

Reconstruire la ville sur la ville : bâtir l'avenir en capitalisant sur le passé | BNP Paribas Real Estate France

<https://www.realestate.bnpparibas.fr/fr/paroles-expert/reconstruire-la-ville-sur-la-ville>



Selon les projections de l'ONU, la ville constituera le cadre de vie des deux tiers de l'humanité en 2050*. Face à cette concentration exponentielle des populations et au

besoin d'espace qui en découle, un renouvellement du modèle urbain doit s'opérer. En tant que promoteur immobilier, nous sommes en première ligne pour répondre à ces enjeux en transformant la ville sur elle-même dans une logique de recyclage. Favoriser la restructuration et la reconversion des projets, c'est apporter des solutions aux défis environnementaux et sociétaux que doivent relever les collectivités tout en réinventant les immeubles et les quartiers.

Un modèle urbain au cœur des enjeux environnementaux et sociétaux actuels



Les villes se transforment en permanence sous les effets conjugués des mutations sociétales, économiques et écologiques. La prise de conscience collective de la crise climatique actuelle place les enjeux environnementaux au cœur des préoccupations des porteurs de projets immobiliers, acteurs publics comme privés. Le modèle de la croissance urbaine qui aboutit à l'étalement urbain et à la fragmentation des territoires montre aujourd'hui ses limites. **L'heure est à la maîtrise de l'extension des villes.** Les territoires dispersés, générateurs de déplacements, d'émissions de gaz à effet de

serre et d'artificialisation des sols, doivent désormais laisser la place **au développement de nouveaux îlots urbains**, des quartiers entiers qui unissent dans un même projet une pluralité d'usages et de populations. Reconstruire la ville sur la ville dans une logique **d'utilisation économe des espaces**, grâce à la réhabilitation et la reconversion de projets d'aménagement, sera selon moi, l'un des principaux enjeux de notre métier ces prochaines décennies.

Notre époque est également marquée par l'accroissement des populations en ville, le besoin de logements et l'amélioration attendue de la qualité de vie. Autant de facteurs qui nécessitent davantage de foncier pour la construction de lieux de vie. Mais au moment où ce *foncier se raréfie*, le modèle de réaménagement d'immeubles et de quartiers prend tout son sens. Face à la pénurie actuelle de logements, certaines métropoles européennes prennent le parti de **transformer des bâtiments, notamment des bureaux obsolètes ou vacants, en habitations**. C'est le cas de la ville de Paris qui s'est engagée, il y a déjà quelques années, à transformer 250 000 m² de bureaux en résidentiel d'ici 2020**.

Les Pays-Bas, à travers notamment les villes d'Amsterdam et de Maastricht, suivent le même modèle avec plus de 13 000 projets de bureaux, écoles ou commerces convertis en habitats l'année dernière (soit 14 % des logements construits en 2018)***. Londres ne fait pas exception. Dans ce contexte, nos équipes ont été missionnées pour mener la rénovation complète d'un immeuble de bureaux des années 1960 en le transformant en un ensemble de logements neufs situés dans le quartier de Covent Garden. Pour relever ce challenge avec succès, nous avons exploité la forme d'origine hexagonale du bâtiment afin de créer des lieux de vie premium sur mesure. Deux étages ont été ajoutés au sommet du projet existant. La façade a été entièrement démolie et remplacée par des baies vitrées toute hauteur et des balcons. Cet immeuble nommé *Hexagon* héberge également des commerces haut-de-gamme, des places de stationnement, des garages à vélos ainsi que des espaces de stockage supplémentaires pour les résidents. Même si ce modèle de transformation reste encore rare, il nous incombe en tant que promoteurs, **d'anticiper la réversibilité des immeubles** dès leur phase de conception et de les penser structurellement pour avoir plusieurs usages successifs (bureaux, logements, activités, etc.) sans avoir besoin d'intervenir sur le gros œuvre. Construire réversible s'imposera bientôt comme l'une des nouvelles normes pour construire la ville de demain.



Le secteur de l'immobilier entre dans une phase de mutation profonde. Révolutions écologique, numérique et des usages, le changement est déjà en marche ! Du côté du tertiaire, utilisateurs comme investisseurs misent de plus en plus sur des biens immobiliers qui concilient qualités environnementales, innovation et services pour répondre à des objectifs de durabilité, de bien-être de leurs collaborateurs et d'optimisation des dépenses. Mais ce changement de paradigme lève le voile sur une autre réalité, **l'accélération de l'obsolescence d'une partie du parc tertiaire existant** qui ne correspond plus aux attentes des entreprises. En témoigne l'abandon de nombreux bureaux comme les friches tertiaires. Selon l'INSEE, la friche se définit comme étant un espace bâti ou non, anciennement utilisé pour des activités industrielles, commerciales ou autres, abandonné depuis plus de deux ans et de plus de 2 000 m². **Redonner une seconde vie à ces espaces délaissés, sous-utilisés ou abandonnés**, qui représentent une grande disponibilité de m², constitue un réel challenge pour notre métier.

Chez BNP Paribas Real Estate, nous possédons un véritable savoir-faire dans ce type

d'opérations de renaissance de bâtiments. Parmi les projets de mutabilité les plus emblématiques que nous avons menés, *la transformation des tours du Pont de Sèvres*, un ensemble de trois bâtiments des années 1970, donne un second souffle à ce site de 80 000 m² de bureaux pensés pour proposer toujours plus de typologies d'espaces adaptés aux modes de travail et temps de vie des collaborateurs. La métamorphose des *Grands Moulins de Pantin* compte également parmi nos succès. Ces vestiges d'une minoterie industrielle fondée en 1884 le long du canal de l'Ourcq ont été transformés en bureaux spacieux pour accueillir les collaborateurs de BNP Paribas Securities Services.

S'appuyer sur la programmation des sites transformés pour leur conférer *une nouvelle identité et faciliter la réappropriation du lieu* représente, selon moi, une étape cruciale des projets. À travers une programmation qui place l'utilisateur au cœur des enjeux, notre objectif est d'incarner de nouvelles destinations urbaines, tout en assurant un ancrage local favorisant le développement d'autres fonctions que celle du travail sur un même lieu. Dès lors, les projets doivent s'inscrire dans la mixité et l'inclusion, apporter des services de crèche, de sport, des loisirs, des commerces, des tiers-lieux, des jardins partagés ou encore des espaces de restauration afin de faire vivre le site de façon élargie. Le projet **Métal 57** de Boulogne-Billancourt, que nous développons actuellement, illustre cette tendance. Préserver la qualité urbaine et l'héritage patrimonial du bâtiment emblématique de l'architecture industrielle de la fin du XX^{ème} siècle en le transformant en immeuble de bureaux contemporain ouvert sur la ville, tel est notre crédo. Conçu comme un laboratoire d'idées et d'expérimentations, au sein duquel nous anticipons les parcours et les usages de demain, le projet proposera une vie au pluriel via de nombreux services directement accessibles aux utilisateurs des bureaux mais également avec une possibilité d'ouverture aux riverains. Métal 57 proposera notamment un pôle de restauration diversifié type foodhall intégrant cafés, boulangeries, trattoria, une salle de sport ainsi qu'un auditorium. Ce projet emblématique doit également recomposer le paysage urbain avec la création de nouveaux espaces publics.

Bâtir l'avenir en capitalisant sur le passé, voilà une idée qui prend tout son sens au moment où le monde s'engage dans une période de mutation à la fois écologique et sociétale. Ce changement de perspective sur l'aménagement du territoire rebat les cartes de notre métier de la promotion. Désormais, notre secteur entre dans l'ère du recyclage pour ré-enchanter des lieux de vie.

Que vous ayez un projet immobilier ou que vous souhaitiez simplement prolonger l'échange autour de ce sujet, n'hésitez pas à me contacter !

[Me contacter](#)