

RECONVERTIR POUR HABITER

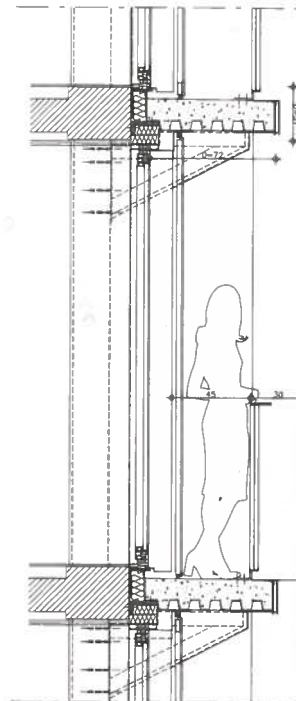
L'obsolescence rapide de certains bâtiments interpelle les gestionnaires de patrimoine, non pas pour regretter l'investissement consenti quelques décennies plus tôt, mais plutôt pour mesurer la pertinence de maintenir une vie de quartier, voire d'en renouveler la population. La reconversion en logement constitue alors une mutation programmatique susceptible de renouvellement urbain, autant que d'amélioration du bâti. Elle engendre la plupart du temps une variation typologique des logements, difficile à obtenir dans les immeubles collectifs neufs. Toutefois, la plus-value économique n'est pas forcément recherchée par les intervenants car une reconversion s'avère couramment plus onéreuse qu'une construction ex-nihilo. Il faut donc que les architectes et maîtres d'ouvrage soient d'abord motivés par les qualités spatiales inédites ou atypiques des logements ainsi créés. Quand des murs anciens présentent une poésie porteuse d'aménités, le projet suscite facilement l'adhésion. Mais quand la qualité patrimoniale semble faire défaut, il est souhaitable que des leviers réglementaires, voir fiscaux, en favorisent la concrétisation.

DOSSIER

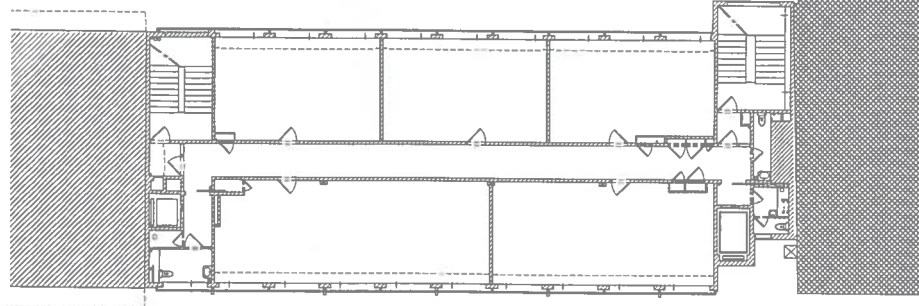
Dossier réalisé par Christophe Hespel

LOBJOY & BOUVIER 60 LOGEMENTS DANS DES BUREAUX PARIS 19^e

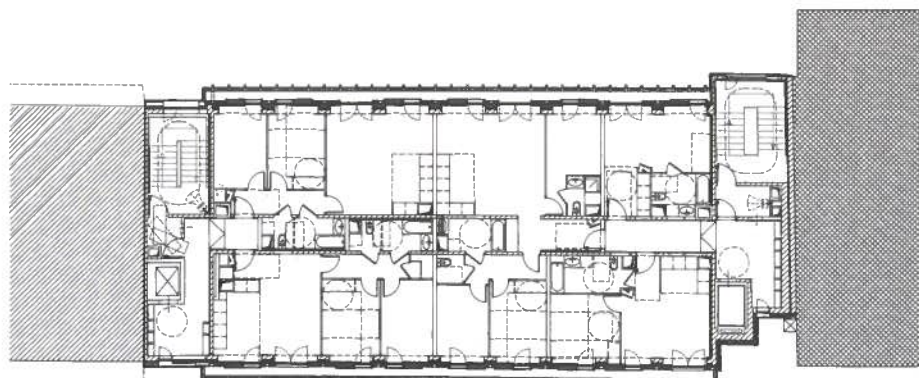
Situé boulevard Mac Donald, cet immeuble de bureaux construit en 1969, était vacant depuis 2007 lorsque la SNI confie à l'atelier Lobjoy et Bouvier la tâche de lui trouver un avenir. La restructuration pouvait être envisagée sans remaniement de la structure porteuse. Les deux circulations verticales existantes, faiblement remaniées, permettent de desservir chacune cinq logements par étage avec des typologies variant du T1 au T4. Les façade-rideaux lisses existantes cèdent la place à une composition géométrique fragmentée. La peau du bâtiment, tramée de percements toute hauteur, alterne avec des parements fixes en tôle nervurée et des volets coulissants lisses, composant ainsi un jeu de pixels colorés alliant l'argent au cuivre mordoré. Une vibration optique naît des glissements entre ces éléments de vêture, d'un étage à l'autre. Un premier plan se superpose à cette composition. Il est matérialisé par des épines en aluminium laqué qui s'élancent sur trois étages, apportant une lecture cinématique d'une façade tantôt « ouverte » tantôt « fermée ». La règle du C + D est respectée par un traitement horizontal en nez de dalle, sur lequel sont fixées les épines. Les balcons rappellent les serrureriers où l'on se tient tel que Caillebotte les a représentés dans de nombreuses vues de Paris.



COUPE SUR LES BALCONS CRÉÉS



PLAN D'ÉTAGE COURANT DE L'ÉTAT EXISTANT



PLAN DE L'ÉTAGE COURANT DE L'ÉTAT PROJETÉ

MAÎTRISE D'OUVRAGE : SNI

MAÎTRISE D'ŒUVRE : Lobjoy & Bouvier, architectes mandataire ; Campion, Bethac, Cebat & Avel Acoustique, BET

PROGRAMME : 60 logements locatifs

SURFACES : 4 085 m² SDP



MICHEL CIUCH, PRÉSIDENT D'IMMOGROUP CONSULTING

l'assouplissement des règles d'urbanisme doit favoriser les mutations immobilières résidentielles

2011, notre étude "Crise du logement : la mise en examen de l'immobilier d'entreprise" avait mis en évidence en Île-de-France, une offre excédentaire de bureaux et d'activités de près de 100 000 mètres carrés qui représentait un gisement potentiel de 100 000 logements. Fin 2012, l'excès de stock équivalait à un stock cumulé d'offre en habitation au cours de ces six dernières années soit près de 100 000 logements. Certes, il s'agit d'un chiffre énorme car il faut déduire les locaux ou terrains qui, de par leur nature ou situation particulière, ne peuvent raisonnablement pas bénéficier d'une affectation résidentielle. Mais ces chiffres sont saisisants ! Ces évolutions expliquent, qu'en Île-de-France, les prix de vente et les loyers se soient effondrés en immobilier professionnel entre 2008 et 2012 alors que, reflet des formidables tensions qui caractérisent ce marché, ils ont bien mieux résisté sur le marché de l'habitation. Notre analyse actualisée a conduit à confirmer le rôle du logement et le président de la République lui-même à reconnaître qu'il s'agissait bien d'un problème grave menaçant le développement du moteur économique. Récemment décidé par Cécile Duflot, l'assouplissement des règles d'urbanisme et les décisions d'octroi de permis de construire afin de favoriser la transformation de l'immobilier d'entreprise en immobilier résidentiel constitue une bonne avancée. Des exonérations fiscales seront peut-être mises en place pour les plus-values réalisées lors de la cession d'un local professionnel aux fins de sa transformation en logements locatifs... Nous sommes dans une situation d'urgence : l'offre en immobilier d'entreprise a considérablement augmenté de plusieurs centaines de milliers de mètres carrés depuis début 2013 alors que la production de logements neufs est en panne anémique.»



LUDOVIC LOBJOY, ARCHITECTE, LOBJOY & BOUVIER

« C'est l'occasion de remettre en cause la production de logements standardisés »

« La transformation des immeubles de bureaux en habitations s'inscrit ainsi dans une vision globale et pérenne des territoires. Pourtant, aussi pertinente soit-elle, cette reconversion reste le plus souvent une équation impossible en raison des modes de production ou de construction, des conditions fiscales, des règles de copropriété et des contraintes réglementaires (PMR, etc). Ces dernières engendrent un surcoût de l'ordre de 30% par rapport à une construction neuve. Malgré ces difficultés multiples, la reconversion d'immeubles de bureaux est une très bonne solution qui génère du point de vue de l'architecture des réponses originales et créatives. C'est l'occasion de remettre en cause la production de logements standardisés, qui a montré ses limites. En effet, vouloir apporter une réponse standard à une question complexe est une posture vouée à l'échec. Il faut plutôt révéler "l'ADN" du bâtiment et celui de son territoire pour inventer une destination programmatique sur mesure. Cette approche permet de proposer des logements différents répondant à un segment de la demande peu satisfait par l'offre disponible : seniors, familles séparées et recomposées, étudiants, actifs déplacés, colocations etc. Les grandes métropoles doivent être en mesure de fournir une offre sans cesse renouvelée de bureaux adaptés et bien répartis sur le territoire, mais elles doivent aussi offrir en quantité suffisante de grands logements, lumineux, bon marché, et accessibles à tous. »