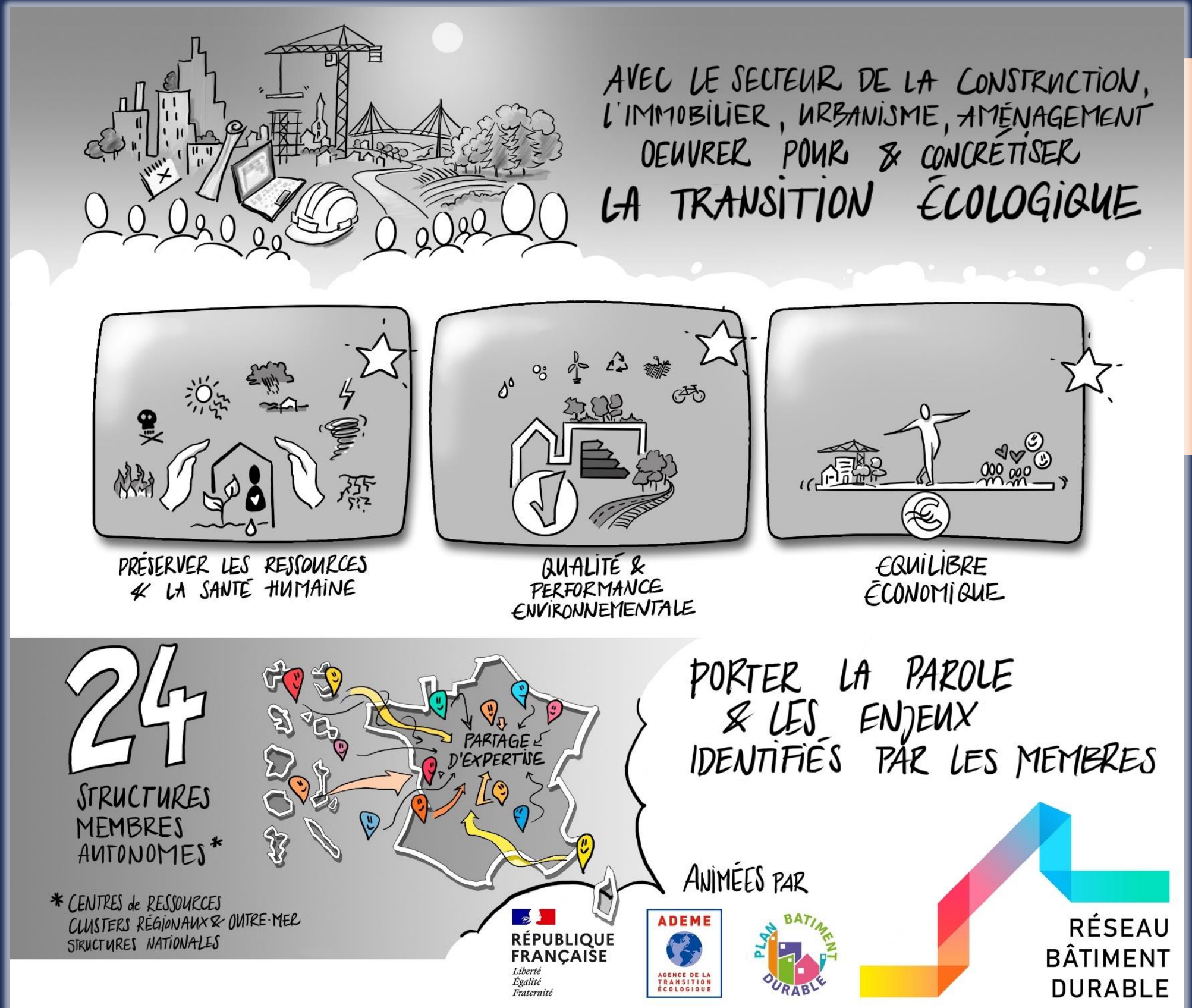


Congrès
National
Bâtiment
Durable
11e édition

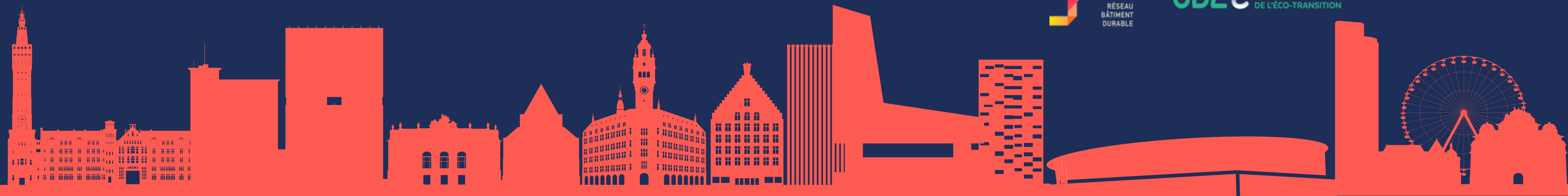
4-5 sept. 2025
Lille Grand Palais



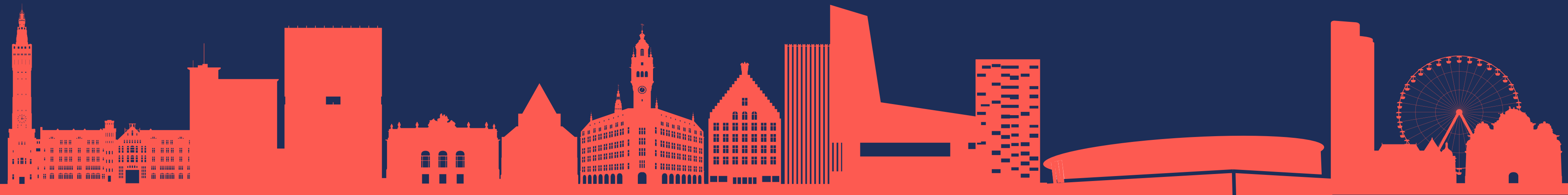
CHANGEMENT CLIMATIQUE ADAPTONS NOS PRATIQUES

Un événement du

Organisé par



QUAND L'URBANISME CIRCULAIRE OUVRE LA VOIE À DE NOUVEAUX USAGES





Brigitte FERNANDEZ, Directrice adjointe, EKOPOLIS



Alexandre MUSSCHE

Designer et Urbaniste
Co-fondateur agence
VRAIMENT



David CHOMARAT

Directeur technique
Foncière de Transformation
Immobilière
Groupe Action Logement



Patrick RUBIN

Architecte
CANAL Architecture



Michèle RAUNET

Notaire Associée
Cheuvreux Notaires



Élodie MACE

Coordinatrice Ouvrages
et Territoires Circulaires
CSTB

Agence Vraiment Vraiment

CN
BD Congrès
National
Bâtiment
Durable
11e édition



Foncière de Transformation Immobilière



**des bureaux et des locaux
d'activités en logements,**

une vision innovante, responsable
et durable pour l'habitat.

**Foncière de
Transformation Immobilière** 

Groupe ActionLogement

01. LA FTI EN CHIFFRES

Chiffres au 30 mai 2025

63

Opérations engagées

soit

5 882

Logements environ

8

Opérations livrées

soit

938

Logements

15 à 20 opérations engagées par an, soit 1 500 à 2 000 logements pour environ 100M€

70% en Ile-de-France, 30% dans les autres régions

52,4%

De projets en logements
familiaux

47,6%

De projets en résidences
services

Nos modes d'interventions
durables

32%

de projets de déconstruction-
reconstruction

75%

de logements en étiquette B

83%

de logements avec un système
de chauffe décarboné

Quelques exemples d'opérations

Livré

2 RUE DES BOURETS – SURESNES (92)

Résidence Panorama Coty, transformation de bureaux en logements familiaux (LLI)

AVANT



Programme

- 73 logements locatifs intermédiaires (du T1 au T4)
- 4 171 m² SHAB
- 5 068 m² de surface plancher

Partenaires

- Collectivité : Ville de Suresnes
- Bailleur et Maître d'ouvrage : IN'LI
- Architecte : Fabien Villet et JLB

APRÈS



Livré

7/9 RUE DES FRERES MORANE – PARIS (15)

L'ancien siège social de TRAPIL transformé en logements sociaux et intermédiaires

Programme

- **29 logements sociaux et intermédiaires :**
 - 9 logements LLI aménagés en foyer pour personnes en situation de handicap
 - 17 logements LLS
 - 3 logements libres
- SDP totale : **2 509m²**
- SU bureaux : **259m²**
- SHAB : **2 015m²**

Partenaires

- **Vendeur :** TRAPIL
- **Collectivité :** Ville de Paris, mairie du 15^{ème}
- **Bailleur / MOA :** Seqens
- **Cabinet d'architectes :** CoBe
- **AMO économie circulaire :** R-USE

AVANT



APRÈS



Livré

49 BOULEVARD VAN GOGH – VILLENEUVE D'ASCQ (59)

Résidence Vivaldi, réhabilitation de bureaux en résidence étudiante

AVANT



Programme

- 189 logements étudiants sociaux
- 6 146 m² de surface de plancher
- Des locaux communs

Partenaires

- Collectivité : Ville de Villeneuve d'Ascq
- Bailleur : 3F Résidences
- Maître d'ouvrage : Eiffage immobilier
- Cabinet d'architecte : Paindavoine Parmentier
- Gestionnaire : ARJEP

APRÈS



Livré

9 RUE DARBLAY – CORBEIL-ESSONNES (91)

Résidences Darblay, rénovation d'un ancien centre administratif en logements étudiants et familiaux

AVANT



APRÈS



Programme

- 108 logements étudiants sociaux
- 23 logements familiaux locatifs intermédiaires
- 5 452m² de surface de plancher
- Locaux communs : cafétéria, salle de sport, laverie, espace convivial

Partenaires

- Collectivité : Ville de Corbeil-Essonnes
- Bailleur/MOA : Seqens et Seqens Solidarité
- Architecte : DGM & Associés
- Gestionnaire : Fac habitat pour la résidence étudiante

Foncière de Transformation Immobilière

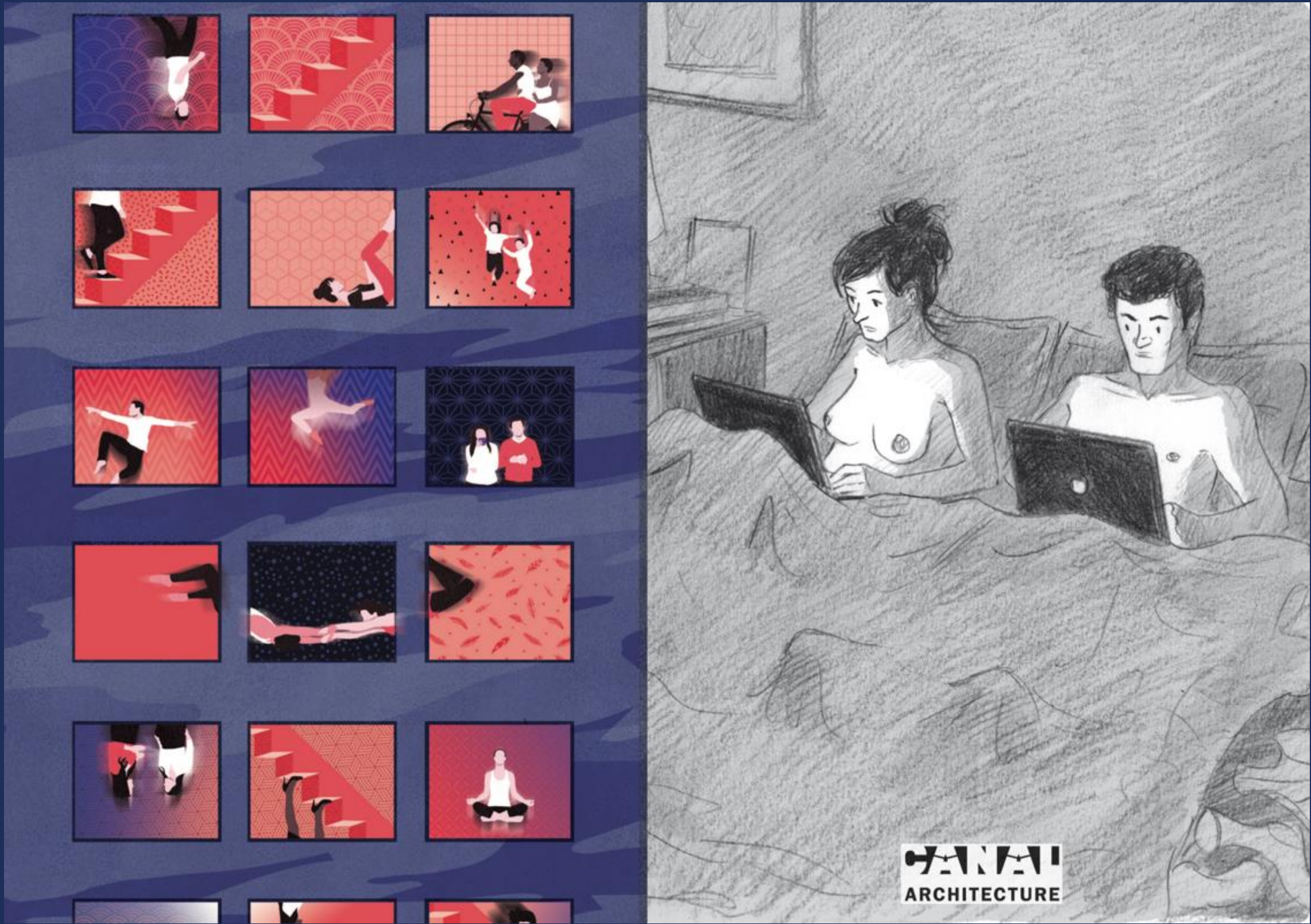
Groupe ActionLogement



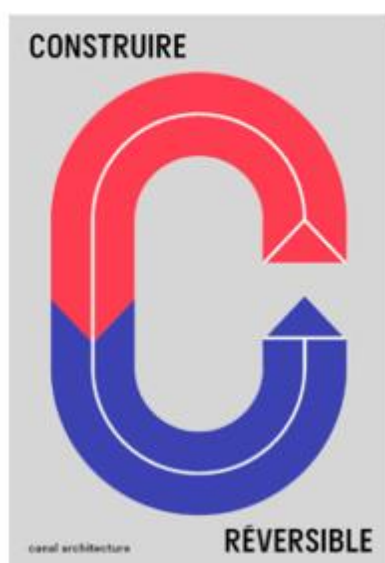
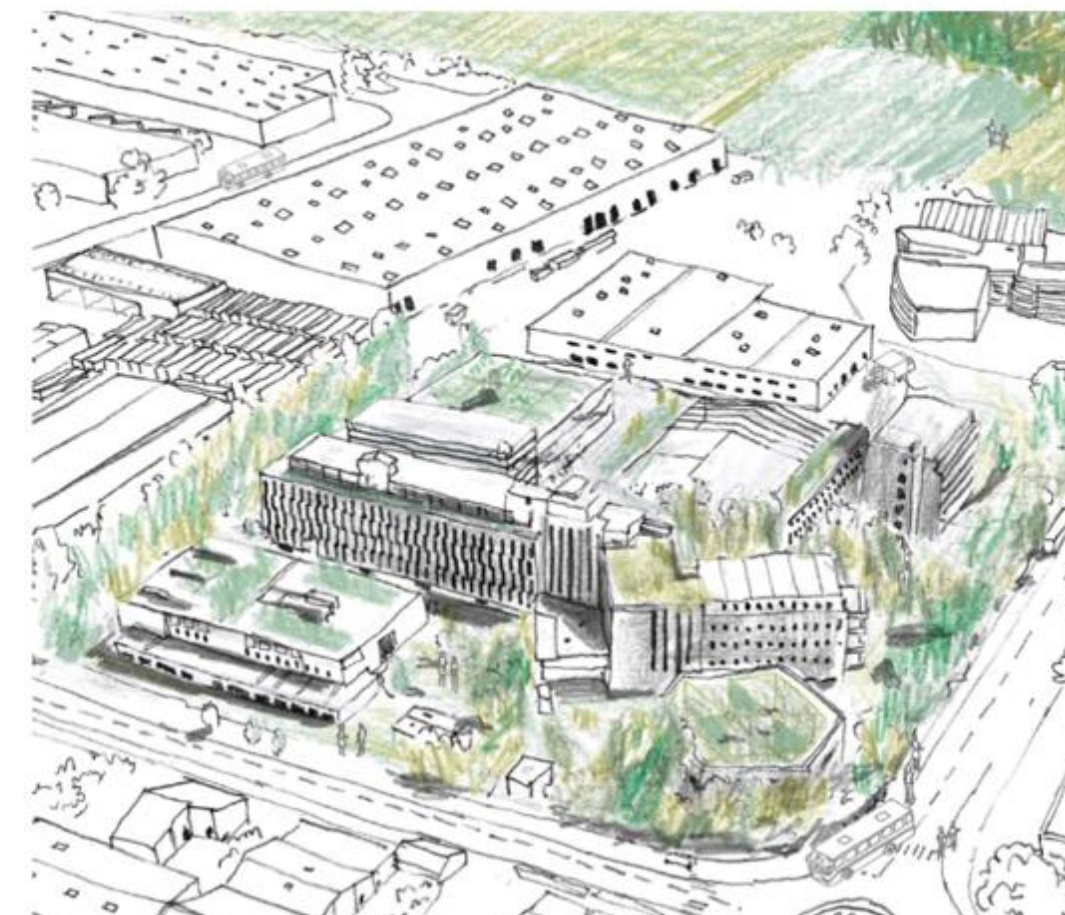
21 quai d'Austerlitz
75 013 Paris

ActionLogement 

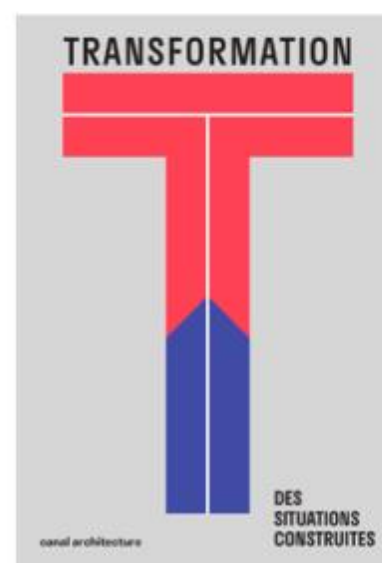
CANAL architecture



Recherches en application



TEBIO
BORDEAUX
1ER PERMIS REVERSIBLE



PARIS
MOUZAIA
BUREAUX > LOGEMENTS



MORANGIS
ZONE D'ACTIVITES
A REQUALIFIER

MOUZAÏA Transformation de bureaux en logements



58-66 MOUZAÏA
Transformation bureaux → logements



BUREAUX → LOGEMENTS

TRANSFORMATION
58 RUE DE MOUZAÏA
PARIS XIX^{ème}

BVP / CROUS de Paris / Daxal architecture / OTM Bâtiment

OUT/IN Industrialiser les processus de construction avec des pods préfabriqués



DÉMONSTREUR RÉVERSIBLE AMI Permis d'innover



Destinations	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée* (B)
Habitation		
Hébergement hôtelier	et/ou	4 100
Bureaux		
Commerce		
Artisanat ²		
Industrie		
Exploitation agricole ou forestière		
Entrepôt		
Service public ou d'intérêt collectif		392
Surfaces totales (m²)		4 492

Demande de « Permis de Construire sans affectation » (2021),
feuillelet Cerfa n°13409*06
→ rubrique à faire évoluer

CAHIER D'ACTEURS Transformation bureaux en logements



Cheuvreux
Canal Architecture

Sarment
Nouvel Acte

la transformation de bureaux



en logements



beaucoup de bruit pour rien ?

Centre Scientifique et Technique du Bâtiment

**Le CSTB
organise ses
activités pour
répondre aux
besoins des
acteurs,
quelle que
soit la
maturité de
leur projet**



**La Recherche
& Expertise**

pour penser le bâtiment et la ville de demain



L'Évaluation

pour vérifier l'intégrabilité des solutions innovantes



La Certification

pour valoriser la qualité sur le marché



**La Diffusion des
connaissances**

pour soutenir les compétences des acteurs



Les Essais

pour caractériser les performances

4 Domaines d'Action Stratégiques pour la Recherche

Le CSTB face aux enjeux émergents:

Bâtiments et Quartiers pour
bien vivre ensemble

Innovation, Fiabilisation de
l'acte de construire &
Rénovation

Bâtiments et villes face au
changement climatique

Economie circulaire et
ressources pour le bâtiment

Accompagnement des différents acteurs de la construction et de l'urbain dans une approche systémique aux diverses échelles, méthodes expérimentales, mesures et simulation.

Le projet TRIOMPH

Transformation de l'existant et des usages pour une optimisation de l'occupation des espaces habités

CSTB
le futur en construction



Interroger trois formes de sobriété dans la remobilisation du parc existant dans l'objectif de produire du logement



Changement d'usage

L'évolutivité désigne la capacité d'un bâtiment à changer d'usage, de manière pérenne ou transitoire

Ex : la transformation des locaux d'activité (étude de A. Coulondre et al., pour la Caisse des Dépôts)



Intensification des usages

Capacité d'un bâtiment d'accueillir plusieurs usages dans l'espace ou dans le temps (chronotopie) pour mieux utiliser les m²

Ex : l'Intensi'score (E.Slama, Paris and Co)



Nouveaux modèles d'occupation

Modes organisationnels ou contractuels pour mieux utiliser l'espace existant.

Ex : l'habitat intergénérationnel, 1Toit 2 Ages

Trois objectifs principaux

1

Identifier le potentiel de transformation du parc bâti existant à l'échelle nationale

Formalisation de scénarios à interroger à partir de 10 études de cas
Cartographie du potentiel dans le stock de bâtiments existants

2

Evaluer les impacts environnementaux des scénarios de transformation

En termes de carbone évité, de m² évités, de déchets évités

3

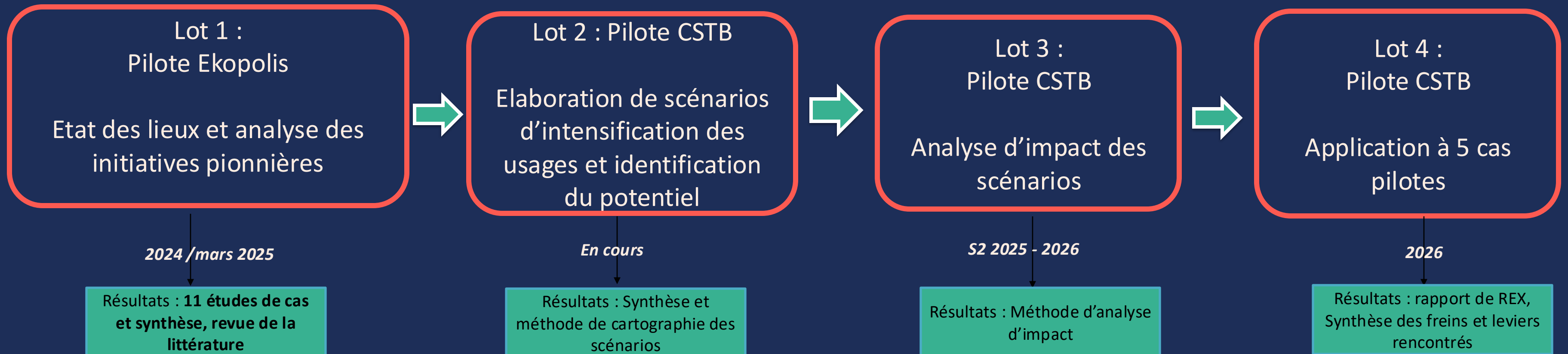
Evaluer la faisabilité des transformations à échelle territoriale

Analyse des freins et leviers à partir de cas tests (collectivités) à intégrer

Organisation du projet

Coordination : CSTB

Communication : Ekopolis



Premiers enseignements

Identification d'éléments favorisant ou freinant les opérations



Cohérence des programmations avec les besoins locaux

Localisation attractive

Amélioration du niveau de performance énergétique

Dispositifs de réduction de la charge foncière

Bonne qualité architecturale du bâti



Couvent de la Providence à Gap (05)



Zonages ABF

Coûts travaux non anticipés dans les diagnostics initiaux

Dépendance aux subventions publiques

Identification de typologies propices à la transformation

- **Monopropriété** publique (*Etat, Département, Commune, Etablissements publics ou organismes assimilés*). Ex : écoles, établissements de santé

- Biens répartis de manière homogène et en bonne quantité sur le territoire
- Facilité d'intervention : facilite l'acquisition et cession du foncier

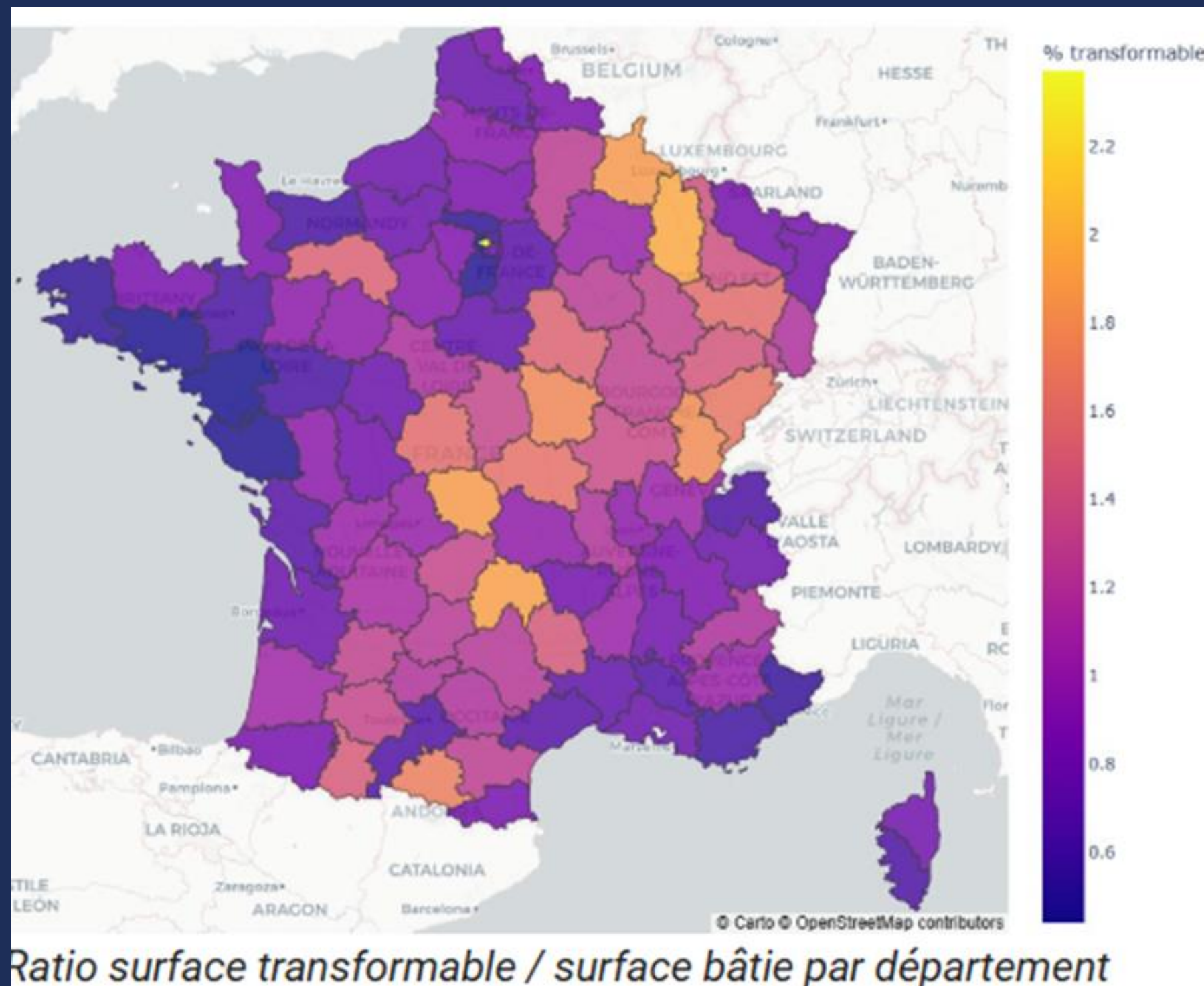
Interroger autres types de monopropriétés : SNCF, la Poste, Eglise...

- Année de **construction** < 1945

- Meilleure qualité architecturale
- Enjeux de rénovation

Prochaines étapes

Définition de scénarios de transformabilité et analyse cartographique du potentiel identifié à partir de la BDNB et des bases de données complémentaires, à partir de critères de répliquabilité établis lors de l'analyse des études de cas





Brigitte FERNANDEZ, Directrice adjointe, EKOPOLIS



Alexandre MUSSCHE

Designer et Urbaniste
Co-fondateur agence
VRAIMENT



David CHOMARAT

Directeur technique
Foncière de Transformation
Immobilière
Groupe Action Logement



Patrick RUBIN

Architecte
CANAL Architecture



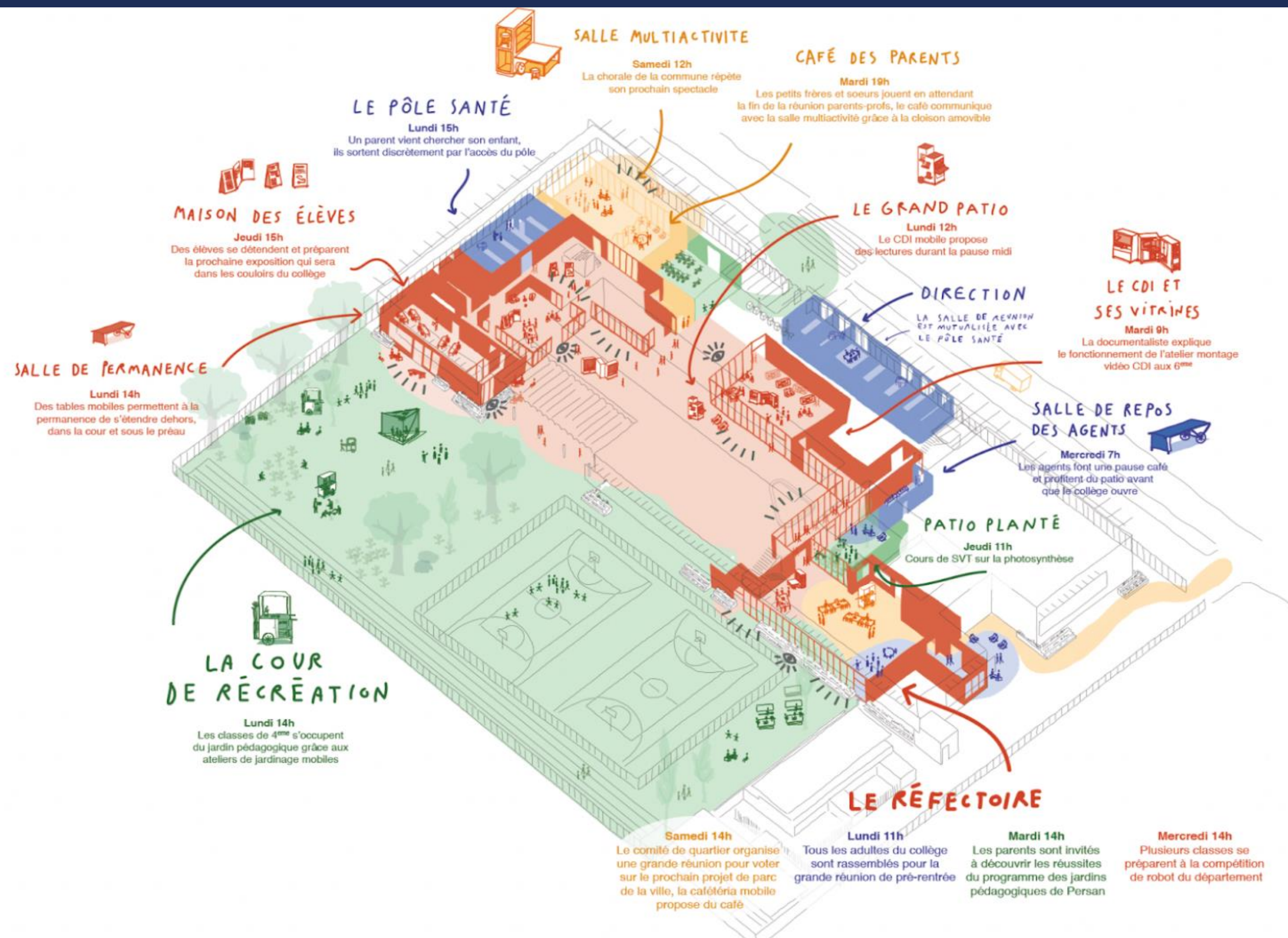
Michèle RAUNET

Notaire Associée
Cheuvreux Notaires



Élodie MACE

Coordinatrice Ouvrages
et Territoires Circulaires
CSTB

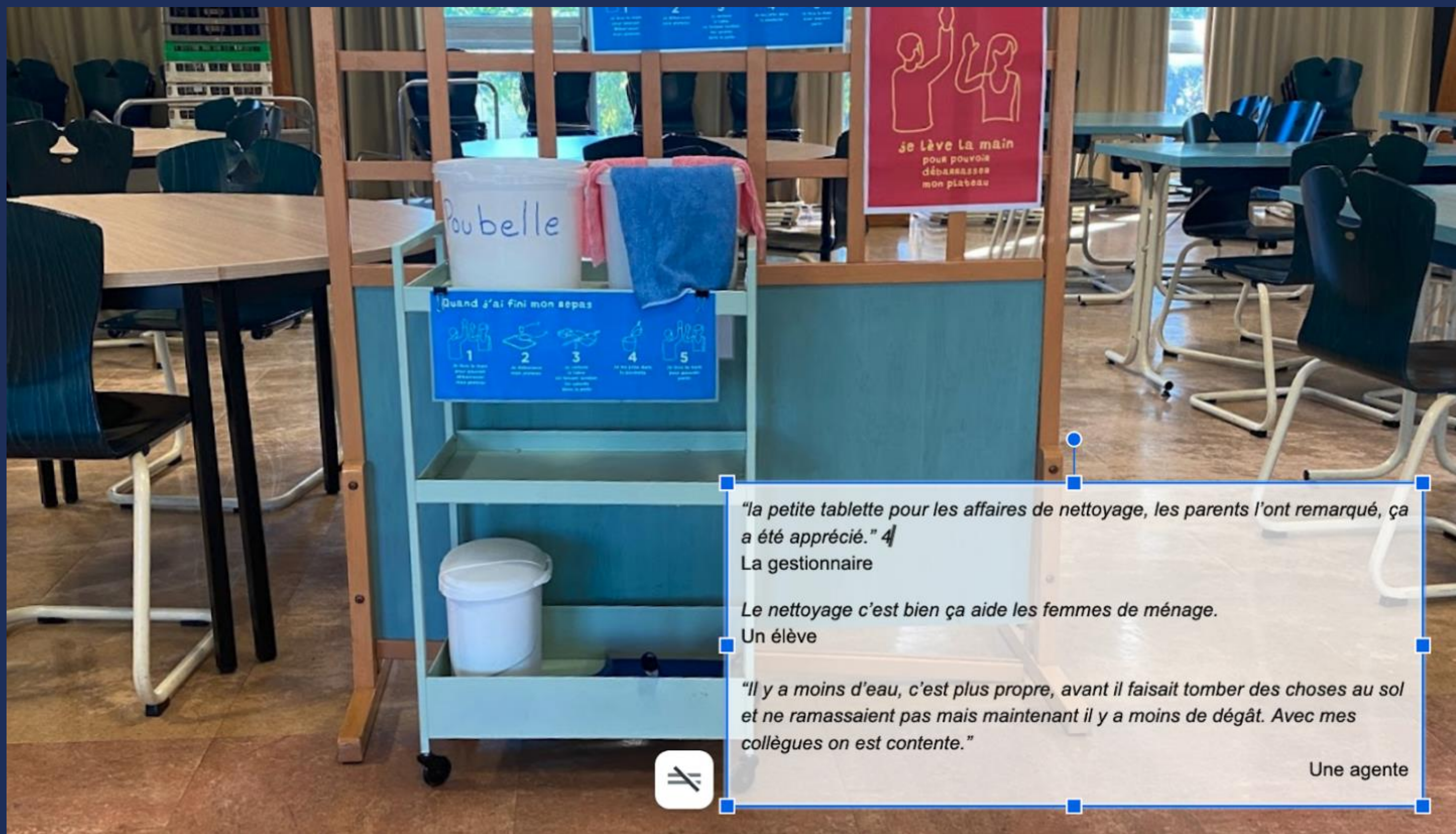


Changer le système de passage



- Nombre de service : 2
Nombre d'élèves demi p : 200
Environ la moitié au premier service et l'autre moitié au deuxième service
1. Temps légal d'une pause déjeuner : 1h30
 2. Durée moyenne d'un déjeuner dans le réfectoire d'un élève : 20 min
 3. Durée d'un service complet pour 100 élèves (du passage des élèves jusqu'à ce que le dernier soit sorti) : 35 min
 4. Durée : 20min
 5. Nombre : 5







Brigitte FERNANDEZ, Directrice adjointe, EKOPOLIS



Alexandre MUSSCHE

Designer et Urbaniste
Co-fondateur agence
VRAIMENT



David CHOMARAT

Directeur technique
Foncière de Transformation
Immobilière
Groupe Action Logement



Patrick RUBIN

Architecte
CANAL Architecture



Michèle RAUNET

Notaire Associée
Cheuvreux Notaires



Élodie MACE

Coordinatrice Ouvrages
et Territoires Circulaires
CSTB

Pour aller plus loin

Publications

p. 1 sur 14

Filtrer par catégorie

Entretien



Équipements publics : un m² mal utilisé est un m² mal investi (entretien avec Éléonore Slama et Alexandre Mussche)

4 septembre 2025

consultable sur autrementautrement.com

Pour aller plus loin



Œuvre collective, co-écrite par **Cheuvreux, Canal Architecture, Sarment et Nouvel Acte**

consultable et téléchargeable cheuvreux.fr

[ÉTUDE] TRIOMPH : recherche sur la sobriété immobilière



Webinaire de restitution **4 novembre de 11h à 12h30**

Phase 1 – Etat des lieux
consultable et téléchargeable ekopolis.fr



4-5 sept. 2025
Lille Grand Palais

Merci à vous !

Un évènement du



Organisé par



www.congresbatimentdurable.com
cnbd@cd2e.com

