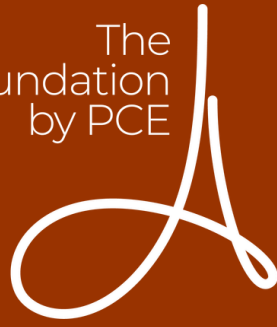


The
Foundation
by PCE



CERCLE TBL

FOCUS
MÉCÈNE

Entretien avec le ...

**CONSORTIUM
ENCORE**



« Nous proposons une nouvelle manière de transformer les bureaux en logements, en faisant des contraintes du bâti tertiaire de véritables atouts et avec une industrialisation maîtrisée. »

Consortium ENCORE



Nathalie Rozencwajg (NAME architecture), Matthew Won Piker (bien cordialement), Philip Garbutt (DESIGN BOX) et Luc Delestrade (Distinct Energies) ont uni leurs expertises au sein du consortium ENCORE pour explorer une approche alternative de la transformation de bureaux en logements. Leur proposition : s'appuyer sur les qualités structurelles du parc tertiaire existant et y insérer des modules d'habitation industrialisés, afin de produire des logements lumineux, évolutifs et sobres en carbone.

Dans cet entretien, ils reviennent sur la genèse du concept ENCORE, la manière dont il bouscule les méthodes classiques de transformation et les conditions nécessaires à son déploiement. Ils illustrent ainsi le rôle que peut jouer l'innovation collaborative pour accélérer la reconversion du parc tertiaire vacant.

Pouvez-vous nous présenter le concept ENCORE et ce qui le différencie des transformations classiques de bureaux en logements ? Pourquoi vous êtes-vous associés via ce consortium ?

Nathalie : ENCORE propose une nouvelle manière de transformer les bureaux en logements : plutôt que d'effacer les contraintes des bâtiments tertiaires – par exemple, plateaux trop profonds, hauteurs libres excessives, espaces résiduels difficiles à exploiter – le concept les convertit en atouts. Les interstices deviennent sources de lumière, de ventilation naturelle, d'espaces extérieurs ou de zones partagées, améliorant le confort et la qualité de vie.

En insérant des modules d'habitation préfabriqués en périphérie et en réemployant la structure existante, ENCORE génère des logements lumineux, traversants et évolutifs, tout en réduisant l'empreinte carbone.

Le consortium ENCORE réunit des spécialistes complémentaires pour **aborder la transformation des bureaux sous tous ses angles** : architecture, ingénierie tous corps d'état et environnementale, économie, programmation et montage immobilier. Cette coopération permet d'**enrichir l'analyse, d'assurer la robustesse technique du concept et d'apporter une réponse complète à un sujet encore émergent.**

Plus largement, comment percevez-vous l'enjeu de la transformation de bureaux en logements ou programmes mixtes ? Quels défis et opportunités cela représente-t-il selon vous pour la filière, vos métiers respectifs et la société ?

Matthew : Transformer l'usage d'un bâtiment n'est pas une idée nouvelle : cela fait partie depuis longtemps de la réflexion architecturale. **Ce qui change aujourd'hui, c'est l'ampleur du phénomène.** La vacance dans l'immobilier d'entreprise, combinée aux bilans carbone élevés de la démolition, au renforcement des normes environnementales et à la raréfaction du foncier, rend le sujet incontournable.

Avec des millions de mètres carrés de bureaux vacants, leur reconversion relève du bon sens. Si ces opérations exigent créativité, maîtrise technique et équilibre financier, elles constituent surtout **une opportunité majeure pour les acteurs de la construction et de l'immobilier** : celle de concevoir des projets innovants et responsables, qui redéfinissent la valeur durable.

ENCORE se positionne sur des immeubles jugés "non transformables", ou moins transformables, par les méthodes classiques. Comment travaillez-vous pour identifier ces actifs et déterminer quand le concept est opportun ?

Matthew : Pour notre consortium d'acteurs de maîtrise d'œuvre, la question n'est pas tant de savoir si un immeuble est transformable, mais plutôt par quelle méthode constructive l'aborder, et à quel moment. Dans la majorité des cas, nous ne sommes pas à l'origine de l'identification des actifs : ce sont des porteurs de projet, des gestionnaires ou des investisseurs qui nous sollicitent face à une problématique précise, souvent dans un contexte d'urgence (vacance prolongée, cession à court terme, pression des autorités publiques).

Le concept ENCORE devient pertinent dès lors que les premières analyses montrent que **notre approche peut offrir un avantage clair par rapport à une transformation conventionnelle**, que ce soit en termes de faisabilité technique, de délais, de coûts, d'impact environnemental ou encore de réduction des nuisances.

Comment concevez-vous l'équilibre entre industrialisation des modules et adaptation fine à chaque bâtiment existant et au programme voulu ?

Nathalie : ENCORE repose sur une industrialisation maîtrisée : des modules standardisés garantissent qualité, performance environnementale et rapidité de mise en œuvre. Mais chaque bâtiment impose ses propres profondeurs, hauteurs, orientations... et son cadre réglementaire spécifique. L'assemblage, la rotation et le positionnement des modules sont donc adaptés pour optimiser lumière, ventilation, usages et conformité aux réglementations et normes en vigueur. **L'équilibre se joue entre une grammaire industrielle stable et une adaptation fine à l'existant**, permettant d'allier efficacité, respect des règles et véritable projet sur mesure.

Philip : Le design comprend le principe des modules avec des fabricants permettant d'adapter la ligne de fabrication en usine aux besoins. Donc de nombreuses pièces (80 %) sont identiques, avec 20 % sur mesure et adaptées. Cela permet d'avoir une approche ajustée tout en ayant un processus industriel : c'est analogue à la construction automobile ou à une plateforme commune avec de nombreuses options.

En effet, cela permet de s'adapter aux différents sites et configurations d'accès, sans parler des approches de détails qui permettent d'individualiser en combinaison de pièces standards.

Le rôle des espaces communs est central dans votre projet. Comment les pensez-vous pour qu'ils soient à la fois désirables, utiles et économiquement soutenables ?

Matthew : Au-delà de l'amélioration de la qualité spatiale des bâtiments, les espaces communs sont au cœur du concept ENCORE. Leur pertinence tient autant à l'expérience qu'ils offrent qu'à leur cohérence avec le programme du projet.

Les opérateurs de résidences étudiantes, d'hôtels ou de logements locatifs multifamiliaux ont d'ailleurs des attentes précises, souvent formalisées dans de véritables chartes, quant au dimensionnement et à la conception de ces espaces. Loin d'être accessoires, ils contribuent à l'attractivité et au modèle économique du projet. L'enjeu est donc de trouver le juste équilibre : des espaces suffisamment généreux pour être désirables et utiles, tout en restant économiquement soutenables à la réalisation comme à l'exploitation.

Comment mesurez-vous concrètement les gains environnementaux par rapport à une démolition-reconstruction ou à une transformation "classique" ? Plus largement, quels avantages apporte votre concept d'un point de vue environnemental ?

Luc : ENCORE est une vision de performance durable et non uniquement environnementale. En effet, elle propose une empreinte carbone structurellement réduite, une consommation énergétique faible mais aussi un confort des usagers augmenté sans induire des risques d'îlot de chaleur.

L'empreinte carbone embarquée est au moins 40 % plus faible qu'un projet de restructuration lourde avec la préservation de la structure et des verticalités sans en créer. De plus, le concept porte une attention particulière à l'utilisation de matériaux bio-sourcés ou géo-sourcés pour la fabrication des modules 3D.

La solution proposée pour le traitement climatique des espaces est l'utilisation d'une dalle active chauffante et rafraîchissante (non climatisée), ce qui offre un confort optimal, une durabilité augmentée et ne contraint pas l'aménagement intérieur. L'eau chaude ou rafraîchie sera produite par une PAC individuelle ou une connexion au réseau de chaleur/froid urbain. Ces deux solutions de productions présentent l'avantage d'avoir des empreintes carbone en exploitation faible et pour la PAC un fort rendement énergétique.

Lorsque l'on regarde le concept ENCORE sur une longue période, on se rend compte que la modularité et la démontabilité allègent encore plus l'impact de notre solution car elles réduisent voire suppriment tout déchet lors de futures modifications d'usages.

Quels sont aujourd'hui les principaux freins structurels à l'insertion des modules et comment les gérez-vous ? Quelles différences selon la typologie des immeubles ?

Philip : Il y a des typologies de structure très favorables, par exemple des structures poteaux dalles (pas de poutres) souvent utilisées dans les bureaux.

Mais les contraintes d'allèges et de retombées de poutres peuvent être traitées intelligemment dans les phasages de pose et d'organisation des modules.

De plus, des solutions flat-pack ou modules insérées sont envisageables tout en maintenant le principe et le niveau de qualité attendu pour ce type d'ouvrage.

Comment travaillez-vous avec les industriels pour envisager la production des modules et la sécurisation de la chaîne logistique ?

Nathalie : Pour ENCORE, le travail avec les industriels repose sur une approche collaborative exigeante. Avant toute chose, nous cherchons à créer chez eux une véritable adhésion au concept, une envie de sortir du cadre et d'explorer des solutions nouvelles. Cette dynamique se construit à travers des ateliers dédiés, des sessions de brainstorming et des phases d'itération où l'on confronte idées, contraintes et savoir-faire.

L'objectif n'est pas de bouleverser leurs chaînes de production, mais de partir des procédés qu'ils maîtrisent, et parfois d'en combiner plusieurs qui ne l'avaient jamais été. Certains éléments peuvent gagner en simplicité du fait même de la logique d'ENCORE (par exemple, travailler l'étanchéité différemment grâce à la position des modules sous dalle), tandis que d'autres nécessitent une rigueur accrue dans les interfaces, la structure ou les performances environnementales.

Nous explorons également des hybridations entre modes constructifs hors-site (modules 3D lorsque c'est pertinent, systèmes flat-pack pour d'autres composants) afin d'optimiser transport, stockage, manutention et rapidité d'assemblage. Ces choix sont systématiquement modélisés : scénarios de coûts, cadences, logistique, stratégie de livraison, occupation du site, séquençage de chantier.

Quel est l'état du dialogue avec les propriétaires, investisseurs et les collectivités pour faire accepter un modèle encore expérimental ? Quelles conclusions en tirez-vous sur les enjeux d'innovation et de changement culturel de la filière ?

Matthew : Notre consortium est lucide : il s'agit d'un travail de longue haleine. Trouver le bon immeuble, avec le bon maître d'ouvrage et dans le bon contexte, prend du temps. Depuis la première présentation du concept, nous avons toutefois pu échanger avec de nombreux acteurs, publics comme privés, ce qui nous a permis d'affiner notre positionnement et de mieux comprendre les attentes du marché.

Nous constatons un réel intérêt de la part des collectivités, notamment face à la vacance tertiaire et à la pression foncière. **Les investisseurs et gestionnaires anticipent de plus en plus le durcissement des normes environnementales.** Si les échanges avec les promoteurs ont été plus limités jusqu'à présent, la dynamique évolue, preuve que c'est autant une question culturelle que technique.

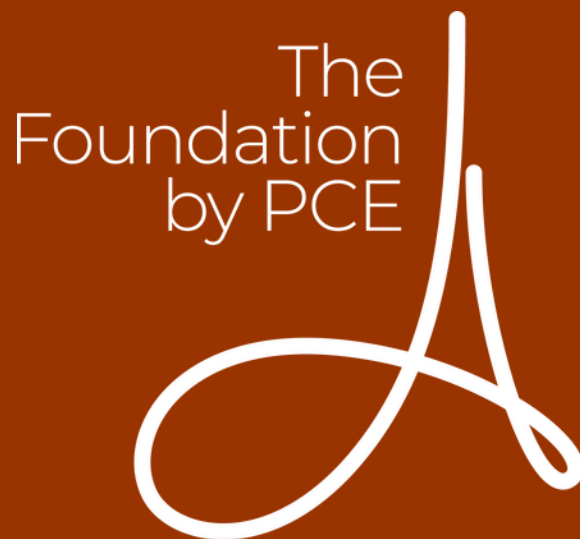
Le consortium est mécène du Cercle TBL. Pourquoi avoir fait le choix de cet engagement ?

Nathalie : Le choix d'être mécène du Cercle TBL s'inscrit pleinement dans la mission d'ENCORE : accélérer la transformation des bureaux existant en programmes résidentiels ou mixtes.

Pour nous, **le Cercle TBL est à ce jour l'un des rares lieux où se rencontrent ceux qui portent cette mutation, des acteurs publics comme privés** : collectivités, investisseurs, gestionnaires, aménageurs, promoteurs, AMO, architectes, ingénieurs, spécialistes du réemploi et de l'économie circulaire, chercheurs...

S'engager à leurs côtés, c'est accéder à une plateforme d'échanges privilégiée, partager retours d'expérience et innovations, et surtout comprendre finement les attentes d'un marché qui doit évoluer et repenser l'usage de bâtiments largement sous-occupés tandis que les modes de vie et de travail évoluent.

En soutenant ce réseau, le Consortium affirme sa volonté de contribuer à ce changement de paradigme et d'être en première ligne pour imaginer et déployer les modèles capables de réinventer l'avenir du parc tertiaire obsolète.



The Foundation by PCE est un fonds de dotation créé par Paris-Île de France Capitale Économique (PCE), le lab' de l'attractivité du Grand Paris.

The Foundation by PCE travaille sur l'attractivité du modèle de la ville européenne et porte une mission d'intérêt général.

The Foundation a créé le Cercle TBL, une plateforme unique dédiée à l'accélération des projets concrets de Transformation de Bureaux en Logements.



The Foundation by PCE

Éditeur

The Foundation by PCE

27 Avenue de Friedland - 75008 Paris
thefoundation@pce-idf.org

Directrice de la publication

Chloë Voisin-Bormuth

Rédactrice

Juliette Podglajen

Communication

Louise Limare, Louise Tirvaudey