

JOURNÉE D'INFORMATION  
AU CAUE 92, EN COLLABORATION  
AVEC LA DRIEAT UD 92,

À DESTINATION DES MAÎTRES  
D'OUVRAGE, DES MAÎTRES  
D'ŒUVRE, DES AGENTS DES  
COLLECTIVITÉS TERRITORIALES,  
DES ÉLUS DE LA RÉGION  
ÎLE-DE-FRANCE.

Se saisir de l'opportunité de transformer des bureaux en logements pour proposer plus de logements, d'autres logements, c'est aussi considérer l'architecture du XXI<sup>e</sup> siècle particulièrement, comme un puissant moteur de renouvellement pour continuer le récit urbain.

Proposer alors dans une démarche environnementale et patrimoniale vertueuses et respectueuses, une autre production de logements, pour qui un foncier rare et l'obsolescence de certains bureaux composent trop souvent la seule équation pour y répondre et justifier une démolition.

Cette journée invite acteurs et porteurs de projets publics et privés à nous éclairer sur les contextes, outils et opportunités pour mener à bien ces transformations.

> Contexte global de la dynamique de construction et analyse de la vacance durable et du marché de la reconversion dans les Hauts-de-Seine, Paris et petite couronne, en collaboration avec la DRIEAT UD92,

> Accompagner les collectivités et comprendre les marchés, le modèle de la « Foncière de transformation immobilière », créée en 2020 par Action logement,

> Régénérer et réhabiliter les actifs immobiliers obsolètes sur Paris et la petite couronne, le point de vue de la maîtrise d'ouvrage privée.

> Habiter le bureau ou comment diversifier les grandes fonctions du territoire de Paris La Défense, pour l'inscrire dans les mutations de la vie urbaine ?

> Des projets de transformations présentés par les architectes et maîtres d'ouvrage.

- > DRIEAT / UD92,
- > GRECAM,
- > FTI, FONCIERE DE TRANSFORMATION DU LOGEMENT + SEQENS,
- > PARIS HABITAT + NZI ARCHITECTES,
- > NEXITY, PATRIMOINE ET VALORISATION + BARRAULT PRESSACCO ARCHITECTES,
- > PARIS-LA-DÉFENSE,
- > FRESH ARCHITECTURES

### INFORMATIONS PRATIQUES

**Coût : 20 euros.**

(frais d'organisation + déjeuner)

**Inscriptions :** Inscription possible par mail ou par téléphone auprès du secrétariat du CAUE 92.  
T : 01 71 04 52 49 - [secretariat@caue92.com](mailto:secretariat@caue92.com).

**Règlement :** Règlement après l'inscription, par virement bancaire, par chèque ou par mandat administratif pour les collectivités.  
Seules les réservations assorties du règlement sont prises en compte.

**Renseignements :** [coralie.monnet@caue92.com](mailto:coralie.monnet@caue92.com)

### CAUE 92

279, Terrasse de l'Université - 92000 Nanterre

> RER A, station « Nanterre Préfecture »

(à 3 mn à pied des sorties 2 et 3)

> Parking «Préfecture», La Brèche,

24 rue des Trois-Fontanot

> Parking «Les terrasses», 7 rue Célestin Hébert

> GPS : rechercher le 9, place Nelson Mandela, Nanterre, repérée sur Google maps uniquement.

**Plan d'accès sur [www.caue92.com](http://www.caue92.com)**

Couverture : Transformation de bureaux en 139 chambres étudiantes NZI Architectes - Paris Habitat OPH, 2021  
© Juan Sepulveda Grazioli



**DRIEAT Île-de-France**

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports



# TRANSFORMER DES BUREAUX EN LOGEMENTS

CONTEXTES, OUTILS ET OPPORTUNITÉS  
ETUDES DE CAS

12\_04\_22

## MATINÉE

### MODÉRATION

> **Sophie Thollot, architecte, directrice du CAUE 92.**

### 9:30 – 10:45

#### CONTEXTE GLOBAL

#### DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

#### DANS LES HAUTS-DE-SEINE

#### ZOOM SUR LA LOI ELAN

Rappel des objectifs-cibles et de la doctrine en matière de délivrance des agréments de bureaux, Rappel des objectifs de production de logements et de densification du SDRIF par EPT, Rappel des objectifs de la loi SRU, Bilan des m<sup>2</sup> de logements produits / nombre de logements (dont logements sociaux), Bilan des m<sup>2</sup> de bureaux produits, du ratio logement / bureaux par commune.

> **Service Planification et Aménagement des Territoires, DRIEAT, UD92**

#### UN DÉCRET TERTIAIRE,

#### «LE DISPOSITIF ECO ENERGIE TERTIAIRE»

> **Service Planification et Aménagement des Territoires, DRIEAT, UD92**

#### ANALYSE DÉTAILLÉE DE LA VACANCE

#### DURABLE ET DU MARCHÉ

#### DE LA RECONVERSION DANS LES

#### HAUTS-DE-SEINE

La vacance durable recouvre des actifs dont, au moins, 50 % des surfaces s'avère vacantes, depuis 3 ans et plus. Le marché de bureaux se polarise de plus en plus, et certains actifs patissent par conséquent d'une obsolescence «géographique».

> **Clément Quatrain, responsable des études Immobilier d'Entreprise, Grecam**

### 10:45 – 11:30

#### ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS,

#### FEDERER LES ACTEURS DU PROJET

#### DE LA TRANSFORMATION, COMPRENDRE

#### LES FONCTIONNEMENTS DE MARCHÉS

#### LA « FONCIÈRE DE TRANSFORMATION

#### IMMOBILIÈRE », CRÉE EN 2020

#### PAR ACTION LOGEMENT.

Présentation du modèle et de la pertinence de la Foncière pour intervenir dans les zones les plus tendues où le développement d'une offre qualitative de logements abordables pour les salariés est le plus compliqué. «Nous nous sommes déjà engagés dans plusieurs communes d'Ile-de-France pour répondre à notre raison d'être, plus de logements abordables avec moins d'imperméabilisation des sols et moins de production de CO<sub>2</sub>.»

> **Alexandre Chirier, Président de la Foncière de transformation Immobilière (FTI)**  
> **Seqens**

### 11:30 – 12:30

#### RÉHABILITER À REBOURS

#### D'UNE OFFRE STANDARDISÉE

#### 139 LOGEMENTS ÉTUDIANTS, PARIS 15E

#### RÉPONDRE À UNE AMBITION

#### ENVIRONNEMENTALE FORTE DE

#### LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Avec le choix d'une préfabrication en matériaux bio-sourcés comme nouvelle écriture, nouveau confort, nouveaux enjeux, dans une logique de construire et de réhabiliter avec des principes de développement durable, la transformation de 4 400 m<sup>2</sup> de bureaux en logements étudiants est passée aussi par l'adaptation volumétrique générale.

> **Hélène Schwoerer, Directrice générale adjointe, Chargée de la Maîtrise d'ouvrage et du Développement, Paris-habitat, maître d'ouvrage**

> **Sandra di Giorgio, architecte, NZI architectes.**



© Barrault-Pressacco

## DÉJEUNER SUR PLACE

## APRÈS-MIDI

### 14:00 – 15:00

#### REGENERER ET REHABILITER

#### LES ACTIFS IMMOBILIERS OBSOLESSENTS

#### SUR PARIS ET LA PETITE COURONNE

#### DANS UN NOUVEAU RÉCIT URBAIN

#### POINT DE VUE ET STRATÉGIE DE

#### LA MAÎTRISE D'OUVRAGE PRIVÉE

#### LA TRANSFORMATION D'UN PARKING-SILO

#### EN LOGEMENT, PARIS 17E

La puissance de réhabilitation : penser le logement différemment, une opportunité, une alternative à la démolition du patrimoine XX<sup>e</sup> siècle. Les logiques de rentabilité qui favorisent ou non cette mutation, dans un contexte de pénurie du foncier.

> **Olivier Waintraub, Président chez Nexity Seeri - Président chez Patrimoine & Valorisation, administrateur du caue 92**

> **Matthieu Perin, architecte**  
**Barrault Pressacco, architectes**

### 15:00 – 15:45

#### HABITER LE BUREAU

Alors que la fin du bureau et des quartiers d'affaires était annoncée, l'attractivité de Paris La Défense ne se dément pas. Dans cette nouvelle période qui s'ouvre, comment rendre le quartier d'affaires encore plus désirable, notamment pour les millennials ? Comment rendre les grands actifs tertiaires plus vertueux dans un monde post carbone ? Comment diversifier les grandes fonctions de ce territoire, pour l'inscrire dans les mutations de la vie urbaine ?

> **Olivier Schoentjes, Directeur des Projets Urbains & immobiliers, Paris La Défense, administrateur du caue 92**

### 15:45 – 16:30

#### UN CAS D'ÉCOLE,

#### LE 50-56 DASSAULT,

#### BOULOGNE-BILLANCOURT

#### RESTRUCTURATION D'UN IMMEUBLE

#### À USAGE DE BUREAUX,

#### EN IMMEUBLE D'HABITATIONS

Des bureaux des années 90, d'une épaisseur trop conséquente pour avoir de la lumière pour des logements, une hauteur sous-plafond inadaptée. Ce projet répond à cet enjeu d'adaptabilité, notamment grâce à l'accostillage de généreuses loggias sur sa structure d'origine. Elles sont autant de lieux de vie offrant une porosité privilégiée avec l'urbain, associées à des espaces intimes et vastes, où la vie peut prendre corps au milieu de la végétation. Maître d'ouvrage : OGIC - BNP Parisbas Cardiff.

> **Julien Rousseau, Fresh architectures**