

Observatoire de l'immobilier tertiaire

Transformation des bureaux en logements : un potentiel à confirmer

RENNES MÉTROPOLE

Face à des locaux tertiaires potentiellement vacants ou devenus obsolètes, à l'évolution des pratiques professionnelles réduisant les besoins en surface de bureaux, à la pénurie de logements et à la raréfaction du foncier constructible, la transformation des bâtiments tertiaires vers d'autres usages apparaît comme l'une des pistes d'action pour les politiques d'aménagement urbain. Elle constitue notamment un levier important pour la création de nouveaux logements au sein du tissu urbain existant.

En 12 ans, depuis 2013, à Rennes Métropole, 68 000 m² de bureaux ont changé de destination. L'essentiel de ces mutations de bureaux (83 %) s'est effectué au bénéfice de locaux à usage professionnel, notamment pour accueillir des activités d'enseignement supérieur, de commerces, de santé ou d'hébergement hôteliers. 10 000 m² ont par ailleurs muté en logements permettant la création de 195 locaux d'habitation. Ces transformations de bureaux se sont accompagnées d'une densification importante avec 29 % de surface de plancher supplémentaire pour l'activité et le logement.

Parallèlement à ces flux «sortants», 54 000 m² de bureaux ont été créés à partir de la transformation de locaux existants. Ces dernières opérations, généralement de petite taille, sont majoritairement situées dans le centre-ville de Rennes.

Au regard des dynamiques à l'œuvre sur la période, ces mutations restent pour l'instant limitées en comparaison des volumes autorisés - près de 978 000 m² de bureaux et plus de 61 000 logements à l'échelle de Rennes Métropole de 2013 à 2025. Toutefois, les volontés affichées, ainsi que les évolutions réglementaires et comportementales, pourraient à l'avenir accélérer ces transformations urbaines, malgré des freins encore importants, qu'ils soient techniques, financiers ou réglementaires. À cet égard, la loi du 16 juin 2025, visant à faciliter la transformation des locaux tertiaires en logements, pourrait contribuer à renforcer cette dynamique.

RENNES MÉTROPOLE 2013-2025



**Depuis 2013,
219
permis de construire
autorisant
des transformations
de bureaux**



**68 000 m²
de bureaux transformés
dont 27 %
vers l'enseignement
supérieur**



**54 000 m²
de bureaux issus de
transformations
dont 36 %
issus de logements**



**195
logements créés**

**16 %
des bureaux transformés
vers l'habitat**

Source : Sit@del 2 – traitement AUDIAR.

DES TRANSFORMATIONS PRINCIPALEMENT ORIENTÉES VERS LES LOCAUX D'ACTIVITÉS

En 12 ans au sein de Rennes Métropole, 219 permis de construire ont autorisé la transformation de 68 000 m² de surface de plancher de bureaux vers un autre usage. La très grande majorité (58 000 m² des surfaces préexistantes soit 85 %) de ces surfaces transformées restent des locaux d'activités. Ces opérations ont permis la construction de 73 000 m² de plancher de locaux professionnels nouveaux, soit une « densification » d'un quart des locaux existants auparavant.

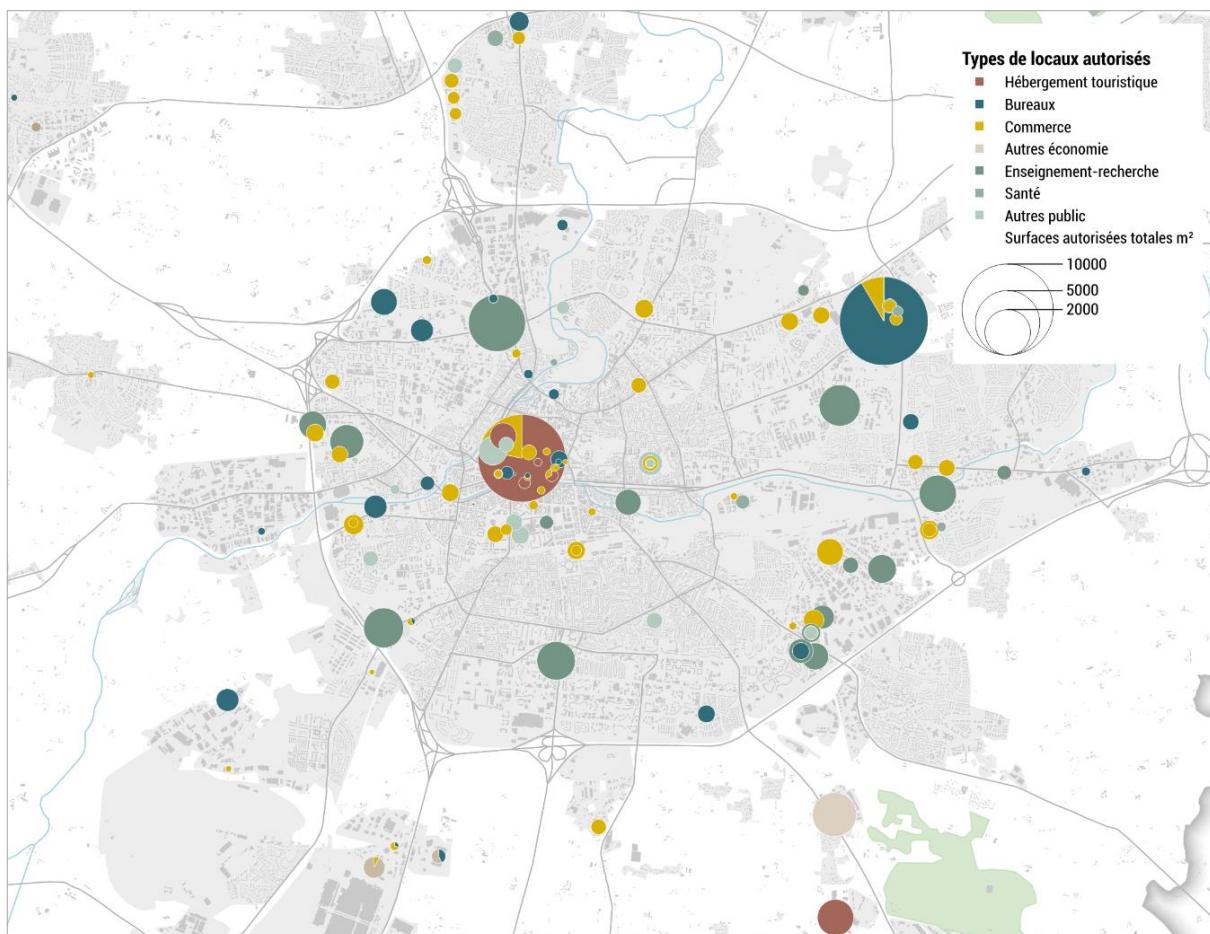
27 % de ces transformations en surface sont à vocation d'enseignement supérieur-recherche (ESC et écoles supérieures) en lien avec l'essor des formations post-bac privées ces dernières années. Ces mutations privilégiert les immeubles de bureaux tertiaires situés à l'extérieur du centre-ville rennais¹.

On retrouve ensuite la mutation vers l'activité commerciale avec des projets relativement nombreux (une soixantaine), mais de plus petites tailles, environ 200 m² en moyenne.

Il convient de noter que les deux principales opérations de changements de destination sont celles liées au Mama Shelter, place des Lices à Rennes et au projet Canopia à Cesson-Sévigné, mixant des bureaux et l'accueil de professions médicales. Elles totalisent à elles deux, plus 7 600 m² de bureaux transformés.

À l'échelle départementale, ces mutations restent relativement concentrées, 85 % des surfaces ayant muté au cours des 12 dernières années étant localisées au sein de Rennes Métropole (dont 70 % pour le cœur de métropole), devant Vitré Communauté (5 %) et Saint-Malo Agglomération (2 %).

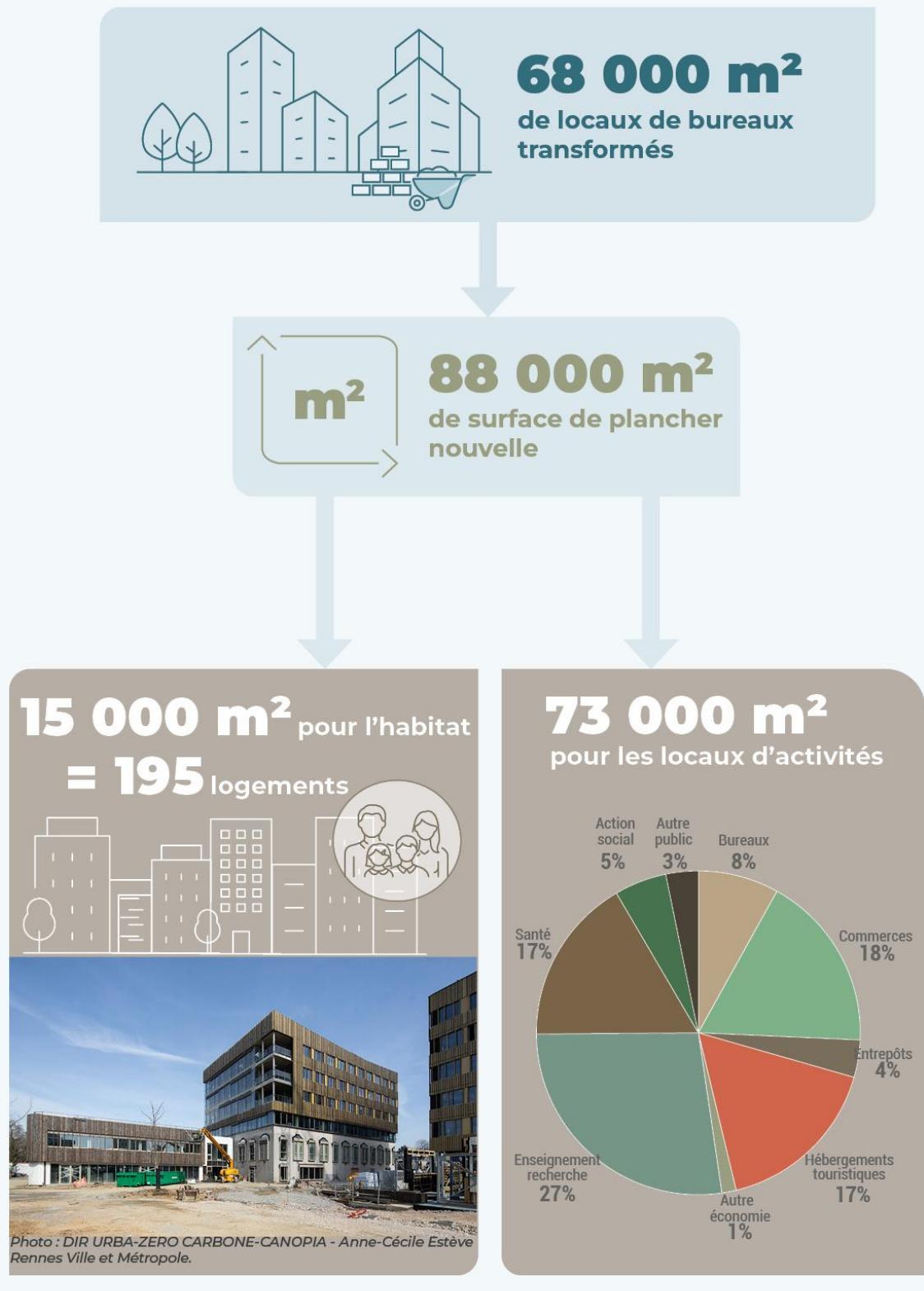
ZOOM SUR LES SURFACES DES LOCAUX NOUVEAUX APRÈS TRANSFORMATION DE LOCAUX TERTIAIRES DANS LE CŒUR DE MÉTROPOLE



Source : SIT@DEL 2 – traitement AUDIAR.

¹ Pour plus d'informations, l'étude de l'AUDIAR sur l'enseignement supérieur privé dans la métropole rennaise

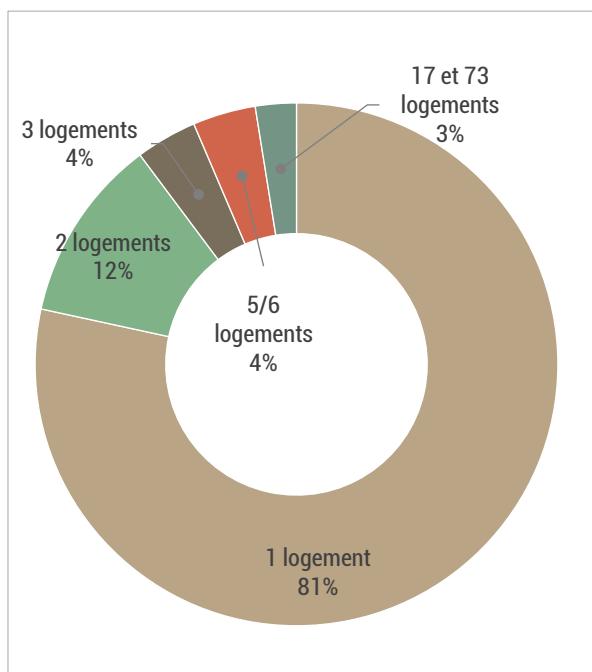
DESTINATION DES SURFACES DE BUREAUX TRANSFORMÉES DE 2013 À 2025 À RENNES MÉTROPOLE



Source : SIT@DEL 2 – traitement AUDIAR.

DES MUTATIONS DE BUREAUX VERS LES LOGEMENTS LIMITÉES

RÉPARTITION DES MUTATIONS DE BUREAUX EN HABITAT SELON LE NOMBRE DE LOGEMENT AUTORISÉS



Source : SIT@DEL 2 – traitement AUDIAR.

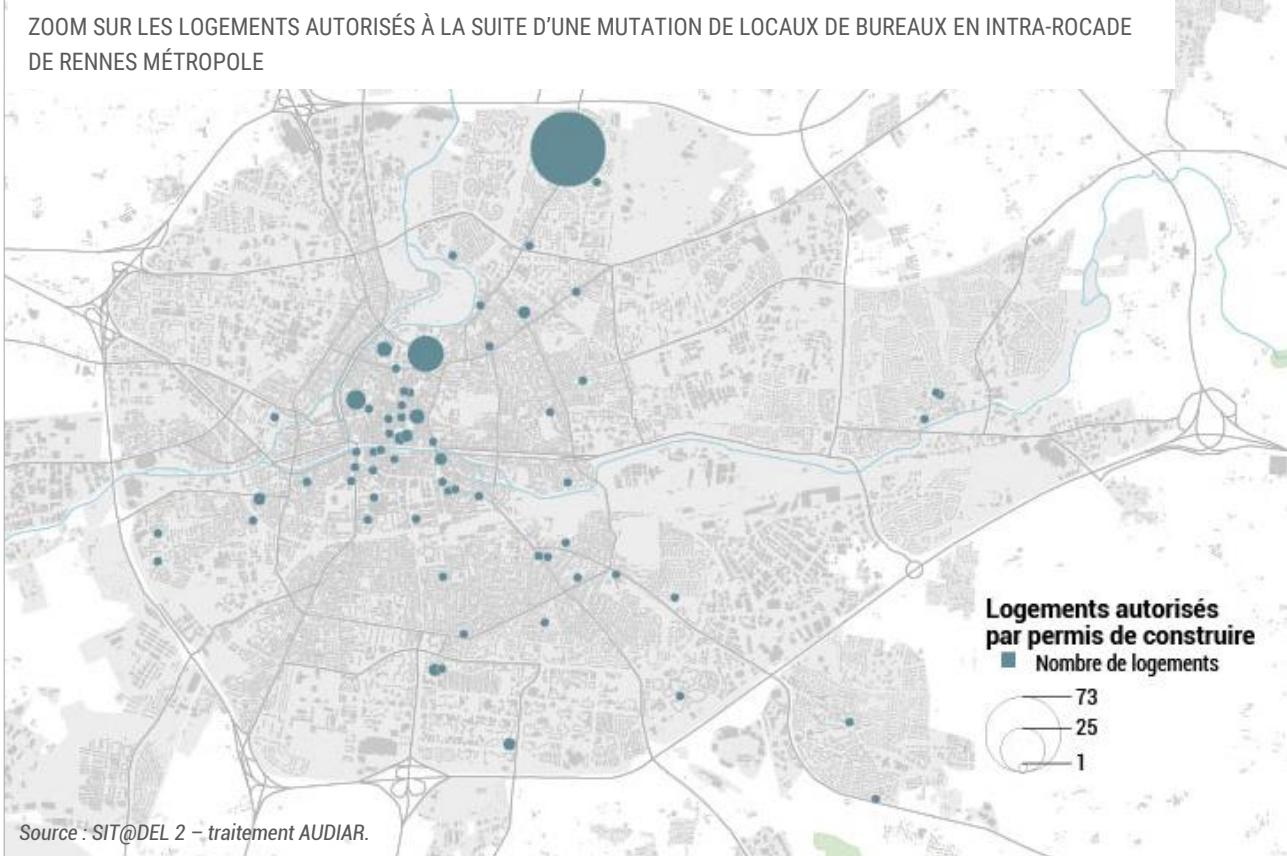
Entre 2013 et 2025, 79 permis de construire ont autorisé la création de 195 logements, transformant 10 000 m² de bureau en 15 000 m² nouveaux destinés à l'habitat. Ces transformations de bureaux en logements représentent 0,3 % des logements autorisés à Rennes Métropole au cours de cette période.

Deux mutations avec respectivement 17 et 73 logements créés sont relativement importantes, les opérations Moulin Saint-Martin et rue Saint Laurent à Rennes, où pour cette dernière 4 500 m² de logements ont été autorisés en plus de la transformation de 1120 m² de bureau existant auparavant.

Ces opérations se concentrent sur l'agglomération rennaise, 90 % étant situées à l'intérieur de la rocade. Les projets dans le centre-ville sont particulièrement nombreux, mais de petite taille, la majorité des autorisations permettant la création d'un seul logement.

À l'échelle départementale, Rennes Métropole représente 60 % des transformations de bureaux en logements devant Fougères (9 %).

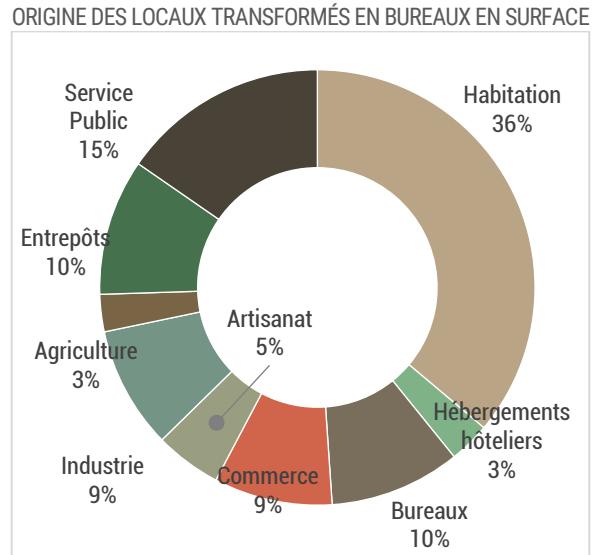
ZOOM SUR LES LOGEMENTS AUTORISÉS À LA SUITE D'UNE MUTATION DE LOCAUX DE BUREAUX EN INTRA-ROCADE DE RENNES MÉTROPOLE



Source : SIT@DEL 2 – traitement AUDIAR.

UN BILAN ÉQUILIBRÉ ENTRE LES ENTRÉES ET LES SORTIES

Ces sorties de l'offre tertiaire vers d'autres usages s'équilibrent pratiquement avec les transformations de locaux existants vers le tertiaire. En effet, depuis 2013, 54 000 m² de bureaux sont issus des transformations d'autres types de locaux. Ce sont principalement des mutations de petites tailles (60 m² en moyenne) et situées dans le centre-ville de Rennes. C'est la destination habitat qui est la plus représentée, les 415 permis autorisés représentent 36 % des surfaces de bureaux issues de ces transformations.



Source : SIT@DEL 2 – traitement AUDIAR.



Photo : Siège Vinci Boulevard Solférino – Audiар.

LA MUTATION DES BÂTIMENTS TERTIAIRES EN LOGEMENTS, DES FREINS À LEVER

D'un point de vue purement rationnel pour un opérateur privé, la démolition/reconstruction est souvent la solution la plus effective, car il se confrontera lors d'une opération de mutation des bâtiments tertiaires en logements à des problèmes techniques importants à surmonter, les immeubles de bureaux et de logements étant conçus différemment. En effet, la structure poteaux-poutres des bâtis tertiaires permet la modularité des espaces alors que pour les logements on priviliege l'usage de mur de refend favorisant l'isolation phonique. Les hauteurs par étages sont également plus importantes dans les immeubles de bureaux pour permettre l'usage des faux plafonds et planchers, tandis que pour les logements les hauteurs sont plus restreintes afin d'optimiser le nombre d'étages par immeuble et les besoins en chauffage. L'absence d'espaces extérieurs est également un problème de poids, le PLUi de Rennes Métropole imposant dorénavant un espace extérieur privatif (balcons, terrasses, loggias...) de 4 m² minimum pour les nouveaux logements.

Les façades sont également conçues différemment, fortement vitrées pour les bureaux pour compenser leur profondeur plus importante tandis que les immeubles de logements privilient des fenêtres plus limitées pour préserver l'intimité. Le principal frein identifié pour la mutation des immeubles tertiaires est leur « épaisseur » plus importante (18 m contre 15 m pour l'habitat), rendant plus difficile la création de logements traversants qui seraient soit trop étroits, soit trop spacieux (et onéreux à l'achat) et dans tous les cas mal éclairés. Des solutions peuvent exister (recul de la façade pour créer des surfaces extérieures, puits de lumière, espaces communs...), mais seraient coûteuses à mettre en œuvre sans atteindre nécessairement une qualité suffisante.

Une solution possible, mais qui ne saurait fournir des débouchés à tous les projets est la transformation des bâtis tertiaires en résidences étudiantes, les espaces communs des locaux professionnels pouvant être valorisés et les contraintes

techniques étant relativement adaptées à la mutation vers des logements étudiants. Malgré tout, la meilleure solution pour l'avenir est de prévoir la réversibilité des bureaux en logements dès la conception des nouveaux bâtiments, réduisant toutes ces contraintes initiales. Le futur siège de Vinci, boulevard Solférino à Rennes en est un exemple local récent.

Source de données

La base Sit@del permet de couvrir l'ensemble des opérations de reconversion de bâtiments d'activités vers du logement et d'autres locaux d'activités. Elle est produite par le Service des données et des études statistiques (SDES) du Commissariat général au développement durable (CGDD) du ministère de la Transition écologique, et s'appuie sur les données issues de l'exploitation des permis de construire (PC). Le fichier-détail Sit@del en « open data » exploité ici propose des données remontant jusqu'à 2013 (potentiellement géolocalisables à la parcelle/à l'adresse) et est mis à jour sur un rythme mensuel. La base Sit@del permet désormais d'identifier finement les logements issus d'une « transformation de locaux en logements (changement de destination) » et fournit un ensemble d'informations sur la nature du maître d'ouvrage, le type de bâtiment d'activités transformé et les caractéristiques des logements produits en reconversion.

REMERCIEMENTS



POUR EN SAVOIR +

L'enseignement supérieur privé dans la métropole rennaise, octobre 2023, AUDIAR.

Reconvertir les bureaux et bâtiments d'activités en logements un potentiel encore sous exploité, novembre 2022, Institut Paris Région.

PHOTOGRAPHIES

© Emilie Godet - AUDIAR. Anne-Cécile Estève - Rennes Ville et Métropole

RÉDACTION

Basile MARTINEAU

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Alain BÉNESTEAU

