



MINISTÈRE DE LA CULTURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Corinne LANGLOIS

Sous-directrice de l'architecture, de la qualité de la
construction et du cadre de vie

DGPA – service de l'architecture –
SDAQCCV – BQAP
25 novembre 2022



Cycle 2022 _ Osez l'aménagement !
3ÈME JOURNÉE – PRENDRE LE RISQUE DE FAIRE
ET FAIRE AVEC LE RISQUE

GT 3 : OSER TRANSFORMER LES BUREAUX EN LOGEMENTS : COMMENT ANTICIPER LES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES ?

La transformation de bureaux en logements est « *un véritable projet d'architecture* », difficile et pour lequel nous avons besoin d'expérimenter

- Des bureaux en logements : « OUI » mais pas partout et pas n'importe comment
- Tous les bureaux ne présentent pas un même intérêt pour y faire vivre des habitants
- Faire muter le bureau en logement, c'est d'abord avoir un regard sur le quartier et son potentiel d'accueil

> Rôle primordial de l'architecte dans la prise en compte des caractéristiques de l'immeuble : diagnostic / programmation / hypothèses

GT 3 : Oser transformer les bureaux en logements : comment anticiper les évolutions sociétales ?

SOMMAIRE

1. AMI « ENGAGÉS POUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT DE DEMAIN »
2. QUEL POTENTIEL DANS LES ZONES TENDUES ?
3. QUEL POTENTIEL HORS ZONES TENDUES ?
4. LE PALMARES REHABILITATIONS EXEMPLAIRES (XX^e siècle)





**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



« Un véritable projet d'architecture »

**Plusieurs projets de l'AMI logement concernent
des transformations de ce type**

25 novembre 2022
BQAP – SDAQCCV
Réunion RNA

1. AMI Engagés pour la qualité du logement de demain



- **Une question « logement » :**

quels logements pour demain, confortables et faciles à vivre, accessibles financièrement, inscrits dans la transition écologique?

- **Une question « processus » :**

quelles évolutions de nos processus pour intégrer les habitants, pour redonner toute leur place aux acteurs publics et aux architectes, pour répartir de manière équitable la valeur créée?

1. AMI Engagés pour la qualité du logement de demain



- **2 types de projets**
- **Restructurer et réinvestir des sites économiques aménagés :**
 - interventions multiscalaires de l'architecte, intervention de la puissance publique (collectivités, EPF ou EPA, SPL, OIN)
 - différenciation dans les imputs (sols/capitaux) ; rentes à terme ; calcul du compte à rebours
- **Un exemple « Ilot Alinéa 6.1 », opération Mérignac Soleil**
 - mutation d'une zone commerciale sur elle-même avec densification, opération tiroir ;



« Ilot Alinéa 6.1 » opération Mérignac Soleil

Date de livraison : fin 2023 prévisionnel

Équipe : La Fabrique de Bordeaux Métropole Nhood, Bourbouze & Graindorge Architectes, Lалу paysagistes, BET /VPEAS, EVP, SOLAB, PAVE – laboratoire de recherche ENSAP Bordeaux

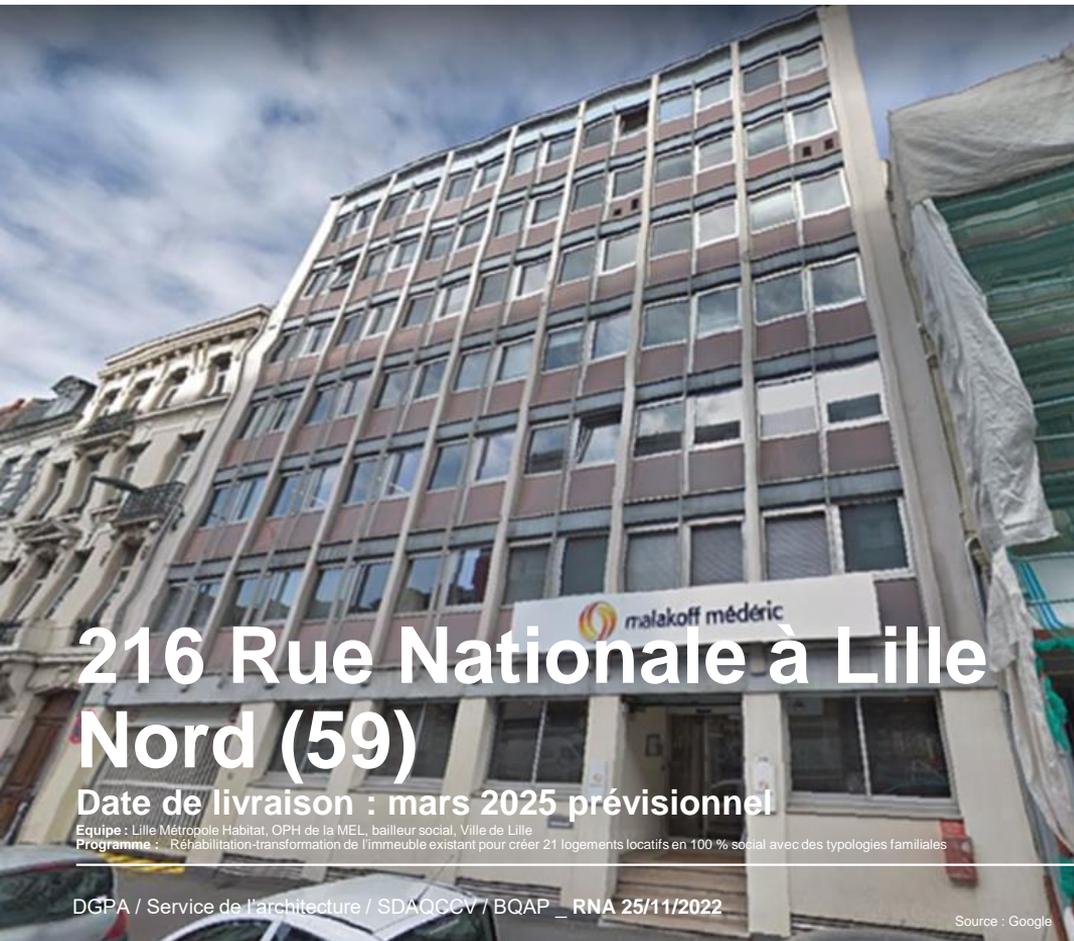
Programme : Environ 200 logements et 2 500 m² de surfaces commerciales



1. AMI Engagés pour la qualité du logement de demain



- **Transformer, réhabiliter un bâtiment existant récent :**
 - intervention de l'architecte dans les phases amont, articulations au sein de la maîtrise d'œuvre, rapport à la maîtrise d'usage, responsabilités
 - schéma de la chaîne de valeurs en réhabilitation, coût du portage, évolution du compte à rebours
- **Plusieurs projets à Lille, Lyon ou Rosny**
 - **Lille:** « 216, rue Nationale à Lille » (reconversion bureaux/logements) ;
 - **Lyon:** « Cour Lafayette à Lyon » (IGH, bureaux/logements) ;
 - **Rosny:** « Transformation des bureaux du CNIR(Bison futé)» (changement d'usage et design)



216 Rue Nationale à Lille Nord (59)

Date de livraison : mars 2025 prévisionnel

Équipe : Lille Métropole Habitat, OPH de la MEL, bailleur social, Ville de Lille

Programme : Réhabilitation-transformation de l'immeuble existant pour créer 21 logements locatifs en 100 % social avec des typologies familiales



Espace extérieur pouvant être utilisé comme « petit poumon vert » au cœur de Lille



Exemple de logement témoin en visualisation 3D grâce au BIM



Source : Clément Vergély architectes

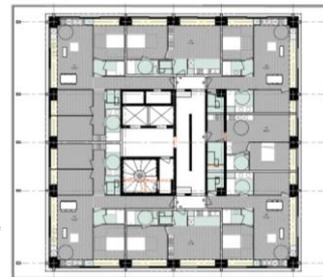


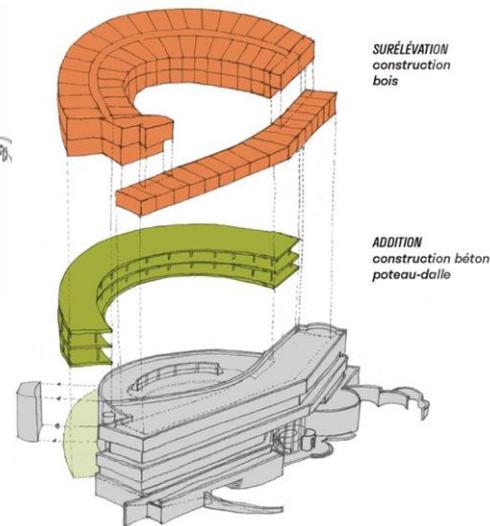
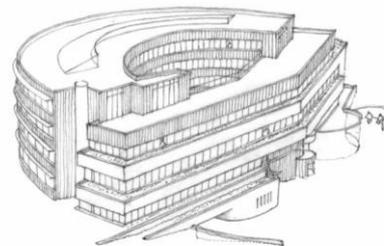
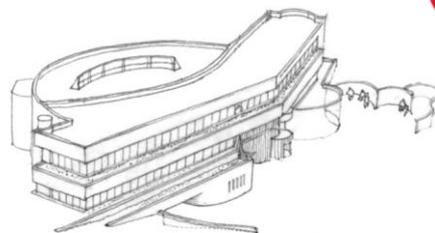
« Cour Lafayette » Lyon (69)

Date de livraison : fin 2023 prévisionnel

Équipe : Ville de Lyon, la SPL Lyon Part-Dieu, Clément Vergély Architectes, SCI Lafayette, le groupe ICADE et en relation avec les étudiants de l'École d'Architecture de Lyon

Programme : Transformation et réhabilitation d'une tour IGH existante de bureaux en bâtiment d'habitation avec commerces en pied d'immeuble.





« Transformation des bureaux du CNIR (Bison futé), à Rosny »

Densifier l'existant sans détruire, dans le respect de l'architecture d'origine

Date de livraison : février 2024 prévisionnel

Équipe : Ville de Rosny-Sous-Bois, Coallia Habitat, Canal Architecture, Bureau d'étude Hors-Site / Canal Architecture

Programme : réinitialiser les 2150 m² SDP de l'ancien CNIR construit en 1986, en résidence de 169 logements autonomes de typologies T1 et T1 bis : 4652 m²

Source : Canal Architecture

Apprendre à travailler différemment et à modifier le raisonnement économique actuel

- **Réfléchir le potentiel en développement de l'immeuble sans a priori**
 - > diagnostic urbain et architectural et hypothèses programmatiques
 - > la transformation ne doit pas se limiter à un travail de façade
- **Maître d'ouvrage ou son opérateur (y/c le promoteur)**
 - > redéfinir son rôle et son rapport à la maîtrise d'œuvre
 - > en lien étroit avec les architectes, les urbanistes et la collectivité
 - > déterminer les montages et les modes d'investissement les plus pertinents
- **Réfléchir en hypothèses et variantes (ne pas tout définir à l'avance)**
 - > contrats et modes de faire à renouveler
 - > miser sur nos capacités à trouver des solutions !
 - > les phases préalables d'étude sont fondamentales (refaire la ville sur la ville), et pas uniquement en terme technique.



2. Quel potentiel dans les zones tendues ?

Le marché existe...

> Pas trop de problèmes, le marché existe mais tout immeuble de bureau sera-t-il propice à l'habitat?

- Choix de l'implantation
- Innovations dans les programmes
- Composition des espaces



**champs
d'explorations**

58 rue de Mouzaïa, 75019 Paris

Date de livraison : 2019

Maitre d'ouvrage : RIVP et CROUS assistés de Citae (AMO HQE)

Équipe de maîtrise d'œuvre : Canal, atelier d'architecture : Patrick Rubin, Annie Le Bot, Antoine Hersant + Khephren (BET Structure) + Espace Temps (BET Fluides)
+ ITAC (BET Acoustique) + D'ici là (Paysage) + Soja Architecture (Recherches patrimoniales) + Valérie Mondot (Expertise *street art*)

Programme : 168 logements (logements étudiants, logements jeunes travailleurs) + 14 ateliers d'artistes + espaces de coworking

72-76 quai des Carrières 94220 Charenton-le-Pont

Date de livraison : 2016

Maitre d'ouvrage : Immobilière 3F

Équipe de maîtrise d'œuvre : Agence Moatti-Rivière Architecture et scénographie / Ellis Nord (BET)

Programme mixte : transformation de 7 000 m² de bureaux pour créer 90 logements sociaux destinés en majorité aux jeunes et aux personnes âgées ;

78 T1 et T2, 8 T3 (dont 2 dédiés à la colocation), 2 T4, 2 T5 / Réhabilitation de 2 500 m² de bureaux



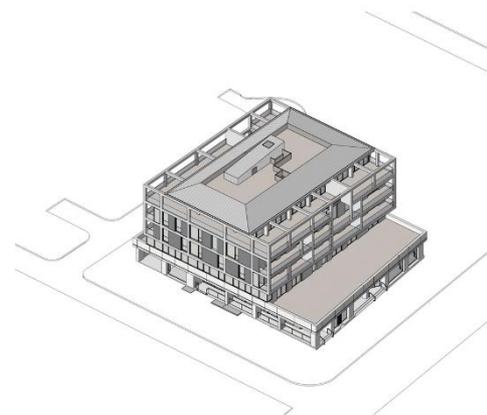
Villa Rohan, 41 cours d'Albret 3300 Bordeaux

Date de livraison : 2018

Maître d'ouvrage : AB Groupe

Équipe de maîtrise d'œuvre : Atelier Cambium (Olivier Laurent et Franck Ferrier architectes)

Programme : 22 logements résidentiels de taille supérieure aux standards en vigueur: 20 T3 entre 70 et 80 m²/ 1 T5 de 190 m²/ 1 T6 de 220m²



3. Quel potentiel hors zones tendues ?

Exemples des villes moyennes et des architectures contemporaines remarquables (ACR) :

- bureaux du crédit agricole, de la caisse d'épargne...

- **Quel parc de bureaux?**

- > l'époque « DATAR » années 70, avec une déconcentration de l'économie
des architectures de représentation des banques, des chambres consulaires, des assurances...
- > donc souvent confiées à des architectes renommés
- > situés en immédiate périphérie des centres anciens
- > une offre de services de proximité réelle et des logements

- **Une vacance importante:**

- > d'origine économique: concentration métropolitaine et développement numérique
- > ou spatiale : concurrence foncière des zones économiques périphériques

3. Quel potentiel hors zones tendues ?

Pour les collectivités hors zones de pression foncière avec un « surplus » d'offre et donc une vision globale à avoir entre l'immeuble, les potentiels du quartier, la valeur architecturale et mémorielle de ces plateaux

- **Economique**

- > Ces quartiers d'implantation vivaient autant de ces bureaux que des habitants

- **Surfaces disponibles**

- > En délaissant ces bureaux, ce sont d'immenses plateaux qui se trouvent libérés au regard des besoins du territoire

- **Enjeu n°1 :**

- > Anticiper les conséquences urbaines des délocalisations quitte à s'y opposer dans les SCOT et les PLUi par exemple (pas simple)

- **Enjeu n°2 :**

- > Identifier l'ensemble des surfaces de plateaux disponibles qui peuvent être très importantes (cliniques, entreprises, bureaux ...) et penser la mutation de manière globale

4. Architecture et transition écologique :

Nécessité de réduire la consommation énergétique des bâtiments conduit à mener des rénovations thermiques rapides dont l'impact sur le paysage urbain, l'architecture, sa pérennité, voire la qualité de vie des habitants, fait débat

Création d'un palmarès de réhabilitations exemplaires de l'architecture de la seconde moitié du XXème siècle

- Engagement du ministère de la culture en faveur d'une transition écologique efficace, contextualisée et qualitative
 - Convention de coopération avec le CEREMA
-
- répondre aux exigences environnementales
 - préserver la qualité d'usage et architecturale des immeubles
 - réhabilitations adaptées aux édifices « architecture contemporaine remarquable »
 - privilégier la transformation, la réhabilitation de l'existant à la démolition





MINISTÈRE DE LA CULTURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MERCI DE VOTRE ATTENTION

www.culture.gouv.fr

**DGPA – service de l'architecture
SDAQCCV – BQAP
25 novembre 2022**

Corinne LANGLOIS
Sous-directrice de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie
corinne.langlois@culture.gouv.fr