



**HAL**  
open science

# La reconversion de bâtiments de bureaux en logements

Marion Radenne

► **To cite this version:**

Marion Radenne. La reconversion de bâtiments de bureaux en logements. Architecture, aménagement de l'espace. 2017. dumas-01883433

**HAL Id: dumas-01883433**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01883433v1>**

Submitted on 28 Sep 2018

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Copyright

# LA RECONVERSION DE BATIMENTS DE BUREAUX EN LOGEMENTS

---

## MEMOIRE DE FIN D'ETUDES

*ENSA Toulouse – 2017*

*Paysage, Environnement Et Architecture*

Marion Radenne

## DIRECTEUR D'ETUDES

Juan Carlos ROJAS ARIAS

*Architecte DPLG, enseignant et chercheur*

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE TOULOUSE  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



## REMERCIEMENT

Je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont aidée dans l'élaboration de ce mémoire de fin d'études.

Merci tout d'abord à mon directeur d'études, Monsieur ROJAS-ARIAS de m'avoir guidée durant cette année universitaire et aux professeurs du séminaire Paysage, Environnement et Architecture pour m'avoir permis d'approfondir mes connaissances et de réaliser cet travail.

Je remercie enfin Madame MARAVAL de ADIM Construction Occitanie et Monsieur PIQUEMAL, porte-parole de l'association Droit Au Logement 31, qui ont pris le temps de répondre à mes questions. Leurs témoignages m'ont grandement aidé à réaliser ce mémoire.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE TOULOUSE  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## RESUMÉ

La reconversion de bâtiment a des enjeux indéniables, surtout concernant le développement durable des villes. Ce processus permet de redonner vie à un quartier aussi bien socialement qu'économiquement, de limiter l'impact de l'extension des villes et de résorber les anciens édifices énergivores. Les bâtiments de bureaux se prêtent très bien à ce principe de par leur quantité et leurs caractéristiques architecturales. Leur localisation et les volontés financières des propriétaires restent malgré tout un frein au développement de ce processus. Les résidences pavillonnaires représentent la majeure partie des habitations françaises. Il existe donc toujours un réel besoin en habitat social, en France, comme à Toulouse. La reconversion des bureaux en habitation est une des solutions à la crise du logement actuelle, à condition que les surfaces créées soient disponibles à loyer modéré. Etant donné que les bâtiments répondent aujourd'hui à plusieurs fonctions au cours de leur vie, il est nécessaire de penser à leur reconversion dès la conception.

La transformation de bureaux en logement est fréquente en Ile-de-France, mais encore peu répandu sur Toulouse. En effet, un seul projet a abouti, allée Jean Jaurès. Mais un permis de construire pour la reconversion de l'immeuble FIDÉLIO a été déposé récemment. Malgré le fait que ce ne soit pas des logements sociaux puisqu'ils seront destinés aux étudiants et jeunes actifs, cela montre que le processus de reconversion se répand de plus en plus.

## SUMMARY

Conversion of buildings has undeniable challenges, especially with regard to the sustainable development of cities. This process makes it possible to revive a neighborhood both socially and economically, to limit the impact of the extension of the cities and to absorb the old buildings that consume energy. The office buildings are very well suited to these transformations because of their quantity and their architectural characteristics. Their location and the financial will of the owners put a curb on the development of this process. The suburban housing represents the majority of the French houses. There is always a real need for social housing, in France, as in Toulouse. The conversion of offices into dwellings is one of the solutions to the current housing crisis, provided that the areas created are available at moderate rent. Since buildings must now be able to accommodate several functions during their lifetime, it is necessary to think of their reconversion at the design stage. The transformation of offices into housing is frequent in Ile-de-France, but not very common in Toulouse. In fact, only one project was completed, Jean Jaurès road. But a building permit for the reconversion of the FIDÉLIO building was filed recently. Despite the fact that they are not social housing, because they will be for students and young workers, this shows that the conversion process is becoming more and more popular.

## SOMMAIRE

INTRODUCTION ET PROBLEMATIQUE	5
METHODOLOGIE	6
<b>I. LES ENJEUX DE LA RECONVERSION DES BATIMENTS DE BUREAUX</b>	<b>- 7</b>
<i>A. Les enjeux de la reconversion de bâtiments</i>	<b>8</b>
a. Urbains et sociaux	9
b. Environnementaux	10
c. Economiques	11
<i>B. Pourquoi choisir de reconvertir des bâtiments de bureaux</i>	<b>13</b>
a. Le fléau des bâtiments de bureaux vacants	
b. Les avantages de ces bâtiments	15
c. L'exemple de l'île de France	16
<b>II. LA TRANSFORMATION DES BATIMENTS DE BUREAUX EN LOGEMENT</b>	<b>- 21</b>
<i>A. La transformation en logement</i>	<b>22</b>
a. Existe-il un réel besoin de logements ?	
b. Qui est réellement concerné par des logements reconvertis ?	25
<i>B. Processus de reconversion</i>	<b>26</b>
a. Par qui le processus est engagé ?	
b. Quelles spécificités pour les logements et les quartiers concernés ?	27
c. Une solution d'avenir, des bâtiments conçus pour être reconvertis ?	
<i>C. Les freins à ce type d'opération</i>	<b>31</b>
a. Economiques	
b. Politiques et réglementaires	33
c. Architecturaux et urbains	34
<b>III. UN EXEMPLE CONCRET, TOULOUSE, L'IMMEUBLE FIDÉLIO</b>	<b>- 36</b>
CONCLUSION	45
BIBLIOGRAPHIE	47
ANNEXES	50

## INTRODUCTION

Au cours de ma licence, effectuée à l'île de La Réunion, j'ai été confrontée au fort relief de ce département. Les différentes analyses urbaines et architecturales réalisées ont permis de comprendre les avantages de ce dénivelé, pour nous, architectes, mais aussi ses inconvénients. Les villes au tissu pavillonnaire se sont rapidement étalées sur le littoral et empiètent de plus en plus sur la montagne. Cette extension urbaine a induit une massive imperméabilisation des sols qui provoque des inondations mais aussi des éboulements fréquents. En France Métropolitaine, cet étalement des villes implique également l'amplification des transports routiers et donc de la pollution. Ce développement de manière horizontale est devenu possible qu'après l'essor automobile et la fluidification des transports. Auparavant, les villes se reconstruisaient sur elles-mêmes constamment. Il faudrait donc retrouver ce type d'évolution, afin de limiter l'extension des villes et permettre un développement urbain durable.

*« Il nous faut alors réfléchir à la manière d'adapter les bâtiments existants. <sup>1</sup> »*

## PROBLÉMATIQUE

Une partie des bâtiments existants ne correspond pas aux attentes actuelles ; démolir pour reconstruire est une solution simple mais coûteuse, il y a donc de véritables avantages à transformer ces bâtiments afin de leur offrir une seconde vie. Tout en répondant à un besoin, cela permettra également d'avoir une réponse économique, sociale et environnementale pour le développement de la ville de demain. En effet, dans l'ouvrage La régénération urbaine, Claude Chaline explique que le renouvellement urbain *« peut efficacement contribuer à maîtriser la macro-forme urbaine en offrant une alternative à l'étalement périphérique, au gaspillage d'espaces naturels et aux divers maux de la ville éclatée. »*

La montée en puissance et la généralisation des espaces vacants en font un objet d'étude qui, comme d'autres, appelle description, explication et essai de théorisation. Divers bâtiments peuvent être transformés, cependant il a été choisi de cibler les bâtiments de bureaux. La reconversion de ces derniers existe depuis plusieurs années à Paris, mais cela

---

<sup>1</sup> ROGERS, Richard. *Des villes pour une petite planète*, Paris, Le Moniteur, 2000, p.102.

n'est pas encore quelque chose de courant en Province, particulièrement sur Toulouse. Il s'agit d'un processus très long, dans lequel nous manquons de connaissances. Ils représentent un domaine d'étude d'avenir, de par la quantité des lieux délaissés. Enfin, la transformation de bâtiment de bureaux doit répondre au besoin actuel le plus important : le logement. C'est pourquoi nous en venons à la problématique suivante :

***La reconversion de bâtiments de bureaux en logements : quelles (sont les) volontés urbaines, économiques et sociales de ce phénomène actuel, en vue d'un développement urbain durable ?***

## MÉTHODOLOGIE

Ce travail s'appuie sur des ouvrages, des entretiens mais surtout des articles. En effet, ce sujet récent a suscité la curiosité chez un grand nombre de professionnels. Des journalistes, des architectes et des urbanistes ont publié leurs reportages et leurs études concernant ce phénomène de mutation de bâtiment de bureau en logement. Mon travail s'appuie également sur des entretiens réalisés avec le porte-parole de l'association Droit Au Logement, Monsieur PIQUEMAL et avec Madame MARAVAL, responsable de projet au sein de la société ADIM Construction.

Dans une première partie, les enjeux de la reconversion de bâtiments de bureaux seront détaillés. Tout d'abord en expliquant les avantages d'une transformation d'édifice existant. Ensuite, il est question de justifier pour quelles raisons les immeubles à usage professionnels sont intéressants dans le cadre de ce type de mutation. La seconde partie traite de la transformation en logement. Le besoin en hébergement sera tout d'abord évoqué, pour ensuite détailler ce processus de reconversion : acteurs, habitants concernés, conséquences urbaines. Les freins politiques, économiques et architecturaux à ce processus seront aussi mis en évidence. Enfin, cette étude sera conclue par une analyse d'un cas concret, la ville de Toulouse et l'immeuble FIDELIO<sup>2</sup>. En effet, la transformation de bâtiment de bureau en logement est courante en région parisienne, mais il est maintenant intéressant de savoir si cela est faisable dans la métropole occitane afin d'envisager un développement urbain durable.

---

<sup>2</sup> Girard, B. (2016). L'es-futur siège d'Habitat Toulouse transformé en résidence étudiante. La Tribune, Toulouse [en ligne], (page consultée le 20/07/17)



## **I. LES ENJEUX DE LA RECONVERSION DE BATIMENTS DE BUREAUX**

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE TOULOUSE  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

La reconversion de bâtiments correspond au changement d'activité pour s'adapter aux nouvelles conditions économiques, technique et politique.

## A. Les enjeux de la reconversion

L'apparition de bâtiments abandonnés ou non occupés dans le tissu urbain n'est pas un phénomène nouveau et reflète les échecs économiques, les drames sociaux et entraîne une pollution urbaine (déchets solides, infiltration de polluant, etc.). Pendant que ces bâtiments dorment, d'autres se construisent et empiètent de plus en plus sur les espaces agricoles. Il est donc primordial de se pencher sur la reconversion des bâtiments. Il s'agit surtout de trouver une nouvelle fonction aux bâtiments vacants. Les friches industrielles, par exemple, qu'elles soient portuaires ou ferroviaires, sont de vraies enjeux pour l'attractivité d'une ville. En effet, ces terrains sont nombreux et assez vastes. Les friches portuaires créent une coupure entre cité et fleuve alors que les friches ferroviaires atteignent les centres villes. De par leur proximité avec le cœur urbain, ces lieux ont souvent été transformés en espace culturel.

Depuis quelques années, la thématique du développement durable est au cœur de toutes les discussions des politiciens, écologistes, urbanistes, économistes, etc. Outre le fait de vouloir un avenir meilleur pour les générations futures, c'est avant tout une réflexion face à la crise écologique et sociale mondiale. Plusieurs sujets sont pris en compte comme le changement climatique, la diminution des ressources naturelles, la déforestation, l'augmentation de la pollution et les catastrophes naturelles.

Claude Chaline, urbaniste français, fait remarquer qu'avant 1990, toutes démarches environnementales étaient dues à des évènements médiatiques tels que les Jeux Olympiques. Cette thématique ne faisait pas encore partie des enjeux urbains principaux. Après quelques théorisations, il a été mis en évidence qu'il fallait freiner l'étalement urbain, que ce soit pour diminuer le grignotage des espaces agricoles ou l'extension des réseaux. Il est donc indéniable que la réutilisation de bâtiments soit une solution à fort potentiel. Parmi

les bâtiments « abandonnés » ceux du secteur tertiaire sont de plus en plus nombreux, particulièrement en région parisienne.

*« Dans tous les cas de figure, ces opérations de recyclage et de reconquête deviennent la tâche dominante pour tous les métiers de l'urbanisme mais aussi des sciences sociales. <sup>3</sup> »*

#### **a. Urbains et sociaux**

*« Les villes compactes durables pourraient, je l'affirme, redonner à la ville son statut d'habitat idéal pour les sociétés fondées sur la communauté. <sup>4</sup> »*

Les bâtiments abandonnés sont des ressources foncières à exploiter mais également des objets d'études pour différents corps de métiers. Ils ont fini par devenir des sites pour l'urbanisme durable qui cherche à être économe en espace. Puis ils ont été considérés comme supports du renouvellement urbain, mais ils sont aussi un enjeu pour l'attractivité de la ville. En effet, la ville est née de la volonté de l'homme à se regrouper autour d'un projet commun, celui de vivre en société. L'espace public apparaît donc comme l'élément symbolique primordial de la fondation de la ville. Avoir des lieux urbains délaissés, fragilise la fonction de cette entité qui prône la centralisation.

Les projets urbains de reconversion vont permettre de redonner vie à un quartier, ils vont concourir à une volonté de centralité. La création de logements dans ces bâtiments vacants, impliquera la construction d'écoles, de commerces et de nouveaux transports, pour maintenir le lien entre les travailleurs et la ville. Le projet se transforme alors en une revitalisation de quartier, la création d'un « centre-périphérique ». Les bâtiments vacants sont donc une bonne opportunité pour régénérer un quartier mais aussi pour conserver la fonction originelle de la ville.

---

<sup>3</sup> CHALINE, Claude. *La régénération Urbaine*, Paris, Presses Universitaires de France, 1999, p.122.

<sup>4</sup> ROGERS, Richard. *Des villes pour une petite planète*, Paris, Le Moniteur, 2000, p.62.

## b. Environnementaux

En France, le parc ancien représente une surface conséquente à la fois dans le domaine tertiaire et résidentiel. En effet, les bâtiments datant d'avant 1975 représente 65 % du parc immobilier. Cela est notamment dû à la période de reconstruction massive qu'a suivi l'après-guerre. Or, ces constructions ne correspondent pas aux critères environnementaux actuels. Les reconvertir et donc, les réhabiliter, permettraient de limiter leur consommation en énergie. Sans compter que cela diminuera également les risques sanitaires et sécuritaires. En effet, les rénovations permettront de supprimer certains matériaux nocifs tels que l'amiante, qui ont été utilisés dans la construction jusqu'à la fin des années 1997. Il s'agira également d'effectuer les modifications nécessaires pour correspondre aux exigences des règles de sécurités incendie actuelles.

De plus, les bâtiments (principalement les plus anciens) sont les premiers producteurs de gaz à effet de serre, 25% à eux seuls. Grâce à la COP 21 et aux Accords de Paris, les pays les plus concernés par cette pollution ont pour objectif de réduire de 50 % leur consommation énergétiques d'ici 30 à 50 ans. L'entreprise Utopies, agence de développement durable chargé d'inciter les entreprises à intégrer les enjeux sociaux et environnementaux à leur stratégie, a publié un rapport en 2007 : *Construction durable : De la théorie à la pratique*<sup>5</sup>. Cette étude met en avant qu'à la vue du taux annuel de déconstruction (soit 25 000 par an pour les logements), le renouvellement du parc ne se fera que tous les 500 ans, ce qui est insuffisant au regard des enjeux énergétiques et climatiques désirés dans les 50 prochaines années. Il est donc préférable de favoriser la reconversion plutôt que de rechercher de nouveaux types de construction.

« [Les voitures] ont détruit la qualité des espaces publics et encouragé l'étalement urbain.<sup>6</sup> »

« Autre avantage de la ville compacte, la campagne est ainsi protégée de l'empiétement du développement urbain.<sup>7</sup> »

Outre le fait de diminuer le nombre de bâtiments énergivores, la reconversion permettra de minimiser l'étalement urbain. Notre société occidentale s'est attachée au principe de la maison avec jardin et à la voiture individuelle, entraînant la multiplication des zones pavillonnaires péri-urbaines. Ce mode de vie est aujourd'hui fortement remis en

<sup>5</sup> UTOPIES. Construction durable : de la théorie à la pratique [en ligne]. (page consultée le 18/06/2017)

<sup>6</sup> ROGERS, Richard. *Des villes pour une petite planète*, Paris, Le Moniteur, 2000, p.55.

<sup>7</sup> ROGERS, Richard. *Des villes pour une petite planète*, Paris, Le Moniteur, 2000, p.62.

cause. En plus d'être dévoreur d'espace, il est aussi coûteux en raccordement aux réseaux : routes, canalisations, électricité, ramassage des déchets et parcours des transports en commun. Cela a altéré les paysages, les cultures agricoles et provoqué une hausse de la pollution atmosphérique et sonore. Par ailleurs, il faut rappeler que l'étalement urbain amène des problèmes de manque de mixité sociale et d'éloignement avec les centres culturels et sportifs qui pourraient être diminué par *la ville compacte*.

De plus, la ville dense<sup>8</sup> permet une meilleure performance énergétique puisque les déperditions de chaleur entre les maisons mitoyennes sont amoindries. La densification a cependant certaines limites. En effet, la concentration du bâti en ville entraînent une surcharge des réseaux (électrique, approvisionnement et évacuation d'eau) mais aussi des transports. Une ville a également besoin d'espace vert pour éviter la création d'îlots de chaleur. La ville dense n'est pas la seule solution à l'étalement urbain, mais elle reste une possibilité à exploiter.

### c. Economiques

La reconversion de bâtiments a également des avantages pécuniaires. Il est souvent plus facile de démolir que de rénover un édifice ancien, mais cela peut devenir très onéreux. En effet, le patrimoine ancien est souvent construit en pierre. Quant aux bâtiments de bureaux, ils sont souvent bâtis autour d'un noyau central très résistant. Tous deux possèdent donc une structure d'une grande solidité qui demande beaucoup d'énergie pour être démolie.

De plus, la reconversion pourrait favoriser la création de certains emplois. Le personnel qualifié dans ce domaine (ouvrier comme maître d'œuvre) est pour le moment insuffisant. Par ailleurs, comme indiqué dans un paragraphe précédent, cette reconversion redynamiserait certains quartiers délaissés. La création de divers commerces entrainera une relance économique de ces secteurs.

---

<sup>8</sup> Pélegrin, F. (2008). Ambiances, densités urbaines & développement durable. Paris : PC. 123 p.

Enfin, pour augmenter le nombre de bâtiments reconvertis, il faut que la transformation soit rentable pour le propriétaire. Il serait lucratif de créer dans ces bâtiments vacants des commerces au rez-de-chaussée qui génèrent des loyers élevés. Quant aux étages supérieurs, ils seraient utilisés en logement individuels à loyers modérés. Par exemple, Robert SCHLUMBERGER et Jacques AUDREN, tous deux architectes, ont réalisé la restructuration complète d'un bâtiment rue de Bercy à Paris. Il contient 191 logements étudiants, 125 logements sociaux et un concessionnaire automobile au RDC.



*Reconversion rue de Bercy*



*LE LIEU UNIQUE*

La reconversion des bâtiments vacants est un type de réalisation ayant de réels avantages pour l'avenir de la construction. Comme cela vient d'être énoncé, il existe des enjeux urbains, sociaux, environnementaux mais aussi économiques. Des bâtiments de diverses fonctions sont concernés par ce fléau : friche portuaire ou ferroviaire, usines, bureaux, logement, etc. Les friches d'usines sont souvent transformées en espace culturel. En effet, Patrick Bouchain, architecte de renom dans ce domaine, a par exemple reconverti une ancienne biscuiterie LU en une salle de spectacle nommée aujourd'hui Le Lieu Unique.

Depuis plusieurs années, des bâtiments de bureaux restent vacants et leur transformation n'est pas très courante. C'est pourquoi nous allons maintenant nous intéresser à la reconversion de ce type d'édifice.

## B. Pourquoi choisir de reconvertir des bâtiments de bureaux

*« Garder des locaux plutôt que les louer, voilà le credo des investisseurs. En cause : des charges moins lourdes que pour un immeuble d'habitation. »<sup>9</sup>*

### a. Le fléau des bâtiments de bureaux vacants

Tout d'abord, il faut savoir que plusieurs critères doivent être réunis avant qu'un bâtiment soit déclaré vacant. En effet, d'après le site officiel de l'administration française<sup>10</sup>, il faut que l'édifice n'accueille plus de population. Ensuite, tout investissement doit être inexistant, et enfin, il faut que le bâtiment ait perdu sa valeur d'usage. Ces critères doivent être réunis depuis plus de trois mois pour que le bâtiment soit officiellement déclaré vacant.

Afin d'expliquer l'étendue de ce parc immobilier, il faut revenir à l'origine de sa conception<sup>11</sup>. Le XIXe siècle a été marqué par la révolution industrielle qui est le précurseur d'un développement urbain rapide. Mais ce n'est qu'à partir de l'entre-deux guerres que certains urbanistes esquissent les premières tours de bureaux pour Paris. L'idée des premières constructions sera arrêtée en 1950. L'arrivée en masse de la population en ville demande la création de nouveaux emplois et provoque l'essor de la construction de bâtiments de bureaux. Depuis, le taux de production de ces édifices est resté stable tandis que la demande diminuait régulièrement, ce qui créa des bâtiments inutiles qui sont restés vides.

Ensuite, il existe plusieurs raisons économiques à cette quantité de bâtiments vacants. Tout d'abord, les délocalisations d'activités sont devenues fréquentes depuis les années 70, ce qui libère une partie d'entre eux. En effet, délocaliser a des avantages sur les coûts. En plus d'engager de la main d'œuvre moins chère dans le pays d'accueil, il est aussi parfois possible d'obtenir le terrain gratuitement et une exonération fiscale. D'autre part, cela permet également de réduire les entraves à l'exportation et de s'affranchir de la variation des taux de changes.

---

<sup>9</sup> Bouillin, A. (2013). Immobilier : spéculation sur les bureaux vides. Marianne [en ligne], (page consultée le 20/07/2017)

<sup>10</sup> Service Public. Dans quelles conditions un local inoccupé peut-il être exonéré de taxe foncière ? [en ligne]. (page consultée le 20/07/2017)

<sup>11</sup> Defense-92. Hsistoire de la Défense [en ligne]. (page consultée le 01/08/2017).

De plus, l'exonération de taxe foncière en France est possible et bénéfique pour les propriétaires. Dans le cas où, un immeuble à usage commercial ou industriel est inexploité, il sera possible d'obtenir le dégrèvement de la taxe. Pour être déclaré sans exploitation le bâtiment doit remplir trois conditions. Avant tout, l'interruption de l'occupation ou de l'exploitation doit être indépendante de la volonté du contribuable. Puis, les locaux doivent être vacants depuis au moins trois mois consécutifs. Enfin, la totalité de l'immeuble ou une partie susceptible de location doit être concernée par la vacance. Ces conditions semblent facilement atteignables, ce qui fait de l'exonération fiscale<sup>12</sup> un des premiers facteurs de la vacance des bâtiments de bureaux.

D'autre part, le prix des loyers est aussi un facteur économique responsable de l'abandon de ces locaux. Le montant des loyers des édifices de bureaux est bien plus élevé que ceux des logements en général et en particulier des logements sociaux. Cela reste donc plus avantageux pour des entrepreneurs de louer des surfaces de bureaux plutôt que des lieux d'habitations.

En dernier point, les démolitions comme les reconversions sont coûteuses, beaucoup de propriétaires préfèrent garder un bâtiment vide (exonéré d'impôts), plutôt que de s'en séparer ou d'entreprendre des travaux. Finalement, le fléau des bâtiments de bureaux vacants est avant tout dû à des raisons économiques mais aussi politiques puisque le législateur ne fait rien pour faire évoluer la situation.

Après avoir énoncé les raisons de la quantité de bâtiments de bureaux vides, il est important de mettre en lumière les conséquences urbaines, sociales et environnementales de ce phénomène.

Tout d'abord, la parcelle et l'édifice inoccupés pèsent sur le pouvoir économique du quartier. En effet, la perte d'attractivité va diminuer la valeur locative et/ou vénale des terrains et habitations alentours. Cela va donc plonger la zone dans une certaine crise immobilière. De plus, cette perte de dynamisme va faire chuter l'intérêt social de la zone. Les habitants choisissent souvent leur logement en fonction de sa localisation, soit proche du travail, soit proche de centres d'intérêt pour la vie privée. Dans le cas de quartier

---

<sup>12</sup> Piquemal, M. (2012). Pourquoi certains propriétaires laissent leur immeuble vide. Libération [en ligne], (page consultée le 10/05/2017)



d'affaires, la proximité est souvent liée à l'emploi. S'il n'y a plus de travail, parce que le bâtiment est maintenant vacant, la zone se transforme en quartier dortoir, souvent mal perçue par les habitants. Enfin, les quartiers de plus en plus désertés, ont tendance à être mal fréquentés et les locaux libres, squattés.

D'un point de vue environnemental, les lieux et édifices en perdition se dégradent à cause du manque d'entretien. Les déchets solides stagnent ensuite sur la parcelle, pendant que les substances liquides polluantes s'infiltrent dans le sol par le ruissellement d'eau pluviale. Il est donc capital de se pencher sur la réutilisation de ses édifices, plutôt que de les détruire et provoquer davantage de déchets non-recyclables.

### **b. Les avantages de ces bâtiments**

En dehors du fait que les bâtiments de bureaux vacants ont l'avantage d'être nombreux et disponibles immédiatement, ils sont aussi intéressants à reconverter de par leur morphologie. En effet, la plupart des édifices à usage professionnel ont une structure poteau/poutre très résistante proposant de grandes surfaces de plancher libre. Cela permet d'avoir une grande liberté d'aménagement, fortement utile dans le cas de création de logement. De plus, l'importante hauteur sous plafond de ce type d'édifice offre des espaces spacieux et une possibilité de faux-plafond afin d'apporter le confort nécessaire à des habitations.

Ensuite, il est vrai que les bâtiments de bureaux n'ont pas toujours une localisation idéale, mais ils sont souvent extrêmement bien reliés par les réseaux de transports.

Enfin, la reconversion de ceux-ci permet de limiter l'impact environnemental des constructions. En effet, ajouté au fait que cela diminue le nombre de destructions de bâtiment, ce type de chantier, sans gros-œuvre, est moins « polluant » pour l'entourage (poussière, utilisation d'eau...).

### c. L'exemple de l'île de France

*« La surface bâtie développée de Paris est d'environ 148 millions de m<sup>2</sup> répartis entre 95 millions de m<sup>2</sup> de logements, 5 millions de m<sup>2</sup> de commerces, 17 millions de m<sup>2</sup> de bureaux...<sup>13</sup> »*

L'APUR, l'Atelier Parisien d'Urbanisme, est l'agence d'urbanisme de la ville de Paris créée en 1967. Elle a pour mission d'étudier et d'analyser les évolutions urbaines et sociétales ainsi que de participer à l'aménagement et au développement de projets à l'échelle de Paris.

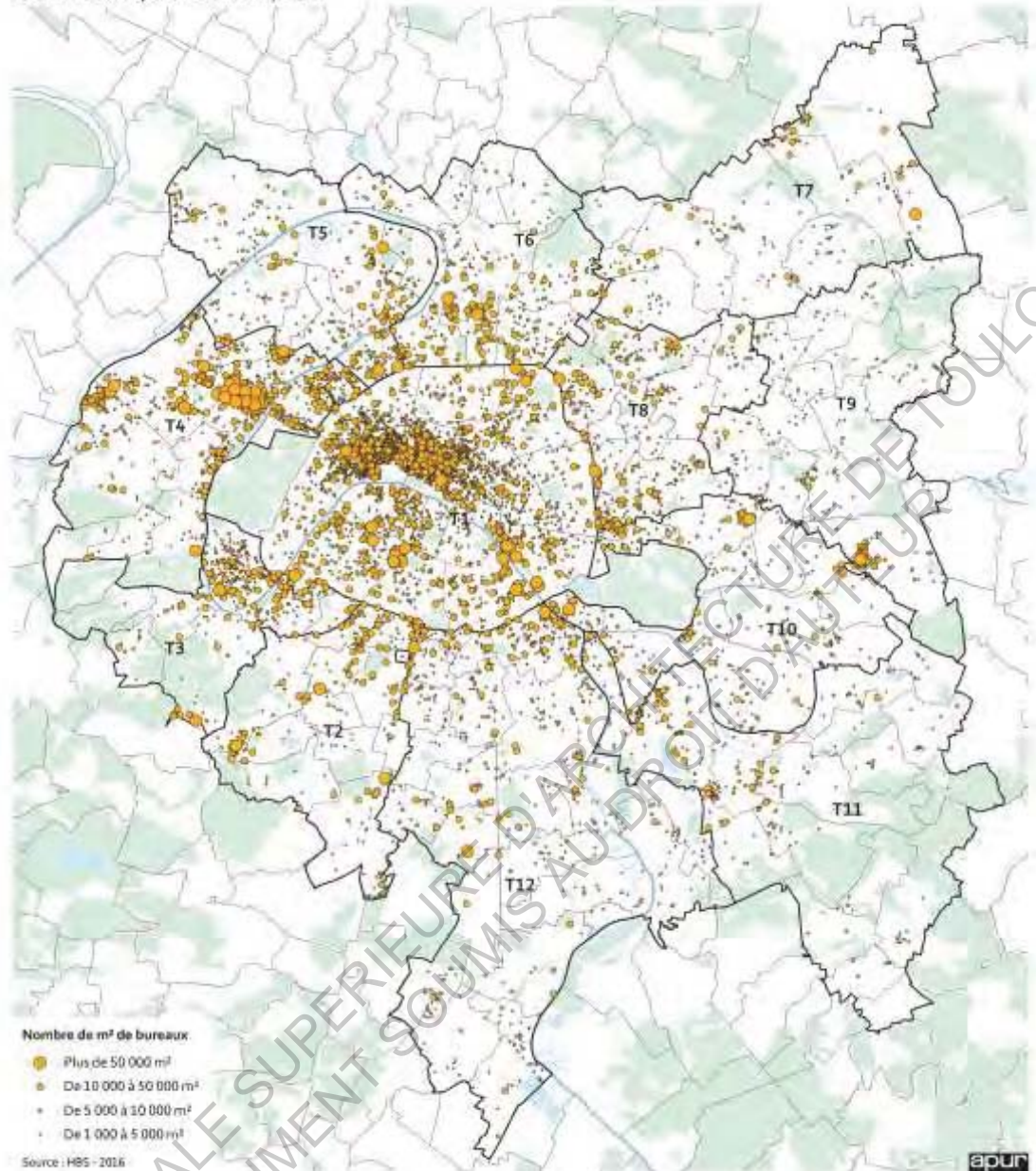
En ce qui concerne le parc de bureaux, l'agence a mené plusieurs études depuis 1994, date à laquelle le taux de vacance des surfaces tertiaires était à son apogée. En effet, 10% du parc était non utilisé. Cela a cependant évolué rapidement jusqu'en 1999 puisque ce taux a finalement diminué de plus de 50%. Malgré une évolution positive de l'occupation de ces bâtiments, l'avenir du parc de bureau est devenu un sujet qui suscita débat et étude urbaine par différents professionnels.

La plus récente, effectuée en 2016, avait pour objectif de recenser les immeubles de plus de 1000m<sup>2</sup> de la Métropole du Grand Paris et d'analyser leur dynamique. Cette étude vient compléter celle de 2014 qui avait établi une estimation de la superficie totale de bureaux à 18 millions de m<sup>2</sup> à Paris Intramuros. Il avait également été possible d'analyser les caractéristiques de ce type de bâtiments (époque de construction, types de propriétaire) et de localiser les locaux vides en voie d'obsolescence.

La nouvelle étude a permis pour la première fois de dénombrer les immeubles de bureaux à l'échelle de la MGP (Métropole du Grand Paris). Cela a été possible grâce à la base d'HBS Research qui a dénombré près de 8000 immeubles de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Ce qui étend ce parc à 44 millions de m<sup>2</sup>. Nous pouvons remarquer sur la carte ci-après qu'il y a une forte concentration de ces immeubles de bureaux le long des grands axes routiers et en particulier dans le quartier de Paris-Ouest-La-Défense avec 8,2 millions de mètres carrés, soit 18% de la totalité du parc. Mais la plus grande partie se trouve à Paris Intramuros, 17 millions de mètres carrés soit 39% du parc.

---

<sup>13</sup> APUR. Le parc de bureaux parisien et son potentiel de transformation [en ligne]. (page consultée le 22/07/2017)

Les bureaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, 2016Source<sup>14</sup>

### Les surfaces de bureaux à Paris

Cette étude s'est intéressée aux immeubles ayant une surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup> puisqu'ils représentent 90% des bureaux parisiens. Les établissements de surface inférieure font souvent partie d'un immeuble haussmannien partagé avec des logements. Malgré tout, environs 3320 parcelles ont été recensées, ce qui représente une surface de 16,8 millions de m<sup>2</sup>. La plupart des bâtiments se concentrent principalement dans le quartier central des affaires (QCA) qui correspond en grande partie au 8<sup>e</sup> arrondissement de la ville.

<sup>14</sup> APUR. Recensement et dynamiques du parc de bureaux : A Paris et dans la Métropole du Grand Paris [en ligne]. (page consultée le 02/08/2017)

### Les époques de construction

Il a été établi que la majeure partie de ces bâtiments (80%) a été construite avant l'an 2000 dont 40% avant 1939. Cependant il reste un des patrimoines les plus récents de la ville. Ce n'est qu'à partir de l'après-guerre qu'un desserrement de la ville se fait en envoyant les nouvelles surfaces de bureaux en zones périphériques : 15<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissement puis quartier ouest, La Défense.

Ce qui a permis de désengorger le centre parisien et de construire des bâtiments plus grands. Nous pouvons remarquer que plus l'immeuble est récent, plus sa surface est importante. En effet, toujours selon l'étude, les bâtiments construits avant 1939 ont une surface moyenne de 3400 m<sup>2</sup>, entre 1940 et 1980 elle est de 6200m<sup>2</sup> alors qu'après l'an 2000 elle dépasse les 11 000 m<sup>2</sup>.

### La structure de la propriété

Ce parc immobilier est dominé par la mono-propriété contrairement aux logements où la copropriété est de vigueur. Mais en tenant compte à la fois de la propriété de bureaux et de leur utilisation, trois catégories sont à distinguer : le parc non marchand, le parc marchand et le parc vacant qui nous intéresse particulièrement. Le parc non marchand correspond aux immeubles dans lesquels l'utilisateur des bureaux en est également le propriétaire. Le parc marchand, qui est le plus répandu, est défini par un propriétaire différent de l'utilisateur. Pour finir, le parc vacant correspond aux immeubles ou parties d'immeubles non occupées.

### Le parc vacant

En 2016 il est établi à 520 000 m<sup>2</sup> ce qui représente 3 % du parc total de bureaux ayant une surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup>. Il y a eu une forte diminution depuis 2014 où il représentait 5 % du parc (environ 820 000 m<sup>2</sup>). L'APUR avait recensé 217 immeubles de bureaux de plus de 1000 m<sup>2</sup> vacants en 2014, mais il n'y en a plus que 136 en 2016. Il est possible de classer les bâtiments concernés dans différentes catégories. Tout d'abord les établissements neufs ou restructurés récemment qui ont vocation à rester dans la fonction de bureaux : 21 immeubles (environ 140 000 m<sup>2</sup>). Ensuite, les immeubles récents construits entre 1980 et 2000 qui n'ont pas encore été restructurés : 24 immeubles (70 000 m<sup>2</sup> environ). Pour finir, les établissements anciens, vacants et non restructurés représentent presque 60 % du parc vacant (environ 310 000 m<sup>2</sup>). Ce sont souvent de petits immeubles qui sont concernés par cette catégorie. Certains sont concernés par des permis de construire pour des rénovations ou des transformations en hôtel ou logement.

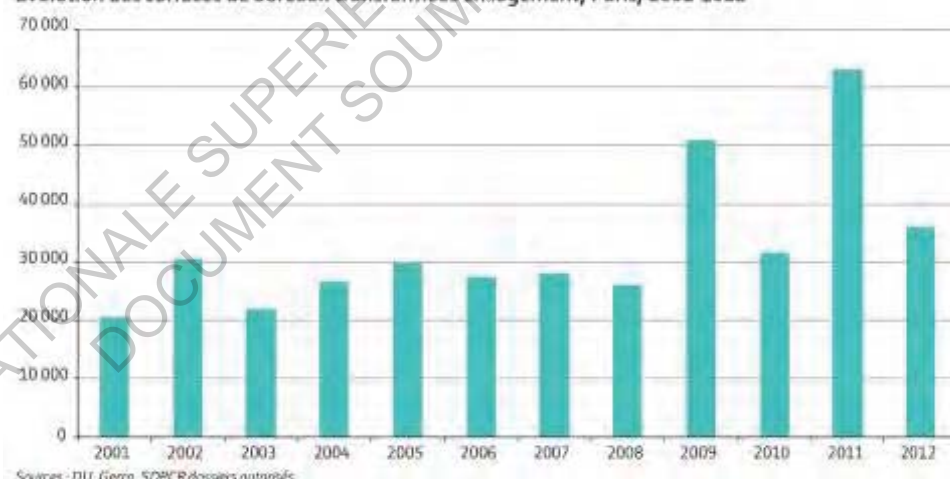
### Une exigence environnementale

Il faut rappeler que le secteur d'activité BTP est le plus gros consommateur d'énergie parmi l'ensemble des secteurs économiques. Depuis la « Grenelle environnement » (2007), la nouvelle vague de construction cherche à atteindre le label énergie positive mais il faudrait avant tout résorber les 60 % d'immeubles de bureaux inoccupés anciens qui sont aujourd'hui considérés comme énergivores. Cependant, il existe la barrière économique et réglementaire. Les bâtiments de bureaux vides à forte consommation énergétique subissent une décote au moment de la prise de bail ou en cas de vente ce qui n'encourage pas les transactions et bloque le marché.

### Les transformations en logement

Entre 2001 et 2012, 378 600 m<sup>2</sup> de bureaux ont été autorisés à être transformés en logement ce qui correspond à 31 500 m<sup>2</sup> par an<sup>15</sup>. 20 % des transformations sont réalisés par des particuliers et de petites SCI, les promoteurs et investisseurs privés réalisent des opérations de toute tailles mais principalement dans des zones non-concernées par le déficit de logement. Enfin, les bailleurs sociaux transforment 27 % de ce parc de bureaux. Ils réalisent les plus grosses opérations grâce à l'acquisition d'immeubles entiers.

Évolution des surfaces de bureaux transformées en logement, Paris, 2001-2012



Au court de ces douze années, il y eu malgré tout deux opérations importantes dépassant les 10 000 m<sup>2</sup>. La première a été réalisée à la Porte de Choisy par un promoteur privé. Le permis de construire déposé en 2011 a permis la transformation de 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux en habitation et logements étudiants. La seconde opération, rue de Bercy, dans le 12<sup>e</sup>

<sup>15</sup> APUR. Transformations de bureaux en logements à Paris [en ligne]. (page consultée le 05/08/2017)

arrondissement de la ville, consistait en une reconversion partielle d'un bâtiment de 10 étages sur 3 niveaux de sous-sol. Des logements, des bureaux en résidence sociale mais aussi une résidence étudiante de 316 appartements ont été créés. La transformation d'immeuble de bureaux à Paris est assez active, mais pas suffisamment à destination de logements sociaux alors qu'il y a une très forte demande.

Ces changements de destination de bâtiments vont avoir des répercussions sur l'espace urbain. L'intégration de logements dans un quartier où ils n'étaient pas présents va engendrer une mixité urbaine. A l'inverse du fonctionnement actuel de la ville, où les espaces commerciaux se regroupent et les zones résidentielles s'excentrent, différentes fonctions vont devoir se côtoyer. Cela se rapproche donc de l'idée de ville compacte.

Ensuite, ces transformations risquent d'obliger une réorganisation du fonctionnement du quartier. En effet, des habitations et des bureaux ne génèrent pas les même flux. Certaines voies vont se libérer, quand d'autres vont regorger de nouvelles circulations. Un rééquilibrage de l'ensemble sera donc nécessaire afin d'assurer un train de vie agréable aux populations.

Pour terminer, ce déplacement de fonction induira également un mouvement des centres d'intérêts. Des commerces, des espaces sportifs, des écoles vont s'implanter autour de ces nouveaux centres de vies et donc recréé un nouveau centre-ville.

## **II. LA TRANSFORMATION DES BATIMENTS DE BUREAUX EN LOGEMENTS**

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE TOULOUSE  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## A. La transformation en logement

D'après Richard Rogers<sup>16</sup>, vue la crise du logement actuelle, l'utilisation d'anciens bâtiments avec des matériaux récents et moins coûteux est un enjeu non négligeable.

### a. Existe-il un réel besoin de logements ?

*« En France comme ailleurs, la tendance a été à l'éloignement des centres, avec une préférence marquée pour la maison individuelle sur l'appartement (périurbanisation).<sup>17</sup> »*

Au milieu des années 1980, il était construit deux maisons pour seulement un appartement. L'attrance pour l'habitat résidentiel, lié au baby-boom, a été renforcée au fur et à mesure par la construction de grands ensembles de logements sociaux. Malgré la création rapide d'une grande quantité de logement avec une amélioration du confort moyen du parc, ces grands immeubles ont excessivement concentré les populations modestes. Depuis 2008, les constructions de maisons individuelles reculent face aux constructions d'appartement, cela indique peut être un changement de comportement bénéfique pour l'avenir. En effet, l'acceptation de la densification des quartiers par la population est un premier pas pour un développement urbain durable. La périurbanisation inclue des coûts supplémentaires pour les ménages et l'environnement à cause des transports et des déperditions thermiques de l'habitat individuel. C'est pourquoi, la création d'immeubles de logements mixtes, afin de favoriser la mixité sociale et la densification, semble une bonne solution, malgré les inconvénients, énoncé précédemment, que la ville compacte peut apporter.

### Le logement en France

En janvier 2016, la France métropolitaine comptait 34,5 millions de logements pour environ 64,5 millions d'habitants, soit approximativement un logement pour deux personnes. Il y aurait donc largement assez de toits pour toute la population métropolitaine. Cependant, la répartition de la surface habitable est inégale.

<sup>16</sup> ROGERS, Richard. *Des villes pour une petite planète*, Paris, Le Moniteur, 2000.

<sup>17</sup> INSEE. Le parc de logements en France au 1er janvier 2016 [en ligne]. (page consultée le 07/08/2017)



En effet, il existe 82,3 % de résidences principales utilisées et 9,4% d’habitat secondaire face à 8,3% de logements vacants. Nous pouvons en conclure que 20 % du parc d’habitation reste inoccupé constamment et ce chiffre continue d’augmenter depuis 2006.

Répartition du parc de logements selon la catégorie

	1998		2016		Évolution annuelle moyenne (en %)
	Nombre de logements (en milliers)	Répartition (en %)	Nombre de logements (en milliers)	Répartition (en %)	
<b>Ensemble des logements, dont :</b>	<b>25 453</b>	<b>100,0</b>	<b>35 425</b>	<b>100,0</b>	<b>1,1</b>
Résidences principales	20 192	82,3	29 172	82,3	0,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	2 366	9,3	3 378	9,4	0,9
Logements vacants	1 925	7,6	2 934	8,3	1,2

Champ : France, hors Mayotte.  
Sources : Insee, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1<sup>er</sup> janvier.

Ensuite, il faut remarquer que sur l’ensemble des logements français, 56 % sont des habitations individuelles. En zones rurales et dans les agglomérations de moins de 100 000 habitants, l’individuel domine. Malgré un taux de construction d’habitat individuel en baisse, la périurbanisation passée est toujours très présente. Il est cependant intéressant de faire remarquer que la quantité de construction de logements sociaux est en hausse depuis 2006, ce qui est un bon présage pour le futur fonctionnement des villes. En effet, depuis 2006, la quantité de ce type de logement est en augmentation avec une évolution de 1,2% jusqu’à 2011 et 1,1% entre 2011 et 2016. Cela est à mettre en relation avec la loi SRU établie le 13 décembre 2000 qui oblige les agglomérations de plus de 50 000 habitants à avoir 20% de logements sociaux sur leur parc immobilier.

### Le logement à Toulouse

Toulouse se place aujourd’hui comme la métropole de la nouvelle grande région Occitanie rassemblant Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon. Il s’agit de la région avec la plus importante dynamique démographique en France avec une évolution de la population entre 4 et 10% pour les villes majeures (Toulouse, Montpellier, Nîmes, Perpignan). D’après l’INSEE (tableau page suivante), de 2008 à 2013, la ville rose a vu sa population s’agrandir de 18 745 habitants pour une évolution de 4,3% et atteint en 2014 les 466 297 habitants.

Source : INSEE

ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE 2008 à 2013

Moyenne nationale : +2,5%

Commune	Population 2013	Solde population 2008-2013	Évolution
Aigrefeuille	1 162	+264	+29,4%
Aucamville	8 126	+309	+4,0%
Aussonne	6 867	+944	+15,9%
Balma	14 929	+1 976	+15,3%
Beaupuy	1 254	-42	-3,2%
Beauzelle	5 824	+728	+14,3%
Blagnac	22 969	+1 413	+8,6%
Brax	2 686	+268	+11,1%
Bruguières	5 192	+254	+5,1%
Castelginest	9 691	+1 103	+12,8%
Colomiers	38 302	+5 102	+15,4%
Cornebarrieu	5 930	+295	+5,2%
Cugnaux	16 638	+716	+4,5%
Drémil-Lafage	2 477	-107	-4,1%
Fenouillet	5 113	+13	+0,3%
Flourens	1 857	+91	+5,2%
Fonbeauzard	2 899	+87	+3,1%
Gagnac-sur-Garonne	2 927	-3	-0,1%
Gratentour	3 535	-91	-2,5%
Launaguet	7 817	+864	+12,4%
Lespinasse	2 609	+163	+6,7%
Mondonville	4 554	+1 081	+31,1%
Mondouzil	242	+13	+5,7%
Mons	1 755	+343	+24,3%
Montrabé	3 930	+562	+16,7%
Pibrac	8 252	+255	+3,2%
Pin-Balma	947	+21	+2,3%
Quint-Fonsegrives	5 118	+540	+11,8%
Saint-Alban	5 824	+221	+3,9%
Saint-Jean	10 358	+390	+3,9%
Saint-Jory	5 637	+611	+12,2%
Saint-Orens-de-Gameville	11 243	+443	+4,1%
Seilh	3 085	+98	+3,3%
Toulouse	458 298	+18 745	+4,3%
Tournefeuille	26 206	+632	+2,5%
L'Union	11 731	-463	-3,8%
Villeneuve-Tolosane	8 960	+699	+8,5%
<b>TOTAL :</b>	<b>734 944</b>	<b>38 540</b>	<b>+5,5%</b>

L'attractivité de la région toulousaine en matière universitaire lui amène une population jeune. En effet, d'après la pyramide des âges, plus de 30 % de la population est âgée de 15 à 29 ans. Les habitants âgés entre 30 et 44 ans représentent 21 % de la population et se placent donc en seconde position. Ce fort taux de population jeune a une influence sur les typologies des logements de la ville.

Toujours d'après l'INSEE, au cours de la même période (2008-2013), plus de 34 000 logements ont été créés, ce qui place la progression de la métropole toulousaine largement au-dessus de la moyenne nationale. La ville de Toulouse accueille à elle seule plus de 20 000 nouveaux logements, elle atteint donc les 273 667 habitations en 2013. De par l'attractivité universitaire de la ville, les logements étudiants sont nombreux. En effet, la majorité des résidences principales sont composées de 2 ou 3 pièces (respectivement 23 et 26 % du parc de logements). Ces logements universitaires font grimper le nombre d'habitation mais ils

font tomber la moyenne du nombre de personne par logement à 1,67, plaçant la ville de Toulouse en dessous de la moyenne nationale qui est de 1,9 habitants par logements. En plaçant les étudiants au cœur de l'immobilier, cela a poussé les immeubles de logements sociaux ou mixtes en périphérie de la ville. Grâce à la loi Duflot I du 18 janvier 2013, qui vient renforcer la loi SRU, la commune de Toulouse, doit désormais compter 25 % de logements sociaux dans son parc de résidence principale. En 2015, elle ne comptait que 20,6 % d'habitat social. Il est donc primordial de favoriser les constructions de logements sociaux afin de consolider le parc immobilier de la ville.

### **b. Qui est réellement concerné par des logements reconvertis ?**

La transformation d'entrepôts, d'ateliers ou d'usines en logement, que l'on nomme loft, ou en atelier d'artiste est apparue dans les années 1970 aux Etats-Unis. Les volumes généreux qui étaient offerts ont rapidement attirés les galeries d'art et les restaurants à la mode. Les lofts ont pris de l'ampleur un peu plus tard et se sont exportés en France dans les années 80. Ces appartements qui avaient été pensés comme des logements sociaux étaient rares et recherchés ce qui les destina à une population plutôt aisée.

Aujourd'hui, en France, ce sont les plus démunis qui ont du mal à trouver un logement. C'est pourquoi, les habitations créées par la transformation de bureaux permettront de répondre à la demande de logement actuelle qu'à condition que ce soit de l'habitat social. Malheureusement les reconversions déjà réalisées s'adresse souvent à des personnes aisées.

L'architecte Anouk Legendre a réalisé une reconversion d'un bâtiment de bureau du XIII<sup>e</sup> arrondissement de Paris<sup>18</sup>, le projet Nuage<sup>19</sup>. L'édifice a été transformé en 115 appartements, 4 ateliers d'artistes en rez-de-jardin et 3 maisons de ville. Les grands volumes et la hauteur des prestations ne sont malheureusement pas destinés à des personnes logées sur critère sociaux.



<sup>18</sup> Gicquiau, A. (2017). Voici comment des bureaux ont été reconvertis en logements à Paris. Le Figaro [en ligne], (page consultée le 25/07/2017)

<sup>19</sup> Nuages Paris. Butte aux cailles, quartier des peupliers [en ligne]. (page consultée le 18/08/2017)

## B. Processus de reconversion

### a. Par qui le processus est engagé ?

Les propriétaires et les maîtres d'œuvres sont rarement à l'origine de ce processus de reconversion. Il s'agit plutôt de transformations réalisées épisodiquement.

Cependant, certaines associations telles que Droit Aux Logements cherchent à être précurseur de la création de nouveaux logements et combattent les espaces vacants inutiles. Comme l'explique Mr. Piquemal, porte-parole de l'association sur Toulouse, « *le but est d'unir les mal-logés et les sans-logis afin de mener des actions telles que des manifestations, réquisitions ou occupations en vue d'obtenir des droits à l'hébergement* ». Ils cherchent à recevoir ces droits des institutions concernées par l'hébergement des habitants de la ville. Une vingtaine de bénévoles sont engagés dans cette association aux côtés des adhérents pour les aider lors de permanences hebdomadaires et préparer les prochaines actions. Le journal Côté Toulouse a d'ailleurs publié plusieurs articles, ayant pour principal sujet les réquisitions réalisées par cette association. C'est-à-dire la prise d'un bâtiment vide appartenant à l'Etat ou à de grandes sociétés – et non des bâtiments de type propriétaire comme des maisons secondaires – en vue de l'occuper et de le rendre accessibles aux sans-logis. Outre la réquisition de bâtiments vides par l'association, la préfecture autorise aussi la réquisition de logements vides, 4 344 en 2013, d'après Monsieur PIQUEMAL. Pour les bénévoles, la reconversion de bâtiments de bureaux pourrait être une des solutions à la crise du logement.

Il s'agira d'une solution définitive, si les bureaux transformés sont à caractère social ou d'une solution provisoire, par exemple, lors de projet comme « Unity Cube »<sup>20</sup>.

Dans le cas d'une transformation complète du bâtiment, les logements devront être à caractère social pour répondre aux besoins. Et dans un contexte d'occupation, tel que le propose le projet Unity Cube, en implantant des modules d'habitation sur les anciens plateaux de bureaux, il ne doit s'agir que d'une solution temporaire.

---

<sup>20</sup> Unity-Cube. Occuper l'inoccupé [en ligne]. (page consultée le 02/05/2017)

## b- Quelles spécificités pour les logements et les quartiers concernés ?

Il semble rationnel de s'interroger sur la différence entre des logements neufs et ceux provenant d'une reconversion. La composition de l'espace d'habitation demeure identique, en revanche, la hauteur sous plafond permet de proposer de plus grands volumes. Ensuite, l'implantation dans un bâtiment existant indique qu'il est déjà intégré au quartier. Il ne s'agit pas d'une structure neuve sur terrain nu dans un quartier en développement. Les commerces de proximité sont donc déjà présents, ce qui favorise l'installation des nouveaux habitants.

Ensuite, pour le quartier, un nouvel édifice avec l'arrivée de population est souvent significatif de renouveau. Les commerces reprennent de l'ampleur et les services se développent d'autant plus. Il faut malgré tout garder à l'esprit que la destination du bâtiment influe sur le secteur tertiaire environnant. Dans le cas de logements pour personnes aisées, les commerces de luxe seront présents alors que face à des habitations à loyer modéré, les magasins bon marché seront plus fréquents. La typologie de l'édifice influe donc sur le devenir et le dynamisme du quartier.

## c. Une solution d'avenir, des bâtiments conçus pour être reconvertis ?



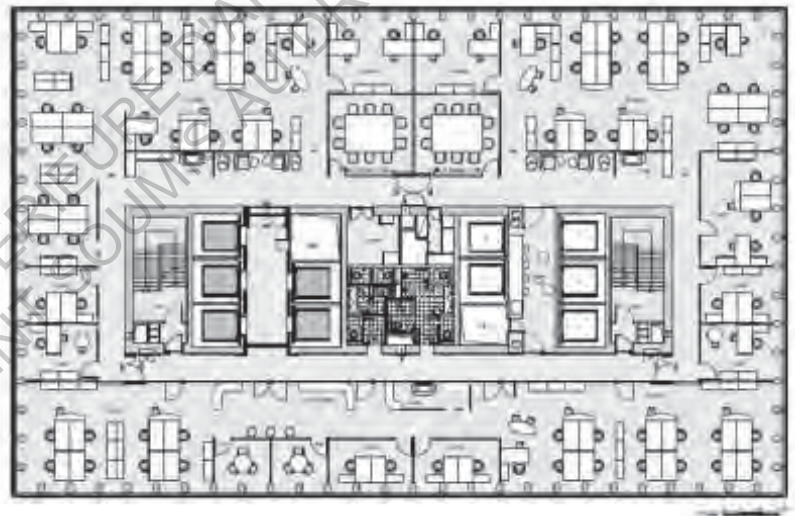
@Vinci Construction France – CANAL Architecture<sup>21</sup>

Aujourd'hui, la société évolue très rapidement alors que les bâtiments restent les mêmes. En effet, les bâtiments de bureaux sont construits de la même manière qu'il y a 20 ans, alors que les méthodes de travail évoluent. Les grands plateaux avec un petit bureau par personne ne sont pas adaptés pour un travail collaboratif, méthode de plus en plus

<sup>21</sup> Grolleau, V. (2015). Bureaux ou logements : Vinci Construction propose l'immeuble réversible. L'OBS [en ligne], (page consultée le 10/06/2017)

courante aujourd'hui. Comme nous l'avons exprimé précédemment, la reconversion est une solution, mais ce n'est pas la plus courante en raison des nombreux soucis économiques et politiques. Elle reste une possibilité pour les bâtiments existants qui ne sont plus adaptés au fonctionnement des entreprises mais il est donc important de construire aujourd'hui, en pensant à demain. Plusieurs architectes et constructeurs immobiliers commencent à théoriser sur la manière de concevoir en pensant à la réversibilité des locaux. C'est le cas de Vinci Construction France qui a mis au point un système qui prend en compte cette dynamique.

Philippe Robart, directeur ingénierie et innovation de cette entreprise explique que tout a commencé par une réflexion sur la mutabilité de la ville, c'est-à-dire la possibilité de la reconstruire sur elle-même. Il est ensuite arrivé une interrogation sur les bureaux. M. Robart et son équipe ont donc étudié la manière dont sont utilisés ces derniers. La plupart du temps, un grand plateau en open space, fatigant pour les usagers (bruit, mouvement) et un noyau central sombre accueillant les espaces utilisés occasionnellement (salle de réunion).



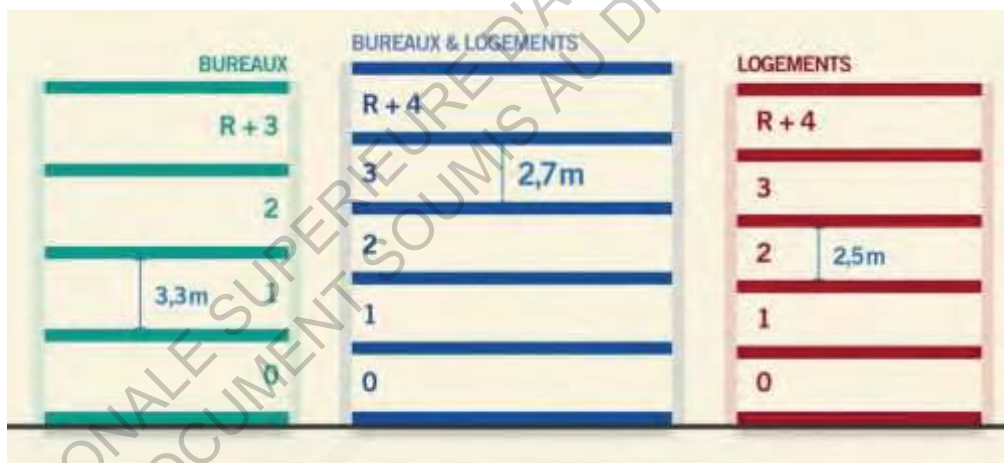
Exemple de plateau de bureaux

Or aujourd'hui, nous travaillons de plus en plus en mode collaboratif, dans ces grands espaces centraux, non éclairés. De plus, le noyau central est très difficile à reconvertir en logement. Il y a donc un intérêt commun à concevoir les locaux professionnels pour qu'ils correspondent aussi bien aux besoins des travailleurs que des habitants en cas de changement de destination.

Ils ont fini par proposer un nouveau type d'approche pour les immeubles de bureaux neufs : exemple, l'immeuble CONJUGO.<sup>22</sup>

*« Un bâtiment doit pouvoir changer de fonction à tout moment, afin de devenir un actif réellement durable, estime Philippe Robart, directeur Ingénierie et Innovation du groupe. Il doit pouvoir prendre en compte les mutations tant dans les modes de logements que les modes de travail. »*

Le groupe Vinci Construction France, nous propose donc sa version d'un bâtiment conçu pour changer d'usage. Six critères ont été retenus pour créer des bâtiments réversibles et donc durable. Tout d'abord, la profondeur de l'immeuble doit être comprise entre 12 et 15 mètres pour conserver une bonne luminosité dans les pièces. Ensuite, la hauteur d'étage des bâtiments de bureau est habituellement élevée avec 3,3 mètres sous plafond contre seulement 2,5 mètres pour les logements. Il a donc été décidé de prendre une hauteur moyenne de 2,7 mètres pour le nouveau bâti, ce qui permet également de gagner un étage supplémentaire dès 5 niveaux. .



@Vinci Construction France – CANAL Architecture

En ce qui concerne la structure, il s'agit de la solution Poteau-Dalle sans retombée de poutre qui a été retenue, afin de favoriser l'aménagement libre des espaces. Les circulations verticales devraient être placées en façade et les différents réseaux regroupés au niveau des cages d'ascenseurs pour éviter les noyaux centraux. Pour finir, les façades devront être non-porteuses afin de favoriser les grandes ouvertures pour les logements. (Schéma page suivante).

<sup>22</sup> Webimm. Des immeubles de bureaux prévus pour être transformés en logements [en ligne]. (page consultée le 25/06/2017)



Il existe déjà quelques bâtiments conçus reconvertisibles, comme les tours Black Swan à Strasbourg<sup>23</sup>. Ce projet ne suit pas du tout les critères établies par Vinci Construction cependant cela permet de montrer que construire en pensant à la reconversion est possible et qu'il y a plusieurs solutions. Les architectes ont réalisé trois tours hautes de 55 mètres au Port d'Austerlitz, qui abritent chacune, un programme différent : logement, résidence sénior, hôtel, commerces... Ces bâtiments disposent d'une totale flexibilité grâce au choix des plateaux libres et d'une hauteur de 3,4 mètres entre dalles. Les noyaux de circulation ont été dimensionnés afin de convenir aussi bien à des bureaux qu'à des logements. Cependant, les architectes ont choisi de réaliser des façades porteuses suivant une trame de 0,74 mètres. Même si, 0,74 multiplié par quatre (2,96 mètres) correspond à la largeur standard d'un bureau comme d'une chambre, cela semble laisser moins de liberté d'aménagement intérieur que dans la proposition de Vinci Construction. Les bâtiments conçus en ayant la possibilité de se reconverter restent rares. Développer ce concept est un véritable enjeu pour l'avenir du développement urbain durable.



Trois cygnes « dansant » sur le plan d'eau pour promouvoir une opération immobilière comprenant du logement, un hôtel et des commerces. © Architectures Anne Démians

<sup>23</sup> Demain la ville. Anticiper la transformation de bureaux en logements : l'exemple de Strasbourg [en ligne]. (page consultée le 05/06/2017)



## C. Les freins à ce type d'opération

*« [La] Succession d'usage des sols ont toujours existé dans les villes. Mais aujourd'hui les mécanismes régulateurs qui assuraient la continuité se révèlent insuffisants pour réaffecter, dans le court terme. <sup>24</sup> »*

La transformation de bâtiment a aujourd'hui regagné un intérêt certain, or, elle est peu réalisée. Il est donc important de faire un état des lieux des freins existants afin de trouver des solutions. L'idée de reconversion est née du constat que les processus de mutation offrent une réponse simultanée à une situation de double-crise : le logement d'une part et l'immobilier d'entreprise d'autre part. Mais cela n'est pas si simple puisque des bureaux ne répondant plus aux besoins des entreprises ne permettent pas toujours de créer de bons logements.

Les freins les plus fréquents vont être la rentabilité financière, la réglementation mais aussi la localisation du bâtiment. Nous allons donc nous pencher en premier lieu sur les freins économiques, ensuite sur les raisons politiques et en dernier lieux sur les caractéristiques urbaines et architecturales qui ralentissent ce type d'opération.

### a. Economique

Malgré les problèmes liés aux délais de libération des locaux et les recours coûteux sur les permis de construire, l'argument incontournable à la possibilité de transformation reste avant tout la faisabilité économique<sup>25</sup>. En effet, les opérations de ce type ne seront possibles que si les investisseurs, qu'ils soient publics ou privés, arrivent à résoudre une équation économique complexe. Un grand nombre d'éléments sont à prendre en compte dans le cas d'un projet de reconversion. Comme l'exprime le tableau suivant, il y a l'état de l'immeuble existant, le coût de la transformation et la valorisation après reconversion.

---

<sup>24</sup> CHALINE, Claude. *La régénération Urbaine*, Paris, Presses Universitaires de France, 1999, p.32.

<sup>25</sup> Thépot, M. (2014). Quels sont les obstacles à la transformation de bureaux en logements ?. La Tribune [en ligne], (page consultée le 15/07/17)

Source<sup>26</sup>

Le premier élément à prendre en compte est le coût important des travaux. Lors d'une rénovation lourde, le coût moyen est estimé entre 2000 et 2500 euros du mètre carré, alors que les logements neufs sont aujourd'hui construits pour 1600 à 1800 euros/m<sup>2</sup>. Ce surcoût de 20 à 30% est non négligeable, ce qui amène souvent les financeurs à reculer face à ce type d'opération. De plus, l'incertitude des travaux en raison d'une rénovation ne fait qu'augmenter le refus des investisseurs. En effet, en cas de contraintes techniques non prévues, tel que de l'amiante, le coût des travaux peut augmenter facilement. Cependant, comme le mentionne Laurent Criado dans son article *Transformation de bureaux en logements : la solution miracle ?*<sup>27</sup>, il existe des exemples concrets de reconversion qui se sont avérées rentables malgré des coûts de transformation à 2000 euros le mètre carré : l'ensemble SKY à Courbevoie.

Lors de transformation en logement, il faut également prendre en compte que la surface utile et donc la surface rentable sont réduites. En effet, pour une même surface de plancher, on atteint une surface utile de 95% pour du bureau, face à 80% en habitation à cause des nombreux cloisonnements. Cela impose donc aux investisseurs d'avoir un plan de rendement différent.

Ensuite, la valeur locative et/ou vénale de l'édifice après transformation est un critère non négligeable pour la réussite de la reconversion. Cette valeur est directement liée à la localisation du bien. D'un point de vue économique, l'emplacement influe sur le montant des loyers. Il sera donc plus intéressant de transformer des bureaux en logement

<sup>26</sup> Freins à la transformation et éléments de réponse, dans *La Rénovation* [en ligne], 6 août 2017.

<sup>27</sup> Criado, L. Transformation de bureaux en logements : la solution miracle ? [en ligne]. (page consultée le 20/05/2017)

dans une zone où le prix des logements est bien plus élevé que celui des bureaux, une zone où le foncier se fait rare. Malheureusement, la localisation de la majorité des bâtiments de bureaux vacants ne correspond pas à ces critères.

En dernier lieu, il faut souligner que le logement et le bureau ont « des statuts très différents en termes de classe d'actif et reposent sur deux marchés bien distincts ». Alors que les loyers des logements sont encadrés et les ventes réglementées, le marché du bureau est libre. Ces éléments ont pour conséquence de décourager les propriétaires de bureaux face à la transformation. Ce recul est encouragé par la complexité de gestion d'un immeuble de logement incluant une multiplicité de locataires.

Face à ces contraintes économiques, il existe un nombre limité d'investisseurs potentiellement intéressés malgré une demande forte et continue de logement due à la croissance démographique de notre pays.

#### **b. Politiques et réglementaires**

« Une fois la faisabilité économique d'une opération avérée, elle doit faire face à d'autres difficultés et notamment le respect de contraintes réglementaires importantes.<sup>28</sup> »

Le domaine de l'urbanisme est un secteur au règlement complexe. Les contraintes quant à la mutation de bâtiments sont nombreuses, ou du moins, n'encouragent pas ce type d'opération.

Lors d'un changement d'affectation d'une parcelle, il faut obtenir l'autorisation de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette procédure nécessite entre 4 et 6 mois, ce qui décourage les investisseurs comme les maîtres-d'ouvrages. Afin de favoriser ces réalisations, des dérogations aux règles du PLU sont permises depuis juillet 2013. Cela permet d'éviter les surcoûts et de gagner du temps, mais cela ne suffit pas à convaincre les financeurs. Les lois d'urbanisme sont en train d'être repensées, cela inclut une évolution, mais aussi le fait qu'à court terme, tout doit être réinventé.

---

<sup>28</sup> Freins à la transformation et éléments de réponse, dans *La Rénovation* [en ligne], 6 août 2017.

La deuxième contrainte réglementaire est l'obtention du permis de construire. En effet, les procédures sont lourdes et les recours de plus en plus nombreux. L'augmentation des délais d'obtention provoque un surcoût pour le maître-d'ouvrage.

Il est important de remarquer qu'il existe des distorsions entre les discours politiques et les exécutions administratives. En effet, il existe des déclarations spécifiant le surplus de bâtiments à usage professionnel, or, des permis de construire pour de nouveaux ensembles de bureaux sont toujours autorisés. Comme le signale Claude Chaline, dans son ouvrage La régénération urbaine, les acteurs ont souvent des désirs différents qui finissent par bloquer le processus.

Ensuite, l'obligation de créer des logements sociaux est aussi un élément handicapant pour ce type de transformation. La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), et la loi Duflot I, oblige l'intégration d'au moins 25% de surface de type locatif à caractère social. Cela s'applique dans toute construction neuve d'édifice d'habitation, mais aussi dans le cas de restructuration ou mutation. Cela complexifie l'équation financière pour les investisseurs sachant que ce type de logement ne pourra être vendu au-delà de 3640€/m<sup>2</sup>, contre 8000 à 15000€/m<sup>2</sup> pour des logements classiques.

Pour terminer, en ce qui concerne les contraintes réglementaires et politiques, il existe des réticences face aux lois d'accessibilité handicapé et aux réglementations environnementales. Ces deux thématiques sont inévitables aujourd'hui et pèsent lourds dans les coûts de la transformation.

### **c. Architecturaux et urbains**

Mises à part les contraintes économiques et réglementaires, les caractéristiques architecturales des bâtiments sujets à transformation peuvent également amener des difficultés. La possibilité de mutation dépendra de ces contraintes constructives qui influent sur le coût des travaux.

Le système constructif des édifices est lié à leur période de construction. Les bâtiments datant des années 1960/1970 ont une structure poteau/poutre qui facilite les

transformations. Cependant, ceux érigés dans les années 1990 sont plus complexes. En effet, la profondeur de trame de cette typologie d'édifice, allant jusqu'à 18m, limite l'entrée de lumière naturelle. Cela empêche la réalisation d'appartement traversant, et donc entraîne une perte de surface importante. De plus, les typologies des années 1990 sont caractérisées par les murs rideaux, inadaptable pour des logements, ce qui induit des travaux très lourds. Enfin, la grande hauteur sous plafond des bâtiments à usage professionnel peut être un atout, mais aussi un désavantage en ce qui concerne le chauffage pour les futurs habitants.

D'un point de vue urbain et social, la localisation du bâtiment est aussi un critère non négligeable. Les édifices de type tertiaire ou commercial acceptent de subir des nuisances sonores bien plus importantes que les lieux d'habitations. Or les grands ensembles de bureaux ont souvent été réalisés dans des lieux très bien reliés par les transports : autoroute, transport en commun, gare, aéroport, etc. Tous ces éléments de transport apportent des nuisances sonores beaucoup trop gênantes. De plus, comme le met en avant Claude Chaline<sup>29</sup>, « ce type de bâtiment est souvent coupé de la ville », du moins à l'extérieur de celle-ci, dans des quartiers peu résidentiels, ce qui inclue un éloignement d'un point de vu social.

A la vue de toutes ces contraintes il est difficile d'imaginer le marché de la mutation en plein essor, cependant, « les leviers existent et la volonté politique sera déterminante quant au fait de mettre en place un contexte qui encourage ces transformations »<sup>30</sup>.

---

<sup>29</sup> CHALINE, Claude. *La régénération Urbaine*, Paris, Presses Universitaires de France, 1999, p.32.

<sup>30</sup> Freins à la transformation et éléments de réponse, dans La Rénovation [en ligne], 6 août 2017.

### **III. Un exemple concret, Toulouse, l'immeuble FIDÉLIO**

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE TOULOUSE  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## Toulouse, la ville rose.

En comparant à d'autres agglomérations européennes de même envergure, tel que Bordeaux et Séville, l'INSEE a montré lors d'une étude en 2012 que Toulouse Métropole est une des plus étendues. Cela est dû à un fort taux d'habitat individuel et à son statut de ville universitaire qui influe sur la taille moyenne des logements. En effet, comme énoncé précédemment, le parc de logement du centre toulousain est principalement composé de T2 et T3, représentant respectivement 23% et 26% de l'ensemble. L'extension de cette agglomération à faible densité entraîne souvent des déplacements en voiture difficiles. En effet, toujours d'après l'INSEE, 63% des toulousains utilisent la voiture face à 53% des habitants des autres villes de même envergures. Afin d'expliquer la morphologie de la ville de Toulouse, revenons sur son développement à partir du XIXe siècle<sup>31</sup>.



Sur le plan ci-contre, datant de 1875, nous pouvons remarquer que la ville, cernée par la Garonne à l'Ouest et le Canal du Midi à l'Est, reste concentrée autour de son centre historique. Seuls les faubourgs Matabiau, Saint-Aubin, Saint-Etienne et Saint-Michel ont commencé à se développer.

*Plan de Toulouse, Juin 1875  
Archive de Toulouse*

<sup>31</sup> Académie de Toulouse. Histoire de Toulouse [en ligne]. (page consultée le 15/08/2017)



Le plan de la ville de Toulouse ci-contre datant de 1904, nous permet de faire un état des lieux de l'évolution de la ville durant 30 années. Le développement de la cité semble limité par les grands axes routiers, en particulier par la voie de chemin de fer. Nous pouvons cependant observer une extension de la ville vers le nord avec les quartiers Arnaud Bernard et Les Minimes.

*Plan de Toulouse, 1904*

*Archive de Toulouse*

La ville de Toulouse ne connut l'essor industriel qu'après la première guerre mondiale.

En effet, la guerre 1914-1918 poussa Toulouse, située à l'abri des attaques ennemies, à s'industrialiser. Les grandes manufactures déjà présentes n'étaient que celles du tabac et de la poudrerie. L'installation d'industrie chimique et d'atelier d'aviation en 1915 provoqua la naissance, après la guerre, du fameux service de l'aéropostale, une ligne aérienne transatlantique consacrée au service postal mais aussi au transport de passagers. Cela entraîna par la suite, la montée en puissance de l'aérospatial (Ariane et Airbus).

Cet essor économique et industriel rapide entraîna la construction d'innombrables maisons ouvrières en périphérie du centre-ville. Cela créa de nouveaux quartiers à un fort taux d'habitat individuel : Rangueil, Pont Des Demoiselles, Cépière, Barrière de Paris mais aussi Croix Daurade et Cartoucherie. Comme l'exprime la carte suivante, cette nouvelle ceinture de maison individuelle ouvrit la porte à une extension résidentielle de la ville.





Nous pouvons constater sur le plan ci-contre, datant de 1950, que les quartiers résidentiels de maisons ouvrières ont provoqué une rapide extension de la ville.

*Plan de Toulouse, 1950*

*Archive de Toulouse*

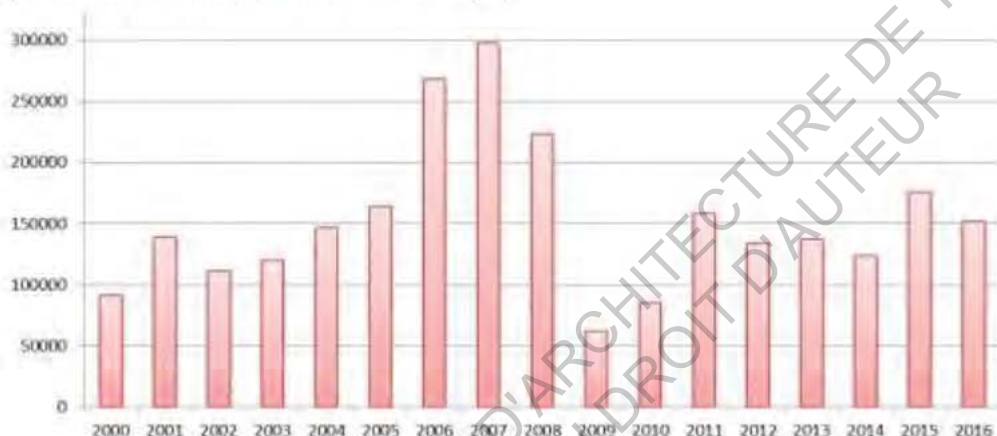
Ce développement urbain rapide, en installant les maisons ouvrières en périphérie, pousse Toulouse dans un type de ville pavillonnaire. Ensuite, comme énoncé précédemment, la jeunesse de la population a influé sur la surface des appartements qui sont majoritairement composés de 2 ou 3 pièces. En ce qui concerne les logements sociaux, ils représentaient 20% du parc immobilier d'habitation en 2015, d'après l'INSEE. La ville reste donc en dessous du seuil de 25% demandé par la nouvelle loi Duflo évoquée dans un paragraphe antérieur. Le besoin en logement sociaux reste donc d'actualité.

Après un état des lieux de la morphologie urbaine concernant l'habitat, il est maintenant nécessaire de se pencher sur les bâtiments de bureaux.

Tout d'abord, il faut mettre en évidence que la production de bâtiment de bureau n'est pas en baisse. En effet, malgré la prise de conscience concernant la quantité d'édifice vide, les permis de construire pour des milliers de mètres carrés de bureaux sont acceptés chaque année en région Haute-Garonne.

#### Surface de plancher de bureau autorisée à la construction en Haute-Garonne

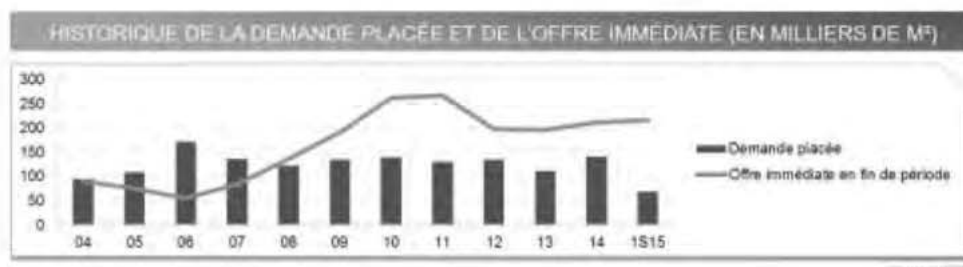
Surface de plancher de bureau autorisée à la construction (m<sup>2</sup>)



Source<sup>32</sup>

La plupart de ces bâtiments sont construits en bordure du périphérique et sont encore vides aujourd'hui. En effet, les constructions perdurent, alors que le besoin diminue. De plus, à cet emplacement, ils seront difficilement reconvertibles à l'avenir.

L'agence d'immobilier d'entreprise, CBRE<sup>33</sup>, a publié en 2015 un état des lieux du marché des bureaux toulousains. Le graphique suivant montre que l'offre immédiate de surface est plus élevée que la demande qui continue de baisser. Le taux de vacance des bâtiments de bureaux était de 5,2% en 2015 contre 4,8% en 2014.



<sup>32</sup> Ministère de la transition écologique et solidaire. Observation et statistiques – Locaux non résidentiels [en ligne]. (page consultée le 12/07/2017)

<sup>33</sup> CBRE. Septembre 2015 : chiffres clés du marché des bureaux toulousains [en ligne]. (page consultée le 04/06/2017)

Il reste donc des espaces de bureaux à reconquérir. En effet, Béatrice Girard, journaliste pour le journal La Tribune, s'est également intéressée à la transformation des bureaux vacants toulousains en logements dans un article datant de juin 2015<sup>34</sup>. Elle nous rappelle que la quantité de bureaux vacants se compte par milliers de mètres carrés et que le manque de logement persiste. La réponse semble toute trouvée, mais malheureusement les différentes contraintes ont limités ce genre d'intervention.

« [La conversion de bureaux en logement] "Cette question est légitime en effet et, sur le papier, Toulouse s'y prête. Pourtant, sur le terrain, le marché de la transformation de bureaux en logements n'en est qu'à ses débuts à Toulouse", analyse le promoteur Guillaume Carle, spécialiste de la construction d'immeubles de bureaux.<sup>35</sup> »

Plusieurs projets de transformation ont été évoqués mais jusqu'à présent, un seul a vu le jour. Il s'agit de la reconversion d'un immeuble de bureaux de 3400 m<sup>2</sup>, situé Allée Jean Jaurès. L'agence *Architecture et environnement*<sup>36</sup>, basée à Paris a été chargée de la conception complète. Une réflexion approfondie sur la diffusion de la lumière naturelle a permis de conserver les façades tout en proposant un confort lumineux dans les angles du bâtiment. Malgré le fait que cette reconversion soit une réussite d'un point de vue architectural, le bâtiment ne propose pas de logements à loyer modéré.



<sup>34</sup> Girard, B. (2015). A Toulouse, peut-on transformer les bureaux vacants en logements ?. La Tribune, Toulouse [en ligne], (page consultée le 04/06/2017)

<sup>35</sup> Girard, B. (2015). A Toulouse, peut-on transformer les bureaux vacants en logements ?. La Tribune, Toulouse [en ligne], (page consultée le 04/06/2017)

<sup>36</sup> Architecture et environnement. Toulouse : Rénovation d'un immeuble de bureaux en logements [en ligne]. (page consultée le 20/08/2017)

Béatrice Girard, nous précise ensuite dans son article que l'immeuble FIDÉLIO situé Port Saint-Etienne, à Toulouse, pourrait bien être le prochain projet de transformation de bureaux en habitations. En effet, un permis de construire proposant la création de 187 logements destinés aux étudiants et jeunes actifs a récemment été déposé. Grâce aux informations fournies par Madame Maraval, de chez ADIM Construction Occitanie, il a été possible d'analyser l'actuel projet de reconversion de l'immeuble FIDÉLIO.

### L'origine du bâtiment

Dans les années 1990, la ville avait pour projet de réaliser une ZAC sur une parcelle le long du canal du midi, non loin de la Halle aux grains. Le FIDÉLIO, un bâtiment érigé en 1992, était un lot de cette copropriété. La fonction de l'immeuble a été fixée par le règlement de consultation de la ZAC : un bâtiment de bureaux. Il a été dessiné par un architecte de renom, Jean-Pierre ESTRAMPES.



Vue depuis Place Dupuy

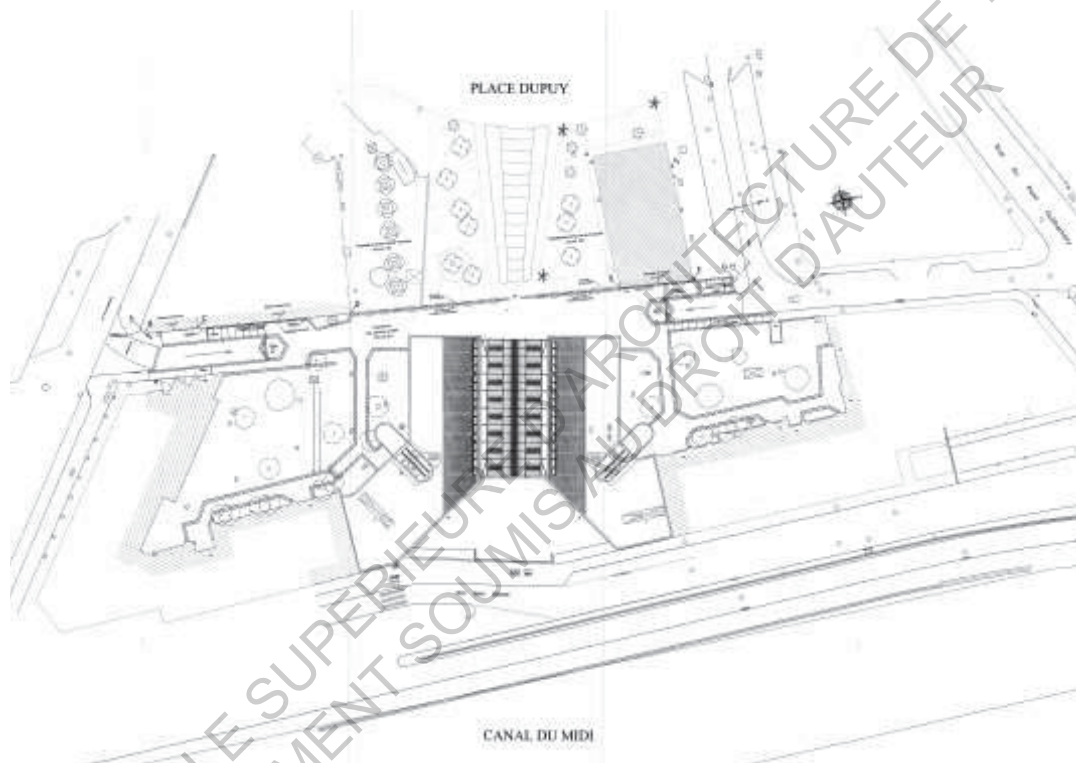


Vue depuis canal du midi

Le FIDÉLIO a accueillis l'entreprise CEGELEC jusqu'à fin 2012. Il a ensuite été racheté par Habitat Toulouse en 2013, qui comptais y implanter son siège social. Ce projet n'ayant jamais été réalisé, un concours a été lancé. Ce bâtiment est donc libre depuis son rachat par Habitat Toulouse, en 2013.

## La localisation du FIDÉLIO

Le bâtiment est donc inscrit dans une très grande copropriété en centre-ville de Toulouse, comprenant bureaux, résidence hôtelière ainsi que logements sociaux et en accession à la propriété. Le FIDÉLIO est situé entre la place Dupuy (derrière la Halle aux grains) et le canal du midi. La parcelle est encadrée par la rue du Port Saint Etienne à l'Est sur le canal, la rue du Pont Guilhemery au Nord, la rue du Pont Montaudran au Sud et la Halle aux grains à l'Ouest. De plus, les transports en commun sont nombreux (métro, diverses lignes de bus) ce qui en fait un lieu très bien desservi.



## Le bâtiment actuel

L'immeuble existant est composé de 6 étages sur rez-de-chaussée et d'un sous-sol sur plusieurs niveaux dédiés au stationnement. Le bâtiment est divisé en deux parties distinctes enserrant une verrière en R+4 faisant « Atrium ». Les façades extérieures sont recouvertes de cassettes en tôle de couleur noire, très dégradées. Sur l'atrium, des façades verticales en mur rideau aluminium naturel montent jusqu'en R+4 et entre R+4 et R+6 une toiture en bacs aluminium et des velux éclairent les deux derniers plateaux. L'immeuble a été réalisé grâce à une structure poteaux-poutres permettant une flexibilité du cloisonnement.

## La reconversion

Habitat Toulouse, propriétaire du bâtiment depuis 2013, a lancé un concours pour la cession de l'immeuble en 2015. Différents promoteurs ont été appelés à concourir, dont ADIM Occitanie - société de VINCI Construction France dédiée au développement immobilier. Cette agence, en collaboration avec l'architecte Monsieur Jean DE LIGONDES, a proposé la transformation de ces locaux en logements. Idée qui a séduit Habitat Toulouse et remportée le concours. Il s'agit donc de la reconversion de bureaux en 152 logements destinés aux étudiants et jeunes actifs qui seront vendus en démembrement de propriété.

### Projet et posture vis-à-vis de l'existant

L'intention principale était de s'inscrire dans le bâtiment existant. La destruction n'a pas été envisagée pour des raisons architecturales. En effet, il existe une propriété intellectuelle sur ce bâtiment qu'il faut éviter de dénaturer. De plus, il semble qu'une destruction complète de l'édifice aurait été coûteuse. Les planchers et la structure ne seront donc pas touchés puisqu'une restructuration complète du cloisonnement est réalisable. Les escaliers sont nombreux et correctement dimensionnés, ils seront donc conservés. Cependant, afin de respecter la réglementation incendie, un escalier sera rajouté au Sud de Fidelio 1 et les autres qui s'arrêtent actuellement au R+5 seront prolongés jusqu'au R+6. Il a été proposé de créer des logements étudiants afin de s'inscrire plus facilement dans l'existant. En effet, des logements mixtes n'étaient pas réalisables puisqu'il aurait fallu ajouter des balcons ou des terrasses, ce qui aurait altéré la façade à conserver.



Ce bâtiment de logement toulousain sera donc le deuxième issu de la reconversion. Le premier, allée Jean-Jaurès, proposait des habitations pour personnes plutôt aisées. Le FIDÉLIO, quant à lui propose des appartements pour étudiants et jeunes actifs. Nous espérons donc que le processus de reconversion soit de plus en plus courant et que la prochaine réalisation toulousaine soit destinée à des logements sociaux.

## CONCLUSION

A la vision de la contradiction entre bâtiment vide et développement durable, la question de la reconversion est devenue une évidence. C'est pourquoi cette étude a eu pour sujet d'analyser, d'un point de vue urbain, économique et social, les enjeux de ce type d'opération.

Les reconversions permettent de redynamiser, socialement mais aussi économiquement, un quartier. De plus, ce processus favorise la diminution des édifices énergivores et réduit l'étalement urbain. Les bâtiments de bureaux sont avantageux pour ce type de réalisation. En effet, ils sont aujourd'hui nombreux à être vacants et leurs caractéristiques architecturales sont propices à la transformation. Il a été choisi d'étudier la reconversion de ce type de bâti en logements en raison du besoin actuel. Les associations telles que *Droit au Logement*, sont les premières à pouvoir témoigner du manque de logements sociaux afin de pouvoir proposer une demeure même aux plus démunis. La solution de la transformation de bureaux en logements semble être idéale, malheureusement, les freins à ce type d'opération sont nombreux. Qu'ils soient économiques ou réglementaire, il est plus intéressant pour les propriétaires de garder des édifices vides. Il faut ajouter à cela que la localisation du bâti n'est pas toujours propice à l'accueil d'habitations.

Grâce à l'étude de cas effectuée sur la ville de Toulouse, les différents points énoncés précédemment ont pu être appuyé. En effet, la ville possède des bâtiments de bureaux vacants depuis plusieurs années mais la plupart des projets de reconversion n'ont pas abouti. Le cas de l'immeuble FIDÉLIO prouve que la transformation en habitation est réalisable, mais qu'il faudra encore un peu de temps avant que les logements sociaux soient à l'honneur.

Ce mémoire a donc permis de mettre en évidence les avantages et les inconvénients de la reconversion de bâtiments de bureaux en logement, mais aussi son devenir. Malgré les théories montrant que ce processus permettrait un développement urbain durable, il est encore aujourd'hui difficile de les mettre en application.

Les freins à la reconversion sont nombreux et principalement de nature économique. Les décisions des propriétaires concernant l'avenir de leurs bâtiments sont guidées par les lois et la finance. Les solutions adoptées par les investisseurs seront forcément légales et rentables au maximum. Il semble donc nécessaire de faire évoluer les législations en faveur d'un développement durable de la ville. Grâce aux lois SRU de 2000 et Duflo I de 2013, déjà évoquées dans cet écrit, le nombre de logements sociaux imposé aux villes ne fait qu'augmenter. Nous pouvons donc émettre l'hypothèse que, l'évolution indispensable de la réglementation devra se faire à court, voir moyen terme, afin que la prise en compte du développement durable devienne le premier enjeu des conceptions architecturales futures.

Cette analyse a permis de mettre en lumière que le développement durable de la ville sera possible dans le cas où les constructions actuelles prendront en compte, dès la conception, la possible mutabilité de l'édifice.



## BIBLIOGRAPHIE

### Ouvrages

Chaline, C. (1999). La régénération urbaine. Paris : Presses Universitaire de France. 127 p.

Pélegrin, F. (2008). Ambiances, densités urbaines & développement durable. Paris : PC. 123 p.

Rogers, R. (2000). Des villes pour une petite planète. Paris : Le Moniteur. 213 p.

### Article de périodique consulté en ligne

Bouillin, A. (2013). Immobilier : spéculation sur les bureaux vides. *Marianne* [en ligne], (page consultée le 20/07/2017)

<https://www.marianne.net/economie/immobilier-speculation-sur-les-bureaux-vides>

Gicquiau, A. (2017). Voici comment des bureaux ont été reconvertis en logements à Paris. *Le Figaro* [en ligne], (page consultée le 25/07/2017)

[http://immobilier.lefigaro.fr/article/voici-comment-des-bureaux-ont-ete-reconvertis-en-logements-a-paris\\_8916cf66-51db-11e7-9aa8-d9123e1e563e/](http://immobilier.lefigaro.fr/article/voici-comment-des-bureaux-ont-ete-reconvertis-en-logements-a-paris_8916cf66-51db-11e7-9aa8-d9123e1e563e/)

Girard, B. (2016). L'es-futur siège d'Habitat Toulouse transformé en résidence étudiante. *La Tribune, Toulouse* [en ligne], (page consultée le 20/07/17)

<http://toulouse.latribune.fr/immobilier/programmes-et-projets/2016-06-17/l-ex-futur-siege-d-habitat-toulouse-transforme-en-residence-etudiante.html>

Girard, B. (2015). A Toulouse, peut-on transformer les bureaux vacants en logements ?. *La Tribune, Toulouse* [en ligne], (page consultée le 04/06/2017)

[http://toulouse.latribune.fr/immobilier/20150622/atoulousepeutontransformerlesbureauxvacantse\\_nlogements.html](http://toulouse.latribune.fr/immobilier/20150622/atoulousepeutontransformerlesbureauxvacantse_nlogements.html)

Grolleau, V. (2015). Bureaux ou logements : Vinci Construction propose l'immeuble réversible. *L'OBS* [en ligne], (page consultée le 10/06/2017)

<http://tempsreel.nouvelobs.com/immobilier/vieurbaine/20151214.OBS1323/bureaux-ou-logements-vinci-construction-propose-l-immeuble-reversible.html>

Piquemal, M. (2012). Pourquoi certains propriétaires laissent leur immeuble vide. *Libération* [en ligne], (page consultée le 10/05/2017)

[http://www.liberation.fr/societe/2012/11/13/pourquoi-certains-proprietaires-laissent-leur-immeuble-vide\\_860082](http://www.liberation.fr/societe/2012/11/13/pourquoi-certains-proprietaires-laissent-leur-immeuble-vide_860082)

Thépot, M. (2014). Quels sont les obstacles à la transformation de bureaux en logements ?. *La Tribune* [en ligne], (page consultée le 15/07/17)  
<http://www.latribune.fr/vos-finances/immobilier/20140212trib000815029/quels-sont-les-obstacles-a-la-transformation-de-bureaux-en-logements.html>

### Site web

Académie de Toulouse. Histoire de Toulouse [en ligne]. (page consultée le 15/08/2017)  
[http://web.ac-toulouse.fr/automne\\_modules\\_files/standard/public/p7567\\_8929996cc1dc793f7a8b8c1fe8a8b4f2histoire\\_toulouse.pdf](http://web.ac-toulouse.fr/automne_modules_files/standard/public/p7567_8929996cc1dc793f7a8b8c1fe8a8b4f2histoire_toulouse.pdf)

Architecture et environnement. Toulouse : Rénovation d'un immeuble de bureaux en logements [en ligne]. (page consultée le 20/08/2017)  
<http://archietenvironnement.com/architecture-environnement/agence-architecture-paris-logements-toulouse>

APUR. Le parc de bureaux parisien et son potentiel de transformation [en ligne]. (page consultée le 22/07/2017)  
[http://www.apur.org/sites/default/files/documents/parc\\_bureaux\\_parisien\\_potentiel\\_transformation.pdf](http://www.apur.org/sites/default/files/documents/parc_bureaux_parisien_potentiel_transformation.pdf)

APUR. Recensement et dynamiques du parc de bureaux : A Paris et dans la Métropole du Grand Paris [en ligne]. (page consultée le 02/08/2017)  
[http://www.apur.org/sites/default/files/documents/recensement\\_dynamique\\_parc\\_bureaux\\_paris\\_mgp.pdf](http://www.apur.org/sites/default/files/documents/recensement_dynamique_parc_bureaux_paris_mgp.pdf)

APUR. Transformations de bureaux en logements à Paris [en ligne]. (page consultée le 05/08/2017)  
[http://www.apur.org/sites/default/files/documents/transmutations\\_bureaux\\_logements.pdf](http://www.apur.org/sites/default/files/documents/transmutations_bureaux_logements.pdf)

CBRE. Septembre 2015 : chiffres clés du marché des bureaux toulousains [en ligne]. (page consultée le 04/06/2017)  
<https://toulouse.cbre.fr/actualites/septembre2015chiffresclesdumarchedesbureauxtoulousains>

Criado, L. Transformation de bureaux en logements : la solution miracle ? [en ligne]. (page consultée le 20/05/2017)  
<http://www.agoravox.fr/actualites/economie/article/transformation-de-bureaux-en-176617>

Defense-92. Histoire de la Défense [en ligne]. (page consultée le 01/08/2017).  
<http://defense-92.fr/histoire>

Demain la ville. Anticiper la transformation de bureaux en logements : l'exemple de Strasbourg [en ligne]. (page consultée le 05/06/2017)

<http://www.demainlaville.com/anticiper-transformation-de-bureaux-logements-lexemple-de-strasbourg/>

INSEE. Le parc de logements en France au 1<sup>er</sup> janvier 2016 [en ligne]. (page consultée le 07/08/2017)

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2533533>

Ministère de la transition écologique et solidaire. Observation et statistiques – Locaux non résidentiels [en ligne]. (page consultée le 12/07/2017)

[http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/r/construction-locaux-non-residentiels.html?tx\\_ttnews%5Btt\\_news%5D=20103&cHash=967615e6f9bee977a366cb928e224876](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/r/construction-locaux-non-residentiels.html?tx_ttnews%5Btt_news%5D=20103&cHash=967615e6f9bee977a366cb928e224876)

Nuages Paris. Butte aux cailles, quartier des peupliers [en ligne]. (page consultée le 18/08/2017)

<https://www.nuages-paris13.com/untitled-c17b1>

Service Public. Dans quelles conditions un local inoccupé peut-il être exonéré de taxe foncière ? [en ligne]. (page consultée le 20/07/2017)

<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32345>

Temporalité Wordpress. Friche, Reconversion Urbaine et Temporalités [en ligne]. (page consultée le 11/06/2017)

<https://temporalites.wordpress.com/2014/10/26/friche-reconversion-urbaine-et-temporalites/>

Unity-Cube. Occuper l'inoccupé [en ligne]. (page consultée le 02/05/2017)

<https://www.unity-cube.com/>

UTOPIES. Construction durable : de la théorie à la pratique [en ligne]. (page consultée le 18/06/2017)

<http://www.constructiondurable.com/docs/RapportConstruction2007.pdf>

Webimm. Des immeubles de bureaux prévus pour être transformés en logements [en ligne]. (page consultée le 25/06/2017)

<http://edito.webimm.com/locaux-pros/dossiers/des-immeubles-de-bureaux-prevus-pour-etre-transformes-en-logements-article-7792.html>

## **ANNEXES**

- I. Entretien avec Léa Maraval à propos de l'immeuble FIDÉLIO
- II. Entretien avec Monsieur PIQUEMAL, porte-parole de DAL 31
- III. Extrait des études de l'APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme)
- IV. Septembre 2015 : Chiffres clés du marché des bureaux toulousains

## I. Entretien avec Léa Maraval à propos de l'immeuble FIDÉLIO (Adim Immobilier Construction)

« Auriez-vous quelques informations concernant l'histoire du bâtiment ? (date de construction, fonction, depuis combien de temps est-il vacant...) »

- Alors, l'immeuble a été construit dans les années 90. Il fait partie d'une grande copropriété qui comprend tout le pâté de maison, enfin... d'immeuble. C'était une ZAC à l'origine, qui avait été lancée par la ville. L'immeuble Fidélio était un lot de ZAC. La destination était fixée par le règlement de consultation de la ZAC, ça a toujours été des bureaux. Il me semble qu'il a été construit en 1992.

« Savez-vous depuis combien de temps le bâtiment est vacant ? »

- Il avait été racheté par Habitat Toulouse en 2013, avant il y avait CEGELEC dans les locaux. Habitat Toulouse voulait y implanter son siège social mais cela n'a jamais été fait. Donc il est vacant depuis 2013.

« Pourquoi Adim Construction a racheté ce bâtiment ? »

- Habitat Toulouse a lancé un concours pour la cession de cette immeuble, différents promoteurs ont été appelés à répondre à ce concours et dans le cadre de ce concours, nous avons proposé la transformation de ces locaux en logements. C'est finalement notre idée qui a le plus séduit Habitat Toulouse.

« Donc c'est Adim Construction qui a été précurseur de la reconversion ? »

- Tout à fait.

« Et depuis combien de temps travaillez-vous sur le projet du Fidélio ? »

- C'est un concours qui a été lancé en 2015.

« Qui est le maître d'œuvre de ce projet ? »

- Il s'agit de Mr Jean De LIGONDES, qui se trouve sur Toulouse.

« Ce type de reconversion a-t-il déjà été vu sur Toulouse ? »

- De mémoire, je pense que c'est un des premiers, de cette taille en tout cas.

Ici, il s'agit de la reconversion de bureaux en 152 logements étudiants, vendu en démembrement de propriété. Donc on vend l'usufruit d'un côté et les propriétés de l'autre.

« Pourquoi a-t-il été décidé de transformer le bâtiment en logements étudiants et pas en logement mixte ? »

- Tout simplement pour des raisons architecturales justement parce qu'on voulait s'inscrire dans le bâtiment existant. Il y a une propriété intellectuelle qui existe sur ce bâtiment, c'est Mr Jean-Pierre ESTRAMPES, un architecte de renommée qui l'avait dessiné à la base donc il faut éviter de le dénaturer. Il était donc difficile d'inclure des balcons, ou des terrasses donc pour de vrais logements familiaux, cela aurait été gênant.

« Pourquoi a-t-il été décidé de garder des bureaux en RDC ? »

- Nous n'avons finalement pas fait de bureaux en RDC, ce seront également des logements.

« Pensez-vous que la démolition-reconstruction d'un nouveau bâtiment aurait été plus coûteuse ? »

- Le démolir n'aurait pas forcément été plus coûteux, mais cela aurait été plus compliqué vis-à-vis de la loi par rapport à la qualité architecturale.

« Au niveau de loi et du PLU, est-ce facile de reconvertir ? »

- Oui, pas de soucis, la zone le permet amplement.

« Qu'est-ce que le changement de fonction peut apporter au quartier (d'un point de vue social) ? »

- Tout à fait, les logements étudiants dans ce quartier sont peu courants et puis ce sont des logements pour jeunes actifs, Habitat Toulouse en a la gestion donc c'est pour une catégorie de personnes qui accède plus difficilement aux logements.

« Pensez-vous que la reconversion de bâtiment de bureau en logement sur Toulouse peut être une solution d'avenir ? »

- Il faut que ce soit vraiment très très bien placé. Les bâtiments de bureaux qui commencent à être obsolètes vers Bordeblanche, cela ne seront jamais transformés en logements. A mon sens, c'est vraiment l'emplacement qui prime.

## II. Entretien avec Monsieur PIQUEMAL, Porte-Parole de l'association DAL31

« Quel est le but de votre association ? »

- Le but est d'unir les mal-logés et les sans-logis pour faire des actions - manifestations, réquisitions, campements, occupations – en vue d'obtenir des droits au logement, à l'hébergement.

« Savez-vous combien il y a de bénévoles dans l'association sur Toulouse ? »

- Sur Toulouse nous sommes une vingtaine de bénévoles

« Comment fonctionne l'association ? »

- Il y a deux permanences hebdomadaires où l'on reçoit les gens qui sont mal-logés et deviennent adhérents par la suite. On essaye de faire un suivi administratif, voir juridique des problèmes et en parallèle on fait des actions collectives avec les gens pour obtenir des institutions qu'elles remplissent leurs rôles.

« Les personnes dans le besoin sont autant les sans-abris que les personnes en situation précaire ? »

- Oui, ça englobe les deux cas, ça peut être aussi bien des personnes à la rue ou menacées d'expulsion que des personnes qui vont avoir des problèmes récurrents dans leurs immeubles.

« Avez-vous un estimatif du nombre de personnes dans le besoin qui font partie de l'association ? »

- Il y a environ 500 personnes par an qui viennent nous voir dont 300 qui adhèrent.

« Comment procédez-vous pour trouver de nouveaux logements ? »

- Soit on fait une réquisition, mais de toute façon ça ne suffit pas, soit on fait des actions et des luttes avec les adhérents pour demander à la préfecture et à la mairie de les reloger parce que c'est à elle que revient le devoir.

« Qu'appellez-vous des réquisitions ? »

- C'est prendre un bâtiment vide...

« Quel que soit sa fonction ? »

- Non pas un bâtiment de type propriétaire, on ne prend pas des maisons secondaires, etc... Plutôt des bâtiments publics ou de grande société.

« Savez-vous combien il y a de bâtiments vides sur Toulouse ? »

- C'est compliqué de le savoir, le dernier chiffre qu'on a eu de la préfecture date de 2013 disait qu'il y avait 4 344 logements réquisitionnables, ce qui signifie qu'ils étaient vides et en plus que la loi autorisait qu'ils soient réquisitionnés, donc ça veut dire qu'il y en a beaucoup plus sur Toulouse. En France, il y a 2,9 millions de logements vides et il y a 15 ans, c'était 1,5 millions.

« Pensez-vous que la transformation de bâtiments vides serait une bonne solution pour créer de nouveaux logements rapidement ? »

- Oui bien sûr mais cela dépend de ce que l'on veut en faire. Par exemple, la unity cube qui prépare des modules pour créer des logements dans les bureaux vides. On trouve que c'est une bonne idée à condition que ce soit de l'hébergement de transition. Mais l'idée est bonne. Ils galèrent avec les institutions pour avoir des emplacements, alors que des bureaux vides, il y en a à la tonne à Toulouse.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE TOULOUSE  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



### III. Extrait des études de l'APUR (Atelier Parisien de l'Urbanisme)

Extrait : APUR. Transformations de bureaux en logements à Paris [en ligne]. (page consultée le 05/08/2017)



## Transformations de bureaux en logements à Paris

JUILLET 2013

Cette note vise à donner la mesure statistique des transformations de bureaux en logements à Paris et à décrire les modalités de ces opérations. Elle ne porte pas sur les autres types de transformation comme par exemple les transformations d'ateliers, de commerces, d'entrepôts et de locaux d'activité en logements. Elle s'appuie sur une exploitation des permis de construire sur les années 2001-2012 (source Ville de Paris-GERCO).

### Une centaine d'opérations par an

Une centaine de dossiers sont autorisés en moyenne chaque année par le service des permis de construire en vue de transformer des surfaces de bureaux en surfaces d'habitation. On remarque que le rythme s'accroît. Il a plus que doublé entre le début et la fin de la période analysée, le nombre de dossier passant de 70 par an environ de 2001 à 2004 à plus de 140 par an de 2010 à 2012. Les

surfaces transformées ont augmenté en conséquence. En douze ans, ces opérations ont conduit à transformer 393 000 m<sup>2</sup> de bureaux en surfaces d'habitation soit 33 000 m<sup>2</sup> par an soit encore 400 logements par an. En 2011, une opération particulièrement conséquente (20 000 m<sup>2</sup>) explique l'importance des surfaces transformées ».

Evolution des surfaces de bureaux transformées en logement, Paris, 2001-2012



Source : DRI, Gerco, SDAPCR dossiers autorisés

Changements de destination de bureaux en logements, Paris, 2001-2012

Année	Nombre de dossiers	Surfaces de bureaux transformées en logements en m <sup>2</sup>	Nombre de logements créés par transformation de bureaux en logements
2001	73	20 632	184
2002	68	30 629	328
2003	73	22 070	196
2004	67	26 581	268
2005	87	30 006	240
2006	97	27 574	296
2007	91	28 155	464
2008	117	26 087	355
2009	108	50 987	485
2010	157	31 711	416
2011	189	62 965	1 021
2012	142	35 931	524
<b>Total</b>	<b>1 269</b>	<b>393 328</b>	<b>4 777</b>
<b>Moyenne annuelle</b>	<b>106</b>	<b>32 777</b>	<b>398</b>

Sources : DRI, Gerco, SDAPCR dossiers autorisés

Extrait : APUR. Recensement et dynamiques du parc de bureaux : A Paris et dans la Métropole du Grand Paris [en ligne]. (page consultée le 02/08/2017)

## Le parc de bureaux dans la Métropole du Grand Paris

### Les immeubles de plus de 1 000 m<sup>2</sup>

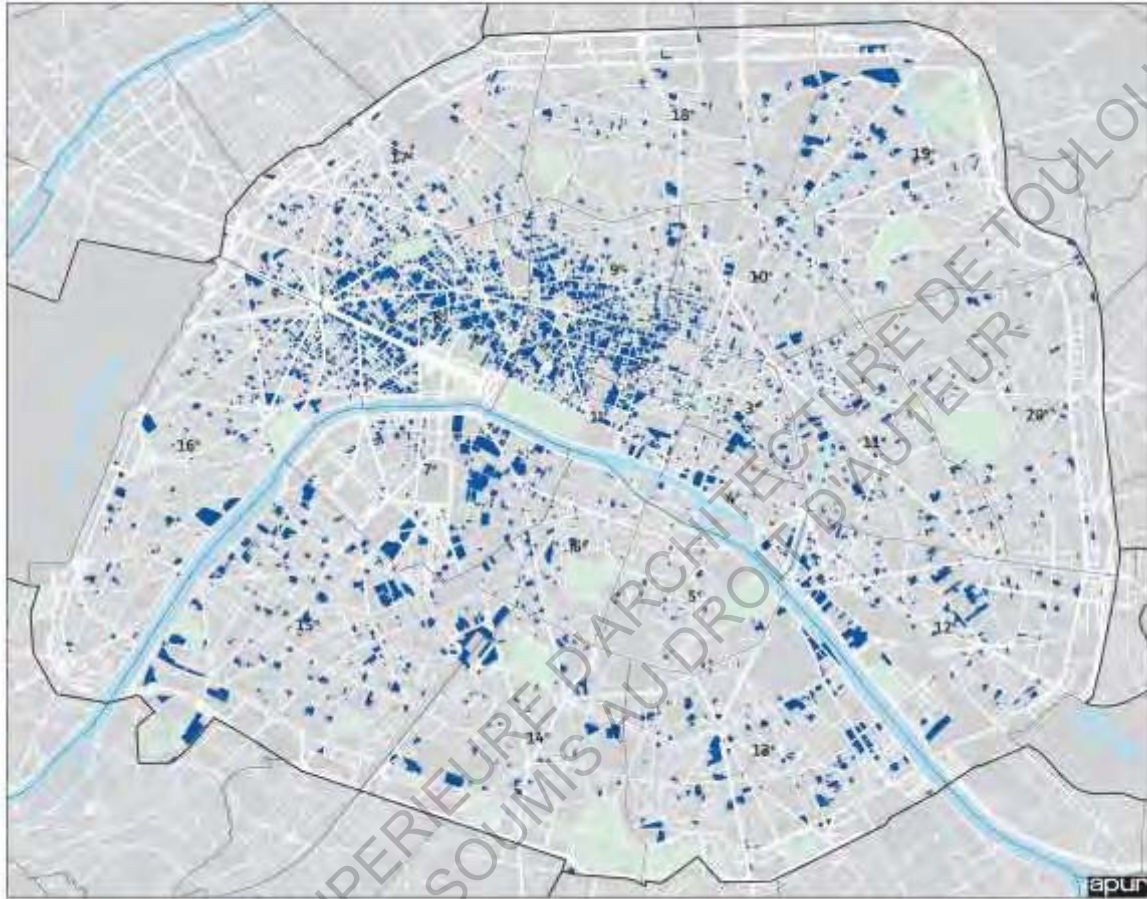
Grâce à la base d'HBS Research, on dénombre, en 2016, environ 8 000 immeubles de plus de 1 000 m<sup>2</sup> sur le territoire de la Métropole du Grand Paris. Ce parc est estimé autour de 44 millions de m<sup>2</sup>. Ces immeubles de bureaux, de taille très diverses, sont représentés, sur la carte ci-contre, par tranches de taille allant de 1 000 m<sup>2</sup> à plus de 50 000 m<sup>2</sup>. On constate une forte polarisation dans certaines zones très denses et le long de quelques grandes routes radiales. Deux territoires représentent à eux seuls beaucoup plus que la moitié du parc métropolitain : Paris avec presque 17 millions de m<sup>2</sup> (39 % du total de la MGP) et Paris-Ouest-La Défense (T4) avec 8,2 millions de m<sup>2</sup> (18 % du total de la MGP). Ces 2 principaux territoires sont suivis d'assez loin par Grand-Orly Val-de-Bievre Seine Amont (T12) et GPSO (T3) qui ont un parc à peu près équivalent (presque 3 millions de m<sup>2</sup>). Trois autres territoires ont un parc de bureaux qui dépassent les 2 millions de m<sup>2</sup> (Plaine-Commune-T6 ; Boucle Nord de Seine T5 et Est Ensemble-T8).

Parmi les immeubles de bureaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, la surface moyenne d'un immeuble métropolitain est d'environ 5 500 m<sup>2</sup> avec des disparités selon les territoires : 3 600 m<sup>2</sup> en moyenne dans le T11, 5 000 m<sup>2</sup> à Paris et 9 200 m<sup>2</sup> dans le T4 (La Défense). On dénombre un peu plus de 70 immeubles de plus de 50 000 m<sup>2</sup> dans la Métropole, le plus grand étant la Tour Montparnasse (190 000 m<sup>2</sup>). C'est dans le T4, où se situent les nombreuses tours de la Défense que l'on trouve le plus d'immeubles de plus de 50 000 m<sup>2</sup> (32), suivi par Paris (17 immeubles), puis le T3 (Grand-Paris-Seine-Ouest) et le T5 (Boucle-Nord-de-Seine) qui n'en comptent que 4 chacun. Un millier d'immeubles ont une surface de bureaux comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 50 000 m<sup>2</sup> et un peu plus d'un millier ont une surface comprise entre 5 000 m<sup>2</sup> et 10 000 m<sup>2</sup>. Les immeubles de bureaux dont la surface est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> et inférieure à 5 000 m<sup>2</sup> sont au nombre d'environ 5 800 dont 2 500 à Paris intra-muros.

Territoire	Parc de bureaux en m <sup>2</sup>
T1 Paris	16 850 000
T2 Vallée Sud Grand Paris	1 900 000
T3 Grand Paris Seine Ouest	2 750 000
T4 Paris Ouest La Défense	8 200 000
T5 Boucle Nord de Seine	2 400 000
T6 Plaine Commune	2 600 000
T7 Paris Terres d'Envol	950 000
T8 Est Ensemble	2 350 000
T9 Grand Paris - Grand Est	1 100 000
T10 Paris-Est-Marne & Bois	1 500 000
T11 Grand Paris Sud Est Avenir	1 150 000
T12 Grand-Orly Seine Bièvre	2 900 000
<b>MGP</b>	<b>44 650 000</b>

Extrait : APUR. Le parc de bureaux parisien et son potentiel de transformation [en ligne]. (page consultée le 22/07/2017)

## Le parc de bureaux à Paris



### Les surfaces de bureaux à Paris

Les études ont porté sur les surfaces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux qui représentent 93 % des bureaux parisiens. Les surfaces de moins de 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux correspondent le plus souvent à des parties d'immeubles haussmanniens partagées avec du logement.

Les surfaces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> d'activités selon le fichier DGFIP (Direction générale des finances publiques) ont été croisées avec les adresses du fichier SIRENE de l'Insee ayant des effectifs salariés supérieur à 50 personnes. L'occupation en bureau a été déduite de trois éléments : la présence d'emplois, une surface moyenne par emploi voisine de 20 m<sup>2</sup>, une raison sociale des entreprises compatibles avec une destination tertiaire. Les immeubles retenus peuvent avoir une occupation mixte (bureaux et logements), dans ce cas, il s'agit de surfaces de bureaux insérées dans des immeubles de logements, soit en gaîette de 1 à 2 niveaux en pied d'immeuble, soit à l'intérieur même de l'immeuble en étage (voir méthodologie en annexe).

#### Parcelles de bureaux, 2014

■ Plus de 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux

Source : Apur-HB Research, 2014

Environ 3 500 parcelles ont été repérées, représentant une surface totale de 16,7 millions de m<sup>2</sup> de bureaux. En considérant toutes les surfaces de bureaux (y compris celles de moins de 1 000 m<sup>2</sup>), **le parc de bureaux total se situerait à Paris autour de 17,5 à 18 millions de m<sup>2</sup>**, soit un chiffre supérieur aux estimations citées habituellement (16,4 millions selon ORIE). Sans surprise, la cartographie met en évidence la concentration des bureaux dans le quartier central des affaires (QCA), dans la moitié Est du 7<sup>e</sup> arrondissement et dans d'autres pôles moins étendus : Montparnasse, Gare de Lyon, PRG...

## IV. Septembre 2015 : Chiffres clés du marché des bureaux toulousains

04/06/2017

Septembre 2015 : chiffres clés du marché des bureaux Toulousains - CBRE Toulouse

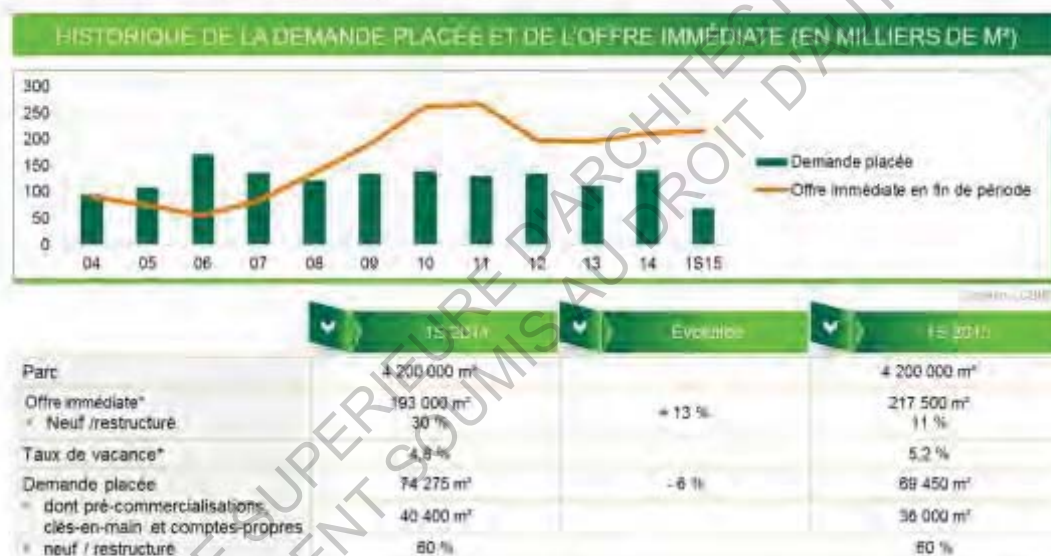
[Accueil \(https://toulouse.cbre.fr\)](https://toulouse.cbre.fr) ▶ [Actualités \(https://toulouse.cbre.fr/actualites\)](https://toulouse.cbre.fr/actualites)

▶ **Septembre 2015 : chiffres clés du marché des bureaux Toulousains**

### SEPTEMBRE 2015 : CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DES BUREAUX TOULOUSAINS

26 octobre 2015

Au 1<sup>er</sup> semestre 2015, **diminution de - 6 % de la demande placée sur le marché toulousain** pour 69 450 m<sup>2</sup> commercialisés (contre 74 275 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> S 2014). 60 % des transactions se sont concrétisées dans le neuf, ce qui confirme en outre l'attrait des entreprises pour ce type de surfaces.

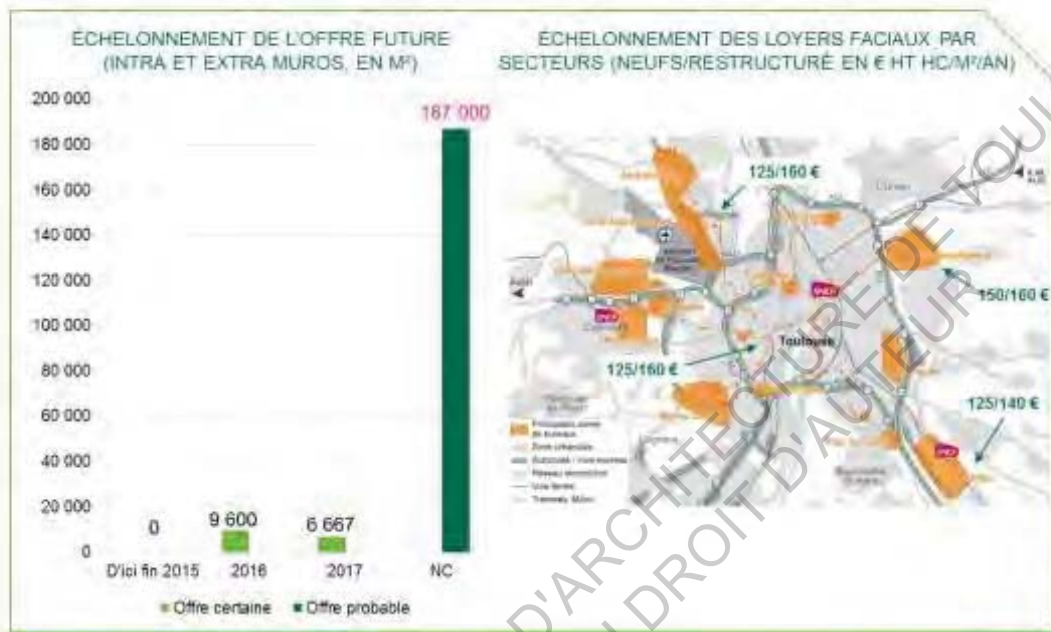


(<https://toulouse.cbre.fr/wp-content/uploads/2015/10/chiffresToulouse-sept2015.jpg>)

A noter par ailleurs, parmi les 8 transactions > 5 000 m<sup>2</sup> recensées au 1<sup>er</sup> semestre 2015 en régions, 3 (> 10 000 m<sup>2</sup>) émanent du marché toulousain à savoir : **Le Rectorat de Toulouse (15 500 m<sup>2</sup>)**, **Airbus Group (10 600 m<sup>2</sup>)** et **Thales Services (10 000 m<sup>2</sup>)** témoignant de l'intérêt des acteurs du marché pour la ville rose.

04/06/2017

Septembre 2015 : chiffres clés du marché des bureaux Toulousains - CBRE Toulouse



(<https://toulouse.cbre.fr/wp-content/uploads/2015/10/chiffresToulouse-sept2015suite.jpg>)

Un stock d'offre très important dépassant les 200 000 m<sup>2</sup> et souvent de seconde main, en contradiction avec les attentes des entreprises, en perpétuelle recherche de surfaces de qualité. Ce n'est qu'à partir de 2016, avec la livraison de l'opération Elipsys (9 700 m<sup>2</sup>) dans le centre de Toulouse que l'offre neuve devrait s'étoffer et ainsi pallier la pénurie actuelle.

Les valeurs restent stables aussi bien à la location qu'à la vente, à l'image des taux de rendements compris ce semestre entre 6 % et 7,5 %.

## Mémoire de séminaire : conditions de consultation

**Ce document est protégé par le droit d'auteur (art. L. 112-1 du Code de la propriété intellectuelle).**

**L'auteur du document accorde les droits d'usages suivants :**

	OUI	NON
<b>Diffusion numérique limitée aux étudiants de l'ENSA Toulouse</b>		
<b>Diffusion numérique limitée au réseau Archirès</b>		
<b>Diffusion internet (Dumas)</b>		
<b>Exposition</b>		