



EN COUVERTURE / RÉHABILITER POUR UN SECOND SOUFFLE



S'il suffisait de réhabiliter...

Nous ne ferons peut-être pas de ce monde un rêve... mais si l'on changeait les choses, un peu, nombre de problématiques qui s'imposent à la fabrication de la ville s'en trouveraient en partie résolues. Du confort des logements à la performance énergétique des immeubles, en passant par la lutte contre l'artificialisation des sols et l'adaptation aux nouveaux usages.

Et ce, sans avoir à tout recommencer.

Par Alexandre Foatelli



Au-delà des luttes partisans et des avis tranchés des uns et des autres, le projet de loi Climat et résilience – émanation des 150 propositions de la Convention citoyenne pour le climat (CCC) – porte, entre autres, deux ambitions. D'abord, celle de contribuer à la réduction de l'empreinte carbone de l'immobilier en rendant par exemple impossible la location des passoires thermiques par étapes, à partir de 2025. Un calendrier qui doit concerner 4 millions de logements d'ici 2034. Ensuite, celle de minimiser la consommation des terres « naturelles », en visant notamment un rythme d'artificialisation des sols divisé par deux, voire le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050, ainsi qu'une interdiction des nouvelles surfaces commerciales de plus de 10 000 m². Lors d'une conférence organisée par le Laboratoire d'initiatives foncières et territoriales innovantes (Lifti), **Jean-Baptiste Butlen**, sous-directeur de l'aménagement durable, rappelait l'ampleur de l'enjeu : « 20 000 à 30 000 ha de terrains naturels, agricoles et forestiers sont consommés chaque année en France, ce qui constitue un rythme bien plus élevé que dans les autres pays européens. » Un chiffre alarmant lorsque l'on sait qu'artificialiser a un impact sur l'environnement. « C'est une dégradation des sols, et il est établi, notamment par le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (Giec), que la dégradation des sols contribue au changement climatique », pointe **Maylis Desrousseaux**, maître de conférences, spécialisée en droit de l'environnement au Conservatoire national des arts et des métiers (Cnam), auteure d'un rapport sur l'artificialisation des sols.

Les ambitions du texte sont aussi concomitantes d'autres réglementations, à l'instar du dispositif Éco-énergie tertiaire, qui induit également de nouveaux standards de performance des immeubles de bureaux. Tout ceci converge vers une issue commune : la réhabilitation.

Équation économique complexe

En effet, l'amélioration du bâti et l'optimisation des usages du foncier passent forcément, à un moment, par l'action de reconstruire la ville sur elle-même. Sans omettre la crise du Covid, qui engendre de nouveaux besoins et attentes en matière de logements, de bureaux, voire de commerces, pour lesquels il est aussi nécessaire de restructurer l'existant.

Néanmoins, la réhabilitation n'a rien d'une solution simple. Ne serait-ce que d'un point de vue financier, puisqu'elle est souvent synonyme d'importants investissements et

d'une forte mobilisation de moyens techniques, en cas de présence d'amiante par exemple. En ce sens, elle s'avère plus onéreuse qu'une démolition/reconstruction. Un chiffre : le bailleur social ICF Habitat estime le coût moyen de la rénovation complète d'un logement à 45 000 € ! À l'échelle d'un parc immobilier, l'addition peut vite détourner. D'autant qu'en parallèle, « le prix du foncier et du logement dans le centre des métropoles des zones tendues pousse certaines populations vers les périphéries, dans une logique de ségrégation sociale et spatiale, contribuant aussi à l'étalement urbain, complète Jean-Baptiste Butlen. Indubitablement, certaines normes fiscales ont davantage favorisé l'étalement urbain et peu encouragé le recyclage foncier », constate-t-il. Une situation qui pourrait évoluer dans les prochaines années. D'abord, parce que « la flambée des prix du foncier et de la construction a rendu le recyclage des friches plus rentable d'un point de vue économique et équilibré avec les prix du marché », indique **Guillaume Fauvet**, chargé de projet foncier et aménagement opérationnel au sein du Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema). D'autre part, si la rentabilité des travaux lourds pour améliorer la performance énergétique est difficile à apprécier – compte tenu du prix de l'énergie en France – un propriétaire peut investir de façon globale et trouver son compte dans la constructibilité. « Pour un certain nombre d'immeubles, au regard du plan local

« Malgré les contraintes techniques et réglementaires très fortes sur la transformation de bureaux en logements notamment, l'appétence est plus forte aujourd'hui de la part des investisseurs »

- Grégoire de la Ferté, CBRE

d'urbanisme (PLU), on peut gagner des surfaces, sur la parcelle ou en surélévation. Outre les mètres carrés supplémentaires, la réhabilitation peut aussi être génératrice de valeur en optimisant les services de l'immeuble : conciergerie, restauration, coworking, coliving... », soulignait **Julien Guilleux**, directeur du développement des services à la gestion de patrimoine au sein du groupe Builders & Partners lors d'un récent débat sur le dispositif Éco-énergie tertiaire. Ainsi, les coûts de la réhabilitation n'effraient plus autant. « Les investisseurs ne s'arrêtent pas à l'origine des immeubles résidentiels : neuf ou à réhabiliter, cela leur importe peu. Et dans le second cas, certains n'hésitent pas à entreprendre des travaux assez spectaculaires sur les parties communes qui participent à la sécurisation des plus-values à terme », confirme **Albert Malaquin**, associé chez Alfa Patrimoine. « Malgré les contraintes techniques et réglementaires très fortes sur la transformation de bureaux en logements notamment, l'appétence est plus forte aujourd'hui de la part des investisseurs », abonde **Grégoire de la Ferté**, directeur exécutif Bureaux Île-de-France chez CBRE.

S'inspirer des bailleurs sociaux

En matière de réhabilitation, les bailleurs sociaux sont en première ligne, puisqu'ils gèrent des parcs résidentiels plus ou moins importants sur le territoire, relativement hétérogène entre ancien et neuf. Certains, à l'instar de ICF Habitat, sont propriétaires de logements datant des années 1930 ! Leurs politiques de réhabilitation sont donc



« Construire des bâtiments réversibles que l'on peut démonter à la fin du cycle d'usage pour récupérer la matière première facilitera le renouvellement urbain et contribuera à préserver les ressources sur le long terme »

- Jamila Bentrar, Métropole européenne de Lille

essentielles pour maintenir l'ensemble de leur parc à un niveau de confort et de performance optimal. Et ce, alors même que les contraintes sont bien au rendez-vous. En premier lieu, la réhabilitation de logements se fait presque exclusivement en milieu occupé. Une situation qui les oblige à innover pour minimiser les nuisances des travaux et à se montrer pédagogues sur le bien-fondé de ces opérations. En outre, les bailleurs sociaux doivent veiller à maintenir un certain équilibre financier. « Face à une population qui se paupérise et avec le risque de difficulté de paiement des loyers, notamment du fait des effets de la pandémie, le couple loyer/charges ne doit pas être augmenté après réhabilitation », livre **Fred André**, directeur de projet de réhabilitation chez Domofrance.

Malgré tout, les bailleurs se donnent des objectifs ambitieux, avant même les dispositions du plan de relance, conscients de leurs responsabilités en matière de confort auprès des locataires. Ainsi, « ICF Habitat se donne dix ans pour réhabiliter 17 000 logements sur un parc de 95 000. C'est un engagement à parts égales avec la construction neuve, pour laquelle nous visons la barre des 18 000 logements », détaille **Samuel Tajtelbom**, directeur de l'immobilier chez ICF Habitat. De son côté, Domofrance réhabilite 1 000 logements par an, sur 40 000 logements en patrimoine, pour 1 500 logements neufs et seulement quelques opérations de démolition. Cette volonté de contribuer à la rénovation du tissu résidentiel va parfois au-delà du parc géré par les bailleurs. « ICF Habitat procède régulièrement à des opérations d'acquisition/amélioration et intervient sur des immeubles anciens nécessitant des travaux lourds que nous acquérons et que nous restructurons entièrement, en une fois

ou progressivement, explique **Mourad Aba**, directeur constructions-acquisitions chez ICF Habitat. Cela représente un tiers de nos travaux de réhabilitation. »

Pas une solution miracle

Si la réhabilitation est un moyen de réussir la mutation urbaine, sans artificialiser plus les territoires, elle ne peut tout résoudre. **François Rieussec**, président de l'Union nationale des aménageurs (Unam), considère que réhabiliter va dans le sens d'une demande des habitants de bénéficier de tous les services urbains à proximité. Il rappelle cependant que le confinement a « légitimé le besoin d'être proche de la nature et le refus de la densification chez une part de la population ». Par ailleurs, le représentant des aménageurs soulève que « les friches ne sont pas forcément situées là où les besoins de développement urbain sont les plus forts » et que « réhabiliter un logement n'en crée pas un nouveau, alors que la vacance pour vétusté ne suffit pas à faire face aux besoins ». En d'autres termes, la réhabilitation doit être complémentaire à la construction de logements, elle ne peut s'y substituer.

Dans sa dimension contributive à l'évolution des usages aussi la réhabilitation peut trouver ses limites. C'est le cas notamment sur la transformation des bureaux devenus obsolètes, que ce soit en logements en résidences services ou en entrepôts de logistique urbaine. D'abord parce que la vacance a eu tendance à se contracter, du fait du moindre nombre de transactions en 2020. « Au sortir de la crise économique, il sera temps de faire un état des lieux des besoins de réhabilitation dans certains secteurs. Mais tout secteur à son quartier central des affaires, et toutes les périphéries ne vont pas se vider de leurs

entreprises. Il faut regarder le sujet de manière très locale, à l'échelle de chaque immeuble » tempore Grégoire de la Ferté. Qui plus est, la transformation de bureaux entraîne ses propres freins, plus politiques. « Les outils réglementaires pour transformer les bureaux sont en place. La loi Élan, par exemple, avait pris le sujet à bras-le-corps. Les opérateurs et la demande sont présents aussi. C'est au niveau politique que les choses bloquent. Les maires sont effrayés par le départ d'une entreprise, vecteur d'emplois et de taxes », décrypte **Sébastien Lorrain**, directeur résidentiel de CBRE. « Les municipalités sont aussi contraintes par les équipements publics qui doivent accompagner l'apparition de logements supplémentaires », ajoute Grégoire de la Ferté.

Et demain ?

Comment faire en sorte que réhabiliter soit, à l'avenir, un acte plus simple à entreprendre ? En attendant que tous les outils et les moyens soient à la hauteur, certains réfléchissent à l'aune du cycle de vie des bâtiments. C'est le cas de **Jamila Bentrar**, cheffe de projets renouvellement urbain et prospectiviste à la Métropole européenne de Lille, conceptrice du projet Janus. Constatant rétrospectivement que la métropole lilloise n'avait pas anticipé le déclin de l'industrie textile et l'obsolescence des usines, elle défend un changement de paradigme pour que les immeubles soient beaucoup plus agiles dans leur conception. « La réhabilitation ne se pose pas uniquement lorsqu'un bâtiment est obsolète. On peut anticiper sa transformation dès la phase de conception pour répondre à l'évolution des usages dans le temps. Construire des bâtiments réversibles que l'on peut démonter à la fin du cycle d'usage pour récupérer la matière première facilitera le renouvellement urbain et contribuera à préserver les ressources sur le long terme », explique-t-elle. Dans sa démarche de construction circulaire, le bâtiment devient un stock de ressources dans le futur pour sa propre réhabilitation, ce qui nécessite d'être attentif aux matériaux utilisés dès le départ. « Des matériaux sains et circulaires pourront être réutilisés sans impact négatif sur les sols et les utilisateurs lorsqu'ils devront évoluer au gré des usages », imagine Jamila Bentrar.

Cette réflexion sur le cycle de vie commence à s'insérer dans l'esprit des bâtisseurs. « ICF Habitat a défini une charte qualité construction et la problématique du cycle de vie est incluse dans les appels d'offres que nous lançons, afin d'orienter vers des modèles de construction vertueux avec des matériaux biosourcés et circulaires », indique Mourad Aba. Dès lors, la réhabilitation ne sera peut-être plus un enjeu à l'avenir, mais une simple étape dans la vie des immeubles, au gré des évolutions d'usages et de besoins. ■