POURQUOI ?

Alors que l'on manque de logements, un nombre croissant d'immeubles de bureaux sont vacants dans les métropoles, une réalité qui risque d'être amplifiée par le télétravail.

POUR QUI ?

Une solution est la reconversion de ces espaces en habitations, de différents types : logements familiaux, résidences étudiantes ou seniors, hybrides…

COMMENT ?

Complexe et coûteuse, cette transformation demande une volonté politique, de l'ingénierie, mais aussi une aide financière, telle celle d'Action logement.

Aménagement

Transformer des bureaux en logements, pas si simple



«Le sujet de la transformation de bureaux en logements a pris une ampleur inédite depuis la crise du coronavirus, avec l'amplification du télétravail. Nous avons mené une étude pour l'Ile-de-France, sur la base d'hypothèses, qui révèle que si 60% des emplois s'exercent en distanciel deux jours par semaine, il y aura un potentiel de 300000 mètres carrés supplémentaires par an transformables en logements», affirme Alexandre Chirier, président de la Foncière de transformation immobilière. Cette filiale d'Action logement, créée en 2020, déploie d'importants moyens pour la production de 20000 logements sociaux, intermédiaires, en accession libre ou à prix abordable à partir de bureaux transformés : 1,5 milliard d'euros sur trois ans, 50% en fonds propres et 50% en prêts à très long terme.

Quelque 4 millions de mètres carrés de bureaux sont vacants en région parisienne, en augmentation de 30% entre 2019 et 2020. Parallèlement, la construction de logements, sociaux et privés, a fortement dévissé en 2020. «Le marché du bureau est déflationniste, mais celui de l'habitat inflationniste. Ces deux marchés ne demandent qu'à se rencontrer», souligne Alexandre Chirier. Des bureaux, mais aussi des locaux d'activités, garages, grands magasins, lieux dédiés à l'enseignement supérieur ou anciens locaux de La Poste peuvent potentiellement changer de destination. Des scénarios multiples émergent pour leur transformation : logements sociaux, intermédiaires, en accession libre ou à prix abordable, résidences étudiantes ou seniors…

AVANTAGE
Transformer des bureaux vacants et souvent obsolètes en logements permet de produire de l'habitat avec une empreinte carbone réduite.

INCONVÉNIENT
L'opération comporte d'importantes contraintes qui rendent les projets coûteux, autant de freins à leur réalisation.

INSERTION DANS LA VILLE

Au-delà de la production de logements en zone tendue, l'un des enjeux de cette façon de «faire la ville sur la ville» est de réduire le rythme de l'artificialisation des sols. «Le béton dans l'immobilier représente 50% de l'empreinte carbone à l'échelle mondiale. Conserver le bâti est, de ce point de vue, presque aussi efficace que de construire en bois», remarque Raphaël Tréguier, président de Kareg IM (lire ci-contre). La société fait du conseil en stratégie auprès de propriétaires et d'investisseurs qui s'engagent dans ce type d'opérations.

Mais tous les bureaux vides n'ont pas vocation à devenir des logements. «L'insertion dans la ville de tels projets, avec une accessibilité à un réseau de transport, à des équipements, commerces ou écoles,



A Metz, des studios pour étudiants et apprentis, une salle de sport et des bureaux prendront place dans l'ancien siège de l'Urssaf. J. SUMBERAC / ACTION LOGEMENT

est essentielle. Beaucoup de ces bureaux sont situés dans des zones industrielles. Le futur métro Grand Paris express pourrait contribuer à pallier cette difficulté», assure Dominique Boré, présidente d'honneur de la Maison de l'architecture d'Ile-de-France. Cette structure organise cette année, pour la deuxième fois, un prix international d'architecture sur ce sujet. «En partenariat avec la métropole du Grand Paris [131 communes, 7,08 millions d'hab., MGP], nous distinguerons l'innovation architecturale et d'usage des projets», précise-t-elle.

La conversion de bureaux vides en logements est aussi le sujet de Réinventer Paris et d'Inventons la métropole du Grand Paris. Ces deux appels à projets innovants sont en cours de consultation. La ville de Paris (2,18 millions d'hab.) a identifié six lieux (deux anciens garages, le magasin Tati dans le quartier Barbès, le siège de l'AP-HP...), plutôt situés au centre de la capitale. La MGP rendra publique en septembre la liste des villes concernées. Noisy-le-Grand (68100 hab., Seine-Saint-Denis), à la fois confrontée à une vacance de bureaux devenus obsolètes et à une forte demande de logements, en fera partie.



L'EXPERT

RAPHAËL TRÉGUIER, président de Kareg Investment Management

«Les premières réalisations vont contribuer à lever certaines appréhensions»

«Les immeubles de bureaux doivent se restructurer ou changer de destination après vingt-cinq ans d'existence. Le point de départ de notre société est de considérer que 1,5 million de mètres carrés de bureaux sont touchés par l'obsolescence tous les ans dans le Grand Paris. La transformation de bureaux en logements est complexe, mais tout à fait maîtrisable. Il faut que les principaux acteurs de la ville, dont les élus, acquièrent de l'expérience sur ce sujet et changent de point de vue. Mais nous commençons à voir les premières réalisations, qui vont contribuer à lever certaines appréhensions. Même si cela reste anecdotique par rapport aux besoins.»

CONSOMMATION D'ESPACES LIMITÉE

«Ce type de transformations est une alternative intéressante car elle limite la consommation d'espaces. Cela permet de loger des populations ciblées, telles que les personnes en situation précaire avec du logement d'urgence, des étudiants ou des personnels de santé», explique Brigitte Marsigny, maire de Noisy-le-Grand. C'est le cas de l'immeuble Le Vendôme, à l'architecture typique des années 90, dans le quartier d'affaires Mont d'est, qui va être transformé en 161 logements, dont 109 en «coliving». Cette nouvelle forme hybride d'habitat allie cellules d'habitation individuelles et espaces partagés.

Destiné aux personnes en transition (personnelle ou professionnelle), le «coliving» représente

un débouché pour ce type de projets. Dans le cas du Vendôme, la région Ile-de-France va investir un million d'euros par an pour réserver des logements destinés aux travailleurs «en première ligne» dans la lutte contre le Covid-19.

Au-delà de la région parisienne, dans certaines métropoles régionales telles que Lille, Strasbourg et Grenoble, la dynamique de transformation est en marche. A Metz (116600 hab.), la Foncière de transformation immobilière du groupe Action logement vient d'acquérir les anciens bureaux de l'Urssaf, un immeuble Art déco en centre-ville. Au programme, une centaine de studios pour des étudiants et des apprentis, ainsi qu'une salle de sport, un espace de coworking et des bureaux en rez-de-chaussée.

DES NORMES DIFFÉRENTES

Malgré les moyens déployés par Action logement et la prise de conscience émergeante de certains élus quant à la nécessité de ne pas laisser leur parc tertiaire vide, ces opérations restent complexes et coûteuses. Les coûts d'acquisition des immeubles de bureaux sont élevés. Dans un mécanisme d'investissement immobilier, il est donc parfois plus intéressant de garder un bâtiment vide, mais ayant une valeur, que d'en modifier la destination. La loi «Elan» de 2018 vise à changer la donne en offrant un bonus de 30% de surface constructible dans ce cas précis.

La transformation nécessite également une prise en compte de nombreux éléments pouvant déséquilibrer financièrement l'opération: l'âge du bâtiment, son architecture, son gabarit ou la présence de matériaux polluants. Les différences entre les normes de construction des bureaux et des logements sont, elles aussi, des freins. Par exemple, d'une façade à l'autre, un immeuble d'habitation mesure en moyenne 13 mètres, contre 20 mètres pour du tertiaire. Conséquences: les logements produits dans une trame de bureaux seront plus grands, et donc plus chers. Il faut en outre intégrer des escaliers, des ascenseurs…

417 000 m²

de logements issus de la transformation de bureaux ont fait l'objet d'une demande de permis de construire entre 2018 et 2020, dont 110 000 m² dans l'agglomération parisienne et 190 000 m² dans les autres grandes agglomérations.

Source: Action logement, 2021.

Au-delà de l'aide financière, la foncière d'Action logement apporte des services en ingénierie pour faire face à la complexité des projets. «En quelques mois d'existence, treize opérations ont été contractualisées, pour près de 120 millions d'euros d'acquisition et la production de 1358 logements», détaille Alexandre Chirier, qui perçoit une évolution vers l'acceptabilité politique chez certains élus.

Celle-ci est indispensable, car toutes les opérations sont soumises à l'accord des maires, parfois confrontés à une opposition des habitants. Les bureaux sont par ailleurs une source de profit plus importante pour les communes, par le biais de la taxe foncière, alors que l'habitat demande davantage d'investissements en matière de services et d'équipements. «Mais quand le stade de l'obsolescence est dépassé, que l'immeuble devient dangereux ou que des squats apparaissent, des collectivités se rendent compte qu'il y a des décisions à prendre», décrypte Raphaël Tréguier, chez Kareg IM. **Sophie Le Renard**

TÉMOIGNAGE

«Nous n'aurions pas pu envisager ce projet sans le portage d'Action logement»



B. GUIGOU/VILLE DU PECQ

LAURENCE BERNARD, maire du Pecq (16 000 hab., Yvelines)

«Remise aux normes, désamiantage, démolition complète des espaces intérieurs pour leur restructuration, gestion des travaux pour que les commerces en rez-de-chaussée gardent une activité, mais aussi accord de la copropriété pour le changement de destination… Les contraintes sont nombreuses et complexes pour la transformation d'un immeuble de bureaux, à proximité du centre-ville, en une résidence sociale étudiante comptant 88 studios et en 35 logements familiaux en accession, auxquels s'ajoute un cabinet médical. Les façades, les commerces et les espaces extérieurs seront requalifiés.

Sans le portage sur un temps long proposé par Action logement, nous n'aurions pas pu envisager ce projet trop coûteux. C'est un bon schéma qui mixe promotion privée et logements sociaux, dont la commune, qui ne dispose plus de foncier, a besoin.»