



## La rénovation des immeubles de bureaux métropolitains... ... vers une « Bureau Therapy »

*Les modifications radicales de l'organisation du travail au sein des entreprises génèrent des besoins nouveaux en termes d'immobilier, auxquels doit s'adapter le parc tertiaire afin de préserver le caractère compétitif de la Métropole en termes de gain de productivité et de capacité de créativité et d'invention.*

Que faire des 4,5 millions de m<sup>2</sup> de bureaux vides de la région capitale ? Dans le cadre d'une stratégie de recomposition urbaine et au regard de la figure de l'immeuble métropolitain, à la fois ancré dans un territoire et connecté à l'ensemble de la cité, trois options sont envisageables pour l'avenir de ces bureaux obsolètes : une démolition/reconstruction, un changement d'affectation vers d'autres programmes mixtes ou une restructuration en vue de réintégrer des activités tertiaires performantes.

Dans une optique de rénovation des immeubles de bureaux métropolitains, il convient de prendre en compte les attentes de tous les acteurs concernés dans le cadre d'une solution gagnant/gagnant. Les propriétaires, d'une part, subissent la vacance prolongée de leur parc tertiaire et la diminution des loyers. Les entreprises utilisatrices, d'autre part, peinent à trouver des immeubles adaptés à leurs stratégies de développement et leurs nouveaux modes d'organisation.

### **Quelles attentes de la part des entreprises qui changent de site ?**

Le projet immobilier d'une entreprise est avant tout motivé par une recherche de réduction de coûts mais doit également être au service d'une amélioration de sa productivité et de sa capacité d'innovation. Attirer les talents de demain, améliorer la performance des équipes, répondre à des attentes d'équilibre entre vie privée et vie professionnelle, symboliser l'image et les valeurs de l'entreprise, sont des impératifs à prendre en compte pour leur impact positif durable sur la compétitivité de l'entreprise. La stratégie immobilière est un véritable tremplin pour accompagner la transformation des entreprises.

Les entreprises ne prennent la décision de déménager que si elles trouvent un immeuble leur permettant de déployer leur projet d'entreprise. Les immeubles ciblés sont analysés, comparés et notés d'un point de vue financier, fonctionnel et technique. Lors de la visite, les dirigeants connaissent déjà le potentiel et les faiblesses et de chaque immeuble et leur décision est, le plus souvent, objective et parfaitement raisonnée. Cette approche, devenue quasiment systématique dans toutes les grandes entreprises, se généralise aussi auprès des PME et ETI.

### **Quels critères de choix pour les utilisateurs ?**

Si la localisation et le prix restent les premiers critères de choix d'un immeuble pour les utilisateurs, la qualité de l'immeuble et sa capacité à accueillir un fonctionnement en mode projet deviennent des critères prépondérants. Une étude récente du cabinet Roland Berger<sup>1</sup> montre que les salariés accordent autant d'importance à la qualité de vie sur leur lieu de travail qu'au niveau de leur rémunération. Côté dirigeants, c'est la recherche de flexibilité et l'amélioration du travail collaboratif qui prévaut. L'image véhiculée par l'aspect général du bâtiment n'est pas écartée, l'immeuble restant un outil de communication à part entière.

Dans une optique de valorisation et de respect de la réglementation, les propriétaires sont contraints par le Grenelle de l'Environnement de « verdier » leurs immeubles. Pour les utilisateurs, le critère des normes environnementales n'est pas prioritaire pour leur choix d'immeuble, mais paradoxalement, 70% d'entre eux partent du principe que leurs futurs bureaux seront labellisés. La certification apparaît donc comme un pré-requis pour les utilisateurs, au même titre que la hauteur sous plafond, la flexibilité des surfaces et la lumière naturelle.

<sup>1</sup> « Mieux appréhender ses choix immobiliers », Roland Berger Strategy Consultants, novembre 2012

## **Quelle thérapie pour les immeubles de bureaux obsolètes ?**

Comme tout bon chirurgien face à un patient, aucune intervention ne peut se faire sans tenir compte du contexte. Analyser l'état d'origine de l'immeuble permet d'apporter des informations objectives et quantifiées en vue de l'arbitrage auquel tout propriétaire est confronté régulièrement : relouer en l'état, faire des travaux, revendre, transformer en logements ... Il s'agit de diagnostiquer, parmi les immeubles vacants ou ayant vocation à l'être à court terme, les immeubles amenés à être démolis, transformés ou rénovés.

Dans une optique de rénovation, la fourchette d'investissement est large et varie de 100 à 2000€/m<sup>2</sup>, depuis la stricte « remise en état » jusqu'à la restructuration lourde. A chaque départ de locataire, le propriétaire se pose la question de la nécessité ou de la nature des travaux à entreprendre dans son immeuble. Une restructuration lourde n'est pas forcément nécessaire, un simple relifting cosmétique ne trompe pas les entrepreneurs-utilisateurs. En cette période de mutation où la demande diminue, il devient urgent de ne plus répondre à cette question au « doigt mouillé » mais de s'interroger sur les critères discriminants tant pour les utilisateurs que pour les propriétaires.

## **La « Bureau Therapy » : une approche multicritères ciblée de la rénovation des immeubles métropolitains**

Plus de 25 ans d'expérience des immeubles de bureaux et des restructurations ont permis à l'atelier LOBJOY BOUVIER BOISSEAU d'acquérir une vision multicritères de l'obsolescence des immeubles autour de quatre points : certification // performance // exploitation // usage. Un diagnostic des immeubles selon ces quatre axes sert de base à la définition d'un projet ciblé dont l'objectif est de positionner l'immeuble de façon compétitive sur le marché tout en opérant de façon « chirurgicale ». C'est la « Bureau Therapy ».

### **A propos de Lobjoy Bouvier Boisseau**

*Fondé en 1986, l'atelier d'architecture et d'urbanisme Lobjoy Bouvier Boisseau privilégie une perception humaniste et non conformiste de l'Architecture et de la Ville. L'équipe d'architectes conçoit des bâtiments contemporains, poétiques et optimistes dans chacun de ses domaines de compétence : bureaux et sièges sociaux, logements, équipements publics, projets urbains, usines, pôles d'échanges multimodaux et centres commerciaux...*

*Après un premier développement dans le domaine de l'immobilier neuf, avec de grands maîtres d'ouvrage privés, l'atelier Lobjoy Bouvier Boisseau a renforcé ses activités en s'impliquant également dans les domaines de la réhabilitation, de l'urbanisme et du secteur public. Volontairement diversifiée, pragmatique et créative, l'agence Lobjoy Bouvier Boisseau fait preuve d'une grande capacité d'anticipation et de réflexion, tout en s'adaptant aux contextes économiques, sociaux et environnementaux. Fort de plus de 25 ans d'expérience, l'atelier, dirigé par Ludovic Lobjoy, Céline Bouvier et Jean-Lou Boisseau, est aujourd'hui acteur des grands enjeux de mutation du cadre bâti et urbain à l'échelle nationale.*

*L'agence a été récompensée à plusieurs reprises (MIPIM AWARDS et Grand Prix SIMI) et récemment nommée au Grand Prix SIMI 2012. Les travaux de l'agence font l'objet de publications régulières dans la presse et en particulier dans les revues professionnelles (Le Moniteur, AMC, d'A, Construction moderne, etc).*

[www.lbb-architecture.com](http://www.lbb-architecture.com)

### **Contact :**

Jean-Lou Boisseau, architecte associé  
[jl.boisseau@lbb-architecture.com](mailto:jl.boisseau@lbb-architecture.com) // 01 41 10 25 25

Communication et développement  
[developpement@lbb-architecture.com](mailto:developpement@lbb-architecture.com) // 01 41 10 25 25