

Les Echos

Immobilier : 1,7 milliard d'euros pour transformer des bureaux vides en logements

Une cinquantaine de dossiers représentant 300.000 mètres carrés et 5.000 logements potentiels ont commencé à être examinés suite à l'appel à manifestation d'intérêt lancé fin novembre par Action Logement.



Lobjoy-Bouvier-Boisseau / Un immeuble de bureaux transformé en logements sur le boulevard MacDonald à Paris, livré en 2017.
(© Baptiste Lobjoy)

L'appel à manifestation d'intérêt lancé il y a un peu plus de trois mois par Action Logement pour la reconversion de bureaux vacants en logements, clos le 29 février 2020, a porté ses fruits. A ce jour, une cinquantaine de dossiers sont sur le bureau d'Alexandre Chirier, directeur de la foncière dédiée du groupe, grâce aussi au travail de prospection de ses équipes.

« Ces dossiers représentent au total 300.000 mètres carrés de surface plancher et un potentiel de 5.000 logements d'une surface moyenne de 60 mètres carrés », explique-t-il. Conformément à l'objectif fixé par le groupe et par le ministère du Logement, il s'agit aux trois quarts d'immeubles basés en région parisienne - essentiellement en petite couronne, les autres étant situés dans les agglomérations lilloise, lyonnaise et marseillaise. Des zones où le déséquilibre est fort entre l'offre et la demande de logements.

S'inscrire « dans une ambition urbaine »

Tous les projets examinés n'ont pas vocation à être retenus - le prix proposé par le propriétaire, la localisation ou la spécificité de chaque immeuble vont désormais être examinés avec soin. Certains biens - souvent trop profonds - ne sont pas transformables. Les immeubles restructurés doivent également permettre, de par leur localisation, de rapprocher les salariés de leur emploi. « Il faut aussi travailler en amont avec les collectivités, afin que le projet de transformation s'inscrive dans leur ambition urbaine », note Alexandre Chirier.

« Nous avons commencé à regarder plus en détail une dizaine de projets, pour un investissement total d'environ 90 millions d'euros, avec des coûts d'acquisition compris entre 1.200 euros et 4.000 euros du mètre carré, avant travaux de transformation », poursuit-il. Malgré la clôture de l'appel à manifestation d'intérêt « d'autres dossiers vont rentrer. Nous nous fixons un objectif d'une dizaine de projets par mois à analyser », poursuit-il.

Une quinzaine d'opérations sera lancée dès cette année, avec pour chaque programme la création d'un tiers de logements sociaux, d'un tiers de logements intermédiaires et un tiers de logements « libres ».

Intérêt environnemental

La foncière sera chargée d'acquérir les bureaux vides, d'en assurer le portage financier et d'obtenir les permis de construire. Elle confiera ensuite à des promoteurs ou à des bailleurs sociaux les travaux de transformation. « Elle conservera la propriété du terrain pour la partie dédiée au logement social et intermédiaire et demandera en échange une faible redevance au bailleur ». Un mécanisme permettant à ce dernier de réduire largement sa facture. Ainsi, au bout du compte, l'opération sera financièrement viable, en dépit des faibles loyers proposés aux locataires.

Au total, Action Logement a prévu de mobiliser 1,7 milliard d'euros sur trois ans (600 millions d'euros en fonds propres, autant sous forme de dette et 500 millions de financements bancaires) afin de transformer des locaux vides en habitations. Paris pourrait être concerné mais « le gros de l'intervention de la foncière ne sera pas concentré sur la capitale » où les prix sont particulièrement élevés et où, d'ailleurs, la vacance de bureaux est au plus bas. Il s'agit de conserver des moyens pour réaliser des habitations ailleurs.

L'ambition de ce programme est aussi verte. « La restructuration d'un immeuble a souvent un coût plus élevé que de la construction neuve [...]. Mais elle est plus vertueuse pour l'environnement », note encore Alexandre Chirier. Elle évite en effet la production de déchets : le bâtiment en génère 46 millions de tonnes chaque année en France, essentiellement issues des démolitions.

Par Elsa Dicharry

Les Echos

Immobilier : le casse-tête de la transformation de bureaux en logements

Les immeubles de bureaux vacants sont souvent trop larges pour être transformés en logements. Les restructurations imposent aussi fréquemment de revoir les façades. A l'intérieur des bâtiments, tout l'aménagement est à reprendre.



Fin 2016, l'agence d'architecture Moatti-Rivière a livré au bailleur social 3F un immeuble de bureaux entièrement réhabilité. La façade, donnant sur l'autoroute, a été revisitée pour amortir le bruit et donner au bâtiment une nouvelle physionomie. (© Michel Denancé)

A l'approche des élections municipales, la question revient régulièrement dans le débat dans les grandes villes, où la pénurie de logement se fait sentir. Transformer des bureaux vacants en habitations serait l'une des solutions au problème. En réalité, ce type de restructuration se heurte à de nombreux obstacles, notamment techniques, liés à la typologie des bâtiments.

Fin 2016, l'agence d'architecture Moatti-Rivière a ainsi livré au bailleur social 3F un immeuble de bureaux entièrement réhabilité situé quai des Carrières à Charenton-le-Pont (Val-de-Marne), après des mois d'un chantier complexe. L'immeuble à transformer datait des années 1970 et offrait 9.500 mètres carrés de surface plancher. « Une partie du bâtiment surplombait l'autoroute A4 et réduire les nuisances sonores a été l'un des défis à relever. L'autre partie donnait sur une cour trop petite et offrait une trame de 15 ou 16 mètres, quand la largeur maximale pour un immeuble de logements est en principe de 12 mètres », explique Carlos Alvarez, l'architecte chargé du projet. Autrement dit, les appartements risquaient d'être trop sombres.

Contrainte de largeur

L'agence a pris le parti d'agrandir la cour intérieure et de réduire, à cet endroit, la largeur de l'édifice afin d'apporter de la luminosité. Côté autoroute, « nous avons créé une seconde façade à l'intérieur du bâtiment et, entre les deux façades, nous avons installé des loggias chaleureuses habillées de bois », précise l'architecte. Une façon de limiter le bruit en modifiant totalement la physionomie de l'immeuble. L'opération a été primée en 2019 par la Maison de l'architecture d'Ile-de-France.

A Paris, dans le XIXe arrondissement, l'agence Lobjoy & Bouvier & Boisseau a, de son côté, piloté un autre projet remarqué : la restructuration, pour SNI, d'un immeuble de bureaux de grande hauteur (IGH) situé sur le boulevard MacDonald. « Ce bâtiment d'un peu plus de 4.000 mètres carrés, construit en 1969, avait tous les vices : il ne représentait pas un geste architectural majeur, il était mal conçu à l'intérieur, l'acoustique y était déplorable et il avait été affecté par une épidémie de légionellose », raconte l'architecte Ludovic Lobjoy. Il était par ailleurs nécessaire de renforcer sa structure. A noter enfin que l'immeuble était détenu en copropriété. « Il a donc fallu l'accord de tous les copropriétaires pour obtenir le changement d'usage », souligne-t-il.

Opérations coûteuses

« Seul point positif, le bâtiment avait la bonne épaisseur - 11 mètres - pour réaliser du logement », poursuit-il. « La difficulté a surtout été de s'adapter à la réglementation IGH, qui nous obligeait à avoir des fenêtres très petites pour des questions de sécurité incendie ». L'obstacle a été contourné grâce à la création de balcons.

« D'une manière générale, dans un immeuble de logements, il faut aussi davantage d'escaliers, de cages d'ascenseurs ou de gaines que dans un immeuble de bureaux », note encore l'architecte. Et l'aménagement intérieur diffère totalement - de petites pièces au lieu de grands plateaux, des cuisines, des salles d'eau... Autant de contraintes qui rendent ces opérations coûteuses.

Par Elsa Dicharry