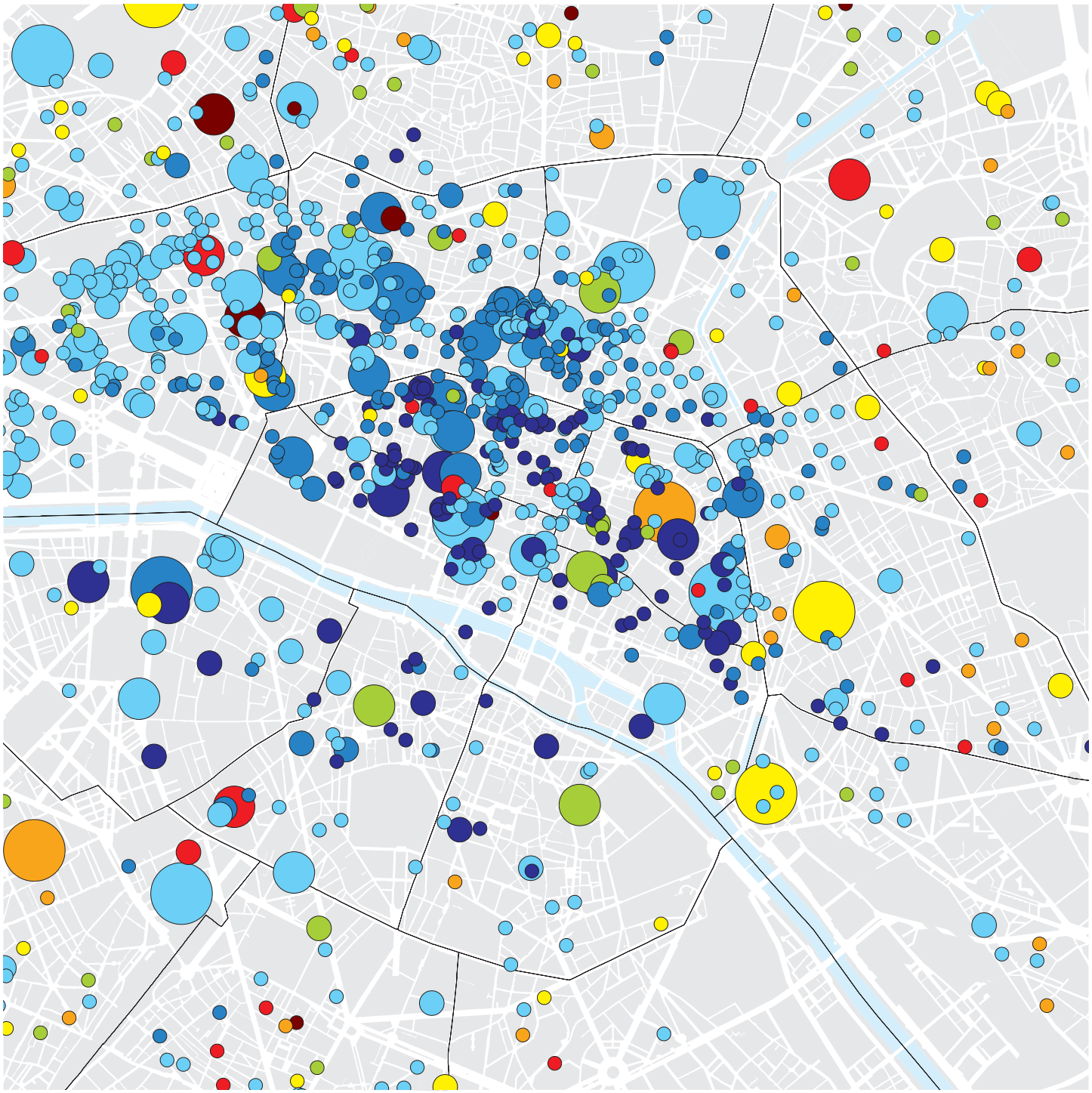
apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME

La transformation de bureaux en logements à Paris de 2001 à 2012



JANVIER 2014

Directrice de la publication : Dominique Alba
Étude réalisée par : Véronique Dorel, François L'Hénaff, François Mohrt, Pauline Virot
Sous la direction de : Audry Jean-Marie
Cartographie : Maria Dragoni-Blajda, Anne Servais
Photos et illustrations : Apur sauf mention contraire
Maquette : Apur
www.apur.org

2013V2.1.3.2

Sommaire

INTRODUCTION 1

État des lieux des transformations de bureaux en logements autorisées entre 2001 et 2012 3

Les dynamiques du parc immobilier parisien de logement et de bureau dans la période PLU 2006 à 2012 5

Les surfaces d'habitation autorisées proviennent à 73 % de la construction et à 27 % de la transformation 5

Les surfaces de bureau autorisées sont surtout regroupées dans les opérations d'aménagement 5

Les transformations de bureaux en logements entre 2001 et 2012 6

Une centaine d'opérations par an, soit 31 600 m² transformés en moyenne chaque année 6

Une fluctuation annuelle des surfaces transformées en fonction des grosses opérations 7

Une augmentation des petites transformations dans les années récentes 7

Les créations de logements sociaux SRU induits par la transformation de bureaux 8

Trois grands types de pétitionnaires 9

Plusieurs transformations dans un même immeuble ou une même parcelle 10

Les quartiers de bureaux, territoire des transformations 10

Le bâti haussmannien est privilégié pour les transformations de bureaux en logements 11

Une variété d'opérations selon le profil du pétitionnaire 13

Les particuliers : de nombreuses petites transformations 13

Les opérateurs privés : beaucoup d'opérations, de taille moyenne 13

Les bailleurs sociaux et acteurs publics, seuls pétitionnaires des grandes opérations dans la zone de déficit en logement social depuis 2006 16

Étude de cas : les principales caractéristiques des opérations de transformation de bureaux en logements 17

Sélection d'une dizaine d'opérations représentatives réalisées à partir de 2001 19

Premiers éléments d'analyse 20

Le facteur économique 20

Les facteurs réglementaires 21

Les facteurs architecturaux 22

L'adaptabilité des bâtiments publics aux changements de destination 23

CONCLUSION 27

ANNEXES 29

INTRODUCTION

Cette étude réalisée dans le cadre du programme de travail partenarial 2013 de l'Atelier s'inscrit à la suite d'une première note parue en juillet 2013 qui donnait une mesure statistique des transformations de bureaux en logements grâce à une exploitation de la base des permis de construire de Paris.

L'objet de cette nouvelle étude est de mieux cerner les différents opérateurs et d'analyser les conditions favorables et défavorables à la réalisation des transformations.

L'étude se présente en deux parties :

- Une analyse statistique des opérations de transformations de bureaux en logements autorisées. Cette analyse, effectuée à partir de la base Gerco des permis de construire autorisés à Paris de 2001 à 2012, vise à mieux connaître le profil des pétitionnaires, les types d'opérations réalisées et leur localisation.

- Des études de cas de transformations de bureaux en logements : une dizaine d'opérations sont analysées en fonction notamment de la date de construction des bâtiments et de la morphologie des immeubles.

1

ÉTAT DES LIEUX DES TRANSFORMATIONS DE BUREAUX EN LOGEMENTS AUTORISÉES ENTRE 2001 ET 2012

Les dynamiques du parc immobilier parisien de logement et de bureau dans la période PLU 2006 à 2012

Les surfaces d'habitation autorisées proviennent à 73 % de la construction et à 27 % de la transformation

L'analyse des permis de construire autorisées par la Ville de Paris et le Préfet depuis 2006, date d'application du PLU, a montré comment la construction et les transformations se conjuguent pour créer du logement [1]. Au cours de cette période de 7 ans, environ 210 100 m² d'habitation par an ont été autorisés à la construction, soit environ 3 400 logements par an pour une surface moyenne de 62 m² par logement. Sur cette période, il y a eu environ 8 m² autorisés à la construction pour 1 m² autorisé à la démolition : le solde net de construction est donc amplement positif. En moyenne, 27 600 m² de logements par an ont été autorisés à la démolition.

Les mouvements dans le parc immobilier existant contribuent, eux aussi, à créer du logement. Entre 2006 et 2012, les changements de destination autorisés en faveur de l'habitation ont représenté un solde net de 68 000 m² par an en moyenne, soit 1 100 logements par an pour une surface moyenne de 62 m² par logement. Ce résultat inclut les transformations de bureau, de commerce, de locaux d'activité en logement. Au total, 250 500 m² d'habitation sont autorisés chaque année en moyenne à Paris, entre 2006 et 2012 et proviennent à 27 % de transformation et à 73 % de la construction.

Les surfaces de bureau autorisées sont surtout regroupées dans les opérations d'aménagement

De 2006 à 2012, les autorisations de construire délivrées pour des surfaces de bureaux, y compris les permis délivrés par le Préfet pour le compte de l'État (dont la Cité Balard-Ministère de la Défense) ont porté sur 146 900 m² par an en moyenne, soit 30 % de moins que les surfaces de logements. Mais la construction de bureau s'accompagne d'un nombre important de démolition, puisque pour 2 m² autorisés à la construction, 1 m² est autorisé à la démolition. Entre 2006 et 2012, 72 700 m² de bureau par an en moyenne ont été démolis. Enfin, les transformations s'effectuent

Les dynamiques du parc immobilier

Habitat, bureaux, commerces, équipements et autres

2006 à 2012 - Paris

Type d'opération

- Construction
- Changement de destination

Taille de l'opération

- Plus de 10 000 m²
- De 1 000 à 10 000 m²
- De 100 à 1 000 m²

ZAC et secteurs opérationnels (les permis autorisés n'y sont pas représentés)

Sources : DU application GERCO, SDPCR, dossiers autorisés Ville de Paris et Préfet – 2006 à 2012.

1 – « Paris, un parc immobilier dynamique support et vecteur des évolutions de population et d'emploi », Apur, 19 pages, avril 2013.

massivement au détriment du bureau. Le solde net des transformations de logements, de commerce, de locaux d'activité... vers le bureau est négatif sur cette période, atteignant - 54 800 m² par an en moyenne. En définitive, 19 400 m² de bureau supplémentaires par an apparaissent annuellement, ce qui correspond à seulement 8 % des surfaces d'habitation apparues sur la même période. La construction de bureau est toutefois bien plus importante dans les opérations d'aménagement que dans le diffus : cité Balard dans le 15e – Ministère de la Défense – ; Paris Nord Est dans les anciens entrepôts McDonald's et l'ancien hôpital Claude Bernard ; Paris Rive Gauche dans le 13e ; Clichy-Batignolles dans le 17e.

Les transformations de bureaux en logements entre 2001 et 2012

Une centaine d'opérations par an, soit 31 600 m² transformés en moyenne chaque année

Sur la période 2001 à 2012, les permis autorisant la transformation de bureaux en logements représentent une assez faible part de l'ensemble des permis, soit 1 249 en 12 ans, environ une centaine par an. Cela représente environ un quart des 5 400 permis autorisant une transformation d'activité quelle qu'elle soit (commerce vers logement, bureau vers équipement...) et moins de 3 % des 45 000 dossiers autorisés sur la période (en construction ou transformation, en habitation, bureau, commerce, équipement, autres).

En surface transformée cela représente, cependant, une superficie non négligeable. Chaque année, près de 32 000 m² de bureau ont été autorisés à être transformés en logement, ce qui représente environ de 400 à 500 logements par an (évalués selon les données des permis).

Il est important de noter que les transformations de surfaces de bureaux en logements autorisées dans les permis analysés peuvent concerner soit une création de logement, soit un agrandissement d'un logement existant.

L'essentiel des permis autorisés concerne des petites surfaces puisque 1 014 dossiers sur 1 249 correspondent à des surfaces inférieures à 300 m². Ces petites surfaces cumulées représentent moins de superficies transformée que les 65 dossiers qui dépassent 1 000 m². Plus de la moitié des logements autorisés par la transformation de bureau provient d'un permis dont la surface est supérieure à 1 000 m².

Détail des transformations de bureaux en logements autorisés entre 2001 et 2012 selon la taille de l'opération

	Nombre de dossiers autorisés	Somme des surfaces autorisées de transformation de bureaux en logements (m²)	Nombre de logements autorisés issus de la transformation de bureaux en logements (estimation)
Opération de transformation inférieur à 300 m²	1 014	110 475	1 257
Opération de transformation entre 300 et 1 000 m²	170	88 913	926
Opération de transformation supérieur ou égal à 1 000 m²	65	179 212	2 546
Total des opérations	**1 249**	**378 600**	**4 729**

Source : Apur d'après Ville de Paris Gerco

Une fluctuation annuelle des surfaces transformées en fonction des grosses opérations

Chaque année, les surfaces autorisées à la transformation de bureaux en logements varient de 20 000 m² à 35 000 m², avec deux exceptions :

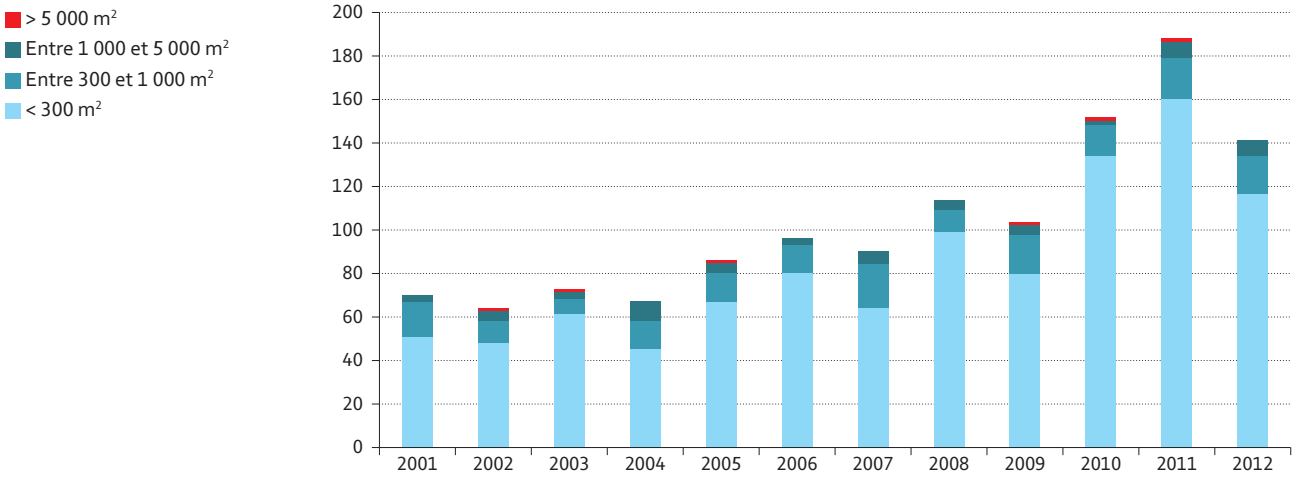
- l'année 2009 atteint 40 500 m² de surface autorisées à la transformation, avec deux permis importants de la RIVP : une résidence étudiante rue de Bercy dans le 12e arrondissement (7 600 m² autorisés à la transformation) et une résidence de logements sociaux rue Louis Blanc dans le 10e arrondissement (6 500 m² autorisés) ;
- l'année 2011 culmine à près de 63 000 m² autorisés à la transformation, avec le permis le plus important – en surface – de la période 2001-2012 : le Palatino boulevard Masséna dans le 13e arrondissement, un bâtiment de 18 étages réhabilité en résidence pour étudiants et habitation (20 000 m² autorisés à la transformation).

Plus généralement, les surfaces autorisées à la transformation de bureaux en logements fluctuent annuellement en fonction des gros projets autorisés. Les projets de plus de 800 m² représentent souvent plus de la moitié des surfaces transformées chaque année.

Une augmentation des petites transformations dans les années récentes

Les opérations de transformation de bureaux en logements sont de plus en plus nombreuses ces dernières années. De 70 permis autorisés par an entre 2001 et 2004, les opérations se sont rapprochées d'une centaine par an de 2005 à 2009, puis de 150 permis autorisés par an dans les 3 dernières années (2010-2012). L'augmentation du nombre d'opération concerne des petites transformations (inférieure à 300 m²).

Évolution annuelle du nombre de permis autorisant la transformation de bureaux en logements entre 2001 et 2012, selon la taille des opérations

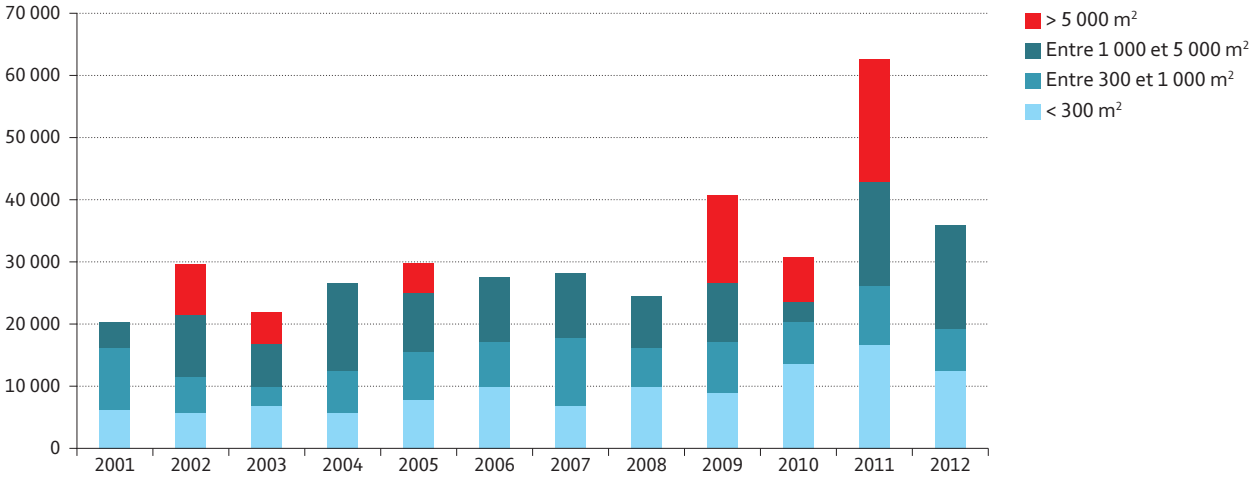


Source : Apur d'après Ville de Paris Gerco

En surfaces transformées cumulées, les transformations de bureaux en logementss varient entre 20 000 et 30 000 m² transformés par an selon les années, avec des exceptions lorsqu'une ou deux grosses opérations de transformations sont autorisées dans l'année (supérieures à 5 000 m²), comme ce fut le cas en 2009 et en 2011.

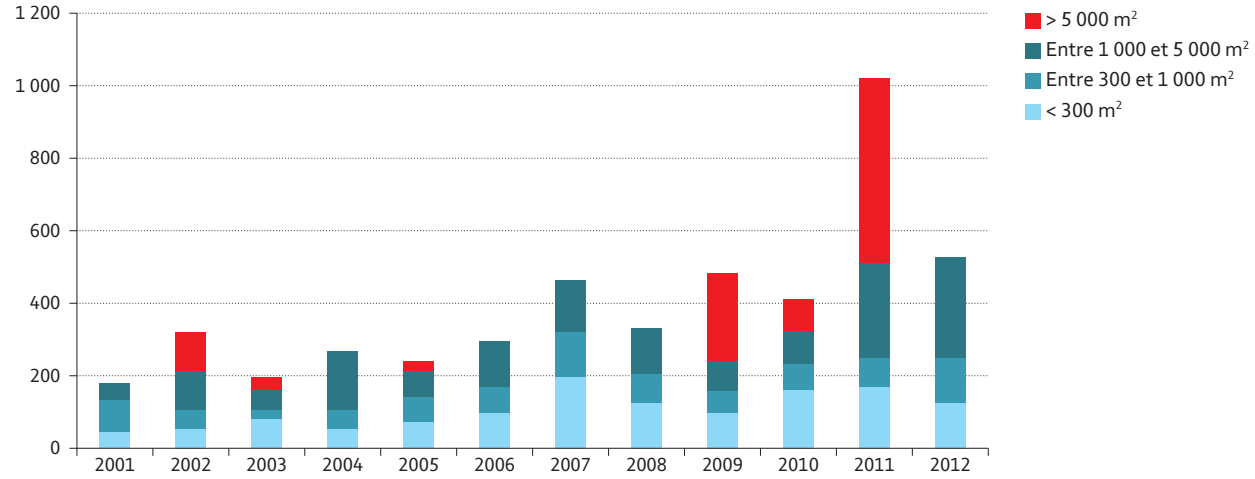
Le rythme annuel du nombre de logements autorisés par la transformation de bureaux en logements a plus que doublé sur la période considérée, passant de 250 logements par an entre 2001 et 2006, à 540 logements par an entre 2007 et 2012. Le nombre moyen de logement issu d'une transformation de bureaux en logements a dépassé 400 logements par an en 2007, 2009, 2011 et 2012.

Évolution annuelle des surfaces autorisées à la transformation de bureaux en logements, en mètres carrés entre 2001 et 2012, selon la taille des opérations



Source : Apur d'après Ville de Paris Gerco

Évolution annuelle du nombre de logements autorisés par la transformation bureaux en logements entre 2001 et 2012, selon la taille des opérations



Source : Apur d'après Ville de Paris Gerco

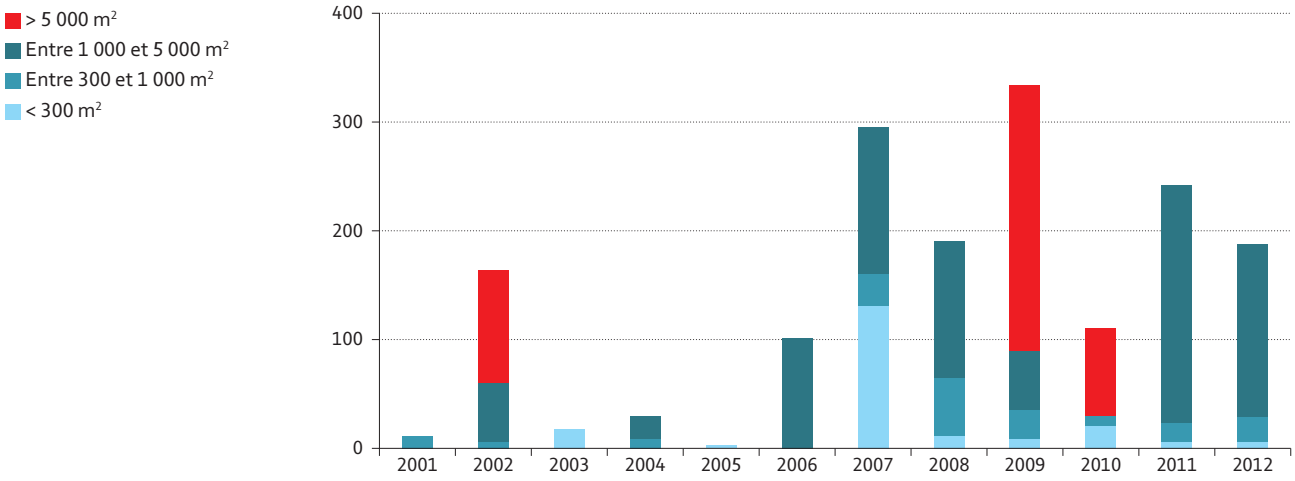
Les créations de logements sociaux SRU induits par la transformation de bureaux

Avec l'adoption du PLU, en juin 2006, et la mise en place de la zone de déficit en logement social, le règlement oblige les pétitionnaires à réaliser au moins 25% de logements sociaux pour tout programme de logement présentant une surface de plancher totale supérieure à 800 m.

Les autorisations de transformation de bureaux en logements ont créé des logements sociaux SRU. On estime ainsi que 1 691 logements SRU ont été produits entre 2006 et 2012 soit 36% de la totalité des logements issus des bureaux. Cependant cette production de logements sociaux est à mettre au compte des bailleurs sociaux, les promoteurs privés n'en produisant que 126 à partir de 2006.

Le rythme annuel du nombre de logements SRU autorisés par la transformation de bureaux en logements s'est accéléré en 2006 et surtout à partir de 2007. Cette accélération résulte essentiellement d'opérations importantes menée par les bailleurs sociaux.

Évolution annuelle du nombre de logements SRU autorisés par la transformation de bureaux en logements entre 2001 et 2012, selon la taille des opérations



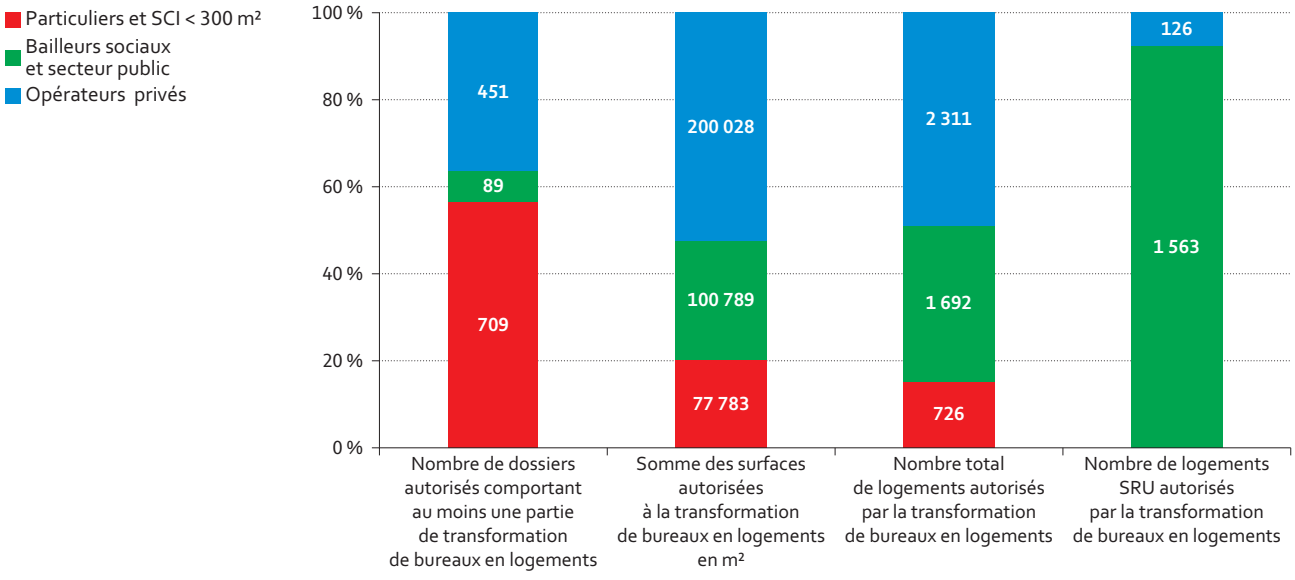
Source : Apur d'après Ville de Paris Gerco

Trois grands types de pétitionnaires

Le profil des pétitionnaires traduit la diversité des projets de transformation. Ceux-ci se répartissent entre 3 grands profils :

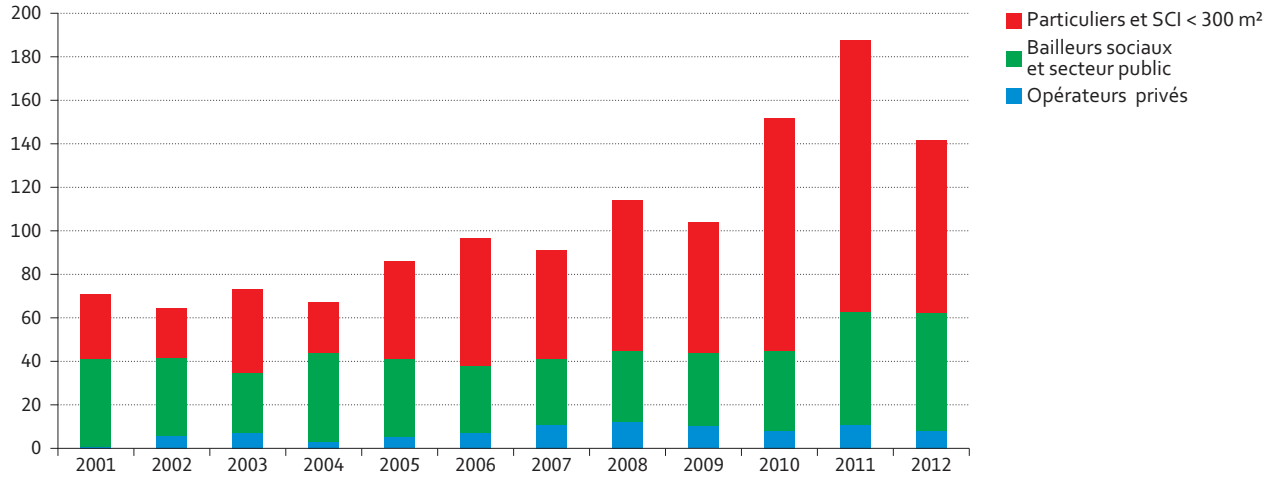
- les particuliers et petites SCI, sont les plus nombreux et transforment chacun une petite surface, créant en moyenne un seul logement par opération (110 m² transformés en moyenne par opération). Ils totalisent 57 % des dossiers déposés (709 dossiers), mais seulement 20 % des surfaces transformées autorisées (77 800 m²) et 15 % des logements autorisés (730 logements) ;
- les personnes morales privées réalisent des petites et grandes opérations (444 m² en moyenne). Ils rassemblent 36 % des dossiers autorisés (451 dossiers), mais 53 % des surfaces autorisées à la transformation (200 050 m²) et 49 % des logements autorisés (2 310 logements), dont 5 % de logements sociaux SRU (soit 120 logements SRU) ;
- les bailleurs sociaux et acteurs publics réalisent surtout des grosses opérations (1 133 m²). Ils totalisent 7 % des dossiers autorisés (89 dossiers), mais 27 % des surfaces (100 800 m²), 36 % des logements (1 690 logements) et 93 % des logements SRU (1 560 logements SRU).

Répartition des permis autorisés de transformation de bureaux en logements (2001-2012) selon le type de pétitionnaire



Source : Apur d'après Ville de Paris Gerco

Nombre d'opérations autorisant la transformation de bureaux en logements entre 2001 et 2012 selon le type de pétitionnaire



Source : Apur d'après Ville de Paris Gerco

De 2001, le nombre d'opérations de transformations de bureaux en logements est en forte hausse parmi les particuliers et petites SCI, avec en moyenne une quarantaine de permis autorisés par an entre 2001 et 2006, puis 80 en moyenne entre 2007 et 2012. La taille moyenne des opérations est stable chaque année, autour de 100 m². Pour les bailleurs sociaux, le nombre de permis autorisés a aussi doublé, passant de 5 permis autorisés par an en moyenne sur 2001-2006 à 10 par an en moyenne de 2007 à 2012. La taille moyenne des opérations varie selon les années en fonction des grosses opérations programmées, de 200 m² à 2 400 m² selon les années.

Le nombre de permis autorisés a moins augmenté pour les opérateurs privés, passant de 35 permis autorisés en moyenne par an entre 2001 et 2006 à 40 permis autorisés par an sur 2007-2012. La taille moyenne des opérations varie de 300 à 700 m² selon les années.

Plusieurs transformations dans un même immeuble ou une même parcelle

Sur les 1 249 dossiers analysés, il n'est pas rare de trouver des situations où plusieurs permis ont été autorisés sur une même parcelle, ou encore dans un même immeuble mais à différents étages. Il peut s'agir de pétitionnaires différents, ou d'un même pétitionnaire qui souhaite transformer des surfaces de bureaux en logements à différentes dates. Le cas le plus important, en nombre de pétitionnaires, relevé sur la période est de dix dossiers localisé à une même adresse. Dans ce cas précis, les transformations sont prévues dans un même immeuble à différents étages.

Les quartiers de bureaux, territoire des transformations

La majorité des opérations de transformations autorisées entre 2001 et 2012 est située dans le centre rive droite de Paris où on dénombre la plus grande densité de bureaux et à la plus grande mixité des fonctions, ce qui en soi est assez logique. On ne constate pas, a priori, de quartier privilégié par un type d'opérateur public ou privé. Cette répartition relativement équilibrée ne reflète donc pas le différentiel des valeurs locatives entre les bureaux et les logements. Il semble qu'il s'agisse plus d'une logique d'opportunité au cas par cas qu'une stratégie territoriale globale partagée entre les opérateurs.

Transformation de bureaux en logements

2001 à 2012 - Paris

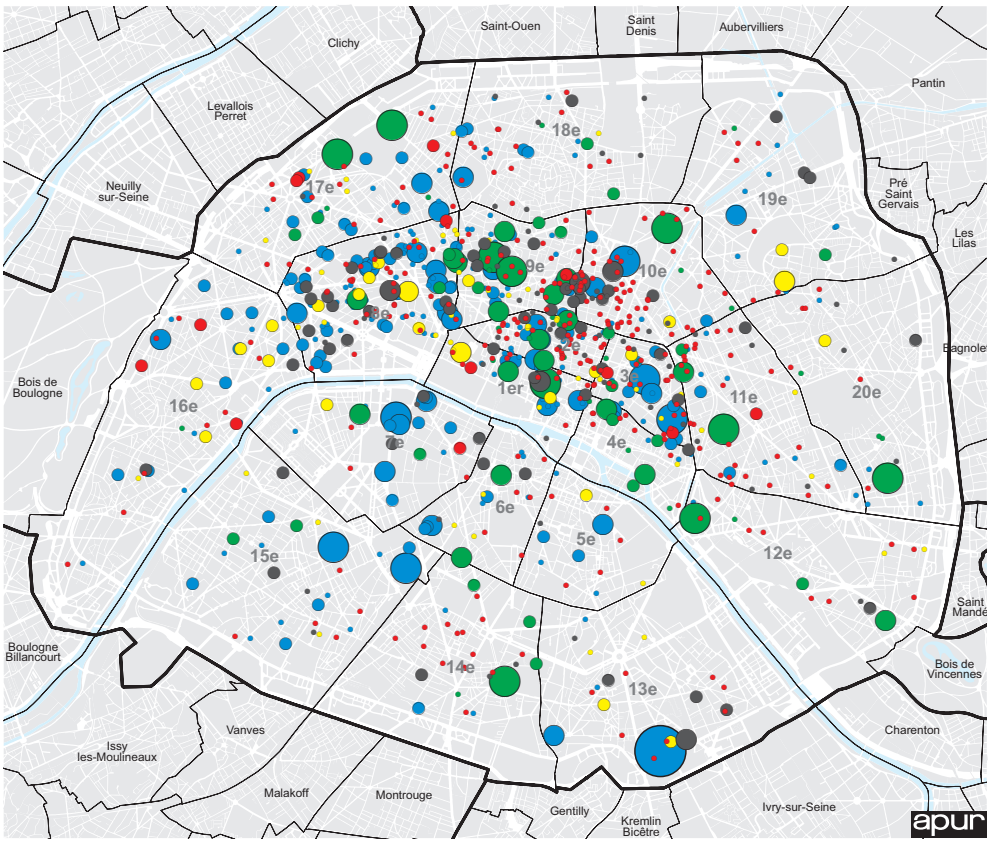
Taille de l'opération

- Plus de 20 000 m
- De 3 000 à 20 000 m
- De 1 000 à 3 000 m
- De 300 à 1 000 m
- Moins de 300 m
- Plusieurs dossiers

Type de pétitionnaire (1 seul dossier)

- Particulier SCI < 300 m²
- Bailleurs sociaux secteur public
- Opérateur immobilier privé
- Opérateur privé hors immobilier

Sources : DU application GERCO, SDPCR, dossiers autorisés Ville de Paris et Préfet – 2001 à 2012.



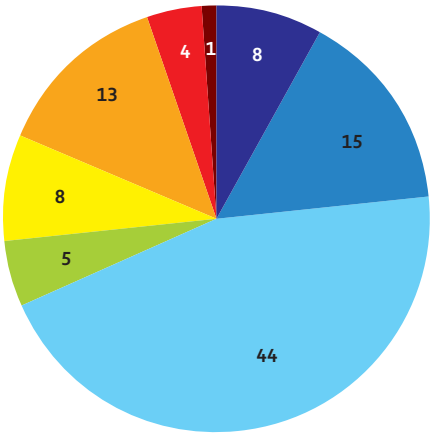
Le bâti haussmannien est privilégié pour les transformations de bureaux en logements

Le tissu haussmannien apparaît comme le plus représenté dans les opérations de transformation de bureaux en logements autorisées entre 2001 et 2006. Les parcelles datant de 1851 à 1914 rassemblent 44 % des surfaces autorisées à la transformation de bureaux en logements. L'immeuble de type haussmannien, de par sa construction, se prête bien à la conversion de bureaux en logements. Pourtant, les immeubles de type haussmannien ne représentent que 52 % des parcelles dans tous Paris : cette époque de construction est donc sous-représentée dans les autorisations de transformations de bureaux en logements.

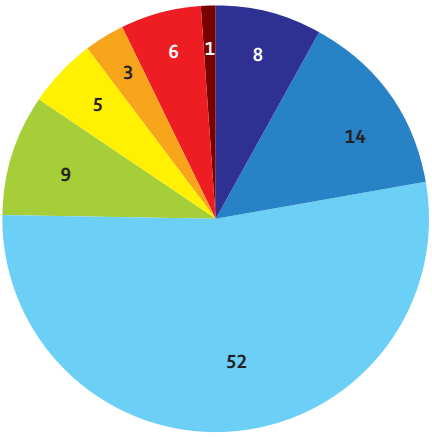
Répartition, en pourcentages (%), des surfaces autorisées à la transformation de bureaux en logements, selon l'époque de construction de la parcelle

- Avant 1800
- 1801-1850
- 1851-1914
- 1915-1939
- 1940-1967
- 1968-1975
- 1976-1999
- 2000-2007

Parcelle avec des transformations autorisées de bureaux en logements



Parcelles tout Paris

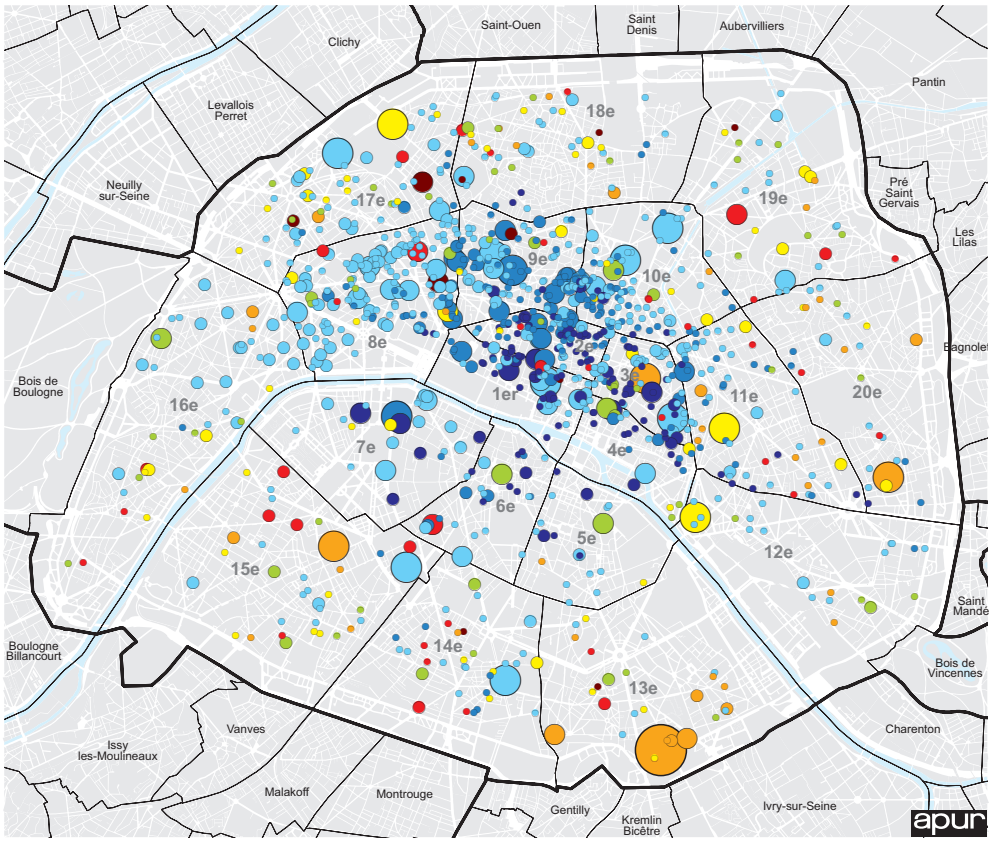


Source : Apur d'après Ville de Paris Gerco

Les bâtiments datant du début du XIXe siècle ou antérieur à 1800 rassemblent près d'un quart des transformations autorisées (23 %), une proportion équivalente à ce qu'ils représentent dans l'ensemble des parcelles de Paris. Les opérations dans ces bâtiments se situent surtout dans les 2e et 9e arrondissements.

Quelques grosses opérations de transformation autorisées concernent des bâtiments datant de la période 1968-1975, dans les 13e, 15e et 20e arrondissements. Il est d'ailleurs à noter que cette époque de datation est fortement surreprésentée pour les transformations de bureaux en logements. Les parcelles datant de 1968 à 1975 rassemblent 13 % des surfaces autorisées à la transformation de bureaux en logements, alors qu'elles ne représentent que 3 % des parcelles dans tout Paris. Une surreprésentation, plus modérée, apparaît aussi pour les parcelles datant de 1940 à 1967. Les parcelles datées de 1940 à 1967 représentent 8 % des parcelles où une transformation de bureaux en logements a été autorisée, alors que seulement 5 % des parcelles parisiennes datent de cette époque.

Enfin, le tissu plus récent n'est pas – encore – favorable à la transformation. Seules 5 % des transformations autorisées sont localisées dans une parcelle construite après 1975, notamment une transformation de 1 000 m² dans le 17e arrondissement rue Truffaut par un opérateur privé immobilier.



Transformation de bureaux en logements

2001 à 2012 - Paris

Date du bâti

- Avant 1800
- 1801-1850
- 1851-1914
- 1915-1939
- 1940-1967
- 1968-1975
- 1976-1999
- 2000-2007

Taille de l'opération

- Plus de 20 000 m²
- De 3 000 à 20 000 m²
- De 1 000 à 3 000 m²
- De 300 à 1 000 m²
- Moins de 300 m²

Sources : DU application GERCO, SDPCR, dossiers autorisés Ville de Paris et Préfet – 2001 à 2012.

Une variété d'opérations selon le profil du pétitionnaire

Les particuliers : de nombreuses petites transformations

Les particuliers et Société Civile Immobilière pétitionnaires d'un permis autorisés de moins de 300 m² réalisent essentiellement de petites opérations (110 m² en moyenne). Ils transforment essentiellement un bureaux en logements, ou ils décident d'agrandir un logement existant en transformant un ancien bureau. On dénombre parmi les particuliers quelques parcelles ou quelques immeubles où plusieurs permis de transformations ont été autorisés de 2001 à 2012. Il s'agit notamment de cas où les transformations ont eu lieu à des étages différents, laissant à penser à une action collective approuvée par la copropriété. La motivation des particuliers à transformer un bureaux en logements peut provenir d'une cessation d'activité d'une entreprise, au moment de la retraite par exemple. Les permis ne disent pas dans quelle mesure les particuliers décident transformer un bureaux en logements pour leur propre compte ou pour la mise en location. Les opérations de transformations autorisées sont localisées plutôt dans le centre haussmannien, comme pour les autres profils de pétitionnaires : 2e, 3e, 9e et 10e arrondissements plus particulièrement.

Particuliers SCI < 300 m²

2001 à 2012 - Paris

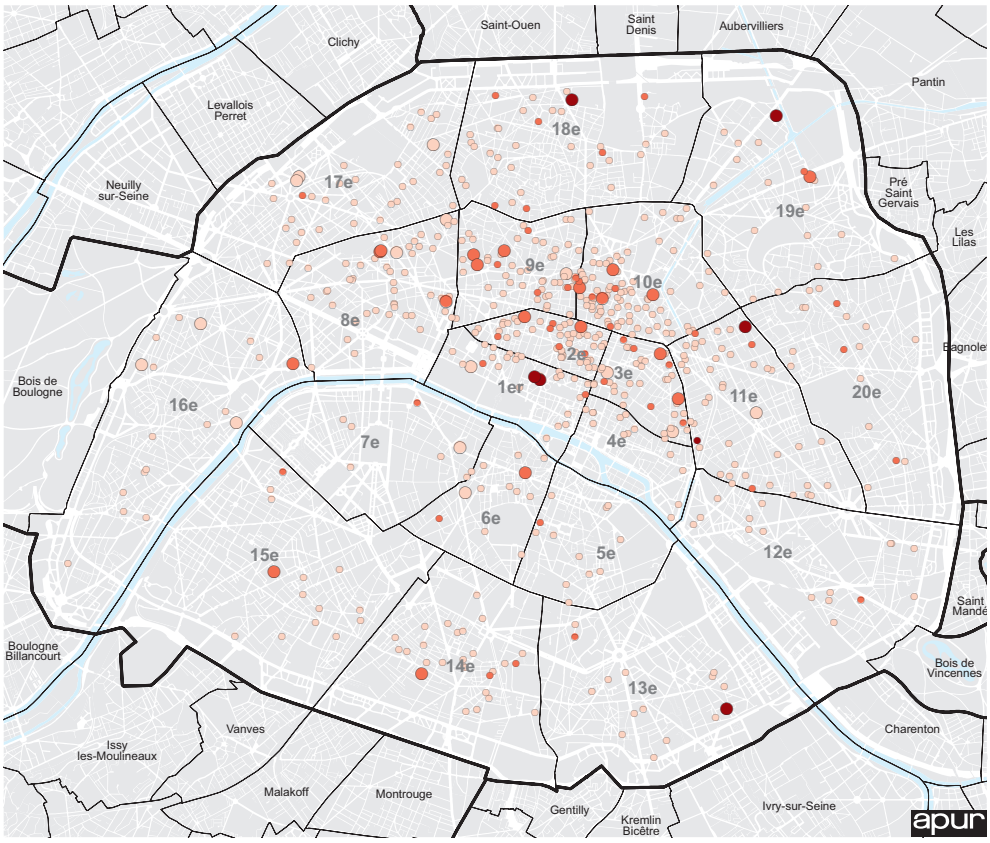
Taille de l'opération

- ○ De 300 à 1 000 m²
- ◦ Moins de 300 m²

Nombre de dossiers

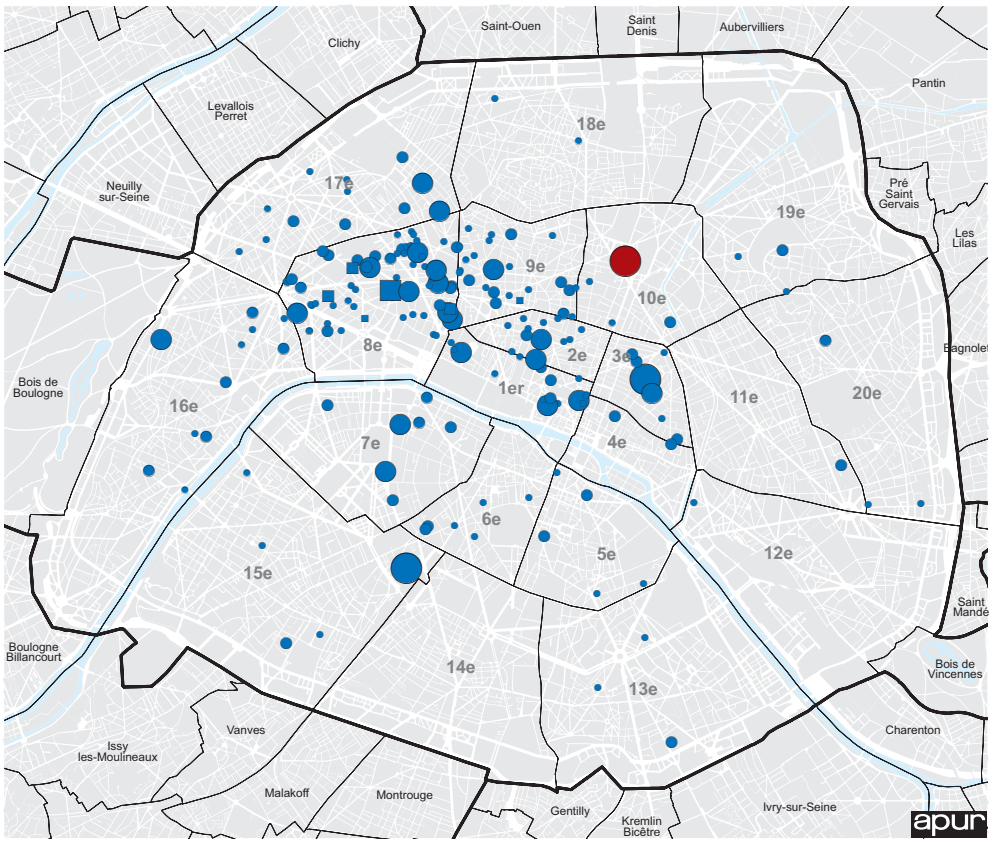
- 4 ou plus
- 2 ou 3
- 1

Sources : DU application GERCO, SDPCR, dossiers autorisés Ville de Paris et Préfet – 2001 à 2012.



Les opérateurs privés : beaucoup d'opérations, de taille moyenne

Les opérateurs privés recouvrent une diversité de profils. Il y a d'une part les opérateurs privés issus du secteur immobilier (promoteurs immobiliers, agences immobilières...) dont 356 opérations ont été autorisées entre 2001 et 2012, pour une surface totale autorisée de transformation de bureaux en logements atteignant 175 200 m². Ceux-là réalisent plutôt de grosses opérations (490 m² en moyenne). D'autre part, il y a les opérateurs privés issus d'autres secteurs d'activité que l'immobilier (banque, assurance et protection sociale pour la plupart) avec 95 dossiers autorisés et 24 850 m² autorisés à la transformation de bureaux en logements (260 m² en moyenne). La rentabilité de l'opération, par rapport à une réhabilitation, est la première raison qui porte les opérateurs privés à transformer du bureaux en logements. A priori, il semble que leurs opérations concernent en priorité des bureaux qui leur appartiennent, plutôt que des bureaux qu'ils achètent spécialement en vue d'une opération de transformation.



Opérateur privés

2001 à 2006 - Paris

Taille de l'opération

- De 3 000 à 10 000 m²
- De 1 000 à 3 000 m²
- De 300 à 1 000 m²
- Moins de 300 m²

Nombre de dossiers

- 2 ou plus
- 1

Part de logements SRU

- Plus de 15 %

Sources : DU application GERCO, SDPCR, dossiers autorisés Ville de Paris et Préfet – 2001 à 2012.

Opérateur privés

2006 à 2012 - Paris

Taille de l'opération

- Plus de 20 000 m²
- De 3 000 à 10 000 m²
- De 1 000 à 3 000 m²
- De 300 à 1 000 m²
- Moins de 300 m²

Nombre de dossiers

- 2 ou plus
- 1

Part de logements SRU

- Plus de 15 %
- Zone de déficit en logement social
- Projet dans la zone
- Projet hors zone

Sources : DU application GERCO, SDPCR, dossiers autorisés Ville de Paris et Préfet – 2001 à 2012.

	Avant 2006				Après 2006				Ensemble	
	Dans la zone de déficit		En dehors de la zone de déficit		Dans la zone de déficit		En dehors de la zone de déficit			
	Nombre logements SRU	Nombre total de logements	Nombre logements SRU	Nombre total de logements	Nombre logements SRU	Nombre total de logements	Nombre logements SRU	Nombre total de logements	Nombre logements SRU	Nombre total de logements
Opérateurs immobiliers privés	43	733	0	131	82	603	1	844	126	2 311
Bailleurs sociaux	109	166	173	221	1 038	1 062	243	243	1 563	1 692

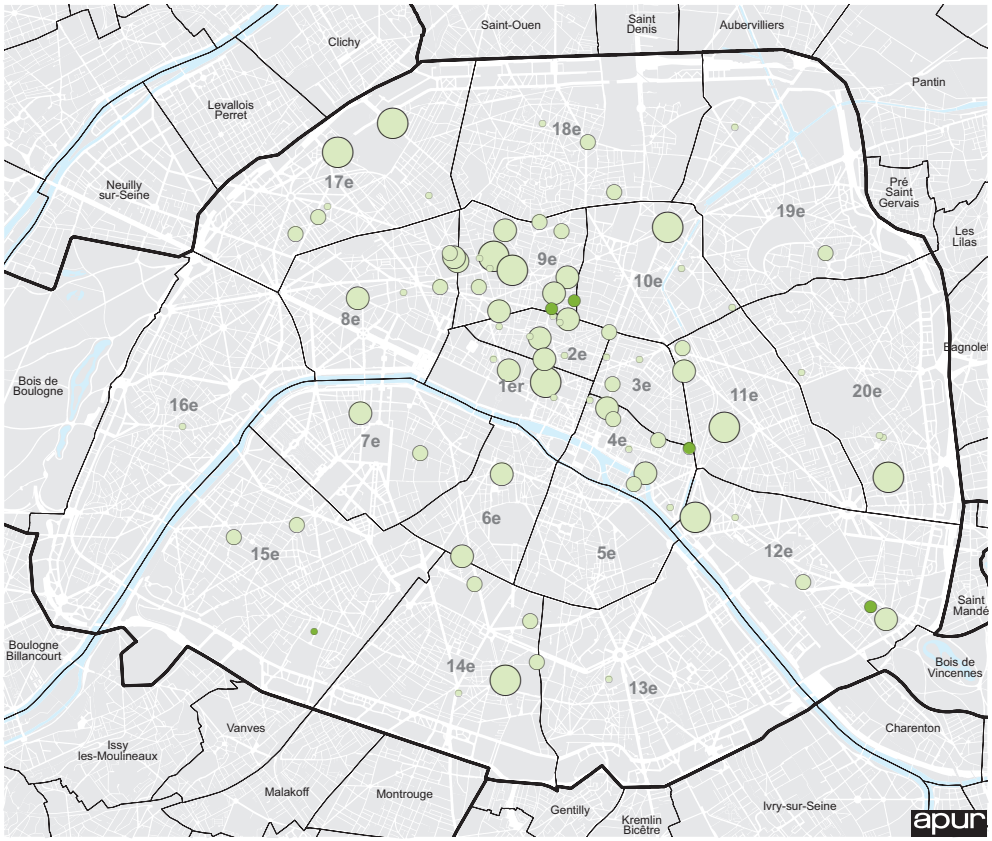
Source : Apur d'après Ville de Paris Gerco

Depuis 2006, le PLU impose de créer 25 % de logements SRU dans toute opération de plus de 800 m² située dans la zone de déficit en logement social. Il est important de préciser que seules les surfaces issues des transformations de bureaux en logements sont représentées sur les cartes. Elles peuvent faire partie d'une plus grosse opération qui comprend aussi de la création de logements.

Entre 2001 et 2006, 85 % des logements issus de la transformation de bureau ont été autorisés dans la future zone de déficit en logement social, notamment dans le QCA (733 logements dont 43 SRU). Durant cette période, la transformation de bureau, hors future zone de déficit, est beaucoup plus faible (131 logements soit 15 % des logements issus de la transformation). À partir de 2006 et la mise en place de la zone, les programmes de transformations autorisées sont à la fois plus nombreux (1 447 logements dont 83 SRU entre 2006 et 2012, au lieu de 864 dont 43 SRU sur la période précédente) et plus dispersés sur le territoire parisien : 42 % des logements ont été autorisés dans la zone de déficit (603 logements dont 82 SRU) et 58 % des logements hors zone de déficit (844 logements).

Les bailleurs sociaux et acteurs publics, seuls pétitionnaires des grandes opérations dans la zone de déficit en logement social depuis 2006

Les bailleurs sociaux et acteurs publics réalisent de très grandes opérations de transformations (1 130 m² en moyenne sur la période 2001-2012). Tous les permis déposés après le 1er juin 2006 sont localisés dans la zone de déficit en logement social, à l'exception d'une petite opération dans l'est du 18e arrondissement. Sur la période 2001-2012, Paris Habitat est le principal bailleur, il a reçu 28 autorisations de permis de transformation de bureaux en logements pour un total de près de 25 000 m² transformés et 462 logements SRU. À noter que les deux tiers des propriétaires des terrains, sur lesquels les transformations ont été autorisées entre 2001 et 2012, appartenaient, en 2002, au secteur public.



Bailleurs sociaux secteur public

2001 à 2012 - Paris

Taille de l'opération

- De 3 000 à 10 000 m²
- De 1 000 à 3 000 m²
- De 300 à 1 000 m²
- Moins de 300 m²

Nombre de dossiers

- 2 ou 3
- 1

Sources : DU application GERCO, SDPCR, dossiers autorisés Ville de Paris et Préfet – 2001 à 2012.

2

ÉTUDE DE CAS : LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES OPÉRATIONS DE TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

Sélection d'une dizaine d'opérations représentatives réalisées à partir de 2001

L'étude d'une dizaine d'opérations représentatives, extraites de la base de données des Permis de construire autorisés entre 2001 et 2011 (base Gerco), a permis de dégager les principales caractéristiques des transformations de bureaux en logements, en fonction de la date de construction des bâtiments rénovés. Les permis étudiés répondent aux critères suivants :

- SHON transformée supérieure ou égale à 800 m², seuil pour lequel le PLU prescrit depuis 2006, la réalisation de logements sociaux ;
- immeubles à caractéristiques architecturales représentatives de leur époque de construction et bien conservées ;
- diversité des programmes réalisés : transformation partielle ou totale d'un immeuble à usage de bureau ou à usage mixte, bureau-logement, en immeuble d'habitation, en résidence de tourisme, en résidence étudiante ;
- maîtrise d'ouvrage publique ou privée ;
- autorisations délivrées à des dates bien réparties dans la décennie étudiée ;
- opérations de réhabilitation ordinaire réalisées sur un seul bâtiment sans restructuration lourde : pas de surélévation, pas d'extension.

Les opérations retenues sont classées par époque de construction. En moyenne, 2 réalisations sont étudiées par période.

Avant 1800 : 14 % des permis autorisés
1. 17-19 rue Notre-Dame-des-Victoires/1-3 place de la Bourse, 75002 ; PC délivré en juin 2006.
2. 48 rue de l'Arbre Sec 75001 ; PC délivré en juin 2006.

1801-1850 : 26 % des permis autorisés
3. 243-245 rue Saint-Honoré, 75001 ; PC délivré en décembre 2001.
4. 130 rue Amelot, 75011 ; PC délivré en décembre 2008.

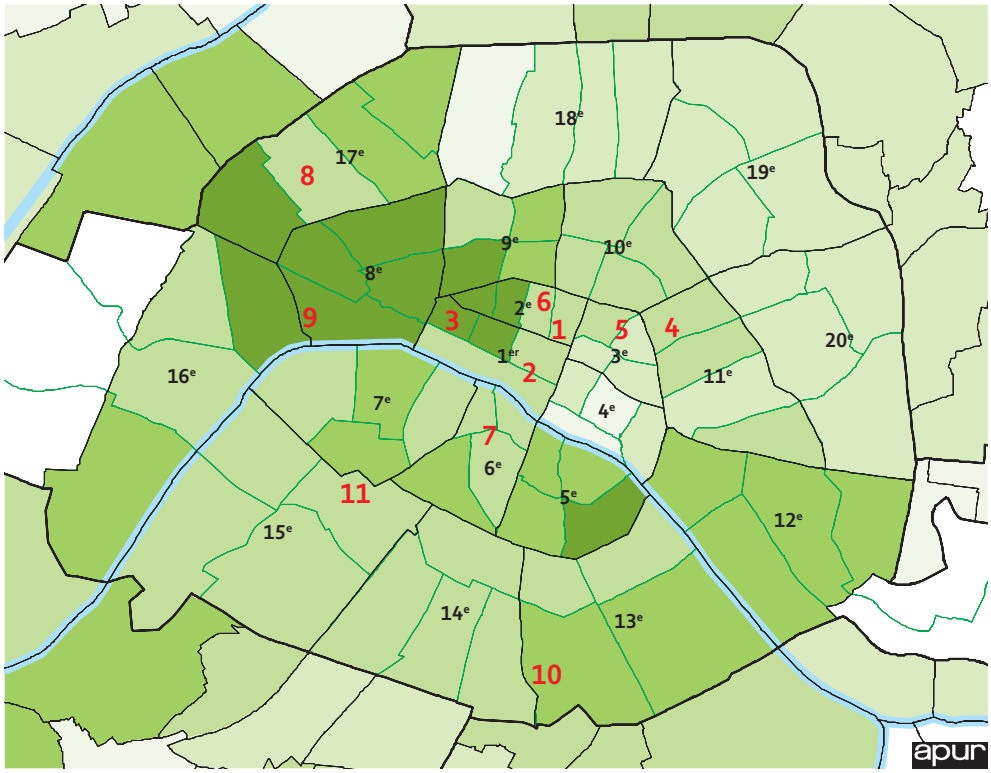
1851-1914 : 54 % des permis autorisés
5. 16 rue des Fontaines-du-Temple/60 rue de Turbigo, 75003 ; PC délivré en novembre 2001.
6. 24 rue de la Banque/place de la Bourse, 75002 ; PC délivré en mai 2009.

Rentabilité comparative bureaux/logements en 2012

Différentiel de loyer en €/m²/mois

- Plus de 15
- De 10 à 15
- De 5 à 10
- De 1 à 5
- Moins de 1

Sources : Calcul Apur – 2013, à partir de DTZ Research-Immostat et OLAP.



1915-1939 : 2 % des permis autorisés
7. 1-3 rue Princesse/17 rue du Four, 75006 ; PC délivré en novembre 2007.

1940-1967 : 2 % des permis autorisés
8. 69 rue Ampère, 75017 ; PC délivré en décembre 2008.
9. 10 rue Euler, 75008 ; PC délivré en novembre 2004.

1968-1975 : 2 % des permis autorisés
10. 57 rue Brillât-Savarin, 75013 ; PC délivré en octobre 2010.
11. 82 rue Lecourbe, 75015 ; PC délivré en novembre 2012.

1976-2011 :
Aucune opération réalisée dans des bâtiments construits depuis 1976 n'a été étudiée. Ces immeubles ne représentent que 1 % des autorisations délivrées depuis 2001.

Premiers éléments d'analyse

Les transformations de bureaux en logements sont engagées au cas par cas selon différents critères : rentabilité économique, degrés d'obsolescence et durée de la vacance de l'immeuble tertiaire, contexte urbain parisien favorable avec des quartiers présentant une mixité des fonctions : bureaux, commerces et logements et une bonne desserte en transports en commun, typologie architecturale adaptable (épaisseur, structure, circulations...), données réglementaires compatibles avec les objectifs financiers (PLU, PMR, RT 2012, Sécurité incendie...).

Ces leviers peuvent être classés selon trois facteurs qui vont déterminer la réalisation de la transformation de bureaux en logements :

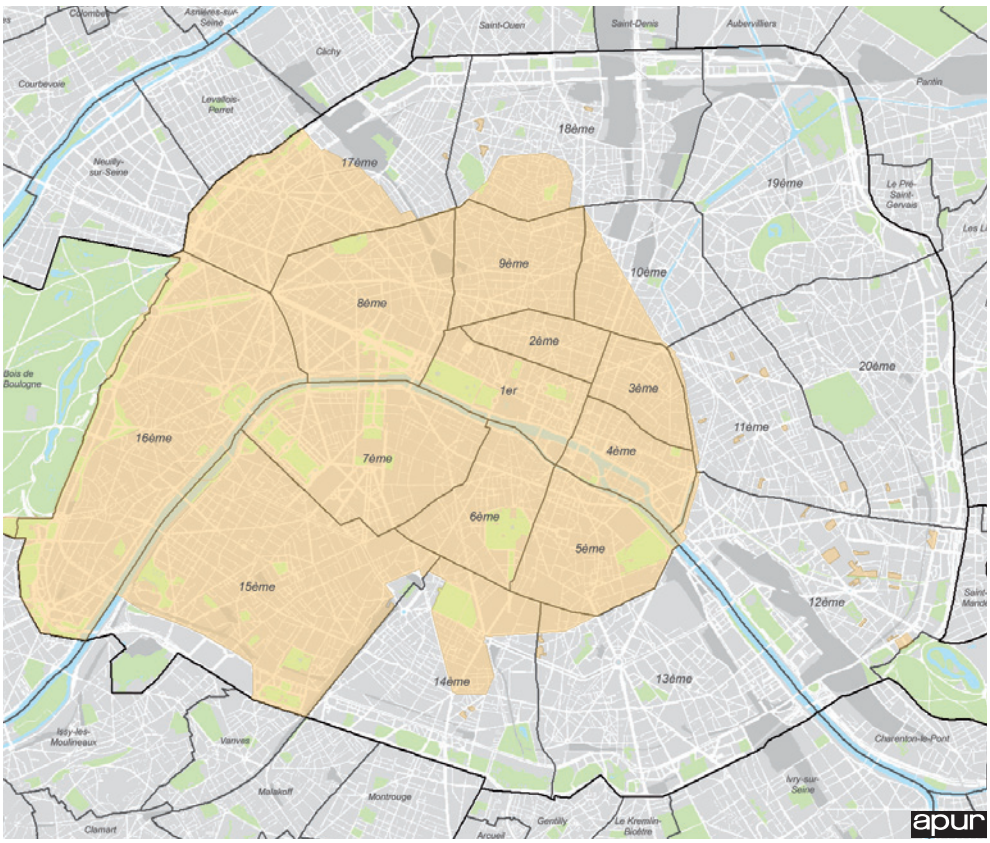
Le facteur économique

- **Le rendement financier est l'objectif principal.** Le différentiel de la valeur locative entre l'habitation et les bureaux a tendance à se réduire dans les secteurs nord-est et sud-ouest de Paris (voir carte différentiels de loyer Bureaux-logements en 2012). À l'exception des deux opérations des rues Euler (75008) et Saint-Honoré (75001), 9 opérations se situent dans des secteurs où le différentiel de loyer entre le bureau et le logement est moyen ou faible. Dans ce contexte, les opérateurs privés envisagent systématiquement deux hypothèses d'aménagement : soit la rénovation et la modernisation du programme tertiaire, soit la transformation en logement. Pour les transformations importantes de l'échelle d'un immeuble nécessitant de faire des travaux en milieu inoccupé, le propriétaire doit évaluer le montant des indemnités d'éviction pour les entreprises encore présentes. Ce contexte peut retarder l'ouverture du chantier comme pour l'opération de la rue Brillât-Savarin (75013).
- **La commercialité ou compensation financière.** Dans un contexte réglementaire de protection du logement à Paris, la transformation de logement en bureau est soumise à une obligation de transformer la même surface de bureaux en logements. Ainsi, la transformation de bureaux en logements offre la possibilité au pétitionnaire de tirer profit de son opération en vendant la commercialité dégagée pour une transformation éventuelle de logement en bureau. Cette possibilité permet d'équilibrer certaines opérations, notamment celles entreprises par les bailleurs sociaux et les petits propriétaires. La commercialité ou compensation financière est variable selon les arrondissements et en fonction de l'offre et de la demande. Depuis la révision du règlement municipal en 2009, un « secteur de compensation renforcée » a été délimité et correspond au secteur de protection de l'habitat du PLU. Dans ce secteur, la compensation financière réalisée dans n'importe quel arrondissement, 2 m² de logements libres doivent être produits pour 1 m² de bureau, il n'est exigé qu'une compensation de surface équivalente pour les logements sociaux. Ce qui favorise la production de ceux-ci. En dehors de ce périmètre la compensation financière reste affectée dans l'arrondissement dans lequel s'effectue l'opération de transformation quel que soit le statut du logement. Notons que les 2 opérations (la compensation et la transformation

Secteur de compensation renforcée

Réglement municipal d'application de l'article L631.7

Source : Apur



de logements en bureaux) doivent être effectuées au plus tard à la livraison de l'opération. L'autorisation avec compensation est définitive et attachée au local (cf. annexe 2 : Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre Ier du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation).

- **Les résidences étudiantes, des opérations attractives.** Avec un taux de rendement autour de 6 %, supérieur à celui d'un programme privé de logement libre, les propriétaires de bureaux obsolètes sont intéressés par ce type de programme qui permet d'optimiser l'occupation des bâtiments avec des baux de courte durée assortis d'un préavis d'un mois, avec des appartements en colocation et la mise en réseau des résidences à l'échelle de l'agglomération.

L'immobilier tertiaire et résidentiel avec des caractéristiques différentes (baux, titre de compensation financière, obsolescence variable...) favorise l'association d'opérateurs spécialisés (Gécina/Campucéa) au sein d'un même groupe. Ces associations permettent de créer des opportunités immobilières, des synergies dans les projets et une meilleure gestion du parc tertiaire. Ce type d'opérations vise à augmenter le patrimoine immobilier d'un groupe basé sur le produit locatif et non sur la vente. Les bailleurs sociaux procèdent de façon similaire. En revanche, cette logique n'est pas appliquée par d'autres promoteurs, comme Cogedim sur l'opération du quai Henri IV qui transforme des bureaux pour dégager des plus-values à la vente des logements de standing.

Les facteurs réglementaires

- **Le contexte réglementaire.** Dans le PLU de 2006, les 11 opérations étudiées, y compris les résidences étudiantes considérées comme de l'habitation, sont en Zone UG, en Zone de déficit en logement social, en Secteur de Compensation Renforcée et incluses dans un Périmètre de protection de Monuments Historiques. Aucun des bâtiments étudiés n'est classé ou inscrit au titre des MH ou protégé au PLU de la Ville de Paris (PVP) susceptible de générer des délais d'instruction importants. D'autre part, dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment existant, la réalisation de places de stationnement liées aux logements créés n'est pas obligatoire, ce qui pourrait compromettre ces opérations.
- **Le COS de fait est systématiquement appliqué.** L'ensemble des opérations bénéficie du COS de fait, en vigueur dans les règlements successifs (POS-PLU) et toujours supérieur au COS autorisé

pour les constructions nouvelles. Les COS les plus élevés, de 6,8 et 6,2, sont développés par les deux immeubles de la seconde moitié du XIXe siècle des rues de la Banque (75002) et Turbigo (75003), et le plus faible, de 4,1 par l'immeuble des années 1950 de la rue Euler (75008). Dans le cadre de l'application du COS de fait, il s'avère difficile de reconstituer les SHON tertiaires situées en sous-sol en surface de plancher en étage dans des gabarits-enveloppes inchangés. Dans les deux opérations de résidence étudiante réalisées dans des bâtiments construits dans les années 1970 (Brillât-Savarin 75013 et Lecourbe 75015), la SHON de fait est difficilement reconvertible en logement et s'élève à 1 000 m² environ pour chaque opération. Elle a été partiellement transformée en locaux collectifs en sous-sol : buanderie, bagagerie, salle de sport, cafétéria et en commerce sur la rue Lecourbe.

- **Les servitudes et les réserves liées aux logements sociaux.** Cette mesure s'applique dans le secteur de déficit en logement social qui couvre grossièrement les 2/3 ouest du territoire parisien et prescrit, dans le cas d'une SHON de logements nouveaux ou issue de locaux d'activité supérieure à 800 m², de réserver au moins 25 % de la SHON au logement social. Cette disposition ne s'appliquant pas dans les opérations de rénovation de bureaux est susceptible de dissuader les opérateurs immobiliers de transformer des bureaux en logements. Sur les 11 opérations étudiées, 5 ont reçu une autorisation administrative après en juin 2006, date d'approbation du PLU et sont donc soumises à cette servitude. 3 opérations publiques réalisées par des bailleurs sociaux ont transformé la totalité des immeubles en logements sociaux : 60 logements sociaux correspondant à 5 700 m² de SHON, répartis sur les 3 sites des rues Amelot, de la Banque et Princesse. 2 opérations privées ont produit du logement social : au 69 rue Ampère (75017), la transformation partielle d'un immeuble de bureau en locaux d'habitation a réalisé 12 logements dont 4 sociaux. Cette opération réalise une double mixité verticale au sein du bâtiment rénové : mixité fonctionnelle et sociale. Au 84 rue Lecourbe (75015), la transformation d'un immeuble à usage de bureau en résidence étudiante a généré 100 chambres dont 17 en APL. Pour une chambre « libre » de 18 m² le loyer s'élève de 39 à 45 €/m² (valeur 2011) et à 12 €/m² pour une chambre « sociale » destinée à des étudiants boursiers.
- **Les dérogations au Code de la Construction et de l'Habitation en faveur de petites opérations.** Dans le cadre d'une opération modeste de transformation de bureaux en logements et en l'absence d'un Établissement Recevant du Public, la dérogation aux règles de sécurité et d'accessibilité aux Personnes Mobilité Réduite, ne constitue pas un motif de refus du permis de construire ou de déclaration préalable. Ces travaux partiels, limités à un ou deux niveaux, n'ont pas l'obligation à se mettre en conformité avec des normes qui s'appliquent à l'ensemble du bâtiment comme la cabine d'ascenseur accessible aux PMR ou le cloisonnement de la cage d'escalier pour la sécurité incendie. Ces dérogations favorisent la transformation des petites surfaces réparties dans un ou quelques appartements au sein d'un même immeuble (69 rue Ampère, 75017). Certaines opérations se font d'ailleurs par petites surfaces successives au sein d'un même immeuble pour s'affranchir de ces dispositions réglementaires. Ces dispositions sont instruites par les services de la Préfecture de Police de Paris.

Les facteurs architecturaux

- **La mise en valeur des bâtiments est assurée.** Les opérations favorisent la préservation des bâtiments et la réhabilitation des espaces réalisées dans un cadre de réglementaire visant la mise en valeur du patrimoine architectural, de l'accessibilité, de l'habitabilité... Un diagnostic des structures et des éléments du gros œuvre est systématiquement effectué. Les façades sont nettoyées et ravalées avec une rénovation des éléments ornementaux. Les performances énergétiques sont souvent améliorées. Les excroissances architecturales, édicules sur cour et ascenseurs hors œuvre, sont généralement supprimées : 243 rue Saint-Honoré, 17 rue Notre-Dame-des-Victoires. Les circulations verticales et les parties communes sont mises en conformité avec la réglementation.
- **La baisse du « rendement des plans » est inévitable.** On constate une diminution des surfaces utiles préexistantes pour les raisons suivantes :
  - par la réalisation de trémies : circulation verticale, colonne montante pour les pièces d'eau... ;
  - par l'augmentation et la multiplication des surfaces destinées aux parties communes, aux dégagements et aux circulations résultants du cloisonnement des espaces (PMR, sécurité incendie).

Ces pertes représentent, en moyenne, 10 % de la SHON initiale et peuvent augmenter dans le cadre de la réalisation d'une résidence étudiante.

L'adaptabilité des bâtiments publics aux changements de destination

Les transformations confirment globalement les capacités architecturales des bâtiments parisiens à s'adapter aux occupations successives. Une majorité de bâtiments retrouvent leur occupation résidentielle initiale (48 arbre Sec, 75001 ; 10 rue Euler, 75008 ; 60 rue Turbigo, 75003…). Avec un gros œuvre maintenu, toiture, planchers et structure, les travaux concernent les aménagements intérieurs importants : restructuration des circulations, reconfiguration des volumes clos et couverts avec création de patios et de cours pour les bâtiments épais, modification et isolation des façades sur cour et sur rue pour les bâtiments construits à partir des années 1975 (57 Brillât-Savarin, 75013 ; 84 rue Lecourbe, 75015). Des opérations peuvent entraîner un regroupement de bâtiments jumeaux mitoyens (243-245 rue Saint-Honoré, 75001 ; 17-19 rue Notre-Dame-des-Victoires, 75002).

Chaque type de bâtiment selon sa date de construction présente des atouts et des handicaps. Les principales caractéristiques sont précisées ci-après.

- **Les opérations dans les immeubles construits avant 1800.** la majorité de ces immeubles présente une dimension patrimoniale sur la façade sur rue souvent en pierre qui fait l'objet d'un ravalement soigné. Cette plus-value patrimoniale a donné lieu, dans les années 1990, à des opérations de façadisme, voir l'opération du 48 rue de l'Arbre Sec (75001). Les façades et les murs porteurs présentent une trame structurelle régulière avec des portées de 6 à 8 m, adaptées aux pièces d'habitation. Cette trame relativement serrée et les éléments en bois des planchers traditionnels rendent plus difficile l'ouverture des trémies pour restructurer les circulations verticales. Les cours sont curetées de leurs édicules d'activités au bénéfice de la valeur d'usage des parties communes. La hauteur sous plafond variable et décroissante en s'élevant dans les étages, de 4 m à 2,30 m, ménage une bonne luminosité des pièces dans ces bâtiments à faible épaisseur : de 9 à 11 m à double orientation et de 4 à 6 m en simple orientation. Au 17-19 rue Notre-Dame-des-Victoire (75002), la présence d'un passage coché distribuant la cour facilite l'organisation du chantier.

17-19, rue Notre-Dame-des-Victoires : façade principale

17-19, rue Notre-Dame-des-Victoires : escalier

- **Les opérations dans les immeubles construits entre 1801 et 1850.** Cette période correspond à la généralisation des immeubles de rapport. La majorité de ces immeubles ont été construits en double sur 2 parcelles identiques mitoyennes autour d'une cour commune régulière accessible par deux passages cochers comme au 243-245 rue Saint-Honoré (75001). Les épaisseurs des bâtiments à double orientation, de 7 à 13 m et à simple orientation, de 4 à 6 m, facilitent l'aménagement des logements. Dans le cadre de l'amélioration des performances énergétiques, les façades sur rue, en fonction des éléments ornementaux, font l'objet d'une isolation par l'intérieur (ITI), alors que les façades sur cour, plus sobres peuvent recevoir une isolation par l'extérieur comme au 130 rue Amelot (75011). La gémellité des immeubles, parfois réunis lors des opérations de transformation en logement permet une plus grande flexibilité des aménagements dans les étages courants et une mutualisation des circulations verticales restructurées (243-245 rue Saint-Honoré, 75001). La réunification des parcelles permet aussi de supprimer un des passages cocher et de récupérer de la SHON à rez-de-chaussée pour un commerce ou un logement. Les passages cochés permettent d'améliorer l'organisation des chantiers. Les hauteurs sous plafonds similaires à tous les étages, varient de 2,20 à 3 m. La diminution de luminosité des pièces est compensée par un plus grand nombre de baies en façade équipées de persiennes. Les conduits de cheminée souvent conservés dans les murs porteurs permettent une ventilation naturelle des locaux d'habitation.

245, rue Saint-Honoré : façade pricipale

245, rue Saint-Honoré : façade sur cour

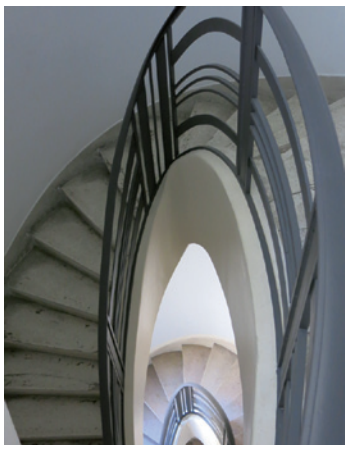
- **Les opérations dans les immeubles construits entre 1851 et 1914.** Ces immeubles dénommés « haussmannien et post-haussmannien » ont été construits en majorité pour accueillir des logements mais également des activités donnant lieu à des mixités fonctionnelles verticales comme aux 24 rue de la Banque (75002). Ces bâtiments présentent des occupations denses des parcelles avec des cours étroites quand elles sont isolées. L'implantation des bâtiments et la faible dimension des cours rend plus difficile l'aménagement des appartements équipés de nouvelles pièces de confort (salles de bains, toilettes...). Les bâtiments à double orientation ont une épaisseur variant de 6 à 13 m et des hauteurs sous plafond de 2,80 à 3,20 m. Dans le cadre de l'amélioration des performances énergétiques, les façades sur rue, en pierre, avec des balcons et des modénatures peuvent difficilement recevoir une isolation par l'extérieur. En revanche, les façades sur cour moins ornementées et poreuses sont susceptibles d'être isolées par l'extérieur. Les éléments architecturaux des espaces intérieurs (cheminée, moulure, glace, parquet...) peuvent être réhabilités lors de l'aménagement des logements. Les combles investis par des nouveaux logements font l'objet de percements, lucarnes chiens-assis... comme au 60 rue Turbigo (75003). La présence d'éléments métalliques dans les planchers et les murs permet les percements de trémies et les interventions ponctuelles sur le gros œuvre. La préexistence d'ascenseur facilite l'accessibilité des logements.

24, rue de la Banque : façade sur la place de la Bourse

24, rue de la Banque : hall d'entrée

- **Les opérations dans les immeubles construits entre 1915 et 1939.** Les immeubles, construits dans le cadre du règlement de 1902, présentent souvent des COS importants liés à leur volumétrie élevée dépassant celle des immeubles antérieurs. Dans le centre historique et dense, comme au 3 rue Princesse (75006), les locaux à rez-de-chaussée étendus sur la totalité du terrain peuvent lors d'une transformation soit être démolis soit accueillir un équipement de quartier ou une petite surface commerciale. Les bâtiments à double orientation ont une épaisseur variant de 9 à 15 m et des hauteurs sous plafond variant de 2,80 à 4 m. La structure porteuse composée de poteaux et de poutres en métal ou/et en béton armé facilite la réalisation des aménagements intérieurs : ouverture de trémie et de baie, agrandissement de la cage d'ascenseur, implantation des cloisons... Dans le cadre de l'amélioration des performances énergétiques, les façades sur rue en pierre apparente agrémentées d'éléments décoratifs peuvent difficilement recevoir une isolation par l'extérieur. Les façades sur cour enduite de ciment et sans ornementation peuvent être isolées par l'extérieur.

3, rue Princesse : façade principale



3, rue Princesse : escalier

- **Les opérations dans les immeubles construits entre 1945 et 1967.** Au milieu des années 1950, la capitale va progressivement s'équiper en immeubles de bureaux implantés en majorité dans les quartiers périphériques situés entre les boulevards des Fermiers Généraux et les boulevards des Maréchaux. Dans le cadre du Plan d'Urbanisme Directeur appliqué dès 1962, les bâtiments vont s'élever jusqu'à des hauteurs plafonds pouvant atteindre 37 m (R + 11). le bâtiment au 69 rue Ampère s'élève sur 28 m de hauteur (R + 9) sur une rue de 20 m de large. Les bâtiments à double orientation avec une épaisseur variant de 15 à 18 m, développent des grands plateaux portés par une ossature en béton armé et éclairés par des baies horizontales filantes sur l'ensemble des façades. Les hauteurs sous plafond varient de 2,70 à 3 m les façades non porteuses et de faible épaisseur avec des surfaces vitrées importantes ont généralement des performances thermiques médiocres. Les toitures terrasses présentent un potentiel de végétalisation qui pourrait contribuer à améliorer l'isolation du bâtiment et la valeur d'usage des appartements futurs. Au 69 rue Ampère, la conservation des deux cabines d'ascenseurs permet une distribution efficace et séparées des activités et des logements nouveaux. La superposition de logements et de locaux tertiaire, rendue possible par l'ossature et les dimensions des plateaux permet au bâtiment d'être occupé en permanence.

69, rue Ampère : façade principale

69, rue Ampère : façade sur cour

- **Les opérations dans les immeubles construits entre 1968 et 1975.** Les bâtiments s'implantent suivant des « plans libres » en retrait de l'alignement sur rue et dans des parcelles agrémentés d'espaces libres et/ou verts généreux. Les immeubles rénovés sont distincts des autres bâtiments des groupes d'habitation et les travaux occasionnent peu de nuisances aux riverains. À partir des années 1975, les immeubles construits pour accueillir des activités tertiaires présentent des plateaux de largeur supérieure à 14 m pouvant atteindre 20 m. Pour éclairer convenablement les futurs logements, l'épaisseur de ces bâtiments doit être réduite avec la réalisation de patios

ou de cours. Ces aménagements entraînent une perte de surface de plancher de l'ordre de 10 % supplémentaire et des difficultés techniques liées à l'interruption des dalles en béton armé. Les structures, poteaux-poutres et mur de refends, sont en béton armé avec des portées de 5,5 à 7 m en moyenne ce qui permet la reprise des façades non porteuses pour améliorer les performances énergétiques et réduire la proportion de surfaces vitrées pour garantir l'intimité des futurs logements. Indépendant des structures, le cloisonnement important entraîne une multiplication des circulations et donc une perte des surfaces utiles. Les dalles de planchers de faible épaisseur (15 cm en moyenne) nécessitent un traitement particulier avec des faux plafonds pour être isolées à l'acoustique et au feu. Ces contraintes supposent une hauteur libre sous plafond égal à minima à 2,50 m.

Transformation des locaux techniques en toitures

Dalles de planchers de faible épaisseur à traiter

CONCLUSION

De 2001 à 2012, un peu plus de 30 000 m² de transformation de bureaux en logementss ont été autorisés à Paris chaque année, ce qui représente environ 400 logements nouveaux par an dont un tiers sont des logements sociaux SRU. La majorité des opérations de transformation se situe dans le centre rive droite où la densité de bureaux est la plus élevée. L'examen des permis de construire montre que trois grands types d'intervenants réalisent ces transformations :

- les petits propriétaires privés et petites SCI, sont les plus nombreux et transforment chacun une petite surface, créant en général un seul logement par opération (110 m² transformés en moyenne). Ceux-ci totalisent plus de la moitié des dossiers déposés (709 dossiers), mais seulement 20 % des surfaces transformées autorisées, pour un total de 730 logements autorisés sur la période 2001-2012 ;
- les opérateurs privés, c'est-à-dire la promotion immobilière et les investisseurs institutionnels (banques et assurances) réalisent à la fois des petites et grandes opérations (444 m² en moyenne). Ils rassemblent 36 % des dossiers autorisés, mais 53 % des surfaces autorisées à la transformation (200 050 m²) et la moitié des logements autorisés, ce qui représente 2 310 logements, dont 5 % de logements sociaux SRU. Certains réalisent des résidences étudiantes ;
- les bailleurs sociaux et acteurs publics réalisent surtout des grosses opérations (1 133 m² en moyenne). Ils ne totalisent que 7 % des dossiers autorisés, mais 27 % des surfaces (soit 100 800 m²) et 36 % des logements, ce qui représente 1 690 logements dont 1 560 logements SRU.

Les logiques d'intervention sont bien différentes. Tandis que les particuliers réalisent des aménagements de commodité personnelle sur de petites surfaces, les bailleurs sociaux cherchent à étendre le parc de logements SRU en écho aux attentes de la Municipalité et les promoteurs sont mus par une logique de revente après rénovation/transformation.

Sur le plan technique, les études de cas d'immeubles de bureaux transformés en logements montrent que l'importance des travaux à réaliser et leur nature sont largement tributaires de la morphologie et de l'époque de construction. À Paris, du fait de la prédominance du bâti ancien, 60 % des transformations s'opèrent dans des immeubles haussmanniens ou post haussmanniens qui retrouvent par là même leur destination initiale. Techniquement les aspects les plus complexes résident dans la mise aux normes des circulations verticales (ascenseurs...) et la création de nombreuses pièces d'eau. Dans les immeubles de bureaux des années 1975 et suivantes, la complexité des travaux tient plutôt à l'épaisseur des bâtiments, souvent proche de 20 m, qui oblige à créer de nouvelles cours ou patios, entrainant des pertes de surface. D'autre part les façades trop légères, peu performantes en matière d'isolation et peu compatibles avec l'intimité des logements, rendent nécessaires des travaux de renforcement ou de remplacement.

Pour les années à venir, le développement des opérations de transformation dépendra largement de deux facteurs :

- contexte immobilier : les conditions du marché immobilier sont aujourd'hui assez propices au développement des opérations de transformations de bureaux en logements compte tenu de l'évolution divergente des marchés. Tandis que les prix des logements se maintiennent à des niveaux élevés en 2014, les immeubles de bureaux obsolètes ou vacants sont exposés à des difficultés de relocation. Désormais lorsqu'un immeuble de bureaux se libère et reste inoccupé, l'investisseur est confronté à l'alternative de moderniser les surfaces de bureaux ou bien de les transformer en logements. Ainsi se constitue un potentiel d'immeubles de bureaux transformables en fonction des conditions du marché local. À l'avenir le rythme des transformations en bureaux restera en grande partie tributaire du prix comparé des logements et des bureaux ;
- encouragements publics et réglementaires : la volonté publique d'accroître l'offre de logements en Ile-de-France confère une importance croissante aux transformations de bureaux. Au niveau de l'État, l'ordonnance du 3 octobre 2013, dans le cadre du projet de Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), encourage la transformation de bureaux en logements par des mesures dérogatoires aux PLU (densité et règles relatives aux obligations en matière de création d'aires de stationnement...). Depuis 2006 le PLU de Paris déroge déjà à l'obligation de créer des places de stationnement et la règle du COS de fait favorise elle aussi les transformations. Avec l'abandon des règles de densité prévue par la loi ALUR (suppression des COS), les règles d'urbanisme vont connaître d'importantes évolutions. Ce pourrait être l'occasion de stimuler davantage les transformations de bureaux en logements par de nouveaux leviers réglementaires.

3

ANNEXES

Annexe 1 : Les 11 opérations

A – Immeubles avant 1800

17-19 rue Notre-Dame-des-Victoires/1-3 place de la Bourse, 75002

Contexte urbain : aligné sur la place de la Bourse dans la partie est du Quartier Central des Affaires, l'îlot est dans un secteur en mutation avec une mixité des fonctions : activités-logements.

Données architecturales : parcelle de 560 m². Construit en 1780, le bâtiment à l'angle des rues s'élève sur 6 niveaux surmontés d'un comble. Sur cour, les deux ailes de R + 5 adossées aux héberges mitoyennes délimitent une cour rectangulaire de 100 m² environ en grande partie couverte par une verrière. L'opération a entraîné une imbrication de deux immeubles jumeaux initialement distincts d'après les plans cadastraux antérieurs.

Maîtrise d'ouvrage privée : SNC du 17 Notre-Dame-des-Victoires, PC délivré en juin 2006, conformité en avril 2008.

Transformation de 2 500 m² de SHON de bureau pour réaliser 21 logements et rénovation de l'ensemble des bâtiments (2 T1, 9 T2, 6 T3, 4 T4). La SHON totale est de 3 300 m² dont 800 m² de commerce est inchangée. Le COS est de 5,89.

Parcelle d'angle ouverte sur la place de la Bourse

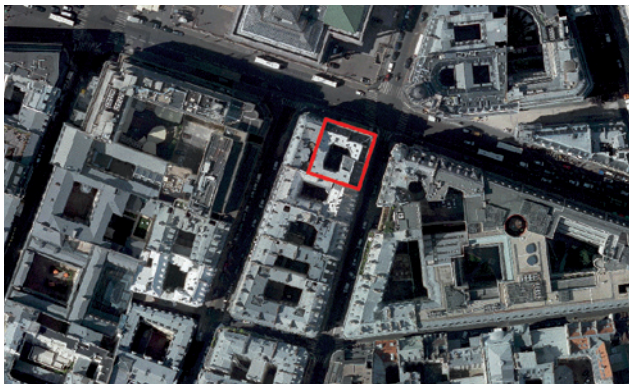
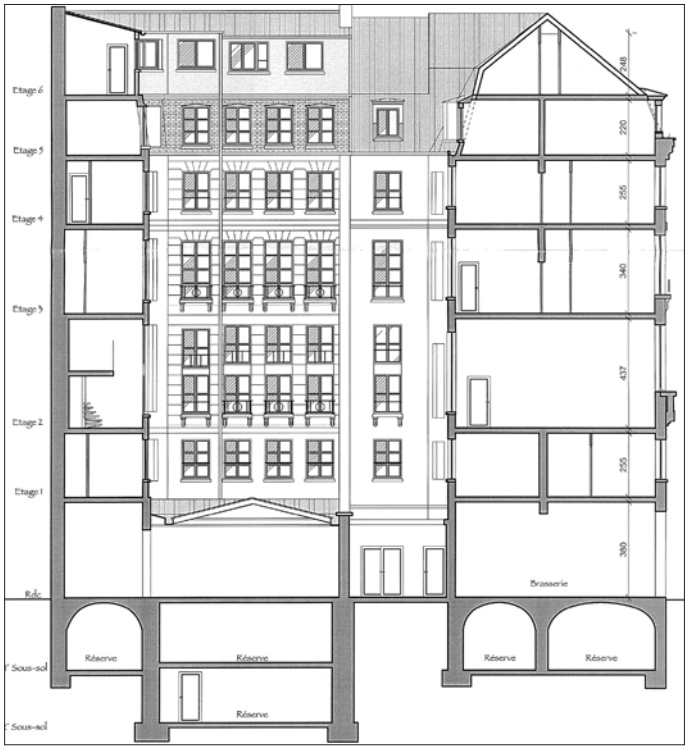


Photo aérienne

© InterAtlas

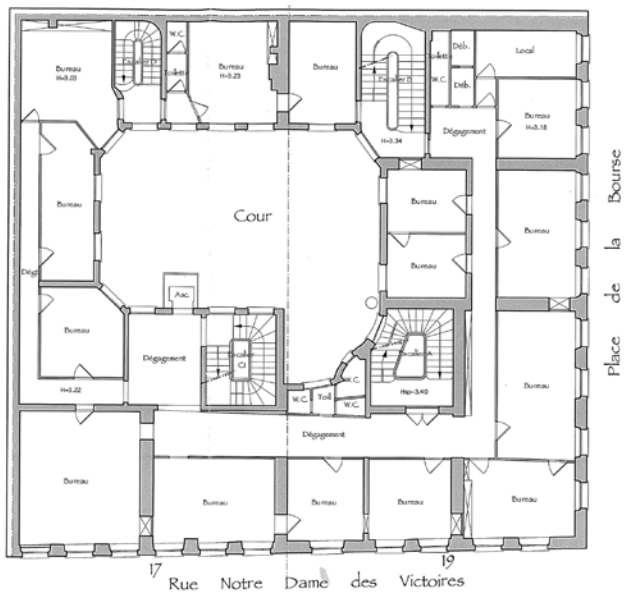


Coupe sur cour : R+5, R+6 de 4 à 11 m d'épaisseur, façades et refends porteurs

© Yves Pennes, architecte DPLG

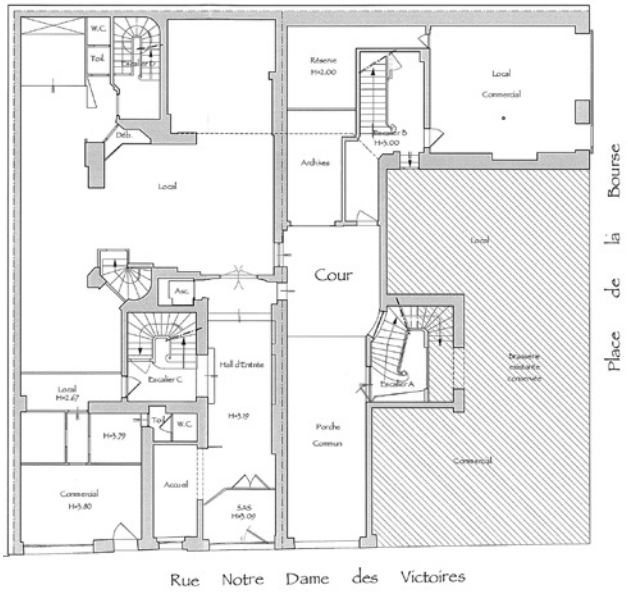
Façade sur la place de la Bourse : état actuel

Façade sur cour : état actuel

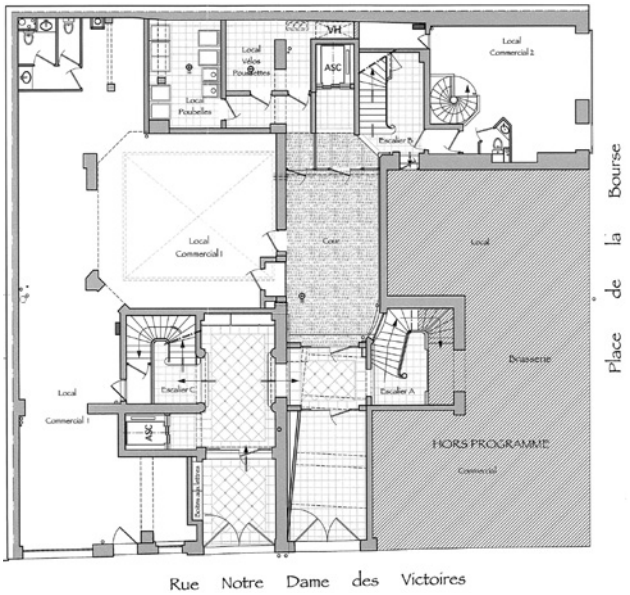


Plan du R+3 : avant travaux

Plan du R+3 : état actuel



Plan du rez-de-chaussée : avant travaux



Plan du rez-de-chaussée : état actuel

© Yves Pennes, architecte DPLG

Façade place de la Bourse : avant travaux

© Yves Pennes, architecte DPLG

Façade place de la Bourse : état actuel

Cour : avant travaux, ascenseur à l'extérieur

© Yves Pennes, architecte DPLG

Cour : état actuel, ascenseur à l'intérieur

48 rue de l'Arbre Sec, 75001

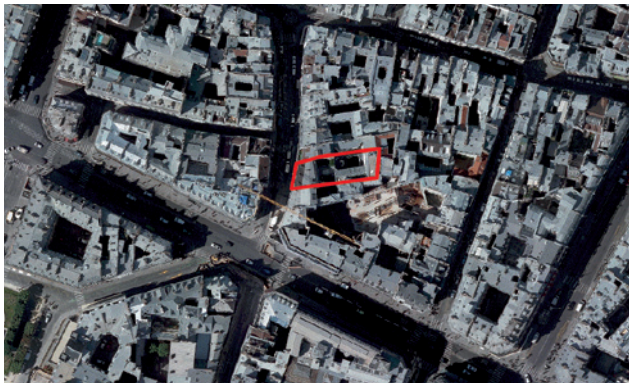
Contexte urbain : entre les rues de Rivoli et Saint-Honoré à proximité de la place du Louvre, l'îlot est dans un secteur avec une forte mixité des fonctions : bureaux, commerces, logements.

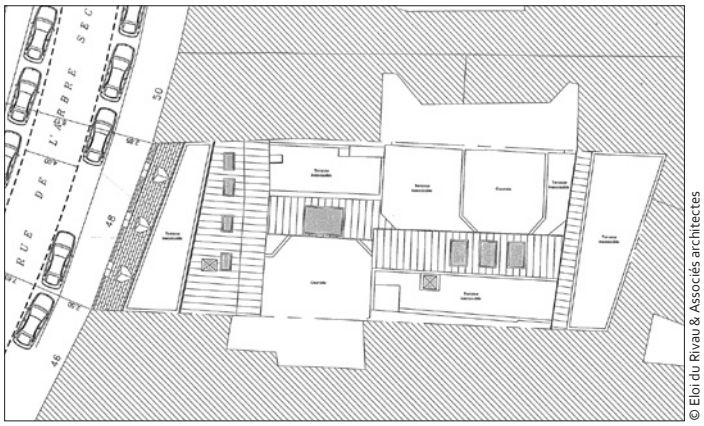
Données architecturales : parcelle de 481 m². Construit au XVII[e] siècle, le bâtiment sur rue a fait l'objet d'une rénovation lourde en 1988 et seule la façade en pierre a conservé son aspect. Le bâtiment sur rue s'élève sur 6 étages et sur cour adossées aux héberges mitoyennes, deux ailes s'élèvent sur 4 étages.

Maîtrise d'ouvrage privée : SARL SUITOME, PC délivré en juin 2006, conformité en janvier 2009.

Transformation de 2 200 m² de SHON de bureau en résidence de tourisme avec la création de 42 logements représentant une centaine de lits (34 T1 et 8 T2). La SHON totale initiale de 2 300 m² n'a pas été pleinement utilisée (100 m² résiduel). Le COS est de 4,57.

Parcelle à proximité de la rue de Rivoli


© InterAtlas
Photo aérienne



© Eloi du Rivau & Associés architectes
Bâtiments reconstruits en 1988 à l'exception de la façade sur rue

Façade sur la rue de l'Arbre Sec : état actuel

© Eloi du Rivau & Associés architectes
Coupe sur cour : R+5, R+4 de 4 à 11 m d'épaisseur, façades et refends porteurs

Façade sur cour : état actuel

Caractéristiques des deux opérations

Structure : les façades et les murs porteurs sont confortés et repris par des éléments structurels en béton armé. Les planchers sont maintenus à leurs niveaux. La volumétrie des bâtiments n'est pas modifiée. Les locaux sous combles sont éclairés par de nouveaux jours.

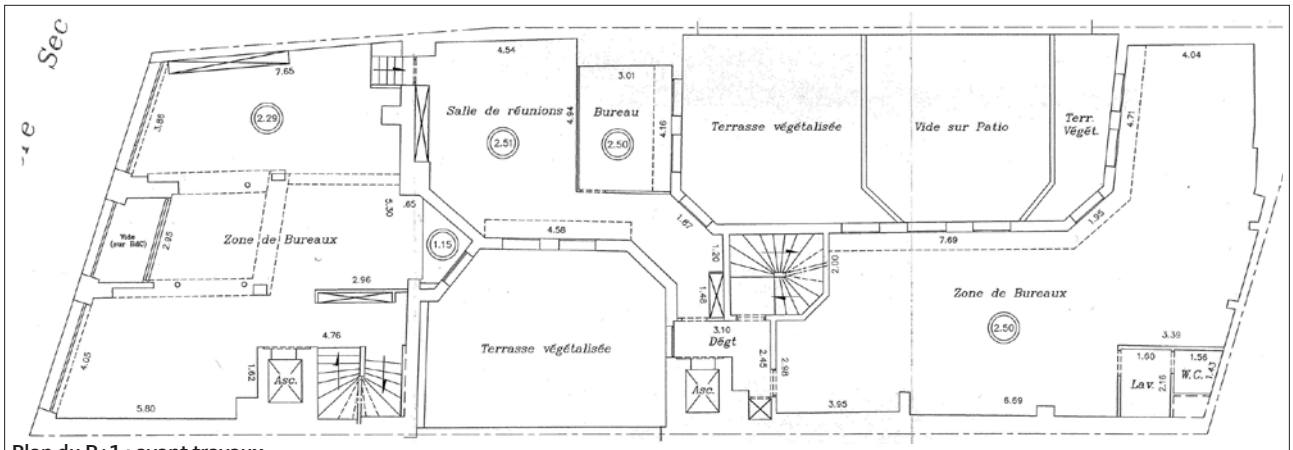
Épaisseur du bâtiment : initialement destinés à l'habitation, les bâtiments à doubles orientations ont une épaisseur de 9 à 11 m et ceux à simple orientation de 4 à 7 m.

Hauteur sous plafond : pour les bâtiments de la rue Notre-Dame-des-Victoires, les hauteurs sont conservées et varient de 2,20 m pour le dernier niveau à 4,40 m pour l'étage noble. Pour le bâtiment de la rue de l'Arbre Sec, les hauteurs de 3 m sous plafond, ont été modifiées en 1988 et les bâtiments sur cour construits à la même époque lors de l'opération de rénovation en bureau.

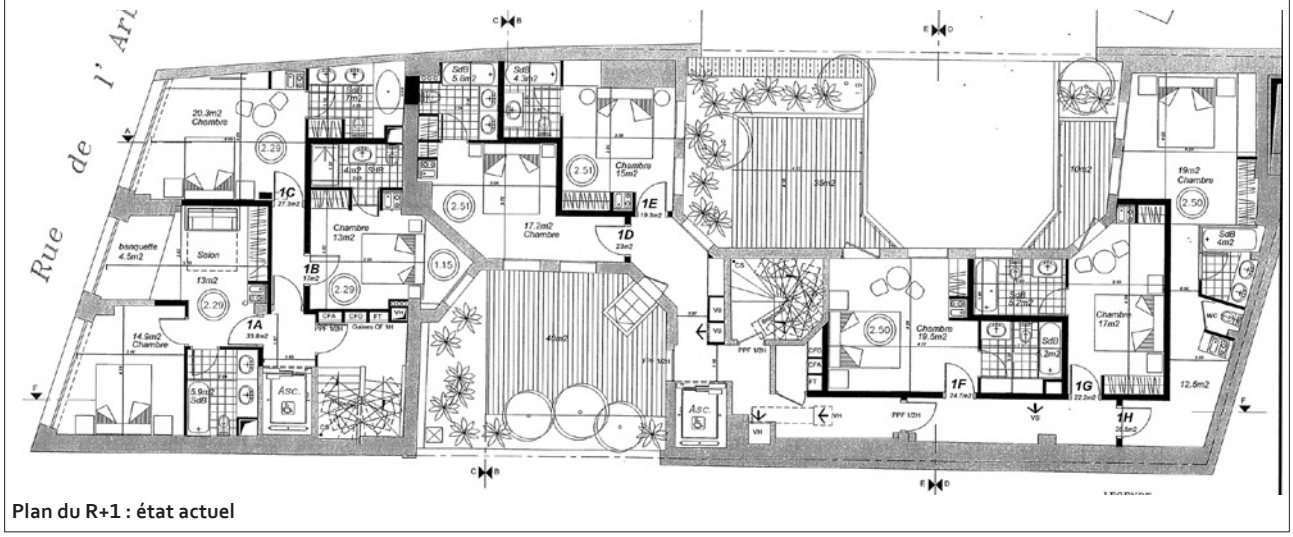
Façades : les façades sur rues ravalées retrouvent leurs éléments ornementaux rénovés : garde-corps, bandeaux… Sur la cour de la rue Notre-Dame-des-Victoires, les façades sont mises en valeur : intégration dans le bâtiment de l'ascenseur implanté initialement hors œuvre, fermeture d'un passage coché. Pour le bâtiment de la rue de l'Arbre Sec, transformé en bureau en 1988, seule la façade sur rue avait été conservée et l'ensemble du bâtiment reconstruit : affouillement de la cour, suppression des escaliers, modification des niveaux, des façades sur cour. Pour la transformation en logement, les lucarnes sont agrandies pour garantir la luminosité des logements sous combles.

Sous-sol : l'aménagement des caves, de locaux techniques, de réserves nécessite une restructuration et divisions des niveaux de sous-sols.

Contraintes réglementaires :
- Sécurité incendie pour les bâtiments d'habitation : les bâtiments sont classés en 3e famille B. La sécurité est améliorée par les dimensions et le traitement : des cages d'escaliers, des éléments de structures, des accès de secours…
- Accessibilité aux Handicapés : restructuration et création des circulations verticales pour desservir l'ensemble des logements.
- Plan Climat Énergie de la Ville de Paris : les deux Permis sont antérieurs au Plan Climat. Les façades n'ont pas été isolées.



Plan du R+1 : avant travaux



Plan du R+1 : état actuel

© Eloi du Riveau & Associés architectes

État actuel : cour en dessous du niveau du niveau de rue, hall d'accueil, bar-restaurant

B – Immeubles des années 1801-1850

243-245 rue Saint-Honoré, 75001

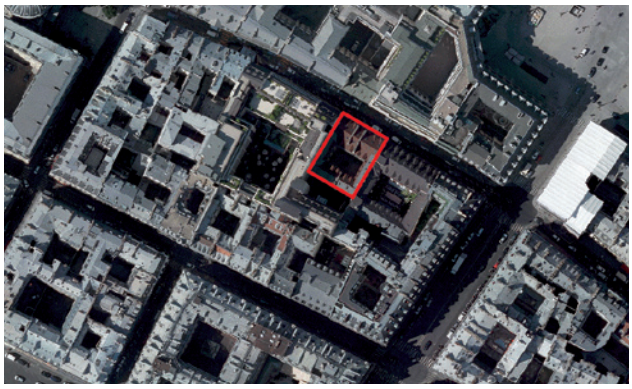
Contexte urbain : à proximité de la place Vendôme, dans le Quartier Central des Affaires, l'îlot est dans un secteur avec une forte mixité des fonctions : bureaux, commerces haut de gamme, logements.

Données architecturales : parcelle de 713 m². Le bâtiment sur rue, de 1830, s'élève sur R + 5 et celui sur cour sur R + 4, sont reliés par deux ailes mono orientées de R + 5 adossées aux héberges mitoyennes. L'ensemble délimite une cour rectangulaire de 130 m² environ. L'opération a entraîné l'unification des deux immeubles jumeaux initialement distincts d'après les plans cadastraux annexés dans le dossier du permis de construire.

Maîtrise d'ouvrage privée : AXA Courtage, IARD, PC délivré en décembre 2001, conformité en septembre 2004.

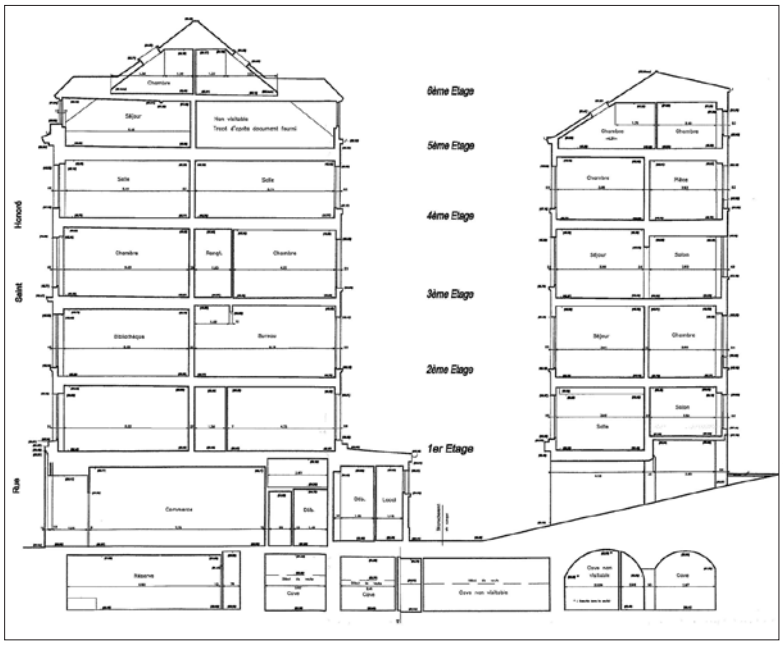
Transformation de 1 100 m² de bureaux en logements pour réaliser 21 logements et rénovation de l'ensemble des bâtiments correspondant à 2 700 m² de SHON. La SHON totale initiale de 3 200 m² dont 500 m² de commerces est inchangée. Le COS est de 4,5.

Parcelle à proximité de la place Vendôme



© InterAtlas

Photo aérienne

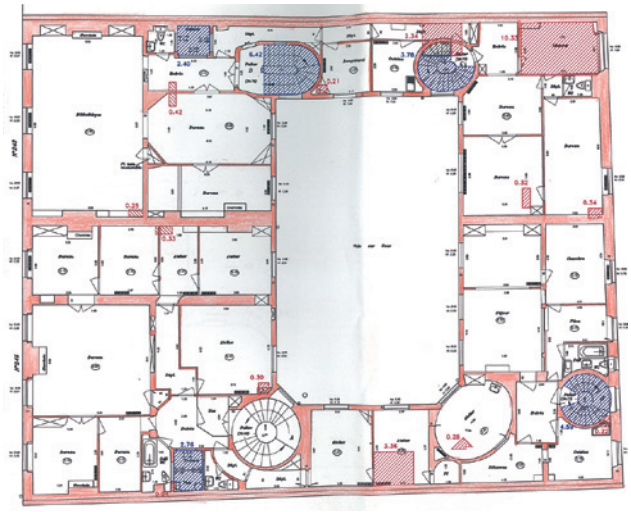


© SERAU. Architectes et ingénieurs associés

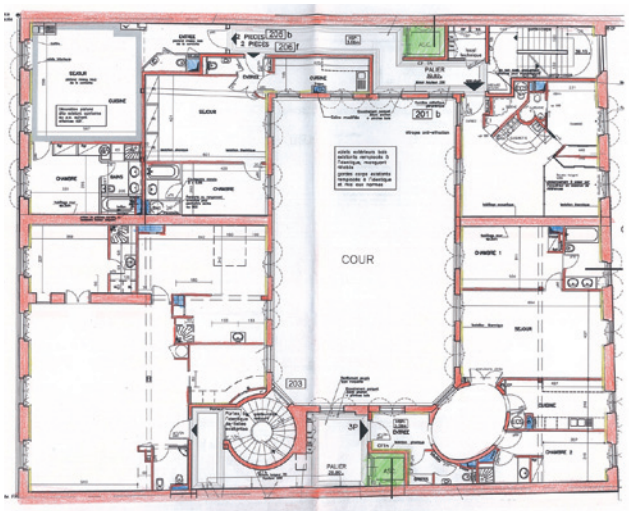
Coupe sur cour : R+5, R+4 de 5 à 13 m d'épaisseur, façades et refends porteurs

Façade sur la rue Saint-Honoré : état actuel

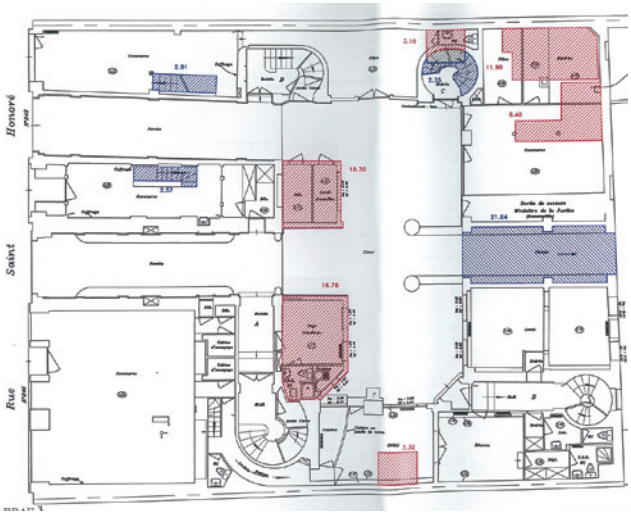
Façade sur cour : état actuel



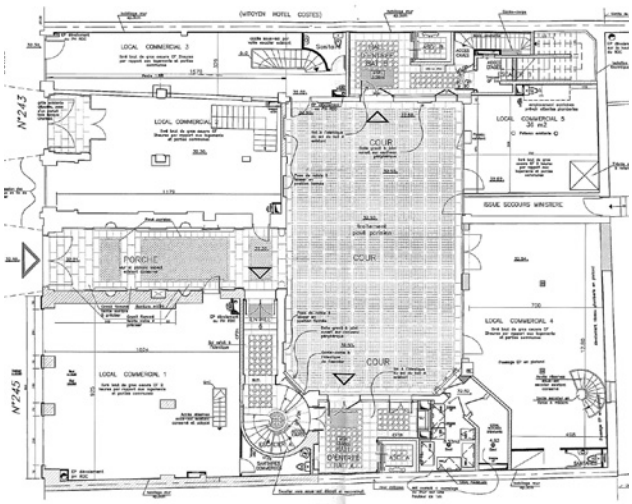
R+2 : état avant travaux



R+2 : état actuel

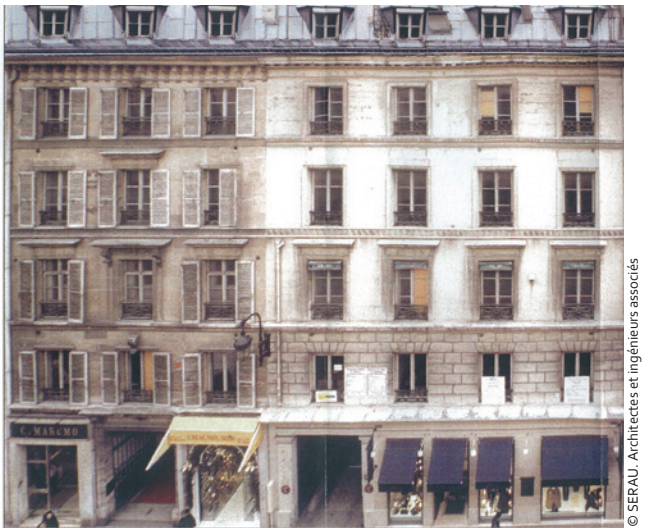


Rez-de-chaussée : état avant travaux



Rez-de-chaussée : état actuel

© SERAU. Architectes et ingénieurs associés



Façade sur la rue Saint-Honoré : avant travaux

© SERAU. Architectes et ingénieurs associés

Façade sur la rue Saint-Honoré : état actuel

130 rue Amelot, 75011

Contexte urbain : à proximité de la place de la République et du Cirque d'Hiver, l'îlot est dans un secteur avec une mixité des fonctions, activités et logements.

Données architecturales : parcelle profonde de 43 m et de 600 m² de surface. Les bâtiments sur rue de 1830 et sur cour de 1880 élevés sur niveaux à double orientation sont reliés par une aile mono orientée de R + 5 adossée aux murs mitoyens et délimitant une cour rectangulaire de 110 m² environ.

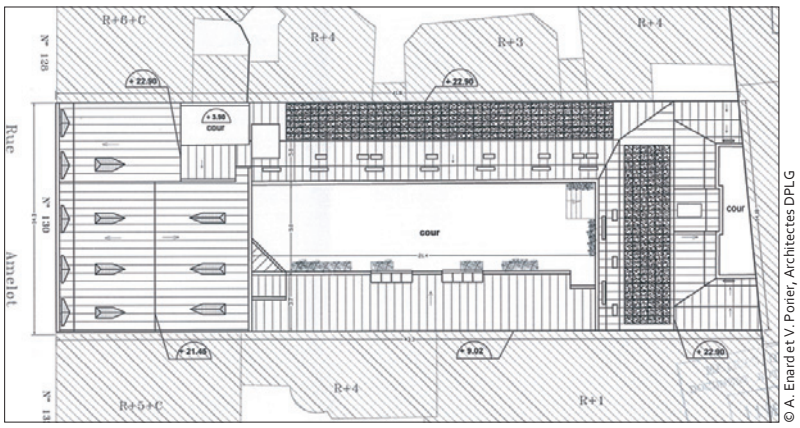
Maîtrise d'ouvrage publique : Paris Habitat, PC délivré en décembre 2008, livraison en septembre 2012.

Transformation de 1 200 m² de bureau pour réaliser 36 logements et rénovation de l'ensemble des bâtiments en logement correspondant à 2 700 m² de SHON totale initiale maintenue. Le COS est de 4,6.

Parcelle à proximité de la place de la République

© InterAtlas

Photo aérienne



© A. Enard et V. Porier, Architectes DPLG

Plan masse : bâtiments délimitant une cour centrale de 110 m²

Façade sur la rue Amelot : avant travaux

© A. Enard et V. Porier, Architectes DPLG

Coupe sur cour : R+5, R+6 de 5 m à 12 m d'épaisseur, façcades et refends porteurs

Façade sur la rue Amelot : état actuel

Caractéristiques des deux opérations

Structure : les façades et les principaux murs de refends transversaux et longitudinaux porteurs sont confortés. Les planchers sont conservés et traités pour respecter les normes acoustiques. Les principaux éléments de toitures : fermes, pannes, lucarne, matériaux de couverture sont réhabilités ou restitués. La volumétrie des bâtiments est inchangée. Avec l'adjonction d'ascenseurs, les escaliers sont relocalisés et redimensionnés en fonction de la répartition des logements par niveau.

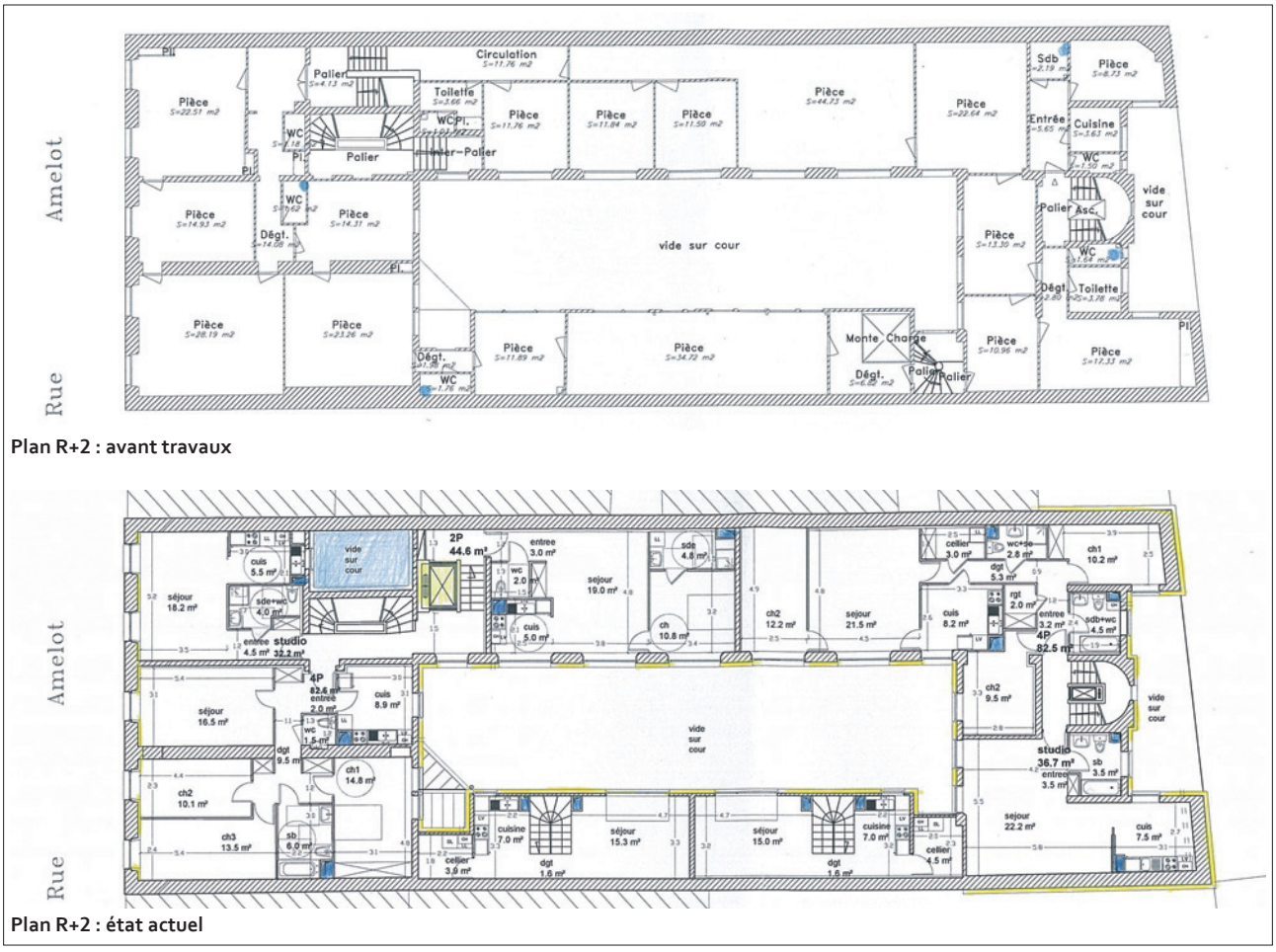
Épaisseur du bâtiment : initialement destinés à l'habitation, les bâtiments à double orientation ont une épaisseur de 7 à 13 m et ceux à simple orientation de 4 à 6 m.

Hauteur sous plafond : les hauteurs sont inchangées et varient de 2,10 m pour le dernier étage à 3 m pour l'étage noble.

Façades : les façades sur rue ravalées retrouvent leur aspect d'origine et les éléments ornementaux : bandeaux, persiennes en bois… Les façades sur cour s'ouvrent davantage avec la création de baies. En toiture, les lucarnes sont restaurées et parfois agrandies pour améliorer la clarté des logements sous combles.

Sous-sol : restructurations et divisions des niveaux de sous-sols pour l'aménagement des caves, de locaux techniques et de réserves commerciales.

Contraintes réglementaires :
- Sécurité incendie pour les bâtiments d'habitation : les bâtiments sont classés en 3e famille B. La sécurité est améliorée par les dimensions et le traitement : des cages d'escaliers, des éléments de structures, des accès de secours…
- Accessibilité aux Handicapés : restructuration et création des circulations verticales pour desservir l'ensemble des logements (dérogation pour la rue de Amelot, 21 des 36 logements sont accessibles) adaptation des logements, au PLU 5 m² de SHON supplémentaire par logement « Handicapé ».
- Plan Climat Énergie de la Ville de Paris. Amélioration des performances énergétiques de l'ensemble des bâtiments avec des ITI (Isolation Thermique par l'Intérieur) ou des ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur) pour les façades sur cour de la rue Amelot.



Plan R+2 : avant travaux

Plan R+2 : état actuel

© A. Enard et V. Porier, Architectes DPLG

État actuel : sobriété architecturale des façades sur cour, toitures modifiées par l'ITE des façades sur cour, ITI des façades sur rue

C – Immeuble des années 1851-1914

60 rue Turbigo et 16 rue des Fontaines-du-Temple, 75003

Contexte urbain : à proximité de la place de la République, dans la partie nord du quartier du Sentier, l'îlot est dans un secteur avec une mixité des fonctions : bureaux, commerce, logements.

Données architecturales : parcelle de 264 m². Construit dans les années 1860, le bâtiment d'angle à usage mixte, bureau-logement, s'élève sur 6 niveaux surmontés d'un niveau sous comble.

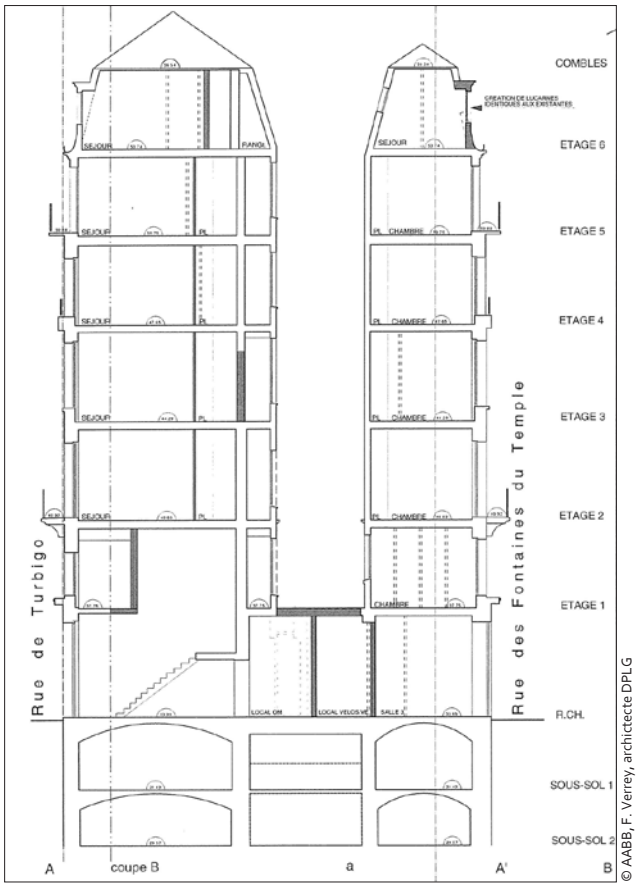
Maîtrise d'ouvrage privée : SCI, PC délivré en novembre 2001, conformité en avril 2005.

Transformation de 1 000 m² de bureaux en logements pour réaliser 19 logements dont 8 réhabilités et rénovation de l'ensemble des bâtiments correspondant à 1 440 m² de SHON (3 T1, 6 T2, 9 T3, 1 T4). La SHON totale initiale de 1 640 m² dont 200 m² de commerces est inchangée. Le COS est de 6,2.

Parcelle d'angle à proximité de la place de la République

© InterAtlas

Photo aérienne



© AABB, F. Verrey, archictecte DPLG

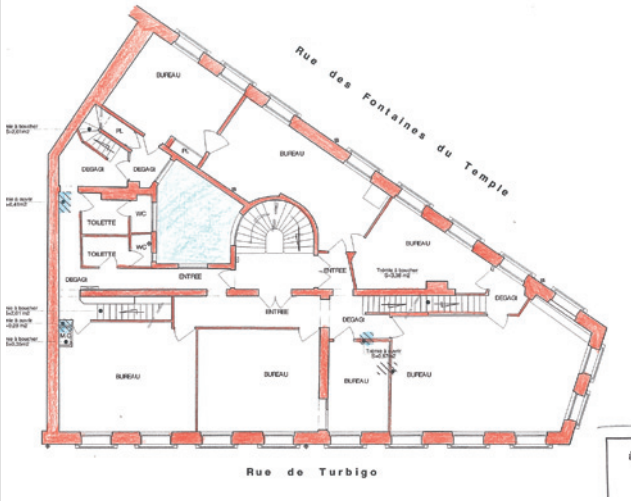
Coupe sur cour : R+6, de 6 à 10 m d'épaisseur, façades et refends porteurs

Façade sur la rue Turbigo

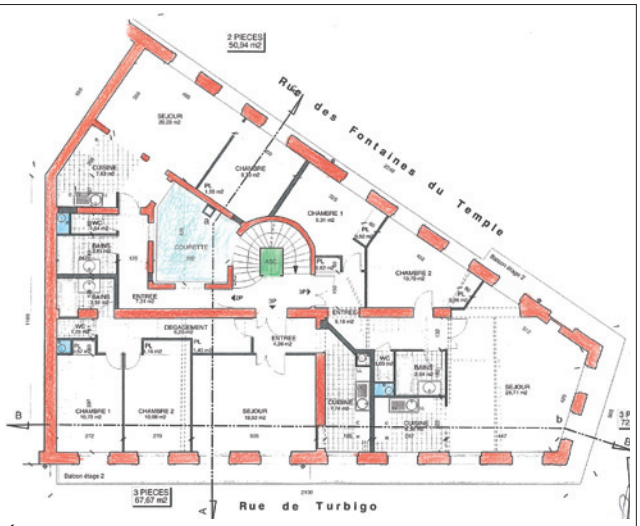
Façade à l'angle des rues Turbigo et des Fontaines-du-Temple

© AABB, F. Verrey, archictecte DPLG

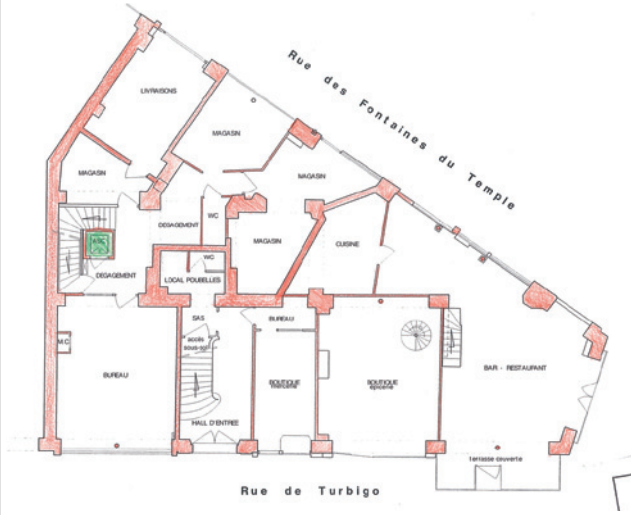
Façade sur cour



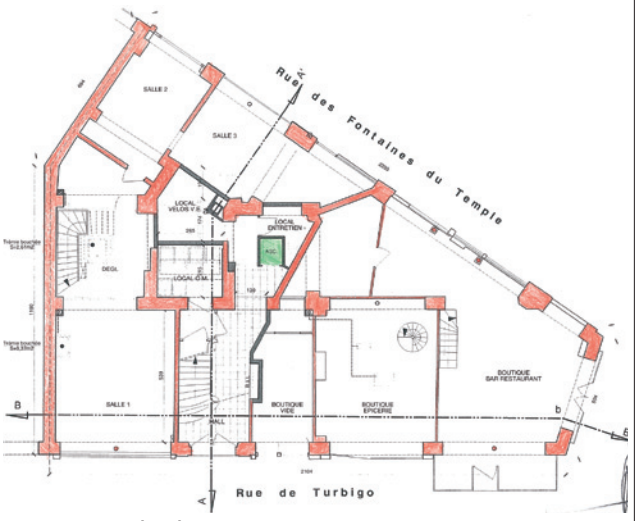
Étage courant : avant travaux



Étage courant : état actuel



Rez-de-chaussée : avant travaux

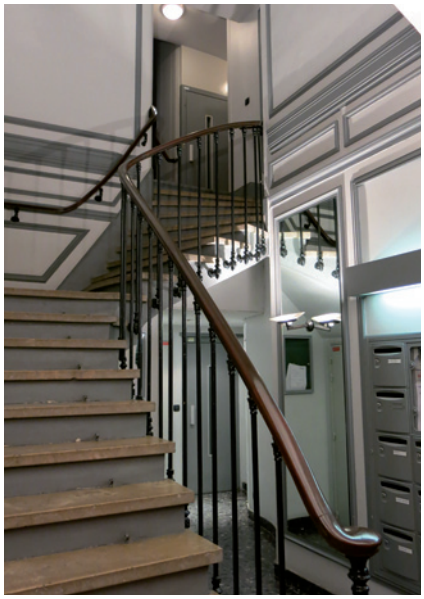


Rez-de-chaussée : état actuel

© AABB, F. Verrey, archictecte DPLG

Façade sur la rue des Fontaines-du-Temple : ajout de lucarne

© AABB, F. Verrey, archictecte DPLG



Hall d'entrée

24 rue de la banque, 75002

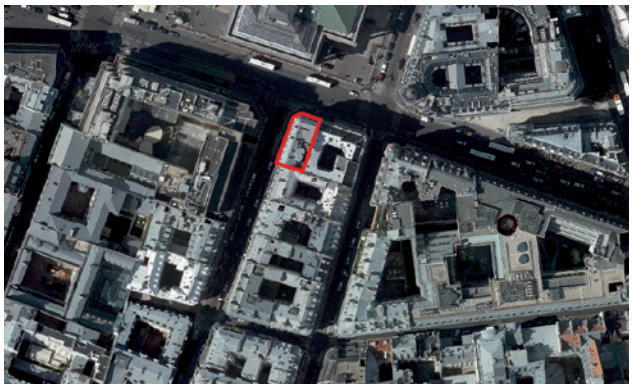
Contexte urbain : aligné sur la place de la Bourse dans la partie est du Quartier Central Affaires, l'îlot est dans un secteur en mutation avec une mixité des fonctions : activités-logements.

Données architecturales : parcelle de 290 m². Le bâtiment d'angle construit à la fin du XIXe siècle à usage mixte de bureau et de logement dans les niveaux supérieurs s'élève sur 6 niveaux surmontés d'un comble.

Maîtrise d'ouvrage publique : Paris Habitat, PC délivré en mai 2009, livraison en juin 2013.

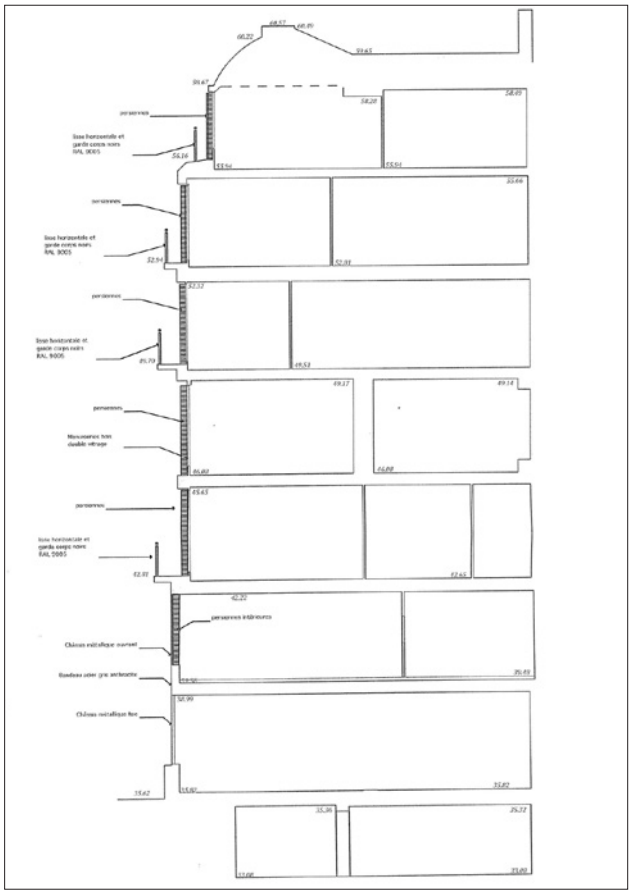
Transformation de 1 500 m² de bureau pour réaliser 18 logements en location sociale (6 T1, 2 T3, 10 T4) et rénovation de l'ensemble du bâtiment. La SHON totale initiale de 2000 m² est maintenue dont 500 m ² de commerce. Le COS est de 6,8.

Parcelle d'angle ouverte sur la place de la Bourse



© InterAtlas

Photo aérienne



© F. Pelegrin, architecte DPLG, urbaniste D.U.P.

Coupe : R+6, de 6 à 10 m d'épaisseur, façades, refends porteurs

Façade sur la rue de la Banque : état actuel

Façade sur la place de la Bourse : état actuel

Caractéristiques des deux opérations

Structure : les façades et les principaux murs porteurs sont confortés. Les toitures sont réhabilitées : profil, lucarne, matériaux de couverture.

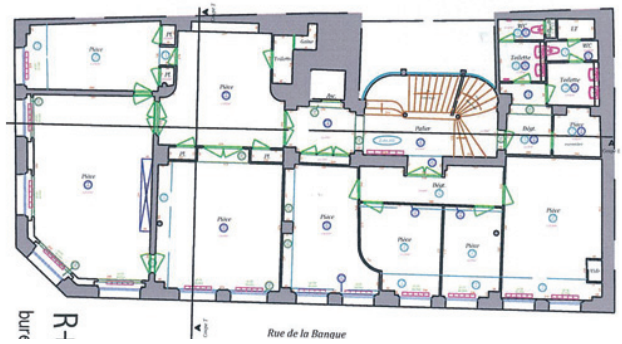
Épaisseur du bâtiment : les bâtiments ont une épaisseur variant de 6 à 10 m. Avec des courettes de faible dimension, les appartements sont mono orientés vers la rue et présentent des cuisines en second jour et des pièces d'eau aveugles.

Hauteur sous plafond : les hauteurs sont inchangées et varient de 2, 85 m pour le dernier étage à 3,1 m pour les étages courants.

Façades : pas de changement des façades sur rue, elles sont nettoyées et retrouvent leur aspect d'origine avec la restauration des éléments : les garde-corps, les persiennes, et au 24 rue de la Banque, les panneaux métalliques (support de publicité) conformément au vœu de la commission du Vieux Paris. En toiture, les lucarnes sont restaurées et parfois agrandies.

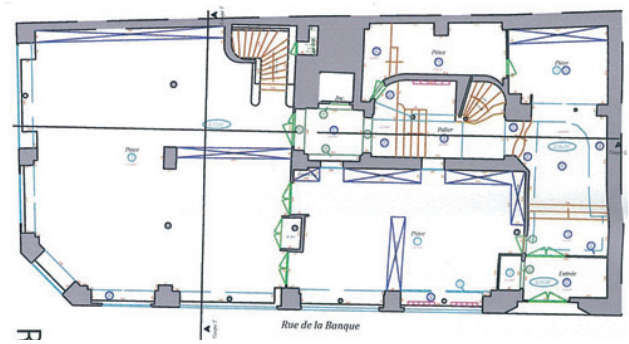
Rez-de-chaussée, sous-sol : la restructuration du rez-de-chaussée est réalisée pour aménager les locaux communs (ordures ménagères avec tri, vélos poussette) et maintenir les commerces. La division des niveaux de sous-sols permet l'aménagement des caves, de locaux techniques, de réserves commerciales.

Contraintes réglementaires :
- Sécurité incendie pour les bâtiments d'habitation : les bâtiments sont classés en 3e famille B. La sécurité est améliorée par les dimensions et le traitement : des cages d'escaliers encloisonnées, des éléments de structures, des accès de secours…
- Accessibilité aux Handicapés : restructuration et création des circulations verticales (escaliers, ascenseur) pour desservir l'ensemble des logements (dérogation pour le 24 rue de la Banque 13 des 18 logements sont accessibles).
- Plan Climat Energie de la Ville de Paris approuvé en 2007, l'ensemble des façades du 24 rue de la Banque est isolé par l'intérieur.

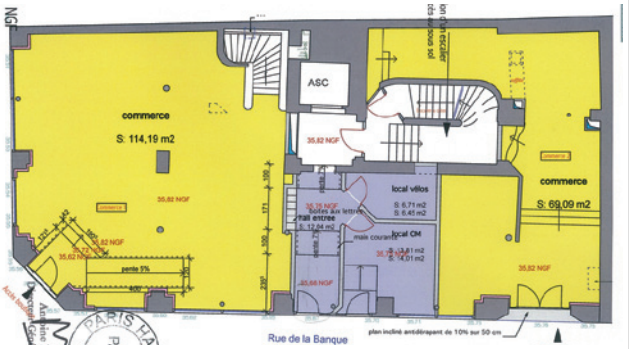


Étage courant : avant travaux

Étage courant : état actuel

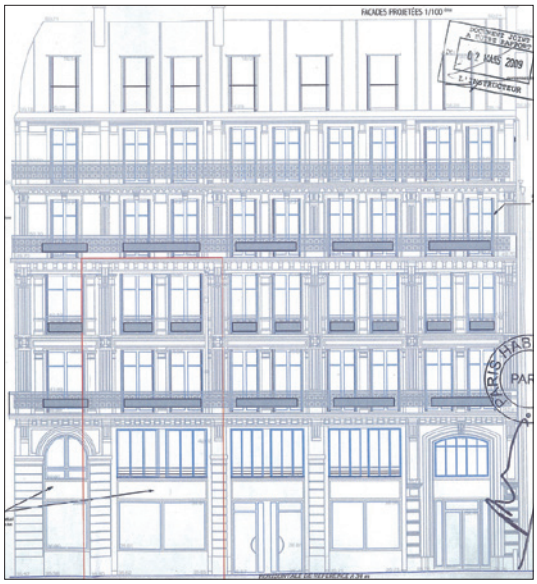


Rez-de-chaussée : avant travaux



Rez-de-chaussée : état actuel

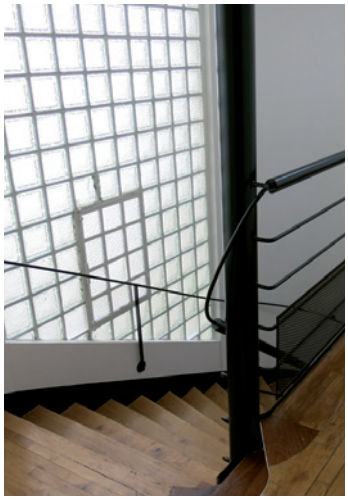
© F. Pelegrin, architecte DPLG, urbaniste D.U.P.



© F. Pelegrin, architecte DPLG, urbaniste D.U.P.

Façade réhabilitée avec panneaux métalliques conservés

Caves affectées aux logements



Escalier encloisonné

D – Immeuble des années 1915-1939

3 rue Princesse, 75006

Contexte urbain : à proximité de la place Saint-Sulpice, dans la partie centrale du quartier Saint-Germain-des-Prés, l'îlot est dans un secteur avec une mixité des fonctions : bureaux, commerces, logements.

Données architecturales : parcelle de 440 m². Le bâtiment d'angle des années 1930 s'élève sur 6 niveaux (R + 5). Les deux derniers étages ont été édifiés dans les années 1960.

Maîtrise d'ouvrage publique : SGIM, PC délivré en novembre 2007, conformité en août 2009.

Transformation de 1 500 m² de bureau en 15 logements sociaux (4 T2, 5 T3, 3 T4 et 3 T5) et à RDC d'un centre d'accueil pour personnes âgées et d'un kiosque Jeunes totalisant une SHON de 500 m². La SHON totale initiale de 2 400 m² est réduite à 2 300 m². Le COS est de 5,3.

Parcelle à proximité du marché Saint-Germain-des-Près

© InterAtlas
Photo aérienne

© SEPRA, architecte urbanisme
Coupe sur cour : R+5, de 9 m à 15 m d'épaisseur, ossature métallique porteuse

Façade sur la rue du Four : état actuel

Façade sur la rue Princesse : état actuel

Caractéristiques de l'opération

Structure : poteaux et poutres métalliques, excepté les deux derniers niveaux avec une ossature en béton armé. Les planchers en béton armé, sont traités pour respecter les normes acoustiques et celles de la sécurité incendie.

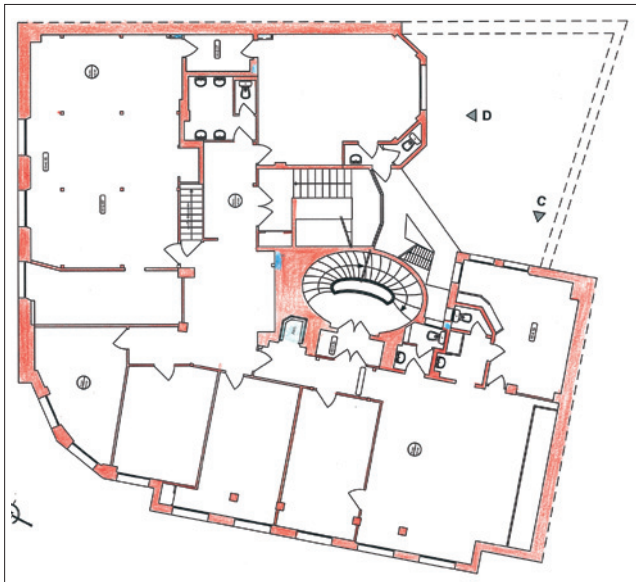
Épaisseur du bâtiment : le bâtiment a une épaisseur variant de 9 à 15 m avec deux appartements sur trois traversant par niveau.

Hauteur sous plafond : les hauteurs sont inchangées et varient de 2, 80 m pour les deux derniers niveaux à 4,15 m pour l'étage noble.

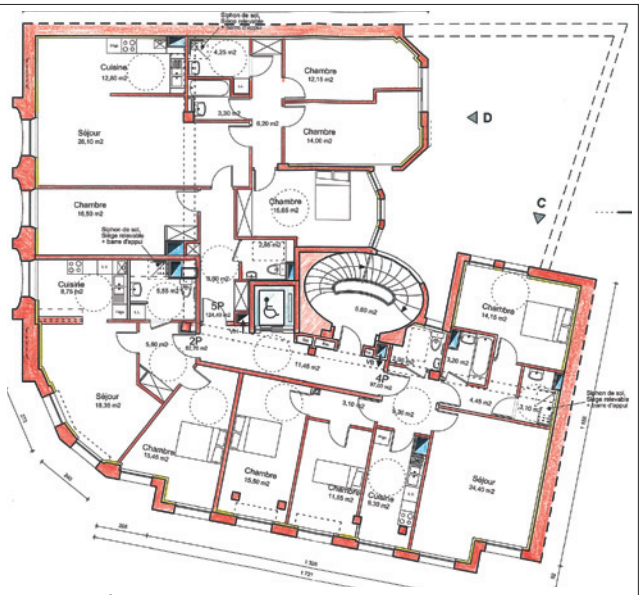
Façades : les façades en pierre de taille sur rue et en brique creuse enduite au ciment sur cour sont ravalées et Isolées par l'Intérieur. Remplacement des menuiseries extérieures et mise aux normes des allèges et des garde-corps.

Rez-de-chaussée, sous-sol : la restructuration du rez-de-chaussée, permet d'accueillir les deux Établissements Recevant du Public et d'agrandir les locaux communs (ordures ménagères avec tri, vélos poussette). La division du niveau de sous-sols permet l'aménagement de locaux techniques, de réserves pour les ERP. Les logements n'ont pas de cave.

Contraintes réglementaires :
- Sécurité incendie pour les bâtiments d'habitation : les bâtiments sont classés en 3e famille B et les ERP sont en 5e catégories (type J et S). La sécurité est améliorée par les dimensions et le traitement : des cages d'escaliers encloisonnées, des éléments de structures, des accès de secours, des conduits et gaines...
- Accessibilité aux Handicapés : restructuration et création d'un ascenseur adapté aux PMR pour desservir l'ensemble des logements. Création d'un élévateur électrique pour rendre accessible le niveau du hall de l'immeuble en surplomb de 50 cm au-dessus du trottoir.

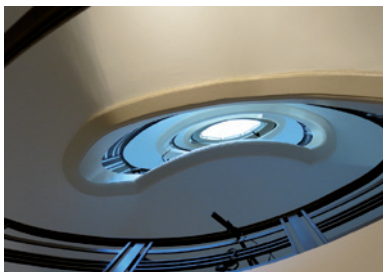


Plan R+2 : avant travaux



Plan R+2 : état actuel

© SEPRA, architecte urbanisme



État actuel : façade sur cour, hall d'entrée avec système d'accès au PMR, escalier réhabilité

E – Immeubles des années 1945-1967

69 rue Ampère, 75017

Contexte urbain : à proximité de la place du Maréchal Juin, dans la partie nord du quartier Monceau, l'îlot est dans un secteur avec une mixité des fonctions : activités et logements.

Données architecturales : parcelle de 409 m². Construit en 1956, le bâtiment s'élève sur 8 étages carrés et un dernier niveau en retrait couvert par une toiture-terrasse.

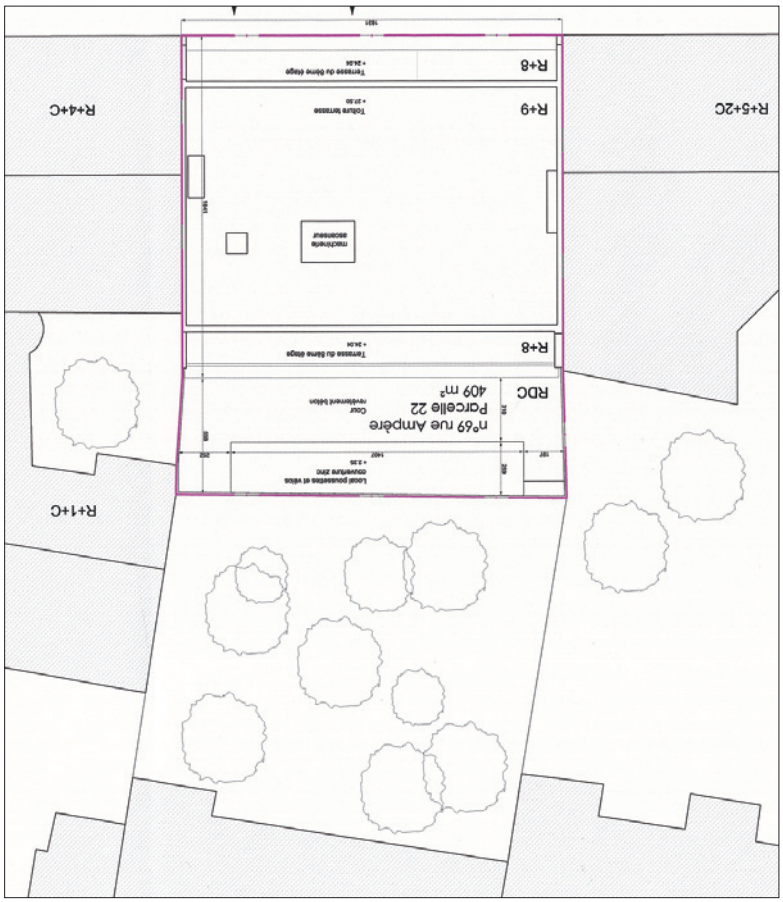
Maîtrise d'ouvrage privée : Élysée Griffon, DP délivrée en décembre 2008, conformité en janvier 2011. La Déclaration Préalable suffit pour les changements de destination sans modification de la façade, de la structure et sans création importante de SHON.

Transformation de 800 m² de bureau en 12 logements dont 4 sociaux (5 T2, 5 T3 et 2 T4) situé au 4°, 5°, 7° et 8° étage. La SHON totale initiale de 2 100 m² est maintenue. Le COS est de 5,13.

Parcelle à promixité de la place du Maréchal Juin

© Inter'Atlas

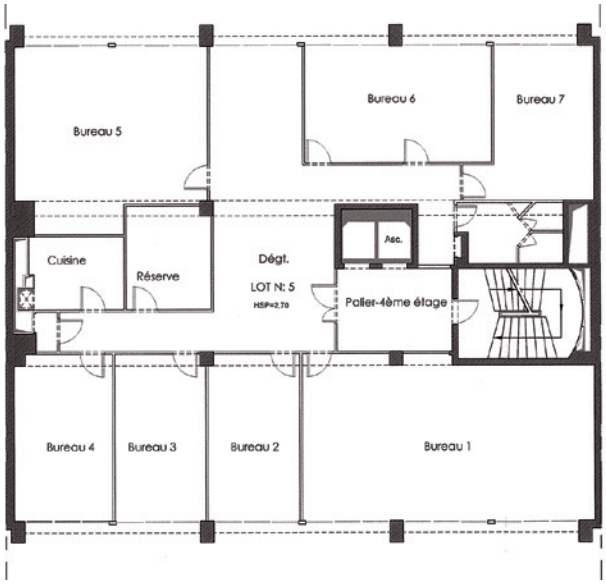
Photo aérienne



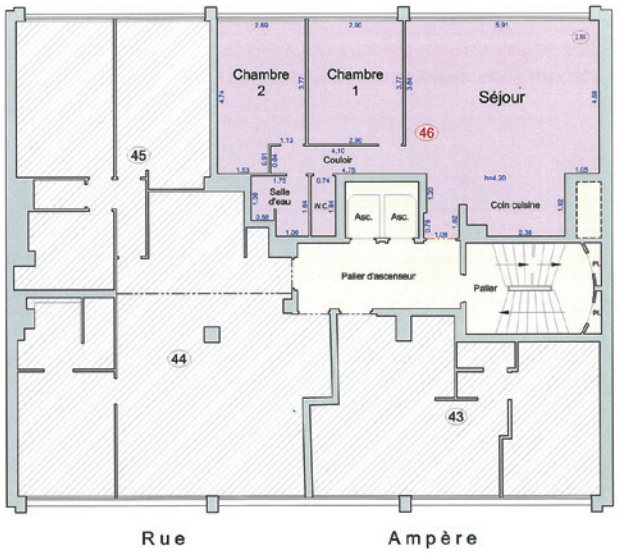
© Agence Rive Gauche et Rive Droite

Plan masse : R+9, 15 m d'épaisseur, ossature en béton armé

Façade sur la rue Ampère : état actuel

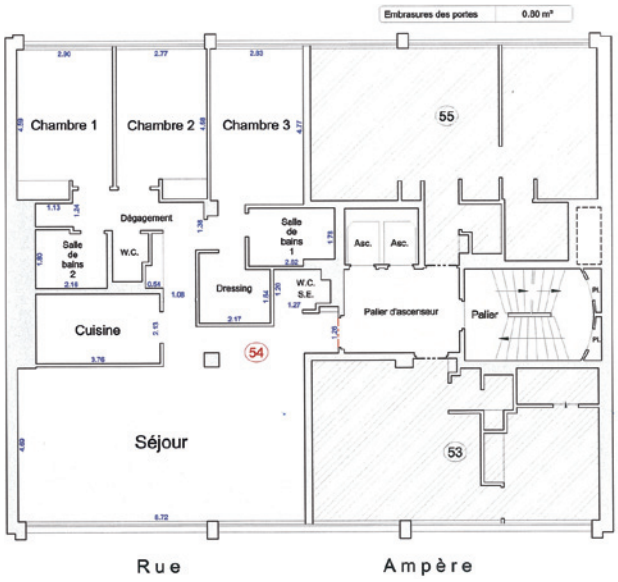


R+4 : avant travaux



R+4 : état actuel

R+7 : avant travaux



R+7 : état actuel

© Agence Rive Gauche et Rive Droite

Entreprises présentes

Façade sur cour : état actuel

Hall d'entrée: état actuel

10 rue Euler, 75008

Contexte urbain : à proximité de la place Charles de Gaulle-Étoile, dans la partie nord du Quartier Central des Affaires, l'îlot est dans un secteur avec une mixité des fonctions : activités et logements.

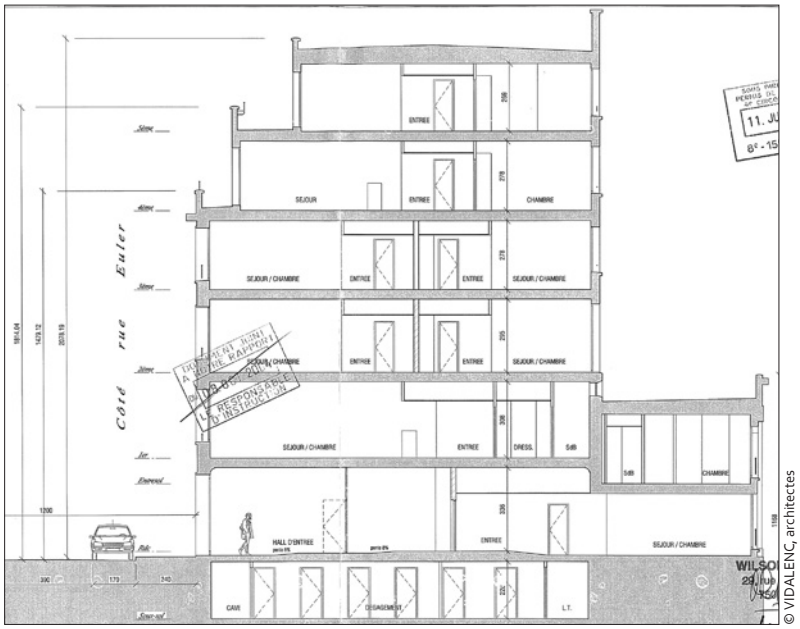
Données architecturales : parcelle de 258 m² totalement occupée par le bâtiment. Construit en 1957, le bâtiment s'élève sur 5 étages carrés (R + 5). Les deux derniers niveaux sont en retrait de l'alignement.

Maîtrise d'ouvrage privée : Wilson Finance, PC délivré en novembre 2004, conformité en janvier 2011.

Transformation de 1 060 m² SHON de bureau en 24 logements (16 T1, 7 T2 et 1 T3). La SHON totale initiale de 1 200 m²est réduite. Le bâtiment retrouve sa fonction résidentielle initiale. Le COS est de 4,1.

Parcelle à proximité de la place Charles de Gaulle-Étoile

Photo aérienne © InterAtlas



Coupe : R+5, 16 m d'épaisseur, ossature en béton armé © VIDALENC, architectes

Façade rue Euler : état actuel

Caractéristiques des deux opérations

Structure : ossature (poteau, voile et poutre) en béton armé selon une trame de portée économique et apparente en façade de la rue Ampère. Les planchers en béton armé, sont traités pour respecter les normes acoustiques et celles de la sécurité incendie. Les deux cabines d'ascenseurs indépendantes facilitent l'occupation mixte de l'immeuble de la rue Ampère.

Épaisseur du bâtiment : l'implantation des circulations verticales, au cœur du bâtiment de 15 m d'épaisseur, ordonne la distribution et la configuration des logements : un appartement traversant sur trois par niveau pour la rue Ampère et trois studios par niveau pour la rue Euler.

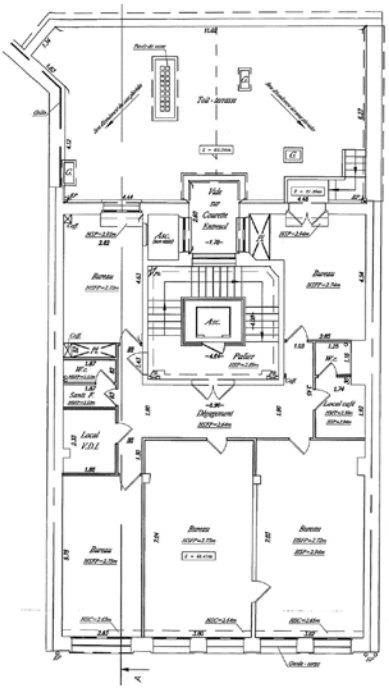
Hauteur sous plafond : la hauteur sous plafond de 2, 70 m du bâtiment de la rue Ampère est maintenue. Les hauteurs sous plafond du bâtiment de la rue Euler, variant de 2,70 à 3,10 m, sont inchangées.

Façades : les deux bâtiments présentent des façades différentes : rue Ampère, les façades sont divisées en trois parties verticales par des poteaux en légère saillie et filants jusqu'au 7e étage. La division horizontale est donnée par les fenêtres en bandes et les allèges pleines en béton armé. Rue Euler, la façade sur rue recouvertes de pierre reconstituée de couleur naturelle.

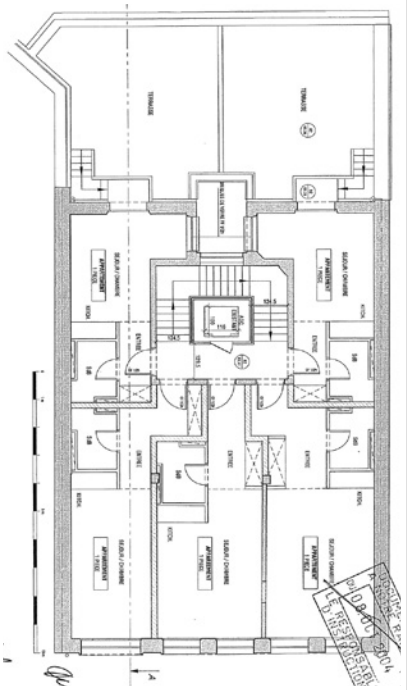
Contraintes réglementaires :

- Sécurité incendie : classement 3e famille A, réhabilitation d'un bâtiment existant avec réalisation de logements sans modification des façades, du gros œuvre, de l'escalier, de l'ascenseur et de la SHON. La circulaire du 13 octobre 1982 s'applique.
- Accessibilité aux Handicapés : l'ensemble des pièces des appartements n'est pas accessible aux handicapés.
- Plan Climat Énergie de la Ville de Paris approuvé en 2007, à l'exception de la pose de fenêtres à double vitrage, pas de mesure pour l'amélioration des performances énergétiques de l'ensemble des logements.

Façade sur cour : avant travaux

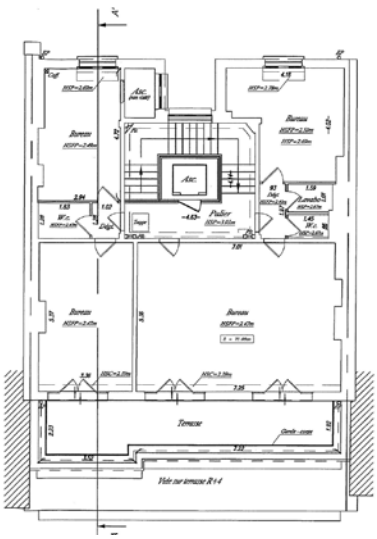


Plan R+2 : avant travaux

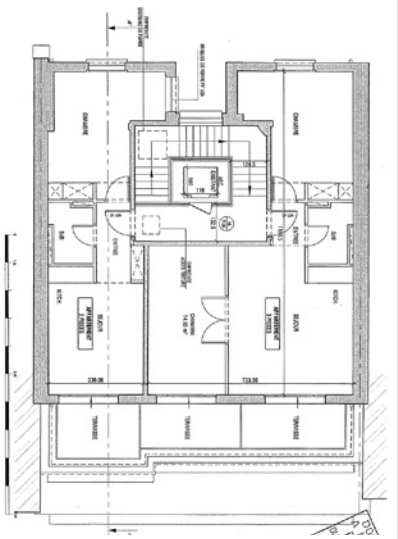


Plan R+2 : état actuel

Façade rue Euler : avant travaux



Plan R+5 : avant travaux



Plan R+5 : état actuel

© VIDALENC, architectes

F – Immeubles des années 1968-1975

57 rue Brillât-Savarin, 75013 ; 82 rue Lecourbe, 75015

Contexte urbain : les deux îlots sont dans des quartiers résidentiels en évolution bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun et d'un environnement urbain de qualité : commerces, équipements. De nombreux projets urbains sont en cours ou envisagés : dans le 13e arrondissement : Paris Rive Gauche, ZAC de Rungis, Cité universitaire et dans le 15e arrondissement : tour triangle, Parc des Expositions...

Maîtrise d'ouvrage privée : Gécina/GEC 7/Campuséa. 57 rue Brillât-Savarin : PC délivré en octobre 2010, prorogé en août 2013, 82 rue Lecourbe : PC délivré en novembre 2012, fin de chantier prévue au 2e trimestre 2014.

La résidence étudiante, un programme particulier

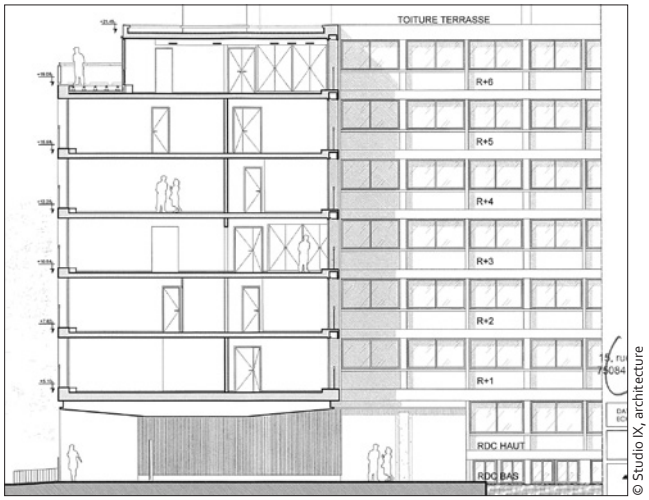
- Opérateurs privés spécialisés : l'immobilier tertiaire et résidentiel sont différents : régimes locatifs, gestions spécifiques (baux commerciaux, titre de compensation ou commercialité...) qui nécessite des opérateurs spécialisés. La proximité de deux opérateurs au sein d'une même entreprise permet de créer des opportunités immobilières, des synergies dans les projets et une meilleure gestion patrimoniale.
- Optimisation de l'occupation : appartement partagé en colocation pour réduire les espaces de distribution, occupation permanente assurée par les cycles universitaires, les séminaires, en liaison avec les Grandes Écoles.
- Mutualisation des résidences en réseaux à l'échelle de l'agglomération : les résidences Campuséa, Nexity Studéa, les Estudines...
- Rendement et valeur locative : 100 lits au minimum pour assurer l'équilibre financier de l'opération ; coût de la construction réhabilitation de 1 400 à 1 500 €/m² ; Rendement net autour de 5,5 à 6 %. Baux de courte durée de type « logement meublé » avec préavis de 1 mois.

57 RUE BRILLÂT-SAVARIN, 75013

Parcelle à proximité de la place Rungis

© InterAtlas

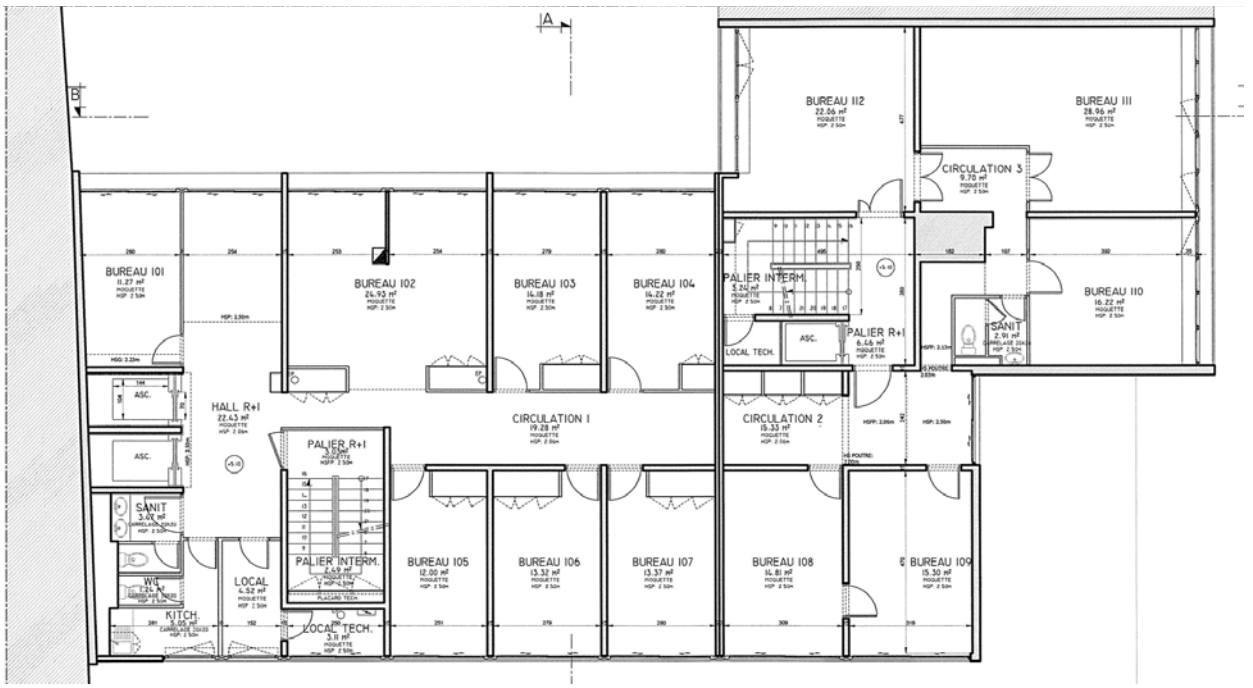
Photo aérienne



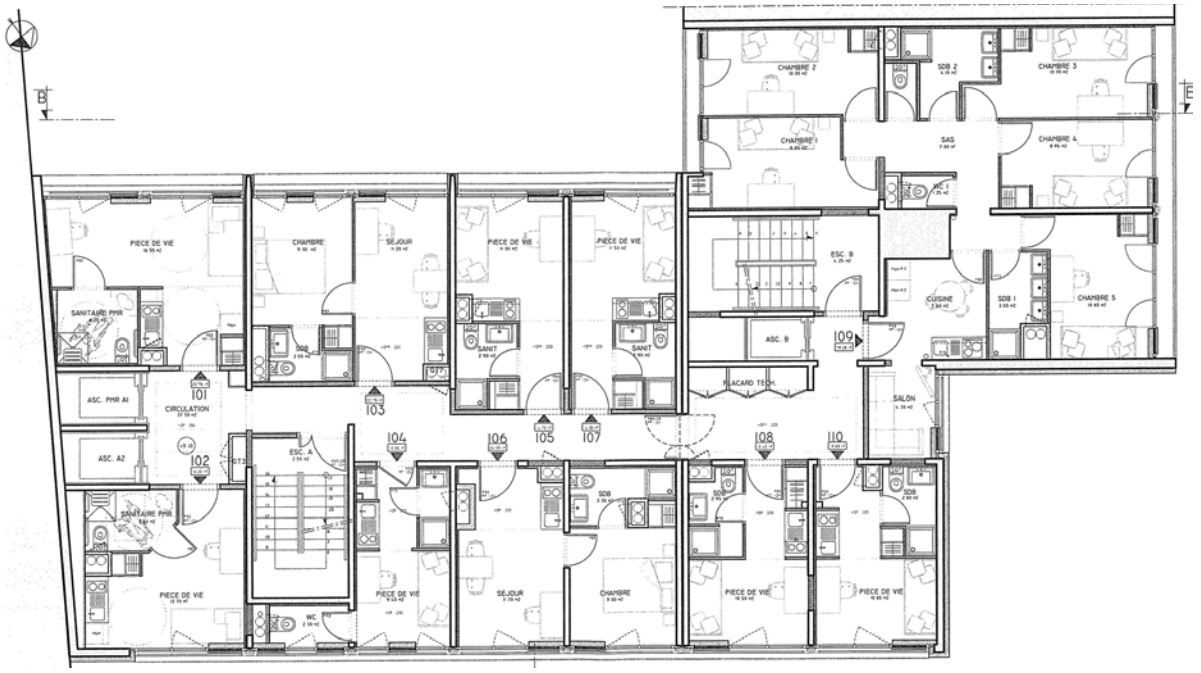
© Studio IX, architecture

Coupe : R+6, 12 m d'épaisseur, ossature en béton armé

Façade sur la rue Brillât-Savarin : avant travaux



Plan des étages courants : avant travaux



Plan des étages courants : projet

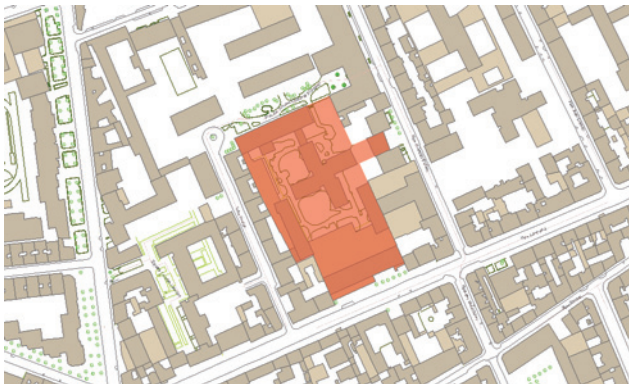
© Studio IX, architecture

Façade à l'angle des rues Brillât-Savarin et A. Lançon : avant travaux

Façade à l'angle des rues Brillât-Savarin et A. Lançon : projet

© Studio IX, architecture

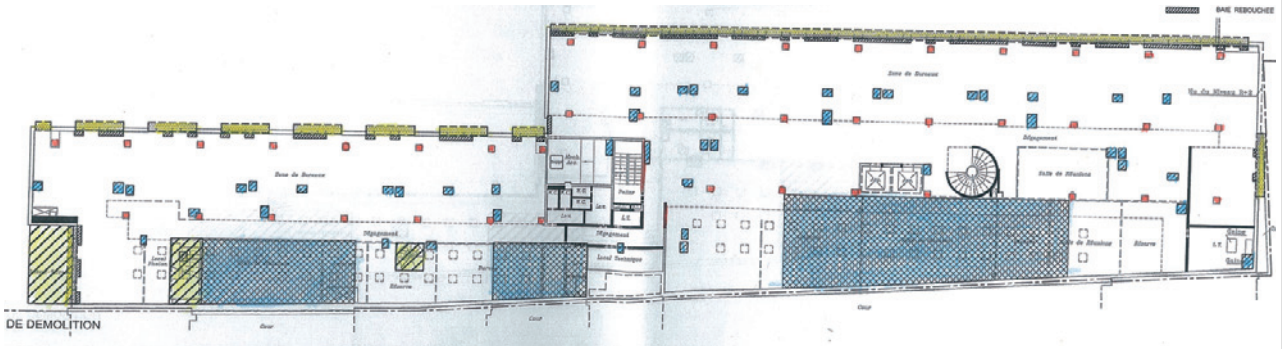
82 RUE LECOURBE, 75015



Parcelle à proximité de la place Cambrone

© InterAtlas

Photo aérienne



Plan R+1 : structure conservée, ouvertures des trémies (patios, réseaux et fluides)

Plan R+1 : structure conservée, ouvertures des trémies, répartition des studios et des circulations

Façade sur cour : avant travaux

© Agence d'architecture A. Bechu

Façade sur cour : projet

Caractéristiques des deux opérations

Immeubles des années 60-70, implantés dans des ensembles résidentiels de « Standing » agrémentés d'espaces libres paysagers bien entretenus. Les bâtiments rénovés, situés dans des ailes distinctes des immeubles logements ne génèrent pas de nuisances pendant les travaux.

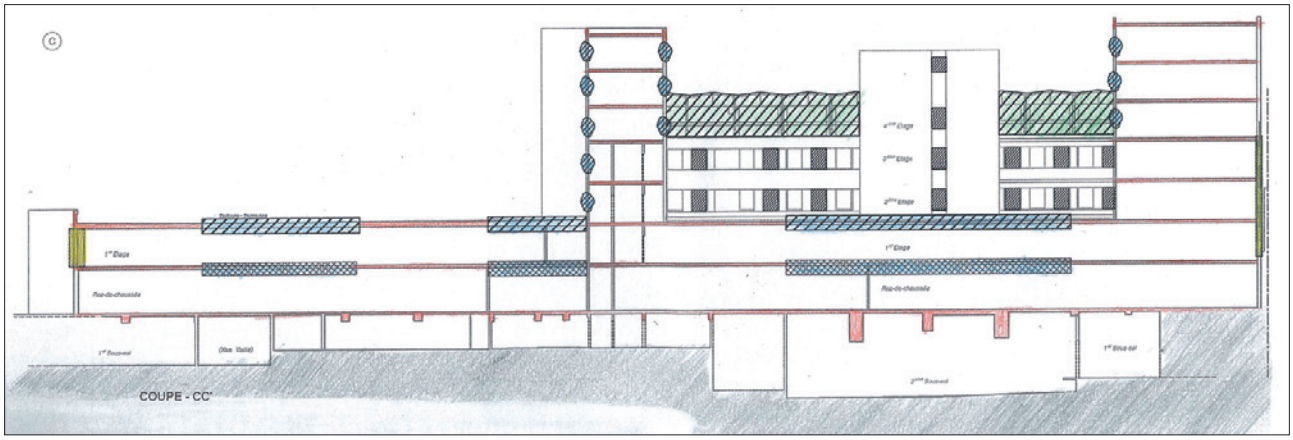
Structure en béton armé : poteaux-poutres et mur de refends, avec des portées de 5,5 à 7 m et une surface « Cible » de 18 m² par chambre permet :

- la reprise des façades non porteuses pour améliorer les performances énergétiques et réduire la proportion de surfaces vitrées compatible l'intimité des logements
- le découpage des espaces indépendamment de la structure avec un cloisonnement important et une multiplication des circulations et des trémies.

Épaisseur du bâtiment : pour le bâtiment du 82 rue Lecourbe avec une épaisseur de 14 à 18 m, il est nécessaire de créer des cours ou des patios qui représentent une perte moyenne de 10 % de surface de plancher.

Hauteur sous plafond : égale à 2,5 m permet d'implanter les réseaux électriques, les fluides et l'isolation acoustique des dalles de béton de faible épaisseur (0,15 m) et des faux plafonds pare-feu.

Toiture-terrasse : panneaux solaires, végétalisation, transformation et transformation des locaux techniques.



© Agence d'architecture A. Bechu

Coupe : structure conservée, ouvertures des trémies et des fenêtres

Ouverture des patios en limite parcellaire

Remplacement de la façade

Installation des réseaux et des fluides

Insertion de la chambre étudiante dans la structure conservée

Annexe 2 : Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations

MAIRIE DE PARIS
Bureau de la Protection des Locaux d'Habitation

Direction du Logement et de l'Habitat
Sous -Direction de l'Habitat

Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation

Principes généraux concernant les changements d'usage

Article 1er : Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de Paris après avis du maire d'arrondissement.

L'autorisation de changement d'usage est accordée :

- d'une part, en tenant compte des objectifs de mixité sociale, de l'équilibre entre habitat et emploi dans les différents quartiers parisiens et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements , précisés par le Programme Local de l'Habitat et le Plan Local d'Urbanisme de Paris en vigueur;
- d'autre part, au regard des compensations proposées, sous réserve des dispenses à l'obligation de compensation prévues aux articles 3 et 4.

Nature de la compensation en cas de changement d'usage

Article 2 : La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1er janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1er janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation. Les locaux proposés en compensation doivent être de qualité et de surface équivalentes à celles faisant l'objet du changement d'usage et situés dans le même arrondissement que les locaux d'habitation faisant l'objet du changement d'usage.

Toutefois, dans le secteur de compensation renforcée défini en **annexe n° 1**, les locaux proposés en compensation doivent représenter une surface double de celle faisant l'objet de la demande du changement d'usage, sauf si ces locaux sont transformés en logements locatifs sociaux faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation d'une durée minimale de 20 ans. Dans ce dernier cas, les locaux proposés en compensation peuvent être situés dans l'ensemble du secteur de compensation renforcée.

Les surfaces sont calculées conformément à l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Si des locaux sont transformés et compensés par un propriétaire identique au sein d'une même unité foncière, dans le cadre d'une rationalisation des surfaces d'habitation de cette unité, la surface minimale exigée, au titre de la compensation, correspond à la surface des locaux transformés.

S'agissant des demandes enregistrées à la préfecture de Paris avant le 1er avril 2009, la compensation exigée correspond à la surface des locaux transformés

Exceptions au principe de compensation en cas de changement d'usage

Article 3 : Lorsque la demande de changement d'usage porte sur des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée ou lorsqu'elle est demandée en vue d'y exercer une mission d'intérêt général, aucune compensation n'est exigée pour les autorisations accordées à titre personnel.

Article 4 : L'autorisation visant au changement d'usage de locaux d'habitation peut être accordée à titre personnel sans compensation lorsqu'elle est demandée par une personne en vue d'y exercer une profession libérale réglementée ayant fait l'objet d'un décret d'application au titre de la loi du 29 novembre 1966 sur les Sociétés civiles professionnelles ou de la loi du 31 décembre 1990 sur les Sociétés d'exercice libéral dans les cas suivants :

- dans les quartiers autres que ceux où a été constatée une prédominance des surfaces de bureaux par rapport aux surfaces de logements définis à l'annexe n° 2, lorsque la surface du local, objet du changement d'usage, ne dépasse pas 50 m² par professionnel et dans la limite de 150 m²

- sans limite de surface dans les zones urbaines sensibles relevant du décret n° 96-1156 du 26 décembre 1996 mentionnés en **annexe n° 3** et dans les quartiers du Contrat urbain de cohésion sociale 2007/2009 signé le 30 mars 2007 par le Maire de Paris et le préfet de la région Ile de France, préfet de Paris figurant en **annexe n°4** ;

- dans tous les quartiers à l'occasion du remplacement d'un professionnel régulièrement installé dans la limite de 250 m². Toutefois, dans le cas où la totalité des professionnels exerçant dans le local cessent leur activité, le local est alors soumis aux dispositions communes du présent règlement.

Article 4 bis : Les autorisations visées aux articles 3 et 4 délivrées à titre personnel cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire au titre de laquelle l'autorisation a été accordée.

Usage mixte

Article 5 : L'autorisation prévue à l'article L 631-7-2 du code de la construction et de l'habitation qui vise à l'exercice, dans une partie du local d'habitation utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, d'une activité professionnelle, y compris commerciale, pourvu qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti, peut être accordée si la surface réservée à un autre usage que l'habitation est inférieure à 50 % de la surface totale du local. Cette surface n'est pas soumise à compensation.

Article 6 : Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, est autorisé, sans qu'il soit nécessaire d'en faire la demande :

- l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises conformément à l'article L 631-7-3 du code de la construction et de l'habitation ;

- l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, pourvu que l'activité considérée ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti conformément à l'article L 631-7-4 du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, si le logement appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré visé à l'article L 411-2 du même code, une autorisation doit être demandée au maire.

Conditions de délivrance des autorisations

Article 7 : Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer un formulaire de demande accompagné des pièces justificatives listées en annexe du formulaire à la mairie de Paris, direction du logement et de l'habitat, 17 boulevard Morland 75004, Paris.

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, il devra justifier que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou à l'usage mixte ou à défaut produire l'accord de la copropriété.

Si le pétitionnaire est locataire du local faisant l'objet de la demande il devra produire l'accord du propriétaire pour le changement d'usage ou pour l'usage mixte ainsi que, si le local est en copropriété, une attestation du propriétaire justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou à défaut l'accord de la copropriété.

Pour les locaux proposés en compensation, une attestation du propriétaire devra également être produite justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou à défaut l'accord de la copropriété.

Article 8 : Lorsque le logement faisant l'objet du changement d'usage appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L 441-2 du code de la construction et de l'habitation, le maire de Paris lui demande son avis. Passé un délai d'un mois, cet avis est réputé être favorable.

Article 9 : En cas d'infraction aux dispositions de l'article L.631-7 du C.C.H, des poursuites auprès du tribunal de grande instance de Paris peuvent être engagées pour mettre en oeuvre les sanctions prévues aux articles L.651-2 et L.651-3 du C.C.H.

Article 10 : En application de l'article L.631-8 du C.C.H, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L.631-7 du C.C.H.

Article 11 : Le maire de Paris est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Bulletin municipal officiel et accessible sur le site internet de la ville de Paris : www.**paris.fr.**

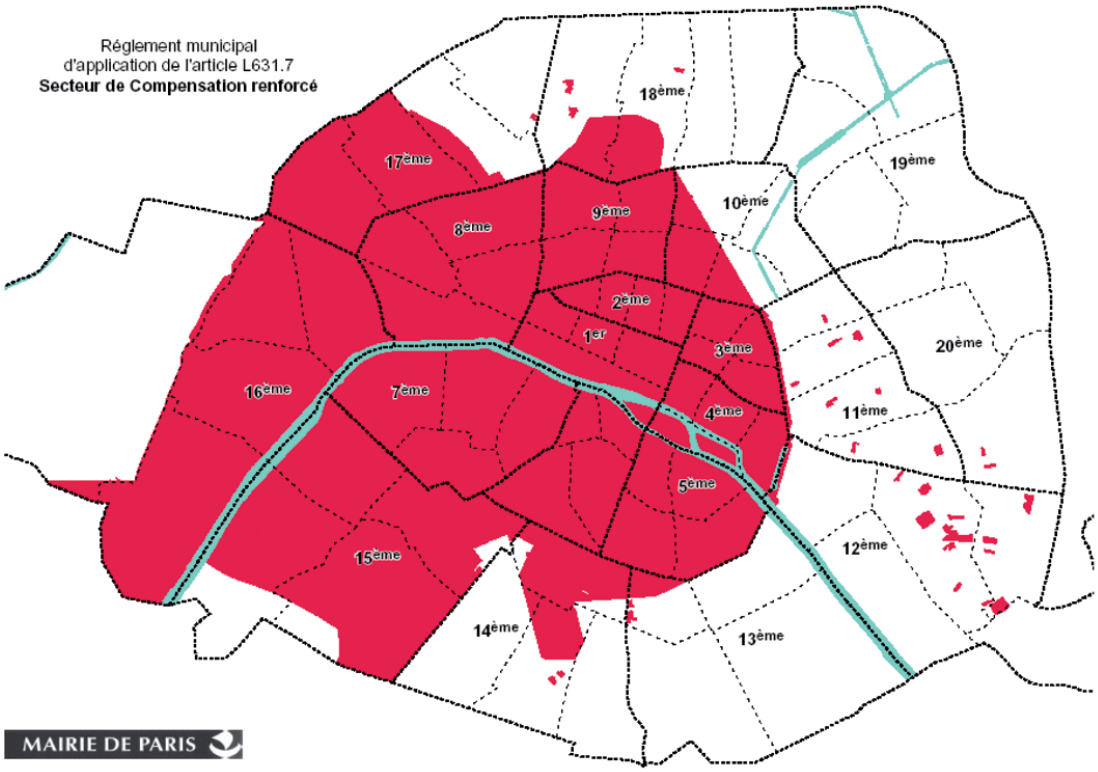
Annexe 1

Le **Secteur de Compensation Renforcée** du règlement municipal reprend le contour du secteur de protection de l'habitation du Plan Local d'Urbanisme de Paris, adopté par le Conseil de Paris des 12 et 13 juin 2006. Ce secteur de protection de l'habitation couvre l'ouest et le centre de la capitale, ainsi qu'un ensemble d'emprises destinées au logement, situées dans le grand arc nord est de la capitale. Le secteur de protection de l'habitation est un sous secteur de la zone urbaine générale du PLU, défini sur le plan de zonage « équilibre des destinations et limitation du stationnement » et présenté en 4 planches sur l'atlas général du PLU.

Pour sa part, le **secteur de compensation renforcée** recouvre en outre, les territoires des PSMV du Marais et du 7ème arrondissement ainsi que les terrains du Sénat, qui relèvent d'une problématique identique en matière de locaux d'habitation.

Il comprend également des secteurs enclavés ou en bordure du secteur de protection de l'habitation relevant de la zone urbaine générale - tels que les secteurs soumis à des dispositions particulières (secteurs d'aménagement), les secteurs de Maisons et villas, les sites de protection des grands magasins et le secteur plus favorable à l'emploi de la gare Saint Lazare – ou relevant de la zone urbaine de grands services urbains (hôpitaux, faisceaux ferrés…) et de la zone urbaine verte (parcs, jardins, cimetières…).

La carte du secteur de compensation renforcée est consultable sur le site www.paris.fr.



Annexe 2

Les quartiers où a été constatée une prédominance des surfaces de bureaux par rapport aux surfaces de logements mentionnés à l'article 5 sont les suivants:

1er arrondissement

- *Saint-Germain-l'Auxerrois*
- *Halles*
- *Palais-Royal*
- *Place Vendôme*

2ème arrondissement

- *Gaillon*
- *Vivienne*
- *Mail*

4ème arrondissement

- *Saint-Merri*
- *Notre-Dame*

7ème arrondissement

- *Invalides*

8ème arrondissement

- *Champs-Élysées*
- *Faubourg du Roule*
- *Madeleine*
- *Europe*

9ème arrondissement

- *Chaussée-d'Antin*
- *Faubourg-Montmartre*

16ème arrondissement

- *Chaillot*

17ème arrondissement

- *Ternes*
- *Plaine de Monceau*

Annexe 3

Périmètre des Zones urbaines sensibles

Z.U.S. : **Porte Saint-Denis, Porte Saint-Martin**

PERIMETRE RUE PAR RUE

Rue du Faubourg-Poissonnière
Rue des Messageries
Rue d'Hauteville
Rue du Paradis
Rue de la Fidélité
Rue Sibour
Rue des Recollets
Quai de Valmy
Rue du Faubourg du Temple
Rue Yves Toudic
Rue Léon Jouhaux
Boulevard Saint-Martin
Boulevard Saint-Denis
Boulevard Bonne Nouvelle

Z.U.S. : **Fontaine-au-Roi**

PERIMETRE RUE PAR RUE

Rue du Faubourg du Temple
Boulevard de Belleville
Rue des Nanettes
Rue Condillac
Avenue de la République
Avenue Parmentier

Z.U.S. : **Porte de Saint-Ouen, Porte de Clichy**

PERIMETRE RUE PAR RUE

Avenue de la Porte de Clichy
Boulevard périphérique
Rue Saint Just
Rue Pierre Rebière
Rue Emile Borel
Boulevard périphérique
Avenue de la Porte de Saint-Ouen
Rue Jean Leclaire
Rue Navier
Rue Ernest Roche
Rue Fragonard

Z.U.S. : **H.B.M. Aubervilliers**

PERIMETRE RUE PAR RUE

Boulevard Ney
Rue Charles Hermite
Avenue de la Porte d'Aubervilliers

Z.U.S. : **La Goutte d'Or**

PERIMETRE RUE PAR RUE

Boulevard Barbès
Rue Ordener
Rue Stephenson
Rue de Tombouctou
Boulevard de la Chapelle

Z.U.S. : **Porte de Montmartre**

PERIMETRE RUE PAR RUE

Boulevard périphérique
Avenue de la Porte des Poissonniers
Rue Jean Cocteau
Rue Francis de Croisset
Limite entre le Ministère de la Défense (exclu) et le collège Utrillo
Boulevard Ney
Rue Arthur Ranc
Rue Henri Huchard
Avenue de la Porte de Montmartre

Z.U.S. : **Curial, Cambrai, Alphonse Karr**

PERIMETRE RUE PAR RUE

Rue Gaston Tessier
Rue Curial
Voie AN/19
Voie AM/19
Rue de Cambrai
Limite SNCF Petite Ceinture
Rue de Flandre
Rue de l'Ourq
Rue de Crimée

Z.U.S. : **H.B.M. Ménilmontant**

PERIMETRE RUE PAR RUE

Rue de Ménilmontant
Rue Pelleport
Rue de l'Isle-Adam
Rue de la Chine

Z.U.S. : **Belleville**

PERIMETRE RUE PAR RUE

Boulevard de Belleville
Rue de Belleville
Rue Jouye-Rouve
Rue Julien Lacroix
Rue de Ménilmontant

Annexe 4

Périmètres des 14 Contrats urbains de cohésion sociale

1. Les Portes

Ouest
Rue du Faubourg Poissonnière
Rue Lafayette
Rue de Chabrol
Bd de Magenta
Rue du Faubourg St Martin
Bd St Denis
Bd de Bonne Nouvelle

Est
Av Parmentier
Av Claude Vellefaux
Rue Juliette Dodu
Rue des Ecluses St Martin
Quai de Jemmapes
Rue Louis Blanc
Bd de la Villette
Rue du Fbg du Temple

2. Fontaine au roi

Av Parmentier
Av de la République
Rue Condillac
Rue des Nanettes
Bd de Ménilmontant
Bd de Belleville
Rue du Fbg du Temple

3. Sud 13ème

1. Kellermann :

Rue Paul Bourget
Rue du Docteur Bourneville
Bd Kellermann
Av de la Porte d'Italie
Au sud, Bd périphérique

Rue Thomire
Bd Kellermann
Rue Keufer
Rue Max Jacob
Av Caffieri

Rue de l'Amiral Mouchez
Rue des Longues Raies
Rue Cacheux
Bd Kellermann

Rue de la Fontaine à Mulard
Rue de la Colonie
Rue du Docteur Leray
Rue du Docteur Lucas Championnière
Rue Damesme
BVD Kellerman
Rue des Peupliers
Rue Kuss
Rue Brillat Savarin

2. Masséna :

Rue Gandon
Rue des Malmaisons
Rue de la Pointe d'Ivry
Av d'Ivry
Bd Masséna

3. Bédier Boutroux :

Av de la Porte d'Ivry
Bd Masséna
Av de la Porte de Vitry
Au sud, boulevard périphérique

Rue Albert
Rue Eugène Oudiné
Rue du Loiret
Rue Régnault

4. Nationale :

Rue Ricaut
Rue du Château des Rentiers
Rue Jean Colly
Rue de Tolbiac
Rue Nationale
Rue des Hautes Formes
Av Edison

4. Vanves

Rue de Gergovie
Rue de l'Ouest
Rue d'Alésia
Rue Raymond Losserand
Bd Brune
Av Georges Lafenestre
Au sud, boulevard périphérique
A l'ouest, voies de chemin de fer

5. Porte Pouchet

Av de la Porte de Clichy
Au nord, boulevard périphérique
Av de la Porte de St Ouen
Bd Bessières
Rue Jean Leclaire
Rue Navier
Rue Ernest Roche
Rue Fragonard

6. Porte Montmartre – Porte de Clignancourt

Au nord, boulevard périphérique
Avenue de la porte de St Ouen
Boulevard Ney
Avenue de la porte des Poissonniers

Et Moskowa

Rue Leibnitz
Rue du Poteau
Avenue Ney
Rue Dolfuss

7. Amiraux Simplon

Rue Ordener
Bd Ornano
Rue Belliard
Rue des Poissonniers

8. La Goutte d'Or

Bd de la Chapelle
Bd Barbès

Rue Ordener
Rue Stephenson
Rue Tombouctou

9. La Chapelle

A l'OUEST, voies de chemin de fer de la gare du Nord
Bd Ney
Av de la Porte de la Chapelle
Au nord, limite de Paris
A l'est Av de la Porte d'Aubervilliers
Rue d'Aubervilliers
Bd de la Chapelle

10. Curial Tanger

Bd de la Chapelle
Rue d'Aubervilliers
Av de la Porte d'Aubervilliers
Au nord, limite de Paris
Av de la Porte de la Villette
Av Corentin Cariou
Av de Flandres

11. Danube-Solidarité

Rue David D'Angers
Rue Manin
Av de la Porte Chaumont
A l'Est, boulevard d'Indochine
Av de la Porte Brunet

12. Belleville Amandiers

Bd de Belleville
Rue de Belleville
Rue des Pyrénées
Rue de Ménilmontant
Rue de la Bidassoa
Av Gambetta
Bd de Ménilmontant

13. Saint Blaise

A l'Est, voies de chemin de fer de la Petite Ceinture
Rue Vitruve
Bd Davout
Rue de la Croix St Simon

14. Porte de Montreuil Python Duvernois Fougères

1. Fougères :
Rue des Fougères
Rue Léon Frapie
Rue E. Galois
Rue de Noisy-le-Sec

2. Pte Montreuil-Python :
Bd Davout
Av de la Porte de Bagnolet
Av Cartelier
A l'Est, limite de Paris
Rue de Lagny
A l'Ouest, voies ferrées de la Petite Ceinture
Sud du jardin de la Gare de Charonne rue H Tomasi

Annexe 3 : Ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

Ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013
relative au développement de la construction de logement

NOR : *ETLX1320194R*

Le Président de la République,

Sur le rapport du Premier ministre et de la ministre de l'égalité des territoires et du logement,

Vu la Constitution, notamment son article 38 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code général des impôts ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2013-569 du 1er juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction, notamment son article 1er ;

Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 12 septembre 2013 ;

Le Conseil d'Etat entendu ;

Le conseil des ministres entendu,

Ordonne :

Article 1er

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 123-5, il est inséré un article L. 123-5-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-5-1.* – Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité. » ;

2° Après l'article L. 425-12, il est inséré un article L. 425-13 ainsi rédigé :

« *Art. L. 425-13.* – Lorsque le demandeur joint à sa demande de permis de construire une demande de dérogation prévue à l'article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le permis de construire ne peut pas être accordé avant l'obtention de cette dérogation. »

Article 2

Après l'article L. 111-4 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 111-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-4-1.* – Pour un projet de surélévation d'immeuble achevé depuis plus de deux ans et répondant aux conditions du premier alinéa de l'article L. 123-5-1 du code de l'urbanisme, le préfet peut accorder des dérogations pour l'application des articles L. 111-4 en ce qu'il concerne les dispositions relatives à l'isolation acoustique, aux brancards, aux ascenseurs, à l'aération, à la protection des personnes contre l'incendie et aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, L. 111-7-1, L. 111-9 et L. 111-11 lorsque :

– eu égard à la structure et la configuration de la partie existante, la mise en œuvre des règles définies aux articles susmentionnés ne permet pas de satisfaire les objectifs poursuivis ;
– les caractéristiques, notamment structurelles ou liées aux matériaux en place, du bâtiment à surélever ne permettent pas d'atteindre les objectifs définis à ces mêmes articles ;
– le projet de surélévation ne dégrade pas les caractéristiques, notamment en matière de sécurité et d'aération, des logements de la partie existante du bâtiment.

« La décision accordant la dérogation peut être assortie de prescriptions particulières et imposer des mesures compensatoires imposées au maître d'ouvrage.

« L'absence de réponse dans un délai de trois mois vaut acceptation de la demande de dérogation. »

Article 3

Le Premier ministre et la ministre de l'égalité des territoires et du logement sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 3 octobre 2013.

FRANÇOIS HOLLANDE

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,
JEAN-MARC AYRAULT

La ministre de l'égalité des territoires et du logement,
CÉCILE DUFLOT

Annexe 4 : Décret n° 2013-891 du 3 octobre 2013 visant à favoriser la construction de logements

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

Décret n° 2013-891 du 3 octobre 2013
visant à favoriser la construction de logements

NOR : *ETLX1323805D*

Publics concernés : *tout public, services déconcentrés de l'Etat, collectivités territoriales, particuliers, entreprises, professionnels de la construction.*

Objet : *application de l'ordonnance relative au développement de l'offre de logements qui prévoit, pour faciliter la construction de logements, la possibilité pour l'autorité chargée de l'application du droit des sols, de délivrer des autorisations dérogeant aux règles d'urbanisme et/ou, après décision du préfet, aux règles de construction : consistance des dossiers de demandes de dérogations, modalités d'instruction des demandes et de décision.*

Entrée en vigueur : *le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.*

Notice : *pour l'application de l'ordonnance relative au développement de l'offre de logements, qui prévoit des dérogations au code de l'urbanisme et au code de la construction et de l'habitation, il est apparu nécessaire de créer les procédures adaptées à l'instruction des demandes de dérogations et d'adapter les procédures et délais d'instruction en matière de délivrance des permis de construire.*

Le présent décret prévoit que la demande de permis de construire déposée par le maître d'ouvrage pour un projet dérogeant au code de la construction et de l'habitation doit s'accompagner de la demande de dérogation précisant les règles auxquelles il souhaite pouvoir déroger, les raisons pour lesquelles il ne peut satisfaire les obligations constructives ainsi que, le cas échéant, les mesures compensatoires, telles que des aménagements ou des mesures techniques ou d'exploitation, qu'il propose.

Ce dossier transmis par le maire – « guichet unique » pour le maître d'ouvrage – doit être instruit sous trois mois par le préfet, l'absence de notification de la décision du préfet valant accord tacite sur les demandes de dérogation au code de la construction et de l'habitation.

Le décret prévoit également une majoration du délai d'instruction de droit commun des demandes de permis de construire, d'un mois pour celles dérogeant aux seules règles d'urbanisme et de deux mois pour celles dérogeant aux règles de la construction afin de tenir compte de l'allongement dû à l'examen des dérogations.

Pour la bonne information du public, l'affichage en mairie de l'arrêté du permis de construire dans son intégralité est prévu.

Le décret prévoit encore, pour les demandes de permis de construire comportant une demande de dérogation au code de la construction et de l'habitation, qu'à l'issue du délai d'instruction le silence du maire vaut rejet de la demande si cette dérogation a été refusée par le préfet.

Enfin, le décret établit la liste des services ou commission devant être consultés pour les demandes de dérogation aux règles de la construction. A ce titre, sont compétents les services d'incendie et de secours, la commission départementale de sécurité et d'accessibilité et le centre d'études et d'expertise pour les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.

Références : *les dispositions du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation modifiés par le présent décret peuvent être consultées, dans leur rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (http://www.legifrance.gouv.fr).*

Le Président de la République,

Sur le rapport du Premier ministre et de la ministre de l'égalité des territoires et du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, notamment son article 21 ;

Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 12 septembre 2013 ;

Le Conseil d'Etat entendu ;
Le conseil des ministres entendu,

Décrète :

Art. 1er. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I. – A l'article R.* 423-2, après le cinquième alinéa, est inséré un sixième alinéa ainsi rédigé :

« Un exemplaire supplémentaire du dossier doit être fourni lorsqu'une demande de dérogation prévue à l'article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation est jointe à la demande de permis. »

II. – Après l'article R.* 423-13, il est créé un article R.* 423-13-1 ainsi rédigé :

« *Art. R.* 423-13-1.* – Lorsqu'une demande de dérogation prévue à l'article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation est jointe à la demande de permis, le maire transmet un exemplaire du dossier et la demande de dérogation au préfet dans la semaine qui suit le dépôt. »

III. – A l'article R.* 423-24, après les mots : « de l'article L. 123-5 », sont insérés les mots : « ou de l'article L. 123-5-1 ».

IV. – A l'article R.* 423-25, après le quatrième alinéa, est inséré un cinquième alinéa ainsi rédigé :

« *d)* Lorsque le demandeur a joint à sa demande de permis de construire une demande de dérogation prévue à l'article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation. »

V. – Après l'article R.* 423-69-1, est créé un article R.* 423-69-2 ainsi rédigé :

« *Art. R.* 423-69-2.* – Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, lorsque la demande de permis est accompagnée d'une demande de dérogation prévue à l'article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le délai à l'issue duquel le préfet est réputé avoir statué, dans les conditions prévues à l'article R. 111-1-2 du même code, est de trois mois à compter de la réception du dossier transmis par le maire en application de l'article R.* 423-13-1 du présent code. »

VI. – L'article R.* 424-2 est complété par un onzième alinéa ainsi rédigé :

« *j)* Lorsque la délivrance du permis est subordonnée, en application de l'article L. 425-13, à l'obtention d'une dérogation prévue par l'article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation et que cette dérogation a été refusée. »

VII. – Le troisième alinéa de l'article R.* 424-15 est ainsi modifié :

1° Après la première phrase, est insérée la phrase suivante : « Lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est accordée, l'affichage en mairie porte sur l'intégralité de l'arrêté. » ;

2° Dans la dernière phrase, les mots : « L'exécution de cette formalité » sont remplacés par les mots : « L'exécution de la formalité d'affichage en mairie ».

VIII. – Après l'article R.* 431-31, est inséré un article R.* 431-31-1 ainsi rédigé :

« *Art. R.* 431-31-1.* – Lorsque le projet nécessite une dérogation prévue à l'article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Les règles relatives au contenu de cette demande de dérogation et à son instruction sont définies à l'article R. 111-1-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Art. 2. – Après l'article R. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article R. 111-1-2 ainsi rédigé :

« *Art. R. 111-1-2.* – La demande de dérogation présentée en application de l'article L. 111-4-1 précise la ou les règles auxquelles il est demandé de déroger, les raisons invoquées au soutien de la demande de la dérogation et, s'il y a lieu, les mesures compensatoires proposées, telles que des aménagements ou des mesures techniques ou d'exploitation. En outre, le pétitionnaire justifie dans quelle mesure le projet sera de nature, au regard des objectifs poursuivis par la réglementation en cause, à atteindre le meilleur niveau de performance possible, que ce soit par sa conception ou par la mise en œuvre de matériaux et équipements performants.

« Le préfet saisit pour avis :

« *a)* Les services d'incendie et de secours compétents pour les demandes de dérogation à la réglementation prévue par l'article L. 111-4 en matière de protection des personnes contre l'incendie ;

« *b)* La commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité pour les demandes de dérogation relatives à l'article L. 111-7-1 ;

« *c)* Le centre d'études et d'expertise pour les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement, le cas échéant.

« En l'absence d'avis émis dans un délai de deux mois à compter de leur saisine, les organismes consultés sont réputés avoir rendu leur avis.

« La décision du préfet est notifiée à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire dans un délai de trois mois à compter de la réception du dossier de la demande de dérogation, transmis en application de l'article R.* 423-13-1 du code de l'urbanisme. »

Art. 3. – Les dispositions du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation résultant du présent décret peuvent être modifiées par décret en Conseil d'Etat.

Art. 4. – Le Premier ministre, la ministre de l'égalité des territoires et du logement et le ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie sont responsables, chacun pour ce qui le concerne, de l'application du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 3 octobre 2013.

FRANÇOIS HOLLANDE

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,
JEAN-MARC AYRAULT

La ministre de l'égalité des territoires et du logement,
CÉCILE DUFLOT

Le ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie,
PHILIPPE MARTIN

La transformation de bureaux en logements à Paris de 2001 à 2012

De 2001 à 2012, un peu plus de 30 000 m² de transformation de bureaux en logements ont été autorisés à Paris chaque année, ce qui représente environ 400 logements nouveaux par an dont un tiers sont des logements sociaux SRU. La majorité des opérations de transformation se situe dans le centre rive droite où la densité de bureaux est la plus élevée. Les logiques d'intervention selon les types de pétitionnaires sont bien différentes. Tandis que les particuliers (20 % des surfaces transformées) réalisent des aménagements de commodité personnelle sur de petites surfaces, les bailleurs sociaux (27 % des surfaces transformées) cherchent à étendre le parc de logements SRU en écho aux attentes de la Municipalité et les promoteurs (53 % des surfaces transformées) sont mus par une logique de revente après rénovation/transformation. Sur le plan technique, les études de cas d'immeubles de bureaux transformés en logements montrent que l'importance des travaux à réaliser et leur nature sont largement tributaires de la morphologie et de l'époque de construction. À Paris, du fait de la prédominance du bâti ancien, 60 % des transformations s'opèrent dans des immeubles haussmanniens ou post haussmanniens qui retrouvent par là même leur destination initiale.