

# LE MONITEUR

DES TRAVAUX PUBLICS ET DU BÂTIMENT

## Recyclage immobilier: alignement des planètes en perspective



Hall mémoire du site PSA Asnières (Hauts-de-Seine) - © Cyril Peter

### **Quel sera demain le terrain de jeu des opérateurs immobiliers? La transformation de l'existant devient le modèle prédominant...**

Nouvelle donne climatique, zéro artificialisation nette des sols (ZAN), nouveaux usages induits par l'essor du télétravail et de l'e-commerce. **La transformation/recyclage de l'immobilier de bureaux en logements est-elle la solution idéale pour accompagner la croissance urbaine tout en respectant l'ensemble de ces contraintes?** Une conférence sur ces thèmes se tenait au Simi mercredi 8 décembre.

« On a toujours tort d'avoir raison trop tôt » constate Joachim Azan (Novaxia). Sa société, créée en 2006, réfléchit depuis cette date à ces sujets en «réinventant la ville sur elle-même» et en transformant friches industrielles, terrains pollués ou immeubles obsolètes en nouveaux lieux de vie (logements, hôtels, mais aussi résidences, lieux de culture, commerces ou immeubles de bureaux/coworking, etc.) «Il y a aujourd'hui un alignement des planètes. On est à un point de bascule : le neuf devient l'exception.

La pénurie de logements, la crise sanitaire et le télétravail qui oblige les bureaux à muter, etc. : **le changement est bien là. C'est la fin du diesel !** »

Pour Céline Bouvier, architecte (Lobjoy-Bouvier-Boisseau), «même si la restructuration est notre métier depuis 30 ans - on transforme des parkings en logements ou en équipements culturels - on pense aujourd'hui différemment. **Il s'agit de restructurer avec le moins d'impact, avec frugalité, sans démolir, pour répondre à de nouveaux usages.** On est passé de la préservation à la transformation».

### **Eviter l'obsolescence programmée**

Mais cela ne se fait pas d'un claquement de doigts... L'industrie immobilière, friande de néologismes, entend bien «**changer de paradigme**», «**désiloter les acteurs**» et «**faire concorder les intervenants**»... «On n'a pas le choix, relève Alexandre Chirier (Foncière de transformation immobilière. Groupe Action Logement). Les défis à relever sont d'ordres culturel et économique. Tout l'écosystème est à changer : les codes, le comportement des uns et des autres, etc. Mais lorsqu'on voit qu'il y a 12 ans d'attente en moyenne pour un logement social en Ile-de-France, il y a urgence à agir!».

Agir, oui, mais sans précipitation, et avec pertinence : «**L'analyse diagnostique fine préalable est indispensable**, relève Céline Bouvier, **pour éviter l'obsolescence programmée.** Il faut également être inventif, respecter les acteurs, leurs compétences, se donner du temps et allier minutie et précision tout au long de l'opération.»

Par Jacques-Franck Degioanni