000 m² d'ici 2027. Au total, d'ici 2029, ce sont plus de 50% des bureaux de la Part-Dieu qui seront réhabilités sur le périmètre de la concession d'aménagement, faisant de la Part-Dieu le premier quartier d'affaires en régénération d'Europe.

Au sein de ce cycle de régénération, devenu un véritable projet dans le projet, la transformation de bureaux en logements a une place grandissante.

Au sein de l'opération « 145 Lafayette », îlot composé de cinq bâtiments, la transformation d'une tour de bureaux en logements (8 000 m² prévus, 95 logements) par ICADE foncière, avec Clément Vergély Architectes, a valeur de symbole. Cette mutation a été rendue possible grâce à la rencontre d'une volonté politique forte et d'une stratégie de groupe audacieuse. Le fait de « dé-IGHiser » un bâtiment tertiaire relativement bas, donc peu rentable, et la morphologie du bâtiment existant, caractérisée par des plateaux carrés, petits par rapport aux standards des bureaux mais favorables à la découpe en logements, avec une desserte dans le noyau central, ont aussi eu un rôle important.

L'opération Audessa-Vertuo, quant à elle, consiste en la mutation d'un bâtiment technique (ex-RTE) en une programmation mixte intégrant du logement (38 logements), des bureaux et des commerces par Icade Sogeprom, associé à Hérault Arnod Architectures. Cette mutation a su saisir les opportunités d'avant crise et faire levier sur la partie tertiaire du programme (13 000 m²).

Seconde étape de sa stratégie, la SPL vient de lancer une étude pour apprécier le potentiel de régénération résidentielle au sein d'un parc d'un million de m² résidentiel environ. Le troisième continent immobilier de la Part-Dieu se dessine à l'horizon.

Sonia Samadi

Directeur Recherche et développement chez SCAU

La transformation appelle la rupture, mais il y a une forme d'illusion à vouloir changer le cours des choses sans prendre en considération leur propre métabolisme. A l'instar des mainteneurs qui opèrent dans la « trame de la continuité » pour reprendre les mots ciselés de Jérôme Denis dans son ouvrage Le soin des choses, envisageons l'action comme une rencontre, qui requiert tact et attention, quitte parfois à se heurter à la « récalcitrance de la matière ».

Le parti pris des choses

Par la façon même dont on nomme ce changement d'état, la transformation de bureaux en logements est aujourd'hui prisonnière d'une logique performative qui met en tension un sujet (les acteurs de la fabrique de la ville), un objet (l'immeuble) et une action (la transformation).

Et si avant de transformer, nous prenions le parti pris des choses, en emboîtant les pas de Francis Ponge et en décentrant le regard pour nous interroger sur la forme de notre relation aux immeubles, ces artefacts qui passent, d'un jour à l'autre, au triste statut de déjà-là ? Prendre le parti pris des choses, ce serait s'engager dans un dialogue complexe, imprévisible et fragile avec nos productions bâties, déplier ces objets techniques, à la manière de Bruno Latour lorsqu'il nous invite à « prendre le pli des techniques »[1], dans l'épaisseur hétérogène de temps, d'espace et de relations qui nous attachent à ces ouvrages.

Paradoxalement, changer d'usage n'est pas tant une question de transformation qu'une manière de faire durer et de maintenir. La transformation appelle la rupture, mais il y a une forme d'illusion à vouloir changer le cours des choses sans prendre en considération leur propre métabolisme. À l'instar des mainteneurs qui opèrent dans la « trame de la continuité » pour reprendre les mots ciselés de Jérôme Denis dans son ouvrage[2], envisageons l'action comme une rencontre, qui requiert tact et attention, quitte parfois à se heurter à la « récalcitrance de la matière ». Interrogeons-nous spécifiquement sur les qualités intrinsèques de l'ouvrage, cet encore-là, essayons de comprendre de quoi il résulte et vers quel dédale il nous mène : « Daedalion, en grec, c'est le détour astucieux hors de la voie droite » nous rappelle Bruno Latour[3].

Ce détour, tracé par les contingences et les récurrences, peut nous amener à reconsidérer autrement les espaces aveugles d'un immeuble tertiaire, concevoir des communs d'un nouveau type, tirer profit de la lumière, des hauteurs libres et des toitures terrasses, mais aussi regarder d'un œil neuf cette illusion du chez soi que les aménageurs d'espaces tertiaires ont cherché à créer ces dernières années pour domestiquer les lieux du travail. La trame de la continuité, c'est aussi cette histoire qui se poursuit et qui nous enjoint aujourd'hui à concevoir un chez-soi dans lequel on pourrait aussi travailler.

1 B. Latour (2010). Prendre le pli des techniques. Réseaux, vol. 5, p. 11-31
2 Jérôme Denis, Le soin des choses, Editions La Découverte, 2022
3 B. Latour (2010). Op. cit.

Pierre Seguin

Directeur des Investissements et de l'Asset Management – UXCO Group

Il ne s'agit pas seulement de transformer des bâtiments, mais de répondre aux besoins d'une société en mutation tout en respectant notre planète.

La transformation de bureaux en logements : une opportunité pour l'avenir de nos territoires ?

Transformer du bureau en logement, c'est possible, et même nécessaire. Chez UXCO Group, nous l'avons déjà fait, massivement, avec la transformation de 35 000 m² de bureaux vacants à Noisy-le-Grand (Ecla de 1 200 lits, Prix Simi 2023). Nous réitérons sur plus de 30 000 m² près de Genève (Ecla de 800 lits qui ouvrira à cette rentrée). Et nous allons poursuivre.

Oui, le bureau est en surstock dans la majorité des marchés en France et en IDF. Et c'est une formidable opportunité pour faire rayonner nos villes et nos quartiers, en mixant différents usages et types d'habitants. En ce sens, le résidentiel étudiant est une des solutions les plus pertinentes et les plus aisées à déployer à court terme.

Quels sont les enjeux actuels du logement étudiant en France et pourquoi cette solution est-elle si pertinente ?

Le logement étudiant en France : une offre absente, au mieux insuffisante et vieillissante. Pour 20 étudiants, seulement 1 lit disponible dans le parc étudiant privé. La France est le premier marché en Europe avec 3 millions d'étudiants et cette pénurie n'est pas près de se résorber. Contrairement au résidentiel classique, le déploiement de cette offre ne requiert pas d'équipements et d'investissements publics (crèches, écoles…).

Une solution face à l'urgence climatique et aux enjeux de décarbonation fixés par l'Accord de Paris : en transformant l'ancien siège de Groupama à Noisy-le-Grand nous avons économisé 45 000 t de CO_2 soit -80% par rapport à cette résidence neuve.

Forts de notre expérience, nous avons adopté une approche intégrée qui nous permet de maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière en conjuguant les rôles de promoteur (à travers notre structure Océanis Promotion), investisseur et opérateur.

Des idées pour aller plus loin et reconstruire la ville sur la ville plus rapidement ?

- Sécuriser le cadre administratif avec l'introduction d'un « permis de construire tacite » en cas de changement d'usage du bureau vers de l'étudiant, pour accélérer les transactions.
- Envisager un mécanisme de constructibilité additionnelle dans certaines zones tendues (ex. Paris intra-muros, Lyon), où les valeurs foncières rendent difficile cette mixité, pourtant nécessaire.

Il ne s'agit pas seulement de transformer des bâtiments, mais de répondre aux besoins d'une société en mutation tout en respectant notre planète. L'urgence est là, les solutions existent, nous sommes prêts à être un catalyseur de cette transformation.

Simon Texier

Professeur d'histoire de l'art contemporain à l'Université de Picardie Jules-Verne, secrétaire général de la Commission du Vieux Paris

Dès lors que l'immeuble change de destination, le processus de domestication, y compris des façades, induit une transformation formelle dont les premières victimes collatérales sont les allèges, dispositifs déterminants et lieux d'invention à bien des égards dans l'architecture du xx^e siècle.

Au regard de la préservation

Sujet neuf et par conséquent faible pourvoyeur de cas d'étude probants depuis le 22 rue Boileau (Ateliers Lion pour la RIVP, 1996), la transformation des immeubles de bureaux en logements pose, outre celles des trames et des épaisseurs, deux questions d'ordre patrimonial : celle de l'identité visuelle et celle de la mémoire technique, l'une et l'autre étant évidemment liées. Le corpus concerné par un tel processus date, en très large majorité, des années 1950-1980, trois décennies durant lesquelles le modernisme international a déployé une large palette graphique, mais aussi des savoir-faire, des procédés et surtout des produits issus de l'industrie. Depuis quelques années, la Commission du Vieux Paris observe avec une attention accrue et une certaine inquiétude la disparition massive des façades d'immeubles de bureaux, inadaptées aux standards actuels des activités tertiaires. C'est donc bien ce secteur qui, de lui-même, se renouvelle en profondeur, engendrant l'effacement d'une culture technique – la présence récurrente d'amiante dans les joints condamne rapidement des systèmes de clôture inventifs et parfois rares. Il arrive toutefois que la réputation de l'architecte, de l'ingénieur ou encore la situation particulière du bâtiment – on pense à l'ancien « Diamant bleu » de Pierre Dufau à la porte Maillot – plaident pour une restitution des volumes d'origine comme de l'aspect ; mais ces cas sont relativement marginaux.

Dès lors que l'immeuble change de destination, le processus de domestication, y compris des façades, induit une transformation formelle dont les premières victimes collatérales sont les allèges, dispositifs déterminants et lieux d'invention à bien des égards dans l'architecture du xx^e siècle. L'exemple de l'ancienne préfecture du boulevard Morland (Laprade, Fournier et Fontaine, 1955-1964) est très représentatif de ce point de vue : avec la restructuration pilotée par David Chipperfield et CALQ (2026-2022), certaines façades ont perdu l'ensemble de leurs allèges pour être dotées de balcons quand d'autres – les deux principales – les ont conservées. On peut donc s'interroger sur la nature et l'ampleur du nouveau dessin qu'il conviendrait de proposer à des logements issus de bureaux. Travailler chez soi, habiter son lieu de travail : la frontière n'a jamais été aussi ténue entre deux types que le xx^e siècle a contribué à caractériser, trop fortement peut-être.

Pierre Vital

Associé Fondateur ID&AL groupe, Vice-Président de la FPI France

La complexité du processus de transformation passe d'abord par l'approche projet sur l'immeuble : il ne s'agit plus de partir d'une feuille blanche comme dans le neuf mais bien de faire avec le déjà-là, ausculter le bâti tel un médecin avec son patient pour déceler les pathologies ou imaginer de nouvelles fonctions dans un cadre contraint.

Notre profession de promoteur immobilier doit affronter de nombreux défis pour tenir les trajectoires environnementales (RE2025, ZAN…), dans un marché en crise, avec une pénurie de foncier mais avec une demande de logements de plus en plus soutenue. Dans ce contexte, la réhabilitation doit prendre une ampleur plus importante car elle est une des solutions d'avenir efficace.

Mais attention aux raccourcis car un immeuble à transformer, ce n'est pas simplement des m² à rénover.

La complexité du processus de transformation passe d'abord par l'approche projet sur l'immeuble : il ne s'agit plus de partir d'une feuille blanche comme dans le neuf mais bien de faire avec le déjà-là, ausculter le bâti tel un médecin avec son patient pour déceler les pathologies ou imaginer de nouvelles fonctions dans un cadre contraint. Mais il s'agit aussi de transformer complètement notre écosystème d'intervenants : nous mobilisons d'autres experts (bureaux d'études structures, architectes du patrimoine, fiscalistes sur les problématiques fiscales…) ains que des entreprises du bâtiment bien plus artisanales qu'industrielles (staffeurs, marqueteurs…).

Alors sur quelle matière première pouvons-nous agir pour créer un habitat réhabilité efficace ? Le patrimoine ancien est celui qui est le mieux maîtrisé actuellement avec un équilibre économique qui tient principalement à l'existence d'une fiscalité avantageuse pour l'acquéreur (Malraux, Déficit Foncier, Monument Historique, Denormandie) mais la tentation est grande de faire également migrer nos interventions sur les bureaux et bâtiments tertiaires obsolètes (EPHAD, cliniques…). Cette cible d'actifs est abondante car on parle de plusieurs millions de m² à transformer mais là encore, il ne faut pas croire que la mue sera simple car nous sommes confrontés à des coûts de production très élevés, des formes de bâtiments souvent peu adaptées à l'habitat car trop épaisses et nous n'avons donc souvent pas les équilibres financiers suffisants pour réussir les projets. L'action publique sera nécessaire et les solutions connues : autoriser la surélévation pour amortir en parti les coûts d'achat des immeubles, l'extension du dispositif MaPrimeRénov' aux opérations de rénovation globale, l'incitation des maires à créer du logement…

Le chemin existe mais nous sommes encore aux balbutiements d'un modèle technique et économique efficace qui permettra une massification de la réhabilitation.

Marion Waller

Directrice générale du Pavillon de l'Arsenal

Le sujet de la reconversion ne se pose pas dans les mêmes termes à travers les différents territoires du Grand Paris. Tandis que les transformations intra-muros s'insèrent dans un tissu urbain déjà très dense, celles situées en zones périphériques impliquent un travail plus important de (re-)programmation urbaine.

Dans le Grand Paris, face à la crise du logement, la reconversion des bureaux en logements s'impose comme une réponse essentielle. Nécessaire d'un point de vue écologique pour éviter les m² vides et pour lutter contre l'étalement urbain, elle peut être l'un des leviers majeurs pour agir contre le mal-logement.

Le sujet de la reconversion ne se pose pas dans les mêmes termes à travers les différents territoires du Grand Paris. Tandis que les transformations intra-muros s'insèrent dans un tissu urbain déjà très dense, celles situées en zones périphériques impliquent un travail plus important de (re-)programmation urbaine. Ces espaces sont-ils accessibles en transports en commun ? Disposent-ils de services à proximité, de commerces et d'espaces publics de qualité ? Insérer la question de la transformation au sein d'une vision stratégique du Grand Paris permet d'élargir à d'autres usages possibles pour ces lieux vacants : résidences universitaires, locaux associatifs, espaces de coworking, entrepôts pour de la logistique de proximité etc. Afin de s'extraire du modèle de la ville fonctionnelle, une mixité d'usage s'impose.

Cette reconversion permet d'enrichir l'offre de logements sociaux sur le territoire. Plusieurs opérations exemplaires en ce sens sont d'ores et déjà menées à Paris, Pantin, Charenton-le-Pont. Composer avec cet héritage est un défi mais aussi un terrain propice aux expérimentations pour les architectes. Travailler à partir de surfaces tertiaires vacantes permet, par exemple, d'inventer de nouvelles typologies de logement. Coliving, espaces communs, équipements mutualisés, grandes hauteurs sous plafond… sont autant d'opportunités offertes pour élaborer des formes de logements qui n'existent plus sur le marché de la construction neuve. L'immeuble Pong dans le 15e arrondissement (architectes : Calq et Bond Society) ou la résidence les Cèdres à Issy-les-Moulineaux (La Soda architectes) sont des exemples réussis de ce genre de transformation.

Le Pavillon de l'Arsenal, aux côtés d'autres centres d'architecture européens, porte un changement de modèle urbain allant de la démolition à la rénovation. Rénover n'est en effet pas seulement un impératif écologique et social mais peut également se doter d'une dimension éthique et politique, celle de la réparation. Il s'agit de retisser nos liens avec le vivant, profondément abîmés par un urbanisme de béton et d'asphalte dont le quartier d'affaire est peut-être l'exemple le plus saillant. Plus qu'une simple mise aux normes, la rénovation est une possibilité de transformer ces lieux de passage en espaces de partage et de rencontres. En transformant l'usage et la symbolique de ces immeubles, nous conservons un patrimoine vivant qui - sans oublier son histoire - retrouve une place dans la ville.

André Yché

Fondateur et ancien dirigeant du Groupe CDC Habitat

Dans un tissu urbain dense et une multitude de points d'application formant un champ discontinu, le remembrement ne peut que prendre la forme de « bouquets » d'opérations dont l'équilibre sera mutualisé.

Prenez invariablement la position la plus élevée, c'est généralement la moins encombrée.
Charles de Gaulle

Pour traiter de la transformation des actifs immobiliers obsolètes, des bureaux vacants par exemple, en immeubles multifonctionnels incluant de l'habitat notamment, il convient d'abord d'en mesurer les enjeux : la productivité globale de notre économie tertiarisée (« résidu de Solow ») et l'attractivité de nos métropoles, à travers le renouvellement de notre urbanisme consistant, pour l'essentiel, à sortir de la Charte d'Athènes dont l'expression même réside dans le PLU. À cette fin, nous devons renoncer à la spécialisation fonctionnelle des quartiers, des îlots, des grands ensembles (tours), pour concevoir une mobilité urbaine moins contrainte.

Il s'agit donc de nous inscrire dans le cycle de la transformation urbaine, qui depuis les grands travaux d'Haussmann en passant par la Reconstruction et les Villes nouvelles, régit l'économie immobilière : destruction de valeur des actifs obsolètes, remembrement foncier, densification, recréation de valeur. Dans un tissu urbain dense et une multitude de points d'application formant un champ discontinu, le remembrement ne peut que prendre la forme de « bouquets » d'opérations dont l'équilibre sera mutualisé.

Ce point est essentiel, car à l'avenir, l'industrie de la transformation ne saurait reposer sur des hypothèses de subventionnement public, mais sur la création de valeur : il en découle qu'il convient de repenser notre fiscalité du patrimoine (celle des actifs économiques incluant le foncier constructible), mais aussi le Code de la construction et celui de l'urbanisme pour constituer un droit dérogatoire qui, dans les faits, deviendra le corpus principal : avis simple de la collectivité locale, etc. C'est que dans un contexte de transformation, et non plus d'extension urbaine, l'abstention durable d'une autorité administrative s'apparenterait à une carence dolosive, susceptible d'engendrer des ANRU 3 / 4 / 5...

La sortie du cycle long (Kondratieff) qui caractérise la crise actuelle est à ce prix.

Christel Zordan

Directrice générale de la Société de la Tour Eiffel

Si la transformation des bureaux en logements est aujourd'hui une nécessité, elle ne pourra se faire sans un engagement politique clair et une véritable volonté de dialogue.

Le frein politique, un obstacle majeur

Parmi les nombreux obstacles rencontrés par les acteurs souhaitant transformer des immeubles de bureaux vacants en logements, le plus complexe demeure le frein politique. Ce dernier intervient à plusieurs étapes cruciales du processus de requalification.

Première étape : le Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui doit autoriser la transformation en logements, avec ou sans obligation de logements sociaux. Deuxième étape : l'obtention du permis de construire, qui, bien que conforme au PLU, doit encore obtenir l'aval du maire et parfois également des aménageurs, tant en termes de programmation qu'en termes d'architecture. Les recours ou avis de certains citoyens peuvent aussi influer sur le maire, qui aura également la main sur les autorisations d'installation de chantier, les modifications de flux piétons, etc. Les maires et services des villes sont incontournables dans la vie de ces projets qui se comptent en années.

Un maire favorable peut ainsi faciliter grandement la transformation des bureaux en logements. À l'inverse, un maire réticent peut bloquer un projet pendant des années.

Au-delà du calendrier électoral qui vient, tous les 6 ans, scléroser les prises de décision en matière de construction 12 à 18 mois avant le passage aux urnes des citoyens, les convictions ou comportements de certains élus sont extrêmement complexes à analyser.

Certains maires, par pragmatisme ou par crainte des lourdeurs administratives, préfèrent éviter ce parcours du combattant. D'autres, plus audacieux, soutiennent ces projets en faveur de leur ville et du bien commun. Mais la mise en place des PLU intercommunaux (PLUi) a encore compliqué la donne : les maires doivent composer avec des élus aux intérêts divergents, retardant d'autant plus les projets. Pendant ce temps, les propriétaires de bureaux doivent patienter, tout en continuant à payer taxes et charges sans aucune garantie d'avancement.

Même lorsque le PLU autorise la transformation, certains maires refusent d'accorder le permis de construire pour des motifs divers : surcharge des services municipaux, absence de priorité sur la mandature, voire déni de la crise du logement « la crise du logement en France est une vue de l'esprit, il n'y a aucun problème. ».

Autres arguments entendus : le financement d'équipements publics, des subventions européennes rognées en cas de population plus importante, la préférence de garder une friche de bureaux qui ne créera pas de nuisances pour les riverains électeurs, et qui évitera aussi de répondre à une exigence de logements sociaux dont certaines villes ne veulent pas. Enfin, et c'est probablement le plus complexe à entendre, un déni manifeste sur la qualité intrinsèque de leur commune comme une destination de bureaux. Ces maires, souvent en périphérie parisienne, croient encore, ou font croire à leurs administrés, que des locataires bureaux reviendront… dans des localisations où se rendre à l'évidence est aussi douloureux pour les propriétaires que pour les élus. Mais les uns paient des taxes et portent les immeubles, quand les autres ont juste à faire semblant d'y croire et alimenter cette conviction auprès des habitants…

Les propriétaires sont souvent accusés de ne pas vouloir convertir leurs bureaux vides. Pourtant, nombreux sont ceux qui cherchent activement des solutions adaptées et flexibles. Leur principal obstacle reste le mur politique, une porte qui, dans bien des villes, demeure obstinément fermée à toute discussion.

Si la transformation des bureaux en logements est aujourd'hui une nécessité, elle ne pourra se faire sans un engagement politique clair et une véritable volonté de dialogue.

Les auteurs

Canal Architecture
L'atelier Canal architecture se distingue par ses projets de transformation et reconfiguration, entrepris de longue date : Journal Libération dans le garage rue Béranger, Maison du Livre et de l'Affiche dans les silos agricoles de Chaumont, École du paysage dans l'ancienne chocolaterie Poulain, Médiathèque des Capucins dans l'ancien arsenal de Brest, Résidence artistes et logements étudiants, dans les anciens bureaux de la DAAS, rue Mouzaïa, Résidence pour travailleurs migrants dans l'ex-siège de Bison Futé, à Rosny-sous-Bois… L'agence réalisera, à Bordeaux, fin 2025, sur les terrains d'Euratlantique, le premier immeuble réversible, sans affectation précise, bureaux et/ou logements, démonstrateur de la démarche « Permis d'innover » de la loi Elan.

Canal développe simultanément à ses réalisations et chantiers un procédé de recherche-action, en éditant des récits d'investigations et des enquêtes prospectives sur les engagements de l'atelier : « Construire réversible » en 2017, « Transformation » en 2020, « Zones » en 2023, « L'AMI Bison Futé » en 2025.

Cheuvreux
Cheuvreux est une étude notariale singulière de par son organisation couplant des équipes métiers et une équipe dédiée à la réflexion juridique – le LAB. Elle intervient sur l'ensemble des secteurs de l'immobilier et accompagne tous les acteurs de la chaîne de production, du propriétaire en passant par les collectivités locales, les bailleurs sociaux, les aménageurs, les promoteurs, les investisseurs, les particuliers et les banques. Cette activité classique de notaire est associée à une démarche originale de conseil pluridisciplinaire visant à proposer un accompagnement très en amont des projets tant dans le montage juridique que dans la recherche et le développement.

Sarment
Sarment intervient comme AMO/MOD, development manager, asset manager ou operating partner sur trois thèses d'investissement : repositionnement d'hôtels en murs et fonds, rénovation prime de bureaux et mixed-use, conversion d'actifs obsolètes en logements. Nous créons de la valeur par le développement avec une conviction forte. Rénover, réhabiliter, régénérer le déjà-là pour faire le marché. Ainsi Sarment a pour ambition de réconcilier rentabilité de marché, urgence environnementale et impact social pour faire de l'immobilier une filière de transition attractive et performante pour les capitaux, diverse et inclusive pour les talents, utile et juste pour la cité.

Nouvel Acte
Nouvel Acte est un cabinet de conseil en montage et développement de projets immobiliers intervenant auprès de propriétaires et d'utilisateurs. Notre accompagnement est porté par la conviction que le secteur immobilier doit se réinventer pour accompagner le renouvellement urbain et proposer des lieux adaptés aux attentes renouvelée de ses habitants. Pour cela : repenser nos modes d'intervention, de collaboration entre acteurs publics et privés, réfléchir à de nouveaux business models sont nécessaires pour faire face aux impératifs économiques, environnementaux et sociaux.

Bibliographie

ADIM
« 2e atelier Open Innovation, Flexibilité / réversibilité »
ADIM, décembre 2020

Agence Qualité Construction
« Réversibilité des bâtiments. Points de vigilance et recommandations »
Paris, *Ministère de la Transition écologique*, octobre 2021

Marie-Douce Albert
« "Transformer le bâti est réjouissant" Patrick Rubin, architecte, cofondateur de l'atelier Canal »
Le Moniteur, 11 septembre 2020

APUR
« Le marché des bureaux à Paris et en Île-de-France, caractéristiques et évolutions », mars 1994, (voir chronologie), p.30

APUR
« Le quartier central des affaires de Paris - Eléments pour une qualification socio-économique. Evolutivité des parcelles du bureau vers le logement. »
APUR, avril 2007

APUR
« Transformations de bureaux en logements à Paris »
APUR, juillet 2013

APUR
« La transformation de bureaux en logements à Paris de 2001 à 2012 »
APUR, janvier 2014

APUR
« Le parc de bureaux parisien et son potentiel de transformation »
APUR, avril 2015

APUR
« Transformations de bureaux-activités en logements à Paris, un choix de durabilité »
APUR, mars 2023

Architectures Anne Demians
La Réversibilité des bâtiments pour une ville décarbonée, Rêver Civilité
Ed. Le Moniteur (HS), 2023

Antoine Berzel
« Recyclage des bureaux en logements : le doute »
Les Echos, 22 septembre 1994

Roukia Bouzezzoula
« En quoi la réhabilitation de l'immobilier tertiaire en immobilier résidentiel peut-elle constituer un levier pour pallier le manque de logements en Île-de-France ? »
Projectics / Proyéctica / Projectique (HS), 2023, p.9-18

Valérie de Calignon,
« La Controverse de l'intérieur », in *Raddar,* revue annuelle de recherche en design, n°2, 2020, p. 24-49, éd. Mudac-T&P Work Unit

Canal Architecture
Le logement jeune n'est-il qu'un produit ? Enquête et convictions pour une requalification du logement partagé
Ed. Canal Architecture, décembre 2010

Canal Architecture
Construire Réversible
Ed. Canal Architecture, février 2017

Canal Architecture (Patrick Rubin)
« Enjeux patrimoniaux, architecturaux et constructifs »
In *Monumental. La fenêtre dans l'architecture : connaissance, conservation et restauration*
Ed. du Patrimoine, juin 2020, p.94-95

Canal Architecture
Transformation des situations construites
Ed. Canal Architecture, juin 2020

Canal Architecture
Bureaux > Logements. Transformation 58 rue de Mouzaïa, Paris 19e
Ed. Archibooks, 2021

Canal Architecture (Patrick Rubin)
« Téléscopage »
In *Architecture évolutive/ réversible – Formes et dispositifs*
Ed. Ensab, 2022, p.77-83, p.223-231

Canal Architecture (Patrick Rubin)
« La transformation appelle un bouleversement de la culture constructive et projectuelle »
AMC Transformations (HS), 2023, p.6-9

Canal Architecture
Zones en déshérence, en devenir
Ed. Canal Architecture, octobre 2023

Canal Architecture
Construire réversible à Bordeaux
Co-Ed. Canal Architecture, EPA Bordeaux-Euratlantique & Elithis-Catella, novembre 2023

Canal Architecture (Patrick Rubin)
« 58 Rue de Mouzaïa »
ARCH+ n°257, septembre 2024, p74-81

Canal Architecture (Patrick Rubin)
« Architecture réversible : programmer l'instabilité »
p.7-13, n°58, oct/nov/dec 2024

Canal Architecture
L'AMI Bison Futé
Ed. Canal Architecture, janvier 2025

Sophie Cascales, Michèle Raunet
« De l'éternité à la réversibilité des bâtiments : quel rôle pour les notaires ? »
JCP N n° 10, 8 mars 2024, 1049

CAUE d'Île-de-France – Observatoire de la qualité architecturale du logement
« La valeur de l'existant. Réhabiliter pour mieux habiter. Webinaire n°1 »
CAUE d'Île-de-France, 19 janvier 2021

CAUE d'Île-de-France – Observatoire de la qualité architecturale du logement
« La valeur de l'existant. Réhabiliter pour mieux habiter. Webinaire n°2 »
CAUE d'Île-de-France, 26 janvier 2021

Emeline Cazi
« Plus de 9 millions de m² d'immobilier de bureau sont vides en France »
Le Monde, 10 décembre 2024

CBRE
« Quand les bureaux obsolètes se transforment en logements »
CBRE, décembre 2022

Isabelle Chesneau
« Le renouvellement des immeubles de bureaux. Le cas de l'Île-de-France »
Les Annales de la recherche urbaine n° 97, 2004, p.67-74

Cheuvreux, Ginkgo Avocats
« La réversibilité des immeubles »
Cheuvreux, août 2018

Cheuvreux
« Vers des bâtiments mutables - La contribution des juristes »
Cheuvreux, mars 2019

Commission des affaires économiques
« Crise du logement »
Rapport d'information n° 567, *Sénat*, 30 avril 2024

Isabel Concheiro, rédigé par Stéphanie Sonnette
« Changer le regard : patrimoines à haut potentiel de transformation »
D'a n°320, 07 octobre 2024

Isabel Concheiro, rédigé par Stéphanie Sonnette
« Patrimoines en danger : état de lieux »
D'a n°320, 07 octobre 2024

Alexandre Coulondre, Anne-Laure Jourdheuil, Claire Juillard, Anne D'Orazio
« La transformation des locaux d'activités en logements : le bureau qui cache la diversité »
Politique du logement, octobre 2024

J. Darmon
Rapport du groupe de travail sur l'avenir du parc de bureaux vacants. Rapport au ministre du logement.
Paris, Ed. Ministère de l'équipement, 1994

Anne-Claire Davy, Renaud Roger
« Transformer les bureaux vacants en logements : quel gisement en Île-de-France ? »
Institut Paris Région, 21 juin 2018

DHUP
« La transformation de bureaux en logements aujourd'hui… »
2022

Fondation pour le Logement des Défavorisés
« 30e rapport sur l'état du mal-logement en France », *Fondation pour le Logement des Défavorisés*, février 2025

Irène Fossé
« Le point de vue des investisseurs institutionnels sur les marchés du logement européens »
Politique du logement, 23 mai 2021

GRECAM
« Analyse détaillée de la vacance durable, et du marché de la reconversion, dans les Hauts de Seine »
Préfet de la Région Île-de-France, décembre 2021

Knight Franck
« The London New Homes report »
Knight Franck, 2024

Knight Franck
« Transformation de bureaux en logements. Utopie ou véritable opportunité ? »
Knight Franck, juin 2021

Luc Le Chatelier
« Patrick Rubin, architecte : "Un jour, le bâti réversible : sera certainement la règle" »
Télérama, 10 janvier 2022

Raphaël Léonetti
« 3e proposition : instituer une autorisation d'urbanisme favorisant la réversibilité en faveur du logement »
In *Le logement - le devoir de faire mieux, le Droit pour faire autrement*
119e Congrès des notaires de France, Deauville, 27-29 septembre 2023

Raphaël Léonetti et Alexandre Leroux
« Encourager les constructions réversibles en faveur du logement »
Opérations immobilières, n° 161-162, janvier-février 2024, p.70

Jean-Baptiste Marie (dir.)
« Réhabiliter, engagés pour la qualité du logement de demain »,
Ed. Flammarion, Paris, 2024, 287p.

Olivier Marin
« La transformation de bureaux en logements »
Le Figaro Immobilier, 21 mars 2024

Ministères aménagement du territoire transition écologique
« Bilan 2024 du logement social : Valérie Létard souhaite poursuivre une dynamique de relance de la production de logements sociaux en 2025 »
Ministères aménagement du territoire transition écologique, 28 janvier 2025

Erik Mootz
« Nos bâtiments sont obèses quand l'urgence climatique exige une architecture ascétique »
Le Monde, 12 août 2020

Nicolas Offenstadt
« Alors la zone, ça dit quoi ? »
L'humanité magazine n°90, 09–15 novembre

ORIE
« Note de l'ORIE n° 29 »
Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Île-de-France, février 2013

Joachim Azan, Richard Malle
« Étude : Que faire des millions de m² de bureaux obsolètes en Île-de-France ? »
Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Île-de-France, février 2025 (à paraître)

Paris La Défense,
« États généraux de la transformation des tours »
Paris La Défense, 26 juin 2023.

Abigail Patterson
« New York State budget incentivizes conversions of non-residential space to affordable housing »
Nixon Peabody, 9 mai 2024

Matthieu Perrin
Le devenir des immeubles de bureaux vacants en Île-de-France : étude de l'opportunité d'une réhabilitation en logements
Sciences de l'environnement
CNAM, 11 février 2014

Cyril Peter
« Une proposition de loi pour soutenir la transformation de bureaux en logements »
Le Moniteur, 19 décembre 2023

Sandrine Pheulpin
« "Garder à l'esprit la mutabilité dans nos contrats", Michèle Raunet, notaire associée, étude Cheuvreux. »
Moniteur des Travaux Publics, n° 6203, 5 août 2022

Clément Quatrain, Emmanuel Trouillard
« Reconvertir les bureaux et bâtiments d'activités en logements : un potentiel encore sous-exploité »
Institut Paris Région, 17 novembre 2022

Felicia Rankl
« Planning in England : Permitted development and change of use »
House of Commons Library, 6 Mars 2024

Michèle Raunet
« Plutôt qu'une construction sans affectation, on pourrait envisager un bâtiment qui posséderait une double destination »
In *Construire réversible*, Ed. Canal Architecture, février 2017

Michèle Raunet
« La réversibilité : un alignement des planètes »
Environnement Magazine, 3 mai 2021

Michèle Raunet
« Les outils juridiques au service de la réversibilité de la destination des constructions dans le domaine du droit de l'urbanisme – État des lieux et prospectives »
Cheuvreux, mars 2022

Michèle Raunet
« Transformation des bureaux en logements »
The Foundation by PCE, le fonds de dotation de Paris-Île-de-France Capitale Économique (PCE)
Maison de la Mutualité,
17 décembre 2024

Catherine Sabbah
« Le difficile passage à l'acte »
Les Echos, 1er février 1996

Une Fabrique de la ville
« Transformation de bureaux en logements »
juillet 2021

Jon Ungoed-Thomas
« Labour condemned for allowing "new generation of slum homes" in England »
The Guardian,
14 décembre 2024

André Yché
« Pour une nouvelle économie immobilière. Propositions destinées à faciliter l'émergence d'une industrie de la transformation des actifs immobiliers »
Rapport à l'attention du ministre délégué au logement, juin 2024

André Yché
« Transformation de bureaux en logements : "Penser un cadre par voie d'exception" »
News Tank Cities,
19 décembre 2024

Auteurs	LAB Cheuvreux	Eléonore Chirossel Raphaël Léonetti Valérie Gueguen Juliette Marion Michèle Raunet
	Sarment	Walid Goudiard
	Nouvel Acte	Charlotte Degoulet
	Canal Architecture	Patrick Rubin Anouk Landerbal Alexandre Farini
Date de parution	Mars 2025	
Conseil éditorial, conception graphique	Travaux-Pratiques	Thanh-Phong Lê Marianne Poinsot
Impression	Le Réveil de la Marne	
Illustration en ouverture p.4	Martin Étienne	
Illustrations p.120, p.132, p.129	Luc Guinguet	
Photographies p.145, p.161, p.171, p.191, p.197	Elsa Laurent, photographe française, vit et travaille à Paris. Ses recherches donnent à voir des paradoxes : représenter le geste par l'image fixe, le son par la photographie, le vivant par la sculpture. La série « Portées » a été réalisée à Athènes, elle évoque les origines et l'épaisseur du temps à travers le mouvement des pierres. https://www.elsalaurent.com/	
ISBN	978-2-9599224-0-4	

La transformation de bureaux en logements est un serpent de mer. Pourtant la crise du logement comme le nouveau paradigme de marché du bureau, dont le parc est surdimensionné, sont reconnus par tous les acteurs de la ville. Comment passer de l'incantation à l'action ? L'ambition de Cheuvreux, Sarment, Nouvel Acte et Canal Architecture est de proposer un éclairage de professionnels représentatifs de toute la chaîne de la fabrique de la ville, selon une approche non partisane pour répondre aux enjeux et défis de la création de logements dans le Grand Paris.

Pour cela il convient de poser les ordres de grandeur, nommer les freins, proposer des solutions.