



Bouygues Immobilier lance Coverso
son offre de transformation
de bureaux en logements

MARS 2023



SOMMAIRE

- 01** Bouygues Immobilier apporte une réponse à la pénurie de logements avec Coverso...
- 02** ...une offre immobilière de conversion de bureaux qui répond aux enjeux de revitalisation des actifs tertiaires, aux besoins de chaque territoire et qui s'inscrit en cohérence avec les objectifs environnementaux de l'entreprise
- 03** Une étape pour structurer et développer le marché de la réhabilitation et reconversion de bureaux en logements
- 04** L'affirmation d'un savoir-faire reconnu à travers la réalisation de plusieurs projets



01. BOUYGUES IMMOBILIER APPORTE UNE RÉPONSE À LA PÉNURIE DE LOGEMENTS AVEC COVERSO



Chaque année 500 000 nouveaux logements sont nécessaires pour « éviter une crise de l'offre » selon le rapport de la commission sur la relance durable de la construction de logements. L'envolée des matières premières, la hausse des taux d'intérêt et la difficulté à obtenir des permis de construire complexifient l'atteinte de cet objectif. Pourtant, un nombre toujours aussi croissant de m² de bureaux sont en voie de libération dans les grandes agglomérations françaises.

La transformation de bureaux en logements s'illustre donc comme une des réponses pour lutter contre la pénurie de logements particulièrement criante en zone tendue. **C'est pourquoi Bouygues Immobilier lance Coverso, son offre de transformation de bureaux en logements.**

D'ailleurs, avec la montée en puissance du télétravail, l'Institut d'épargne immobilière estime que 3,3 millions de m² seront désertés par les salariés dans les dix prochaines années, d'où la nécessité de faire évoluer le métier de promoteur et de penser de nouvelles offres adaptées à ces enjeux comme Coverso.

Coverso est une offre pensée pour répondre aux enjeux de revitalisation des actifs tertiaires, aux besoins de chaque territoire tout en étant cohérente avec les ambitions en matière environnementale de Bouygues Immobilier.

Grâce à son savoir-faire en la matière, Bouygues Immobilier vise la création 500 logements par an d'ici à 2025, notamment en Ile-de-France qui est la région abritant le parc de bureaux le plus important de France.



Une offre qui répond aux enjeux de revitalisation des actifs tertiaires



Une offre adaptée aux besoins de chaque territoire



Une offre qui s'inscrit en cohérence avec les exigences environnementales



2.1 UNE OFFRE QUI RÉPOND AUX ENJEUX DE REVITALISATION DES ACTIFS TERTIAIRES

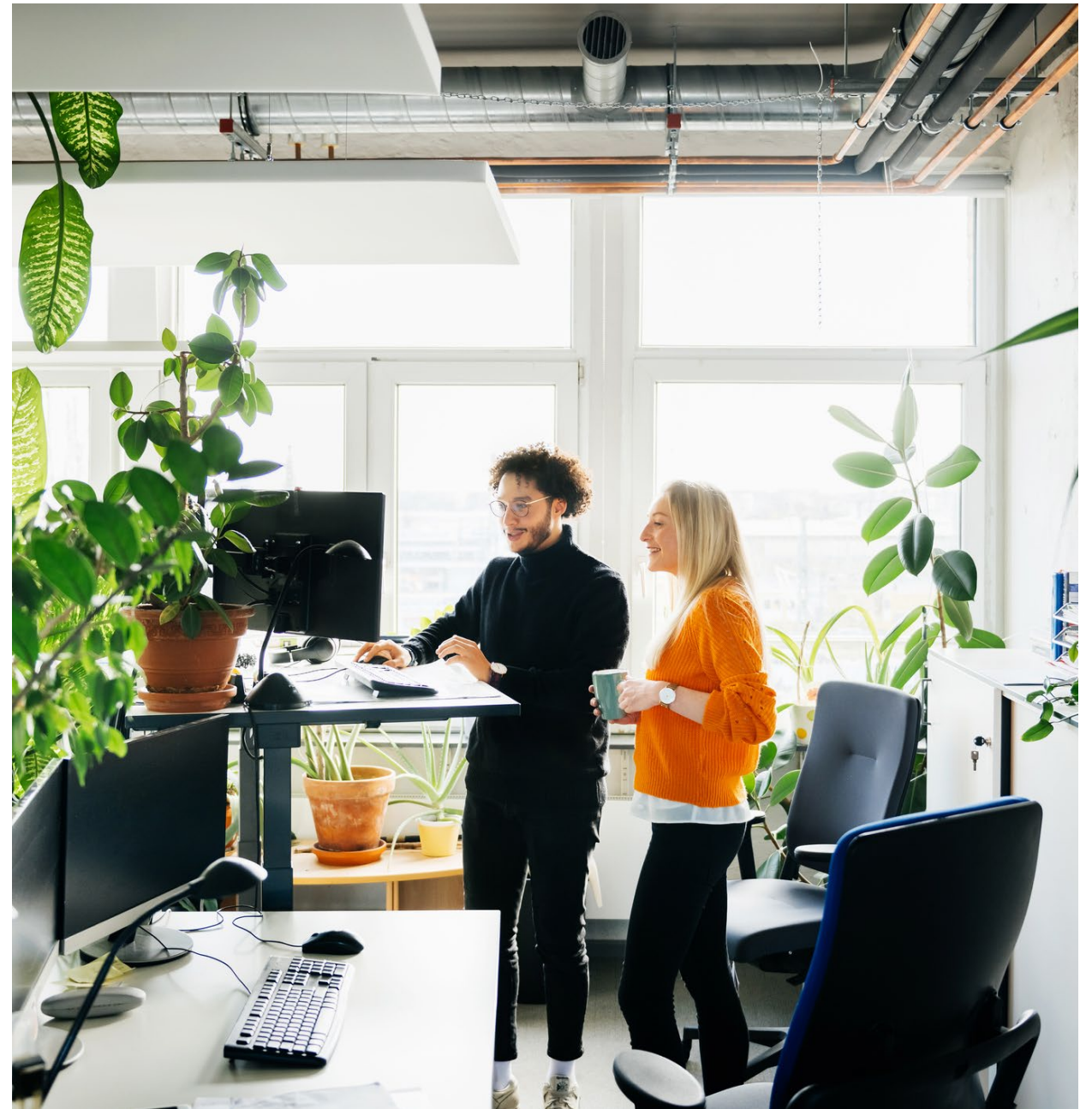
Avec **Coverso**, Bouygues Immobilier apporte une solution pour lutter contre le nombre croissant d'immeubles vieillissants et mal desservis qui ne trouvent plus preneurs.

Si les entreprises et les collectivités devront allouer des investissements importants pour réduire de 40% leur consommation à échéance de 2030 afin de répondre aux exigences du décret tertiaire et lutter contre l'obsolescence technique d'immeubles énergivores, force est de constater la diminution croissante des surfaces prises à bail par les entreprises qui s'élève aujourd'hui à 25%.

Il est vrai qu'en Ile-de-France, les marchés de Paris, Levallois, Neuilly-sur-Seine, Boulogne, La Défense ou Issy-les-Moulineaux demeurent porteurs avec un volume de transactions en croissance en 2022, mais les secteurs de Péri-Défense (Nanterre, Rueil-Malmaison et Asnières sur Seine), de la boucle Nord (Saint-Denis et Saint-Ouen), et de la deuxième couronne sont en fort repli. Or, ils concentrent 80% du stock de bureaux vides depuis plus de 4 ans (740 000 m² au 3^{ème} trimestre 2022).

Ce constat est par ailleurs transposable à toutes les grandes villes françaises.

Ces surfaces, qui n'auront plus d'usage tertiaire, constituent une opportunité pour Bouygues Immobilier de développer des opérations de transformation à usage résidentiel dans toutes les villes de France concernées.





2.2 UNE OFFRE ADAPTÉE AUX BESOINS DE CHAQUE TERRITOIRE

La richesse des offres proposées par Bouygues Immobilier permettra aux collectivités de bénéficier de projets de transformation adaptés et utiles à leurs territoires. L'expertise de l'entreprise sera également mise à profit dans les projets de rénovation de patrimoine et de transformation afin de ramener de la vie dans les bâtiments délaissés.

Avec une offre multiproduit allant des logements aux résidences gérées (seniors, coliving, étudiants), hôtels ou commerces, **Coverso** favorisera le développement d'opérations mixtes qui redynamiseront les territoires en les rendant attractifs et en créant de l'emploi.



Résidence
s seniors



Résidence
s
étudiantes



Hôtels



Commerc
es





2.3 UNE OFFRE ADAPTÉE AUX EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES

L'offre de transformation de bureaux en logements que propose Bouygues Immobilier s'inscrit dans la concrétisation des actions adoptées par l'Entreprise tant sur la réduction des émissions carbone, qu'en faveur de l'économie circulaire. Elle favorisera notamment l'utilisation de matériaux de réemploi.

Elle permettra par ailleurs une diminution importante de la pollution, contrairement à celle que peut engendrer des projets neufs ou la destruction de bâtiments.

La consommation de carbone sera a minima divisée par deux par rapport à une opération standard et les projets seront a priori moins sujets aux oppositions et aux recours puisqu'ils occasionneront moins de nuisances et de modification du paysage urbain.



3. UNE ÉTAPE POUR STRUCTURER ET DÉVELOPPER LE MARCHÉ DE LA RÉHABILITATION ET RECONVERSION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

La transformation de bureaux en logements n'est pas une idée nouvelle, mais en dépit des dispositions contenues dans Elan, dont le bonus de constructibilité de 30% et l'exonération de réalisation de logements sociaux en secteur non carencé, ces transformations restent un marché de niche avec 2% des autorisations de permis de construire délivrées entre 2013 et 2021 (source SITADEL).

Si aujourd'hui plusieurs freins empêchent le développement de cette activité...

- Freins administratifs, techniques et financiers ;
- Risque financier ;
- Peu de permis délivrés.

...il existe des solutions à travers la mise en place de dispositifs incitatifs :

- L'obtention de PC en vue de réaliser des logements dans un zonage tertiaire sans modifier le PLU ;
- Le renoncement à la réalisation de places de stationnement additionnelles à l'existant ;
- La liberté de ne pas produire des logements sociaux ;
- Un soutien financier aux collectivités territoriales pour chaque logement ;
- Une TVA à 5,5% pour les acquéreurs (comme pour le logement intermédiaire) ;
- Passage d'une taxe foncière bâtie à non bâtie après dépôt du PC de transformation jusqu'à la livraison de l'immeuble transformé ;
- Création d'un « Pinel vert ». Et en cas de surdensité de 30% (vs règles du PLU) de logements fléchés en accession à prix maîtrisés qui rentrent dans le quota article 55.



4. L’AFFIRMATION D’UN SAVOIR-FAIRE RECONNU DANS LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

Bouygues Immobilier compte plus de dix années d’expertise dans la régénération des actifs tertiaires.

Aujourd’hui, avec **Coverso**, l’entreprise étend son panel d’intervention en élargissant son expertise grâce à la mobilisation d’une équipe dédiée et pluridisciplinaire, mais également grâce à son fort ancrage territorial et son savoir-faire multiforme (technique, juridique, financier).

Fort d’un savoir-faire reconnu sur le sujet depuis plus de dix ans, Bouygues Immobilier a réalisé plusieurs projets de réhabilitation et de reconversion de bureaux en logements :

- **À Bruxelles**, en transformant un immeuble de bureaux de dix étages en une résidence de 52 appartements de standing avec le projet Quadrian ;
- **À Marseille**, en transformant un immeuble de bureaux des années 60 en une résidence étudiante de 340 chambres à travers le projet Kley ;
- **À Châteauroux**, en réhabilitant l’ancien Hôtel des Postes, témoin de l’histoire de la ville, en une résidence senior de 88 appartements ;
- **À Strasbourg**, en réhabilitant également l’Hôtel des Postes de la ville en un bâtiment d’exception composé de 100 appartements, d’une résidence senior de 84 logements, de 2 400 m² de bureaux et d’une brasserie.

Bouygues Immobilier dispose d’un portefeuille de 12 opérations de conversion de bureaux en logements majoritairement seniors, en cours de montage, soit près de 700 logements et 38 000 m² de surface habitable. Ces opérations, réalisées en partenariat avec ACAPACE, seront exploitées par les Jardins d’Arcadie. La Poste Immobilier avec La Banque des Territoires et 123 IM seront les propriétaires de ces actifs.



4.1. L’AFFIRMATION D’UN SAVOIR-FAIRE RECONNU DANS LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

Projet Quadrian - Reconversion de bureaux en une résidence design à Bruxelles (2019)

Le Quadrian a hébergé longtemps des espaces de bureaux et de commerces. Désormais, grâce au savoir-faire de Bouygues Immobilier, l'immeuble s'inscrit et laisse place à une résidence de standing au caractère affirmé.

Le programme intègre deux commerces de proximité au pied des 10 étages de l'immeuble. Les 52 appartements de la résidence se déclinent en studios ou appartements individuels, logements familiaux ou penthouse.

Clin d'œil aux compositions du peintre néerlandais Mondrian, la façade du Quadrian a été conçue tel un jeu de cadres déstructurés où les volumes se superposent pour créer une dynamique visuelle.



4.2. L’AFFIRMATION D’UN SAVOIR-FAIRE RECONNU DANS LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

Projet Kley - Reconversion de bureaux en une résidence étudiante à Marseille (2018)

À Marseille, la polyvalence des équipes de Bouygues Immobilier a permis la reconversion d’un immeuble construit en 1966, qui accueillait précédemment la CPAM de Marseille sur une surface de 11 000 m².

Située dans le périmètre d’Euroméditerranée, la résidence Kley propose désormais 340 chambres étudiantes.

Son identité architecturale forte, composée de brise-soleil rouge et jaune orangé sur les façades Ouest et Nord, marque l’entrée et la sortie de Marseille pour tous les automobilistes et piétons.



4.3. L’AFFIRMATION D’UN SAVOIR-FAIRE RECONNU DANS LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

Projet de réhabilitation et de reconversion de l’Hôtel des Postes de Châteauroux (2024)

L’Hôtel des Postes de Châteauroux, bâtiment de 1928, est un témoin de l’histoire.

Grâce à l’expertise de Bouygues Immobilier dans la réhabilitation et la conversion, il abritera prochainement une résidence de 88 appartements en location, Les Jardins d’Arcadie, proposés aux séniors qui veulent profiter d’un domicile plus adapté à leur âge, dans un environnement sécurisé et chaleureux.

La résidence, située au sein de l’ancien Hôtel des Postes, sera entièrement réhabilitée en conservant son style Art déco, pour restituer son charme d’origine : rotonde, céramique colorée, blasons de la Région Centre taillés dans la pierre etc.

Les résidents bénéficieront de nombreux équipements et services : restaurant, salle de fitness, jardin partagé, salon de coiffure.





4.4 L’AFFIRMATION D’UN SAVOIR-FAIRE RECONNU DANS LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

Projet de réhabilitation et de reconversion de l’Hôtel des Postes de Strasbourg (2023)

En plein cœur du centre-ville de Strasbourg, Bouygues Immobilier pilote la reconversion de l’Hôtel des Postes, édifice néogothique de 20 000 m². À l’issue des travaux, ce bâtiment accueillera 100 appartements d’exception, une résidence senior de 84 logements, 2 400 m² de bureaux ainsi qu’une brasserie.

Dans l’objectif de conserver son style néo-gothique, le bâti existant ne devrait quasiment pas être modifié, et les décors seront préservés.

Les façades extérieures seront restaurées et nettoyées, mais dans le total respect de la conception d’origine. De même, les cages d’escalier angulaires et la galerie de circulation voûtée seront rénovées et embellies, mais conservées à l’identique.

Le bâtiment hébergeant des bureaux de dernière génération à l’architecture en verre sera intégré dans la cour centrale, et les différents accès seront adaptés en vue d’assurer l’accessibilité des personnes à mobilité réduite.



La vie commence **ici.**

Contacts :

Caroline WEHBE

Directrice adjointe de la communication

c.wehbe@bouygues-immobilier.com

Camille CAPRON

Chargée de la communication institutionnelle

c.capron@bouygues-immobilier.com