



KNAUFGEILING
Solutions

PLAFOND DESIGN ET FONCTIONNEL

Découvrez nos systèmes et vos possibilités.



TRANSFORMATION D'USAGE

Après des décennies d'augmentation constante du parc immobilier, la réhabilitation et la transformation de l'existant devient un sujet majeur. La pression foncière croissante dans les grandes villes, la nécessité de loger tout le monde, et l'urgence de limiter les émissions de carbone militent pour une préservation du patrimoine obsolète ordinaire et son adaptation aux besoins et aux nouveaux usages, comme le coworking ou le coliving. Mais faut-il tout conserver et à quel prix? Les difficultés techniques pour transformer certains bâtiments et les coûts associés au respect des normes en vigueur, similaires à celles du neuf, posent question. Quand certains défendent un assouplissement des règles de la rénovation, d'autres revendiquent l'intérêt d'une «remise à neuf», certes davantage consommatrice de ressources, mais porteuse de bénéfices à long terme. Face à ces freins techniques et économiques, des outils sont mis en place, comme l'appel à manifestation d'intérêt lancé fin 2019 par l'Etat et Action logement, visant à transformer des bureaux vacants en logements, doté de plus d'un milliard d'euros répartis sur trois ans.

DOSSIER

Dossier réalisé par Laurie Picout

QUELS LEVIERS POUR LA TRANSFORMATION D'USAGE DE L'ARCHITECTURE ORDINAIRE ?

Le changement d'usage d'un bâtiment pour répondre à de nouveaux besoins a toujours existé. Le Grand Palais, par exemple, édifié à Paris pour l'Exposition universelle de 1900, a abrité tour à tour un casernement de 3000 soldats, un hôpital militaire (1914-1918), un cirque, et même les ateliers d'architecture de l'Ecole des beaux-arts, avant de retrouver sa fonction première d'espace d'exposition. Mais avec son imposante halle couverte d'une verrière, il constitue un bâtiment d'exception. Qu'en est-il de l'architecture dite « ordinaire », celle des bureaux, des logements, ou des commerces ?

Coût financier versus gain environnemental

La transformation de ce patrimoine en vue de nouveaux usages est problématique en raison du coût de l'opération, bien souvent égal voire supérieur à une destruction suivie d'une construction neuve. Les impératifs environnementaux rebattent cependant les cartes. En premier lieu, la réutilisation du déjà-là évite les déchets liés à la démolition et limite les émissions de carbone liées à la production, au transport et à la mise en œuvre des matériaux. Selon l'association Architecture 2030, « le secteur de la construction génère près de 40% des émissions mondiales annuelles de gaz à effet de serre, alors que les opérations de rénovation n'affectent chaque année que 0,5 à 1% du parc immobilier ». On pourrait ne pas s'inquiéter, si la construction neuve devenait durable, passive et résiliente. Dans l'ouvrage *Transformation des situations construites*, dirigé par l'architecte Patrick Rubin, l'ingénieur Franck Boutté déplore que l'ambition environnementale ait longtemps été le domaine réservé de la construction neuve. Et de dresser le constat suivant : « Il existe en France 30 millions de logements pour 300 000 construits chaque année, soit 1% du renouvellement du parc. Même si chaque bâtiment neuf consomme 50 kWh/m² [contre 250 à 500 kWh/m² dans l'ancien], on ne règle qu'une part marginale du problème énergétique ! Le neuf

ne doit donc pas être considéré comme la solution mais comme un terrain d'expérimentations et d'innovations à transposer dans le parc existant. »

Intérêt patrimonial et droits à construire

L'architecture, remarquable ou ordinaire, témoigne toujours d'une époque, d'un mode constructif, d'un courant de pensée. Selon l'architecte Florence Lipsky, « il faut raisonner par typologies de bâtiments à préserver. Il serait bon de classer les bâtiments d'aujourd'hui pour qu'on puisse les reconnaître et les inclure dans la conservation du patrimoine ». Une bataille contre la destruction que doivent souvent mener les architectes, au cas par cas. Ainsi, la halle principale d'une ancienne usine de roulettes de caddie aurait dû être détruite, si Philippe Chiambaretta n'avait pas milité pour la conserver et intégrer des plateaux de bureaux sous sa grande verrière (*lire p. 53*). Dans le cas du Lavoir numérique, ce sont les habitants qui ont défendu fermement la sauvegarde du bâtiment des bains-douches contre sa destruction envisagée au profit de bureaux et logements dans le cadre de la ZAC de la Porte de Gentilly. Désormais équipement culturel pour l'image et le son, l'édifice demeure un vestige de l'activité passée et une figure historique de la ville avec sa façade caractéristique des années 1920 (*lire p. 50*). Bien souvent, l'intérêt patrimonial affiché par les maîtres d'ouvrage cache aussi la volonté de « bénéficier de surfaces que les droits à construire en cas de démolition-reconstruction ne permettraient plus », indique Daniel Schneider, directeur de la construction à la Régie immobilière de la ville de Paris (*lire p. 54*). Et ce dernier d'évoquer la transformation en logements sociaux et équipements publics de l'îlot Saint-Germain (Paris VII^e) ou les anciennes concessions EDF mises à disposition par la ville de Paris. Le secteur tertiaire est central dans la question de la transformation, en particulier en Ile-de-France, où 750 000 demandeurs sont en attente d'un logement social



La réutilisation du Grand Palais à Paris en hôpital militaire, 1917.



Bureaux reconvertis en logements à Charenton par Moatti-Rivière, 2017.

en 2020, tandis que 900 000 m² de bureaux sont vacants depuis plus de quatre ans, selon l'observatoire régional de l'immobilier d'entreprise. « Les entreprises préfèrent garder leurs bureaux, même inoccupés, car ils ont plus de valeur dans leur bilan qu'un logement », déplorait en 2018 Julien Denormandie, alors secrétaire d'Etat auprès du ministre de la Cohésion de territoires. En effet, le rendement locatif des locaux commerciaux et bureaux dépasse 6 à 8%, contre 3 à 5% pour celui des logements. La mairie de Paris s'est emparée du sujet dès 2014, avec son « Pacte priorité logement » : l'exonération de taxe foncière pendant cinq ans des propriétaires qui transforment en habitations pour quinze ans maximum des locaux destinés à un autre usage.

Des outils pour la création de logements

En 2018, la loi Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) renforce l'attractivité de la transformation de bureaux en logements, grâce à deux mesures

A CHARENTON, LE PASSÉ TERTIAIRE DE L'IMMEUBLE TRANSFORMÉ PAR MOATTI-RIVIÈRE OFFRE AUX HABITANTS DES HAUTEURS SOUS PLAFOND À 2,90 M ET DES HALLS À DOUBLE NIVEAU.

notamment : une majoration maximale de 30% par rapport au gabarit de l'immeuble existant et une dérogation à la règle de mixité sociale dans les zones qui ne sont pas en carence. L'objectif étant d'atteindre, d'ici fin 2022, 500 000 m² de bureaux vides transformés en logements.

Ministre de la Ville et du logement, Julien Denormandie lance en novembre 2019, avec Action logement, un appel à manifestation d'intérêt pour la proposition à la vente d'immeubles de bureaux ou de locaux d'activité à transformer en habitations. Il déclare amorcer cette reconversion, car « 85% du parc immobilier de 2050 est déjà bâti ». Se pose néanmoins l'épineuse transformation des bureaux des années 1970 en raison de leurs trames

et façades. Action logement annonce mobiliser plus d'un milliard d'euros pour acquérir des bureaux et locaux d'activité – 1 500 m² minimum par opération –, assurer le portage financier et définir les opérateurs de la transformation (*lire p. 55*). Le sujet a donné lieu, en mai 2019, à la première édition du Prix de la transformation de bureaux en logements, organisé par la maison de l'architecture en Ile-de-France. Le projet lauréat est un édifice de 8 000 m² à Charenton-le-Pont (Val-de-Marne), reconverti en résidence intergénérationnelle de 90 logements par l'agence Moatti-Rivière pour le bailleur social Immobilière 3F. Selon l'architecte, le passé tertiaire de l'immeuble offre aux habitants de très grandes hauteurs sous plafond à 2,90 m et des halls à double niveau ; tandis que la maîtrise d'ouvrage se félicite « d'avoir rarement de recours sur ce type de projets », ce qui accélère le processus de réalisation. La promesse de vente a en effet été signée fin 2013 pour une livraison seulement trois ans plus tard.

Quand l'ancien doit égaler le neuf

« La conservation d'une architecture réclame aujourd'hui une efficacité technique égale à celle d'une construction neuve », estime Patrick Rubin. L'architecte l'a constaté avec l'opération située rue de Mouzaïa à Paris, que son agence, Canal Architecture, a livré en 2019 (*lire p. 36*). Malgré une volonté de « frugalité », la transformation en logements de cet immeuble de bureaux conçu par Claude Parent et André Remondet a nécessité l'ajout de nappes de béton importantes pour adapter les planchers et escaliers aux normes acoustiques en vigueur, alors qu'ils autorisaient une portance de 250 kg/m². Une gageure pour le concepteur, qui défend la « réparation » face à la « réhabilitation ». « Il faut assouplir les règles de la rénovation sur le principe transparent d'une simple obligation de résultat », plaide-t-il. Le maître d'ouvrage Daniel Schneider ne l'entend pas de cette oreille : « Il est nécessaire d'intervenir afin de respecter les normes, quitte à investir plus d'argent et de ressources dans le but de faire perdurer le bâtiment plus longtemps. Il serait dommage d'avoir un bâtiment qui, de nouveau, devienne rapidement obsolète. Il faut penser à long terme et saisir cette opportunité de "remise à neuf". » L'une des solutions pour résoudre ces contradictions serait d'envisager plus de réversibilité dès le départ. La seconde ordonnance, en février 2020, de la loi pour un Etat au service d'une société de confiance (Essoc) favorise un permis de construire sans affectation. Canal architecture développe ainsi deux immeubles réversibles à Bordeaux et Grigny (Essonne). Et, dans le cadre du Village olympique, un permis à double état a été déposé, pour des usages différenciés, pendant et après les JO de 2024. Des pistes pour une architecture conçue comme transformable, quels que soient les futurs usages, y compris ceux qui restent à inventer. *Laurie Picout*



Projet d'immeuble réversible à Bordeaux par Canal (chantier 2022).



Collection Personnelle

PAUL LANDAUER, ENSEIGNANT À L'EAVT PARIS-EST, COFONDATEUR DU MASTER « TRANSFORMATION »

« Ce sont les territoires de l'abandon, du délaissement et du risque, qu'il nous faut en priorité travailler »

« Lorsque, avec Patrick Rubin et Isabelle Biro, nous avons créé le master "Transformation" à l'école d'architecture de la ville et des territoires Paris-Est en 2014, ce thème était le plus souvent abordé dans les écoles sous l'angle patrimonial. Or il nous semblait que cette question relevait d'une autre priorité. Je veux parler de l'urgence écologique, laquelle impose en premier lieu la réutilisation maximale des situations existantes et pose une question relativement inédite, celle de construire un monde plus durable, plus adapté aux impératifs environnementaux, sans démolir celui dont nous héritons. Il convient d'être attentifs aux situations existantes, d'apprendre à voir ce qu'elles contiennent de matériau, de potentiel spatial et climatique. Je ne pense pas seulement aux techniques du relevé pour lesquelles il est nécessaire d'acquérir des compétences – relevé des constructions, mais aussi du sol, son épaisseur, sa matérialité. Je pense à l'élaboration concrète de points de vue depuis lesquels il convient de considérer les situations à transformer. Il y a beaucoup à faire parce que les territoires de l'obsolescence se sont étendus dans une proportion considérable ces dernières décennies en Europe. Nous avons sur les bras une quantité impressionnante de situations abandonnées, issues de la consommation sans limite du sol par la modernité et l'économie mondialisée qui n'a cessé, de délocalisation en relocalisation, de redistribuer les cartes du monde et des lieux. Nous n'en sommes plus à l'obsolescence "ordinaire" dont parlait Françoise Choay il y a une trentaine d'années, ce "cycle universel de création-destruction". La proportion entre ce qui est obsolète et ce qui est utile s'est largement inversée. Ce sont ces territoires de l'abandon, du délaissement et du risque, qu'il nous faut aujourd'hui prioritairement travailler. Un champ d'autant plus vaste que ces paysages de désolation vont bien au-delà des friches industrielles que l'on a commencé à voir apparaître dans les années 1980. Les territoires contemporains sont emplis, pour ainsi dire, de vides. Autant de situations qui restent, pour la plupart, délaissées par la pensée et l'action architecturale. »



Christophe Demontfaucon

DANIEL SCHNEIDER, DIRECTEUR DE LA CONSTRUCTION À LA RÉGIE IMMOBILIÈRE DE LA VILLE DE PARIS (RIVP)

« Il faut saisir cette opportunité de remise à neuf pour prolonger durablement la vie des bâtiments »

« La RIVP a déjà une longue expérience de transformation de bureaux en logements. Depuis le milieu des années 2000, chaque année, nous avons créé ainsi plus de 300 logements par changement d'usage, à partir de plusieurs opérations comprenant des bureaux, des hôtels de tourisme ou meublés. Cela représente environ 30% de la production d'habitat de la RIVP. Depuis quelques années, ce pourcentage tend à augmenter avec des opérations d'envergure, comme l'îlot Saint-Germain à Paris VII^e, l'ancien ministère de la Défense où des bâtiments datant du XIX^e siècle et un immeuble des années 1970 sont en cours de transformation pour créer 250 logements, des équipements sportifs et une crèche [livraison en 2023]. Sur le campus de Jussieu, l'une des barres de Cassan, dévolue aujourd'hui aux services administratifs de l'université de médecine, sera reconvertie en 565 logements étudiants, chercheurs et enseignants. Nous intervenons aussi sur d'anciennes concessions EDF – souvent des bâtiments du début du XX^e siècle – qui arrivent à échéance ou ne sont plus utilisées, et récupérées par la ville. Une contrainte importante de la transformation d'un bâtiment est, lorsqu'il est encore occupé, le relogement des usagers, ce qui a des incidences aussi bien en matière de logistique que de coût. Par ailleurs, à Paris, quand un immeuble tertiaire se vend à minima 5000 €/m², même si la transformation ne coûte que 1800 à 2000 €/m², le prix de sortie reste élevé. Enfin, il est indispensable de respecter les normes – quitte à investir davantage d'argent et de ressources –, dans le but de faire perdurer le bâtiment plus longtemps. Il serait dommageable d'alléger certains critères, en matière d'isolation phonique par exemple. Il faut penser à long terme et saisir cette opportunité de "remise à neuf" pour prolonger durablement la vie du bâtiment. »



Christophe Caudroy

ALEXANDRE CHIRIER, DIRECTEUR DE LA FONCIÈRE DE TRANSFORMATION IMMOBILIÈRE D'ACTION LOGEMENT

« Nous avons l'ambition, dans les trois ans, d'acquérir pour 1,5 milliard d'euros d'immeubles à transformer en logements »

Action logement a lancé fin 2019 un appel à manifestation d'intérêt pour la proposition à la vente d'immeubles de bureaux ou de locaux d'activité en vue de leur transformation en logements. Où en est-il ?

Les actions de prospection et de mobilisation du réseau professionnel de la Foncière de transformation immobilière – créée en juillet 2020 –, dans leurs dimensions tant économique que sociale et environnementale, ont permis d'identifier 150 opportunités. Parmi elles, 69 ont été écartées pour diverses raisons (non-conformité aux objectifs, absence de faisabilité économique, refus de principe de la transformation par les collectivités); 81 restent inscrites au carnet d'affaires, dont 40 sont en cours de négociation pour acquisition. Ce qui représente, en ces six mois de démarrage, un investissement de plus de 100 M€ permettant le développement de 2000 logements. Nous sommes confortés dans l'ambition d'acquérir pour 1,5 milliard d'euros d'immeubles à transformer par les opérateurs de logement dans les trois ans à venir.

Quels sont les principaux freins à la transformation de bureaux en logements et que faire pour les lever ?

La transformation immobilière reste trop modeste au regard des besoins de logements et du potentiel offert. Pourtant, le contexte

n'a jamais été aussi porteur en termes de marché et de volonté de transition environnementale. Quelles que soient leurs sources, réglementaires, techniques, fiscales ou liées aux mécanismes de la financiarisation de l'activité immobilière, les freins à la transformation sont de deux ordres. D'une part, l'acceptabilité économique des coûts d'acquisition et de transformation, d'autre part, l'acceptation politique de la substitution d'immeubles à vocation économique par des immeubles à vocation résidentielle. Et plus largement, l'acceptation du développement de logements dans des zones denses par les élus et les populations. Le Groupe Action logement a créé un outil opérationnel, la Foncière de transformation immobilière pour faciliter ces « acceptabilités » avec un dimensionnement financier très important et un modèle économique volontariste et innovant au service du développement de logements abordables pour les salariés dans les zones les plus tendues. Nous sommes très bien accueillis par les collectivités et de nombreux opérateurs de logement se mobilisent autour de nous.

La transformation de bureaux en logements est-elle une problématique avant tout urbaine ou rurale, parisienne ou nationale ?

Elle concerne majoritairement la région Ile-de-France, ainsi que l'ensemble des territoires métropolitains. Un tiers de nos premières acquisitions se situe dans des métropoles régionales. Et la transformation en logements n'affecte pas uniquement des bureaux, mais aussi des hôtels, d'anciennes cliniques, des sites commerciaux, industriels ou d'activités mixtes. C'est bien dans les territoires denses qu'il est nécessaire de mobiliser du « foncier existant » pour limiter l'artificialisation des terres.

A Paris, la RIVP transforme et restructure l'ancien ministère de la Défense (îlot Saint-Germain) en logements sociaux familiaux, équipements sportifs, crèche et jardin. Livraison prévue en 2023.



François Brugel Architectes Associés