

Au sommaire cette semaine



INTERVIEW

Patrick Rubin (Canal Architecture) : "la réversibilité, une réponse simple aux évolutions rapides de la société"...

(pages 2-5)



ACTUALITÉ

- Hommes & parcours (pages 6-7)
- Transactions immobilier d'entreprise (page 11)



NOS QUESTIONS À

Emmanuelle Baboulin (Icade) : Foncière tertiaire Icade : une dynamique en ligne avec le plan stratégique

(page 8)

En raison de la trêve estivale, le numéro 1068 d'"Immoweeek Tertiaire" sera daté du 8 septembre 2017. Bonnes vacances à tous !

☆ EDITO

Exclusif : l'Observatoire de l'offre "Immoweeek Tertiaire" - Cushman & Wakefield...

"Le volume d'offres de bureaux supérieures à 5 000 m² et disponibles à moins de six mois est orienté à la baisse en Ile-de-France dans des proportions relativement réduites : -5 % en volume et -3 % en nombre en six mois, avec 1,8 million de m² pour 185 offres recensées début Juillet 2017" souligne Ludovic Delaisse en introduction de son commentaire des résultats de l'Observatoire de l'offre "Immoweeek Tertiaire" - Cushman & Wakefield pour le 1^{er} semestre (voir les résultats en page 9).

Mais "avant de procéder à une revue en détails de la dynamique observée dans les principaux secteurs, arrêtons-nous sur cette donnée régionale et son explication" poursuit le directeur agence France : "les volumes placés sont quasi stables d'une année sur l'autre avec 1,1 million de m² commercialisés sur le 1^{er} semestre, alors que les mouvements de grand gabarit (424 900 m²) affichent une croissance de 16 % d'une année sur l'autre. L'analyse de ces transactions par qualité et date de disponibilité des surfaces traitées montre que la bonne tenue de ce segment a contribué à hauteur de 159 000 m² à l'écoulement de l'offre immédiate avec un effet surtout sensible à La Défense, en Boucle Sud et en Péri-Défense. Citons, entre autres, la prise à bail d'Orange Business Services dans "Cœur Défense" ; Huawei Technologies France dans "Arcs de Seine", à Boulogne-Billancourt ou encore Groupama dans "Crystal Défense", à Nanterre. A l'inverse, les pré commercialisations d'immeubles en état futur d'achèvement – sans effet sur l'évolution du stock à six mois – ont animé le marché parisien avec 6 transactions dont Natixis avec "Duo", dans le 13^{ème} arrondissement ; Altice sur "Qu4drans", dans le 15^{ème} ; Gide Loyrette Nouel, rue Laborde, dans le 8^{ème}, pour les principales. Il faudra que ce phénomène se répète en s'amplifiant pour absorber l'extraordinaire volume d'offres neuves ou restructurées en cours de construction à

Paris, avec quelque 188 000 m² livrables au second semestre et 270 000 m² au cours de l'année 2018"...

Le conseil fait valoir que "pour l'heure, l'accélération des mises en chantier "en blanc" de nouvelles opérations à Paris, phénomène visible depuis 6 à 12 mois, pousse à la hausse des disponibilités de grand gabarit dans ce secteur : elles sont ainsi passées de 200 950 m² recensées fin 2016 à près de 252 500 m² mi-2017, dont plus de 153 000 m² dans le QCA et le secteur Centre Ouest uniquement, un volume en hausse de 30 % en six mois. Signalons aussi le Sud de Paris où 6 immeubles représentant près de 85 000 m² (+68 % en un semestre) proposent des surfaces à louer. Ce chiffre paraît bien faible comparé au volume traité sur ce même gabarit l'an dernier (près de 200 000 m²)".

Pour ce qui concerne La Défense, "le renouvellement de l'offre neuve se réalise au compte-goutte; dans ce contexte, les utilisateurs ont entamé les surfaces existantes : -31% en six mois pour un volume total de 185 600 m², dont seulement 20 400 m² de bureaux de première main. Il faudra attendre 2018 et 2019 pour retrouver un choix plus large de surfaces neuves ou restructurées. Les entreprises pourraient aussi se reporter sur la Péri-Défense où les disponibilités, bien qu'en repli, sont encore conséquentes, de l'ordre de 233 700 m² (28 immeubles) identifiées mi-2017, toutes qualités confondues".

Retrouvez la suite en page 9 ▶



Thierry Mouthiez

Directeur de la rédaction

tmouthiez@immoweeek.fr

Retrouvez nous sur :





Patrick Rubin

Canal Architecture



"La réversibilité, une réponse simple aux évolutions rapides de la société"...

A l'heure où la flexibilité est devenu une évidence pour ce qui est des caractéristiques que doivent désormais présenter des bureaux modernes, celle-ci est nettement plus délicate à mettre en œuvre lorsqu'il s'agit de l'acte de construire. Or, Canal architecture a fait de la construction réversible son cheval de bataille. Une option à ne pas négliger pour l'avenir. Patrick Rubin, fondateur de cet atelier d'architecture, en dit plus...

Qu'est-ce que la réversibilité dans la construction ?

S'il est entendu qu'un bâtiment peut avoir plusieurs vies, l'effort est devenu démesuré pour y parvenir, tant l'architecture est le plus souvent contrainte par sa programmation initiale et sa reconversion progressivement complexifiée par la multiplication des normes. L'idée d'habiter, travailler, enseigner... successivement dans un même lieu engage à dissocier programme et procédé constructif dès la conception, au bénéfice d'une souplesse d'usages dans une géométrie libérée. "Penser réversible", c'est anticiper l'évolution d'un édifice avant même sa construction, pour alléger au maximum les adaptations et leur coût lors de sa transformation. Un principe qui pourrait être une des réponses à l'endémique crise de l'habitat, dans un contexte sociétal, économique et immobilier où la pénurie

de logements est concomitante à la vacance de millions de mètres carrés de bureaux pour cause d'obsolescence. A ne pas confondre avec la réhabilitation, l'évolutivité ou la modularité, nous définissons la notion de réversibilité comme la capacité programmée d'un ouvrage neuf à changer facilement de destination (bureaux, logements, activités...) grâce à une conception qui minimise, par anticipation, l'ampleur et le coût des adaptations. En phase d'études et une fois construit, un immeuble réversible se prête avec souplesse à la modification de son programme et aux transformations induites, ce qui peut favoriser la participation de l'investisseur ou des futurs usagers à l'élaboration du projet.

Quelles sont les contraintes pour rendre un immeuble réversible ?

Redéfinir le cadre économique, juridique,

PARCOURS EXPRESS

1982
Création de l'atelier d'architecture Canal avec Daniel Rubin et Annie Le Bot.

1986
Transformation du garage Béranger pour l'installation du journal "Libération".

1989
Prix de la 1^{ère} œuvre du "Moniteur" pour la médiathèque Jean-Pierre Melville, Paris 13^{ème}.

1994-2016
Enseignant en école d'architecture ; création du Master "Transformation" à l'ENSAVT de Marne-la-Vallée.

2012
Lauréat, pour les Crous, avec Adim et Vinci Construction, d'un appel à construction de 600 logements étudiants par procédé industrialisé.

2015
Conception du dispositif réversible Conjuco en partenariat avec Vinci Construction.

2016
Lauréat, avec Pichet promotion, pour la construction de 300 logements étudiants et d'un tiers-lieu sur le plateau de Saclay.

Retrouvez son parcours sur

IMMO WEEK • FR

réglementaire, technique et conceptuel qui permettrait demain de construire réversible, pour moins détruire, de façon aussi évidente que l'on conçoit écologiquement durable aujourd'hui, suppose un effort conjoint de l'ensemble des acteurs impliqués, à chaque niveau de décision et d'action.

Dans la chaîne complexe des responsabilités, opportunités et contraintes de toute nature qui pourrait mener à la mise en place de nouvelles façons de construire, le rôle de l'architecte n'est vraisemblablement pas le plus difficile. Il lui revient, avec l'aide des ingénieurs et des entreprises, de concevoir et dessiner les dispositifs, systèmes et procédés qui rendront vraisemblable la succession des programmes, sans obérer la qualité spatiale, en restant au plus proche de sa mission fondamentale.

Le premier écueil auquel se heurte l'idée de réversibilité, tient à l'accumulation des normes et règlements souvent contradictoires qui régissent aujourd'hui en France la construction des différents types de programmes, notamment celle des bureaux et celle des logements. Épaisseurs, hauteurs, ensoleillement, sécurité incendie, accessibilité, relation à l'environnement... sont soumis à des abaques qui induisent des gabarits trop éloignés l'un de l'autre pour offrir un potentiel de réversibilité crédible.

Nous avons commencé par identifier les points durs de ces contradictions et établir chaque fois ce que l'on pourrait appeler un "compromis gratifiant" qui tend à rendre compatible ce qui semble ne pas l'être, en offrant mieux, ou plus, au différents "modes d'habiter ou de travailler" ou tous usages, envisagés.

Nous avons formulé, sur la base d'une figure théorique, sept points clés, dimensionnels, structurels et urbains, à régler pour atteindre la réversibilité d'une construction. Cette proposition est à envisager comme un outil appropriable, une partition ouverte à interprétation, non pas une réponse formelle, ou un modèle, mais un cadre à l'intérieur duquel il devient vraisemblable de produire une réelle diversité architecturale.

Pour atteindre l'efficacité visée, ce cadre devra aussi être interrogé par les industriels et constructeurs du BTP afin de définir des solutions spécifiques, dont certaines sont déjà en cours de développement.

Ainsi, les plus grands freins ne sont pas techniques ou architecturaux, mais de l'ordre politique, juridique, fiscal et financier.

"Il est beaucoup plus simple de transformer des bureaux en logements que l'inverse"...

Vous construisez des immeubles de bureaux transformables en habitation. L'inverse est-il possible ?

L'inverse est tout à fait possible techniquement, le sujet de la réversibilité étant d'éviter d'affecter, a priori, une fonction à une construction. Position d'autant plus actuelle que nos manières d'"habiter" sont en complète transformation. "Habiter", c'est-à-dire à la fois se loger, travailler, étudier, se divertir, aimer et vieillir, en constatant que toutes nos activités publiques et intimes sont devenues de plus en plus imbriquées et mobiles. La réversibilité est donc théoriquement et techniquement à sens multiples. Administrativement, c'est une autre histoire. Actuellement, la mutation de destination est soumise à autorisation de changement de destination, permis de construire ou déclaration préalable et, parfois, à d'autres types de réglementations. Il est beaucoup plus simple de transformer des bureaux en logements que l'inverse. Dans le sens logements-bureaux, on fait face à la complexité de toute la réglementation d'urbanisme, de redevances, d'agréments, d'usages, de permis de construire...

Quels avantages ?

En premier lieu, le caractère durable et pérenne d'une construction réversible. Le facteur carbone, ce sont les émissions pendant la vie de l'immeuble, pendant sa construction et sa démolition. Ce critère a longtemps été négligé du fait de la très forte culture du béton en France. On peut espérer que cela change, les immeubles à ossature métallique ou en bois se prêtant également à l'exercice de la réversibilité. Un des grands intérêts de la transformation de bureaux en logements comparativement à la démolition-reconstruction est l'énergie grise économisée par le maintien du gros œuvre, poste le plus émissif en CO2.

En façade principale, activités et/ou commerces sur un ou deux niveaux du RDC.



En toiture, maisons et/ou bureaux bénéficiant d'une terrasse plantée.



Grande hauteur sous plafond pour les logements.
Gain d'étage pour les bureaux, à partir du 4^e niveau.

4	5	5
3	4	4
2	3	3
1	2	2
0	1	1
3,3m	2,7m	2,5m
Standard bureau	Bâtiment réversible	Standard logement

À grande échelle, dans le futur, on peut imaginer une nouvelle économie de services pour une intervention sur les bâtis en forme de "SAV architectural" qui permettrait de faire muter l'affectation d'un bâtiment pour 30 % d'effort au lieu de 120 %. A long terme, sur la vie d'une construction, le gain est donc triple : économique, temporel et environnemental.

Quelles réalisations ?

Le sujet de la réversibilité est encore émergent après des décennies d'hyper spécialisation des constructions.

À ce jour, trois "solutions" ont été élaborées par les majors qui étudient le sujet : Office Switch Home par Bouygues Construction ; IDI (immeuble à destination indéterminée) par Icade Promotion et l'architecte Anne Demians ; Conjugo par Vinci Construction France, avec Canal Architecture et Génie des Lieux.

Le thème de la construction réversible est latent dans les réalisations de l'atelier Canal. Préfiguré dans la publication "le logement jeune n'est-il qu'un produit ?", nous avons mis en place les conditions de l'évolutivité des bâtiments de logements étudiants construits pour divers Crous vers leur transformation simple en logements familiaux ou bâtiments universitaires. Sur les projets que nous développons actuellement, sur le plateau de Saclay par exemple, nous intégrons d'office la notion de réversibilité dans notre process de conception. Démarche encore hors cadre, qui se heurte, en premier abord, aux questionnements

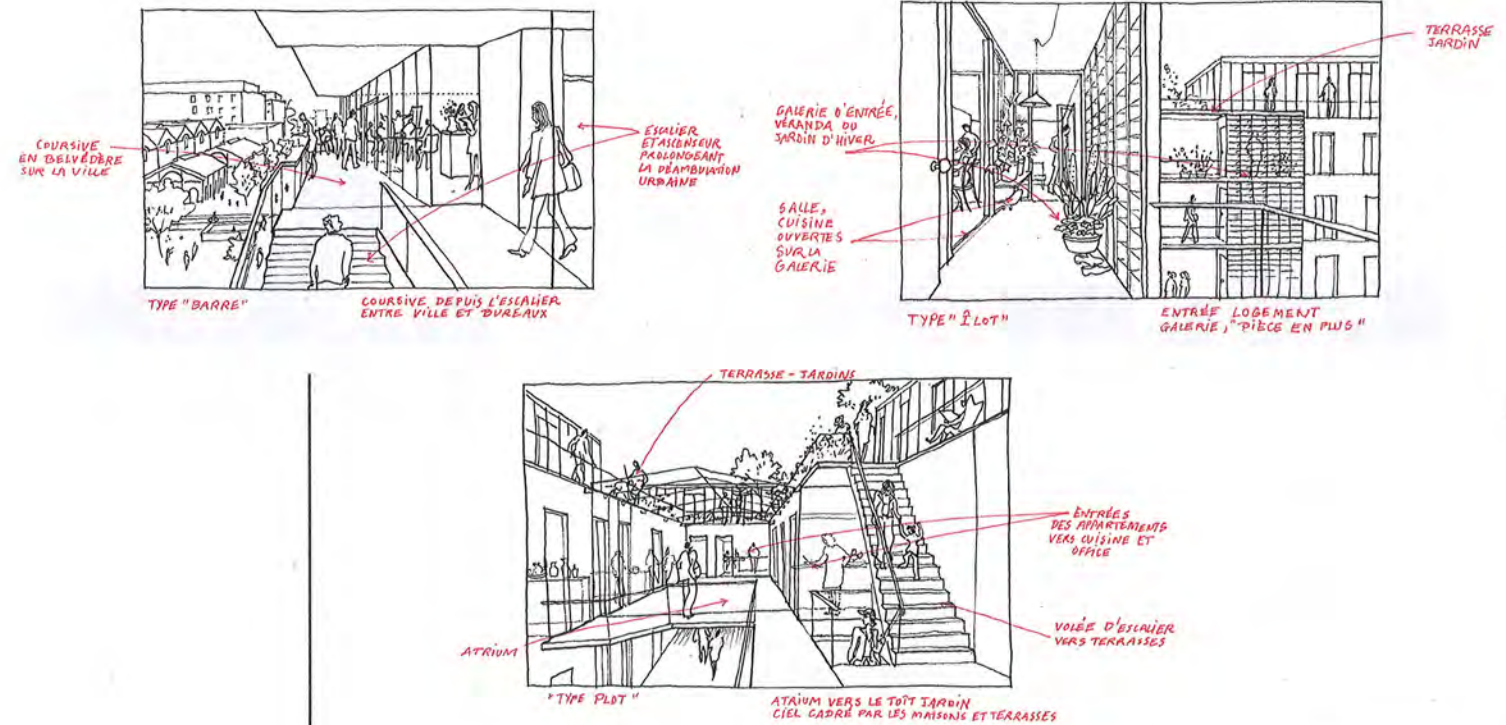
économiques et aux interrogations des maîtrises d'ouvrage qui accèdent progressivement à ces principes de mutation.

Des exemples où la réversibilité s'est avérée efficace ?

Après avoir interrogé de nombreux acteurs de la construction, l'exemple le plus récurrent est le modèle haussmannien, qui a subi plusieurs vagues de transformations, du logement au bureau, puis, depuis les années 1990, un retour au logement. Il s'agit ici d'une réversibilité induite par le contexte économique spécifique d'une métropole, difficilement généralisable. D'innombrables projets et réalisations de constructions mutables ont éclos ces cent dernières années, tels que le quartier de la Grand'Mare réalisé par Marcel Lods ou le quartier des Marelles par Bernard Kohn et Georges Maurios. Ils illustrent une diversité d'approches tant techniques que sociales. Indéniablement novateurs, ils n'ont cependant pas tous été couronnés de succès. Certains, les plus anciens, arrivés trop tôt peut-être, mettent en lumière la complexité des rapports de l'architecte, souvent à l'initiative, avec les industriels, promoteurs ou politiques. Les exemples les plus récents, comme l'opération Solid 11 réalisée par Tony Fretton Architects à l'initiative du promoteur et bailleur social Stadgenoot à Amsterdam, ou encore les Tila Neo Lofts de Pia Ilonen (Talli architects) à Helsinki en phase avec les aspirations contemporaines, rencontrent une franche adhésion des publics. Encore trop récents pour affirmer leur efficacité à long terme.

En savoir plus sur :

IMMO WEEK • FR



Aujourd'hui, quels sont vos objectifs et quels développements possibles en France ?

Notre objectif est limpide : partager, développer et généraliser le thème du réversible dans l'acte de construire, peut-être une des initiatives qui s'inscrira dans les objectifs du prochain "Permis de faire" annoncé pour 2018. La réversibilité commence à être considérée, parmi d'autres propositions, comme une réponse simple et évidente aux évolutions rapides de la société et à l'obsolescence de plus en plus rapide des constructions.

Quel regard portez vous sur le marché des bureaux ?

L'Orie (l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise) estime qu'en 2014, sur 3,9 millions de m² de bureaux vacants en Ile-de-France, 2,2 millions étaient impossible à louer. La Ville de Paris chiffre, quant à elle, à 18 millions de mètres carrés la surface des bureaux, dont 6 à 7 % seraient vacants. Pourtant, la construction d'immeubles de bureaux se poursuit, notamment autour des gares du Grand Paris, avec l'incertitude de rentabiliser ces programmes.

Avec le développement de l'économie numérique, nous vivons actuellement une mutation importante des modes de travail dans les entreprises. Ces transformations accentuent le nomadisme interne et externe des collaborateurs, et induisent une organisation de travail où collaboratif et autonomie dominent. Chacun constate l'obsolescence rapide des immeubles de bureaux par rapport aux besoins des entreprises qui changent en permanence. Il n'est pas rare de voir des entreprises quitter un site au bout de 6 ans, voire 3 ans. On remarque de plus en plus des bâtiments tertiaires vides ne répondant plus aux normes de confort et d'usage. Face à une rotation de plus en plus rapide des occupations par les entreprises, et une plus grande incertitude sur les besoins en tertiaire, les investisseurs doivent anticiper la vacance et pouvoir changer d'affectation leur patrimoine...

A noter : les éléments de réponses aux questions de cette interview prennent leurs sources dans les textes et rubriques rassemblés dans l'ouvrage édité par Canal Architecture en avril 2017 : "Construire Réversible", consultable en ligne (canal-architecture.com/publications)



Propos recueillis par **Thierry Mouthiez** Directeur de la rédaction tmouthiez@immoweb.fr