

## RECONVERSION

D'un côté des bureaux obsolètes, des centres-villes en difficulté ; de l'autre un objectif très ambitieux de production de logements sociaux : pourquoi ne pas exploiter ces différents cas de figure pour intensifier une offre sociale plus diversifiée ?

La (re)construction de la ville sur la ville place souvent les collectivités locales face à des situations complexes. Notre volonté a toujours été d'**apporter des réponses innovantes aux besoins des territoires** en matière d'enjeux urbains. **Le changement d'usage est l'une des réponses de 3F**. Et comme vous le verrez dans cette Lettre, l'éventail de nos compétences dans la maîtrise d'ouvrage est large. De l'immeuble de bureaux à la chapelle, 3F a l'expertise pour convertir en logements sociaux des bâtiments dont l'usage initial n'avait rien à voir avec l'habitat.

Dans les zones tendues, le **manque de foncier** nous oblige à densifier, par exemple grâce à la surélévation, mais aussi en transformant les bureaux vides en logements. Toutefois, la reconversion de bureaux en logements ne résoudra pas la crise du logement mais contribuera à sa résorption progressive. C'est pierre après pierre que nous remplirons nos objectifs.



**Yves Laffoucrière**  
Directeur général  
d'Immobilière 3F



**Christian Baffy**  
Président  
d'Immobilière 3F

Tous les exemples présentés dans cette Lettre prouvent aussi que créer du logement social par le changement d'usage est **une opportunité pour valoriser le patrimoine ou contribuer à l'attractivité des territoires**. Nos meilleurs alliés sont ici les collectivités locales. Et à la lecture de cette Lettre, on voit bien qu'il ne s'agit pas simplement de « faire du logement » mais bien de « faire la ville », en respectant la mémoire des quartiers.

## ACTU

### Les locataires 3F en 2014

**9,6 %**  
des ménages ont  
au moins un occupant  
de 75 ans ou plus

**20,1 K€**  
de revenu fiscal moyen

**11 ans** d'ancienneté  
moyenne dans le logement

**51 ans**  
c'est l'âge moyen du titulaire  
du contrat de location

**2,57** occupants  
par logement en moyenne

# CHANGEMENTS D'USAGE

**Créer du logement social là où on ne l'attend pas, dans des bâtiments qui n'avaient pas vocation à accueillir des locataires : des bureaux, une ancienne ferme, un moulin... Régénérer le territoire, préserver le patrimoine architectural tout en créant des logements sociaux : le changement d'usage a le vent en poupe. Tour d'horizon des opérations de reconversion conduites par 3F.**



Charenton-le-Pont - Arch. : Moatti -Rivière

## DU BUREAU AU LOGEMENT

**A**vec près de 50 millions de m<sup>2</sup> recensés, l'Île-de-France possède le plus important parc de bureaux en Europe. S'il est en constante croissance, 4,4 millions de m<sup>2</sup> de bureaux sont aujourd'hui vides, soit une vacance de 8,3%. En zones tendues, face à la rareté du foncier, la transformation de bureaux en logements est donc une piste privilégiée par les opérateurs et les collectivités. Mais tout bon bureau ne fera pas un bon logement... L'identification du « bon candidat » est une étape indispensable : un immeuble vacant, situé à proximité des transports et suffisamment bien proportionné afin de minimiser les travaux d'adaptation.

En janvier 2015, à Charenton-le-Pont (94), **Immobilière 3F lancera les travaux de transformation d'un ensemble de 7 000 m<sup>2</sup> de bureaux en une résidence de 90 logements**. Une transformation en forme de défi architectural. La priorité est de donner un caractère « domestique » à l'imposant bâtiment des années 1970, notamment à sa façade. À l'intérieur, l'arrivée de la lumière sera repensée, les immeubles d'entreprise étant plus larges. Les parties communes verront les choses en plus petit puisqu'un ascenseur sur trois sera supprimé. Au programme également : la mise aux normes sécurité incendie et accessibilité, mais aussi le retrait de l'amiante, la dépose ou le remplacement des installations de chauffage, l'atteinte de l'étiquette énergétique C... Hors désamiantage, la restructuration s'élèvera ici à 1 450 euros du m<sup>2</sup>. À noter, Immobilière 3F transforme également ses propres bureaux ! Courant 2015, à Créteil (94), elle réaménagera d'anciens bureaux de l'agence du Val-de-Marne en une dizaine de logements sociaux.

## VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Faire évoluer l'usage de bâtiments, souvent désaffectés, c'est aussi une opportunité pour valoriser le patrimoine architectural. En 2013, à Auvers-sur-Oise (95), en partenariat avec le parc naturel du Vexin, Immobilière 3F a livré 15 logements dans les dépendances d'une ferme du 19<sup>e</sup> siècle : sept maisons avec jardin créées dans la grange et huit logements réalisés dans un bâtiment neuf, en ayant recours aux matériaux naturels, pierre et bois. À Jouy-en-Josas (78), c'est un moulin à eau de 1828 qui est en cours de transformation. Immobilière 3F conduit les travaux pour y réaliser dix logements sociaux, un restaurant et un commerce, ainsi qu'une médiathèque, livrables en 2015. L'objectif de cette transformation : créer un nouveau pôle en bordure de Bièvres autour duquel s'articuleront les deux rues commerçantes de la ville.



Auvers-sur-Oise - Arch. : Équateur



Jouy-en-Josas - Arch. : Atelier Crea



Paris 14<sup>e</sup> - Arch. : Fernier & Associés



Blois - Vefa - Arch. : François Bouvard

En 2009, dans le quartier Montparnasse à Paris (14<sup>e</sup>), la filiale de 3F Résidences Sociales de France (RSF) a transformé une chapelle en une maison-relais de 16 logements destinée aux personnes en difficulté. Pour ce faire, un étage a été créé sous la voûte. La façade de la chapelle et tous les autres témoignages architecturaux ont été préservés (cloche, croix, ouvertures...). Enfin, à Blois (41), le patrimoine industriel est à l'honneur : un ancien entrepôt des usines Poulain vient d'être transformé par RSF en une résidence pour étudiants de 98 logements.



Mignières - Arch. : Agence Diagonal

## CONTRIBUER À L'ATTRACTIVITÉ DES TERRITOIRES

En zones détendues, **les changements d'usage participent aussi à la création de nouvelles dynamiques locales.**

La ville de Mignières (28) - commune résidentielle de 1 000 habitants située à 15 km de Chartres - a acquis une vaste ferme en plein centre du village pour y installer la mairie, la bibliothèque, l'école, la garderie, mais aussi 18 logements sociaux et deux commerces livrés par Immobilière Val de Loire, filiale de 3F. L'objectif de ce projet urbain : accompagner le développement du village en proposant de nouveaux services et valoriser le patrimoine beauceron. À Romorantin-Lanthenay (41), les anciens hospices municipaux ont également fait peau neuve en 2014. La ville a mis à la disposition de la société Jacques Gabriel, filiale de 3F, ces deux bâtiments du début du 20<sup>e</sup> siècle pour les transformer en 21 logements sociaux, dont six adaptés aux personnes à mobilité réduite. La société Jacques Gabriel propose ainsi une offre locative sociale atypique et de qualité, sur un territoire plus détendu. Pour répondre aux besoins des habitants de Belle-Île-en-Mer (56), Immobilière 3F a reconverti, en 2013, l'ancienne école du Palais, datant de 1855, en dix logements sociaux.. Six nouveaux logements ont été construits dans leur prolongement. L'ensemble est composé en quasi-totalité de duplex



Romorantin-Lanthenay - Arch. : Cabinet Blondel

de plain-pied. Fortes contraintes initiales, chantiers plus longs... les changements d'usage sont complexes. En zones très tendues, face à la pénurie foncière, ces reconversions sont une opportunité pour renforcer l'offre de logements sociaux. Plus largement, elles contribuent à la préservation du patrimoine architectural des territoires des territoires et, ce faisant, font naître une autre image du logement social, qui peut aujourd'hui exister dans des lieux inattendus.



Le Palais - Arch. : Marylène Ferrand

## 3 QUESTIONS À

**Alain Moatti**

Architecte  
Agence Moatti-Rivière



« **Utiliser la force des lieux pour aller plus loin** »

### - Quelle est votre expérience des changements d'usage ?

Nous avons mené de nombreuses opérations de « reconversion culturelle » : à Chaumont (52), nous avons réhabilité un ancien bâtiment du 19<sup>e</sup> siècle de la Banque de France pour y accueillir le Centre International du Graphisme. À Calais (62), une ancienne manufacture de dentelle accueille dorénavant la Cité Internationale de la Dentelle. À Marseille (13), le Château Borély est aujourd'hui un grand Musée des Arts décoratifs, de la Faïence et de la Mode. Enfin, à Melun (77), une ancienne caserne sera bientôt... un musée de la gendarmerie ! Avec 3F, nous mènerons, pour la première fois, une opération de transformation de bureaux en logements sociaux à Charenton-le-Pont (94).

### - Comment abordez-vous ces projets ?

Ce qui est très intéressant dans ces projets, c'est le frottement des histoires. Il faut utiliser la force des lieux pour aller plus loin. En tant qu'architecte, je m'attache à rénover l'existant tel qu'il a été, mais j'y ajoute systématiquement un objet très contemporain, autonome et fort. Ainsi, à Charenton, nous rajouterons derrière la façade un élément en bois qui transformera ce bâtiment de bureaux en un espace habitable, avec des terrasses.

### - Quel avenir pour ces opérations ?

Aujourd'hui, tout laisse à penser que les projets de ce type vont se multiplier. L'enjeu, c'est de construire la ville sur la ville et non de l'étendre, de l'étaler sans fin. C'est même un principe écologique de base : ce que l'on peut conserver doit être réintégré dans une nouvelle pratique, dans de nouveaux usages. Et même lorsque vous pensez faire de la construction neuve en ville, vous vous trompez : vous êtes là encore dans une logique de stratification urbaine ! //





Arch. : Hamonic + Masson

## Mixité à Lyon Confluence

À Lyon, au cœur du nouveau quartier Confluence - où la métropole lyonnaise réaménage 150 hectares autrefois dédiés aux activités industrielles et logistiques - Immobilière Rhône-Alpes vient d'achever la construction du 200 000<sup>e</sup> logement de 3F, le programme « Le wHite ». Cet immeuble réunit **27 logements sociaux, une Résidétapes® de 125 studios, 265 m<sup>2</sup> de bureaux au 1<sup>er</sup> étage et 200 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée.**

À mi-chemin entre la résidence hôtelière et le foyer de jeunes travailleurs, la « Résidétapes® » propose des studios à destination de jeunes salariés débutants, mais aussi à ceux en mission temporaire, voire à des étudiants salariés pour un loyer mensuel moyen de 225 euros (APL déduite - eau, électricité, assurance, mobilier et services compris). //

## Coup de pouce senior



À compter du mois d'octobre, Immobilière 3F proposera à ses **locataires de 75 ans ou plus** un nouveau service : le contrat « coup de pouce senior ». Pour 9 euros par mois, un prestataire pourra intervenir chez eux pour réaliser les **travaux d'entretien courant du logement**, mais aussi pour le **petit**

**bricolage** : ampoule à changer, étagère à poser, canalisation à déboucher, flexible de gaz à renouveler... Ce service sera proposé dans un premier temps aux locataires 3F résidant à Paris, dans les Yvelines ou les Hauts-de-Seine, soit environ à 3 500 locataires. //

## Les eaux grises se recyclent

Se chauffer à partir des eaux usées perdues quotidiennement par les lave-vaisselle, lave-linge et lavabos... c'est désormais possible. Depuis le mois d'avril,



à Villejuif (94), Immobilière 3F récupère et valorise les « eaux grises » d'une résidence de 80 logements pour produire une part importante de l'eau chaude sanitaire. À la clé : **une baisse de 50 % du coût de réchauffage de l'eau chaude sanitaire** (de 4,94 euros HT/m<sup>3</sup> à 2,47 euros HT), soit une économie annuelle moyenne estimée à 100 euros par foyer. //

Durant le Congrès, rendez-vous au Village de l'innovation sociale et solidaire pour découvrir le service « Vivre en région ». Pour favoriser la mobilité résidentielle, **3F propose à ses locataires**

**franciliens qui le souhaitent de s'installer en province**, tout en restant locataire 3F. À ce jour, 80 familles ont posé leurs valises dans l'une des 15 régions d'implantation de 3F.

## « Vivre en région » au Congrès Hlm

## Le Moulin Rouge pour voisin

Depuis le mois de juin, les locataires du 2 cité Véron, sont aux premières loges du célèbre cabaret parisien. Immobilière 3F a conduit dans cet immeuble de

14 logements - répartis sur six étages - une **vaste réhabilitation** avec deux défis majeurs : l'implantation sur un sol de remblais de carrière, qui a nécessité la pose en sous-œuvre de **120 micro-pieux de 18 mètres et le maintien, durant toute la durée des travaux, de l'activité...** //



Arch. : François Brugel