

FONCIER D'ACTIVITÉS IMMEUBLE DE BUREAU EN VILLE

- Recyclage / Reconversion** Densification / Intensification
 Démolition / Reconstruction Démolition / Renaturation

Le Colorama

Nîmes (30)

Des bureaux transformés en logements intergénérationnels



Cet immeuble construit dans les années 1960 accueillait les bureaux d'EDF. En 2010, EDF déménage et l'immeuble est resté vacant depuis. Du fait de l'importance des travaux de désamiantage, les projets de promotions immobilières privées n'ont pas aboutis.

En 2016, le promoteur Linkcity s'engage dans un programme d'amélioration, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour le compte du bailleur social Grand Delta Habitat (GDH). Il s'agit alors de transformer les anciens bureaux en logement et d'ouvrir une nouvelle agence pour GDH.

L'immeuble a été livré en 2017.



OBJECTIFS

L'objectif de la mutation des bureaux est de pouvoir accueillir une résidence intergénérationnelle, ouverte aux personnes à mobilité réduite (adaptation des logements, salle commune, animation, accès aux services), en faveur de la mixité sociale. Ainsi 67 logements ont pu être construits, dont : 33 logements familiaux (prêt locatif à usage social / prêt locatif aidé d'intégration), 30 logements adaptés, 4 logements locatifs intermédiaires. Pour GDH, il s'agissait également de pouvoir ouvrir une nouvelle agence à Nîmes, située en rez-de-chaussée de l'immeuble et par ailleurs de transformer l'image d'un bâtiment de bureaux emblématique en un bâtiment de logements reconnaissable.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu mixte de maisons individuelles et d'immeubles d'activités tertiaires

REPÉRAGE FONCIER

Le pôle de veille foncière de Linkcity a repéré le bâtiment vacant. Suite à des premiers contacts auprès de la Ville de Nîmes, Linkcity a fait la demande de permis de construire puis a contacté GDH.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	EDF (avant acquisition Linkcity) / Linkcity / GDH (après acquisition VEFA)
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Duval Architecture (conception), Agence Duval Neuvière (réalisation), ADN Architectes, Oteis (bureaux d'études techniques)
EXPLOITANT DU SITE	GDH
EMPRISE BÂTIE	Initialement : - 6 800 m ² (surface plancher) Après mutation : - 4 000 m ² dédiés à l'habitat (surface habitable) - 394 m ² dédiés à l'activité tertiaire (Agence GDH)
EMPRISE FONCIÈRE	3 340 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	GDH

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » Appel à candidature "Maison en partage"
- » Marché Nîmois très ouvert à ce type de logements, perspectives de commercialisation forte .

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Le PLU encourageait la construction d'habitat intergénérationnel sur ce secteur

SUBVENTIONS, AIDES

- » 20 logements ont été sélectionnés à l'appel à candidature "Maison en partage", promouvant les solutions alternatives d'habitat pour les personnes à mobilité réduite, piloté par le Conseil départemental du Gard et la Caisse d'Assurance Retraite et de Santé Au Travail (CARSAT).
- » "Maison en partage" permet de bénéficier d'aides à l'investissement (PLAI, primes sur les PLUS, PLAI, PLS, prime pour la construction des espaces collectifs) et d'aides au fonctionnement (financement de l'accompagnement et possibilité de subventions supplémentaires).

MOBILISATION DES ÉLUS

- » La Ville de Nîmes, du fait d'une forte demande, était favorable à l'ouverture d'une résidence intergénérationnelle en logements sociaux, adaptée à l'accueil des seniors.
- » La ville a soutenu le projet à travers un partenariat.

LABELLISATION

- » Obtention du Label Haute Performance Energétique Rénovation
- » Cela a notamment été facilité par la création d'une aide foncière par Action Logement pour la transformation de bureaux en logements ainsi que par la Loi ELAN. Celle-ci facilite les conversions d'immeubles de bureaux en logement : dérogation au quotas de logements sociaux, ajout de droits à construire, procédure allégée, convergence des normes, autorisation de mutation temporaire.

CONTRAINTE ET OBSTACLES RENCONTRÉS

DÉPOLLUTION DU SITE

- » Importants travaux de désamiantage intérieurs et de dépollution (durée de 16 mois).
- » Les acteurs du projet se sont engagés à limiter les pollutions issues du chantier.

CONTRAINTE RÉGLEMENTAIRES

- » Inclusion du site en zone d'aléa du Plan de Prévention des Risques et d'Inondation.
- » Mise en conformité avec les règles d'habitation (sécurité, incendie, réseaux, structures, ...), parfois plus contraignantes pour les logements que pour les bureaux (par exemple, normes acoustiques).
- » Accessibilité : mise en conformité similaire à celle des constructions neuves.

CONTRAINTE FINANCIÈRES

- » Nécessité de souscrire à un prêt auprès de la Banque Européenne d'Investissement.

CONTRAINTE TECHNIQUES

- » Renouvellement intégral de l'isolation acoustique et thermique pour les adapter aux normes pour les habitations.
- » Perte de surface plancher, due à l'impossibilité d'isolation acoustique par l'extérieur.
- » Difficultés pour faire évoluer la structure du bâtiment : plancher poutrelles hourdis, poteaux contraignants, façade vitrée posant le problème du confort thermique en été.
- » Nécessité de repenser entièrement l'intérieur pour adapter un bâtiment initialement destiné à des bureaux. (cloisonnement, ajout de balcons en façade, modification de la couleur des façades, remplacement des éléments vitrés par des menuiseries PVC, etc)
- » Qualités structurelles incertaines.



LES ATOUTS DU PROJET

- » Une attention a été portée au bilan carbone (peu souligné dans les phases de construction ou rénovation).
- » Pour GDH, le retour d'expérience est globalement positif (taux d'occupation, praticité des locaux de l'agence et qualité des travaux pour leur aménagement).
- » Ce projet a permis à Linkcity de renouveler son partenariat avec la ville de Nîmes en lui apportant son soutien à la candidature de la ville au Patrimoine de l'UNESCO.
- » Le changement d'usage a été facilité par la structure même du bâtiment : la structure générale a pu être conservée (façade, plancher), les plateaux libres sans porteurs intermédiaires ont permis, après démolition des séparatifs existants, de cloisonner les espaces selon la nouvelle configuration en logements.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Secteur propice au renouvellement urbain, dû au passage Avenue Kennedy du transport en commun en site propre. Depuis la rénovation du Colorama, l'îlot a fortement muté : rénovation et aggrandissement de l'école maternelle, construction en cours d'une résidence.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Ces opérations sont nombreuses sur le territoire national : à Charenton-le-Pont (Val-de-Marne), Projet du Dock's à Strasbourg, ...
- » De plus les communes peuvent à leur échelle encourager ces transformations : une exonération de taxe foncière sur 5 ans pour les propriétaires de locaux tertiaires en cours de conversion en logements peut être envisagée.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Lancement du Plan national de mobilisation des logements et locaux vacants en juillet 2020 : plan d'identification des immeubles de bureaux vacants. Les sources publiques actuelles seraient insuffisantes pour les identifier. Le CEREMA Picardie a identifié comme source potentielle les données de la cotisation foncière des entreprises, à exploiter en collaboration avec la Direction générale des Finances publiques.

Sources

<https://www.granddelta.fr/wp-content/uploads/2017/03/Retour-presse-170317.pdf>
<https://www.adnarchi.fr/copie-de-28-logements-collectifs-1>
<https://www.lesechos.fr/industrie-services/immobilier-btp/immobilier-coup-daccélérateur-pour-la-transformation-de-bureaux-vacants-en-logements-1149250#xtor=RSS-153>
<https://www.linkcity.com/projets/sud-est-nimes-colorama/?pdf=6666>
https://www.liberation.fr/france/2016/06/16/bureaux-vides-logements-manquants-vers-des-batiments-tous-usages_1459691
Appel à candidature "Maison en partage" : https://www.gard.fr/fileadmin/mediatheque/documents/Documentation/Direct_pratique/appele_a_projet/Appel_candidatures_Cahier_des_charges_2019.pdf
<https://www.objectifgard.com/2017/03/20/nimes-colorama-mise-sur-la-mixite-sociale-et-intergenerationnelle/>
<https://www.linkcity.com/transformer-un-immeuble-de-bureaux-en-logements-pari-reussi-a-nimes/>
<https://chroniques-architecture.com/prix-transformation-bureaux-logements-laureats/>
<http://duval-architectures.com/portfolio/colorama/>

Contact

Fabio GATTO
Responsable Pôle Technique immobilier
Grand Delta Habitat
fabio.gatto@granddelta.fr