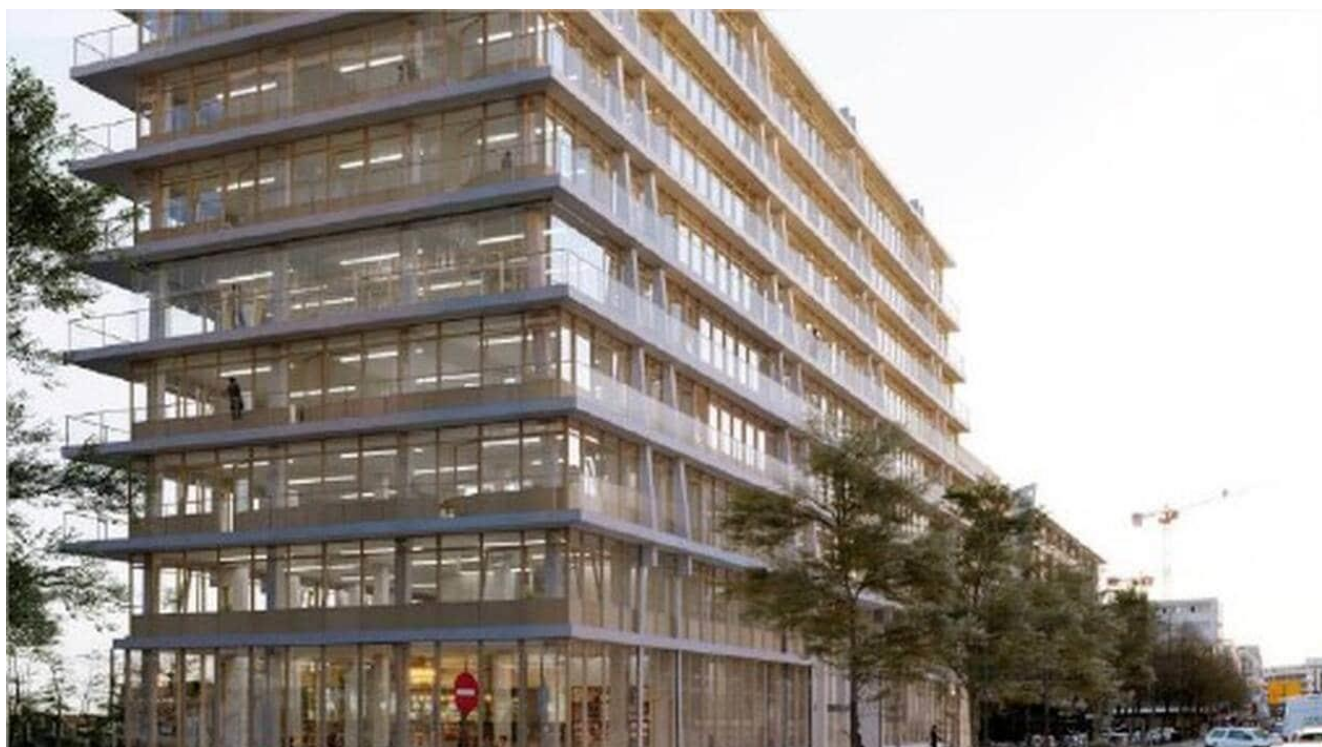


## Lettre d'information N°142 – Janvier 2026

### À Rennes, des bureaux pensés pour être 100% convertibles en logements



© Parc Architectes

En avril de l'an dernier, nous éditons une lettre sur la réhabilitation de bureaux en logements.

Ce mois-ci, notre attention a été retenue par un article rédigé par Lilas-Apollonia FOURNIER et paru récemment sur le site [ **batiactu** ] sur la conception d'un bâtiment neuf réversible et passif, baptisé Le Solférino, qui a vu le jour dans la capitale bretonne. Cette conception ingénieuse permet de penser et transformer un immeuble tertiaire en logements.

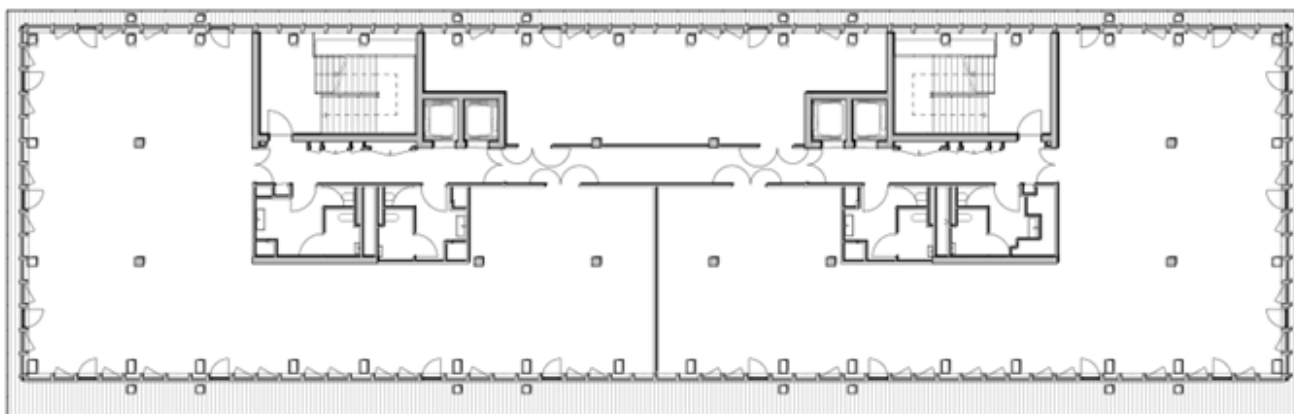
C'est la première fois que l'agence d'architecture Parc Architectes (*lire en note 1*) se prête à l'exercice, et elle espère déployer à nouveau cette idée à l'avenir. À Rennes (Ille-et-Vilaine), elle a dessiné un immeuble de bureaux conçu pour être transformable en logements, si besoin, pour le compte de la délégation Bâtiment Nord-Ouest de Vinci Construction (*lire en note 2*). Celle-ci souhaitait déménager son siège, auparavant en périphérie de la capitale bretonne, au cœur de celle-ci au sein d'un pôle multimodal.

## Usages du bâtiment

Le programme rédigé par Vinci exigeait d'élaborer un scénario pour 2050. *"Plutôt que de répondre à la question d'un point de vue strictement climatique, nous nous sommes aussi intéressés aux usages du bâtiment. C'est ainsi que nous avons proposé, dès le concours, des plans de bureaux et de logements"*, raconte Brice CHAPON, cofondateur de Parc Architectes.

Livré en décembre 2024, l'édifice de 6.600 m<sup>2</sup>, s'élevant sur huit niveaux, est composé d'un local commercial de 255 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée et d'espaces de bureaux en étages. Au premier niveau, un local à vélos, un atelier de réparation, des douches et vestiaires ont été créés.

Ce qui saute aux yeux en regardant le bâtiment, ce sont ses nombreux grands balcons qui rythment et protègent l'ensemble des façades. Ils apportent du confort, de la lumière et assurent un entretien facile des façades sans nacelle. *"Nous offrons un espace extérieur à tous les collaborateurs, à chaque étage, montre d'un geste Brice CHAPON. Ces balcons apportent un caractère domestique à cet édifice."*



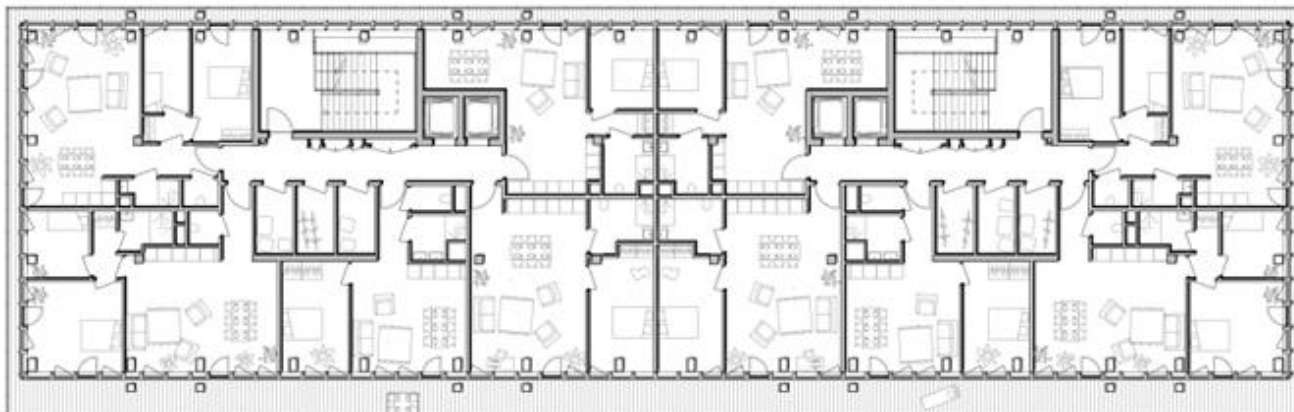
© Parc Architectes

A l'intérieur, la hauteur sous dalle est de 2,75 mètres. *"Cela permet, si l'espace est transformé en logement, d'intégrer un faux plafond et des fluides gravitaires et de revenir à une hauteur de 2,5 m. Intégrer des dalles actives et laisser des zones où il n'y en a pas, pour créer des perforations et passer de nouvelles gaines, permet d'anticiper les plans de logements."* Côté acoustique, *"les dalles de 35 cm, plus épaisses que celles utilisées en logement, apportent un vrai confort"*.

**Les architectes défendent la nécessité de "veiller à ce que le bâtiment conserve toujours cette capacité de réversibilité".**

Si l'édifice change d'usage pour devenir un ensemble d'appartements, un permis devra être déposé et des travaux de second œuvre seront toutefois nécessaires. Il faudrait notamment construire les cloisons des habitations. *"Mais tout est pensé pour pouvoir accueillir ces travaux facilement"*, affirme Émeric LAMBERT.

Chaque plateau de bureau peut abriter huit à dix logements, allant du T1 au T5, dont six doublement orientés (aux angles) ou traversants.



© Parc Architectes

Malgré sa grande façade dégagée plein sud, l'agence a tenu à concevoir un bâtiment bioclimatique, loin des immeubles classiques de bureaux équipés d'un système de climatisation. L'ouvrage est doté de très nombreux ouvrants, notamment de portes-fenêtres "toutes les cinq trames" et des fenêtres oscillo-battantes, opérant comme ventilation naturelle.

### Un bâtiment bas carbone

Du béton "bas carbone" a été déployé (poteaux, planchers et gaines de circulation parasismiques) pour son "inertie thermique". Le béton des dalles a été laissé brut. Une ossature bois (mélèze) a été choisie en façade.

"L'idée est de mettre en œuvre le bon matériau au bon endroit", affirme Émeric LAMBERT. "Pour faciliter l'installation des façades en ossature bois entre les dalles en béton, Sogea Bretagne BTP et leur partenaire CEB Charpente ont développé un outil de levage spécifique avec fourche d'extension et palonnier à rotation permettant d'insérer les éléments par l'avant et par l'arrière", indique Adim Ouest, filiale de développement immobilier de Vinci Construction.

"Nous insufflons l'idée d'entretenir son espace de bureau comme on entretient sa maison, en menant des actions du quotidien." Par ailleurs, des stores-toiles ont été installés sur les façades ouest et est, et se baissent automatiquement à certaines heures de la journée en été, pour gérer les apports de chaleur. "Les utilisateurs peuvent toutefois reprendre la main sur le système pour choisir l'apport de luminosité", précise Brice CHAPON. En outre, un système de chauffage a été intégré aux planchers en dalles de béton. Les deux noyaux principaux sont inclus en façade pour encourager les usagers à prendre les escaliers. Ils sont baignés de lumière naturelle et offrent des vues sur l'environnement alentour.

Penser les bâtiments de bureaux comme des logements potentiels est devenu un enjeu majeur de l'urbanisme moderne. Cette approche, souvent appelée réversibilité ou mutabilité, répond à des crises immobilières croissantes tout en anticipant l'avenir de nos villes afin de :

#### 1. Lutter contre la pénurie de logements

Dans les grandes villes et les métropoles, le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est critique. Parallèlement depuis la crise du Covid, le parc de bureaux connaît un phénomène de vacance structurelle qui va en s'amplifiant.

## 2. S'adapter aux nouveaux modes de travail

Accélééré par la pandémie précitée, l'essor du télétravail et du "*flex-office*" ont radicalement réduit les besoins en surfaces de bureaux physiques.

## 3. Réduire l'empreinte carbone globale

La construction est l'un des secteurs économiques les plus polluants. La réversibilité s'inscrit dans une logique d'économie circulaire. Un bâtiment qui dure 100 ans en changeant d'usage est bien plus écologique qu'un bâtiment détruit après 30 ans.

## 4. Relever les défis techniques et financiers

Historiquement, transformer des bureaux en logements est complexe (profondeur des plateaux, évacuations d'eau usée, normes incendie, etc). Penser la réversibilité dès la conception permet de lever tous ces freins et d'assurer une rentabilité à long terme.

## 5. Favoriser la mixité urbaine

Les quartiers de bureaux (comme La Défense à Paris ou Canary Wharf à Londres) deviennent souvent des "*villes fantômes*" le soir et le week-end. En mélangeant bureaux et logements au sein d'un même quartier, voire d'un même îlot, on crée une animation continue, on sécurise l'espace public et on optimise l'utilisation des services et commerces de proximité.

## Conclusion

Penser les bureaux comme des logements potentiels, c'est passer d'une architecture de **produit** (un usage figé) à une architecture de **processus** (un environnement capable d'évoluer et qui s'adapte à l'**usage**). C'est une stratégie gagnante pour le climat, l'économie et la qualité de vie urbaine.

En ce sens, certaines contraintes réglementaires peuvent être levées avec le permis de construire à double état (*lire en note 3*) qui facilite aujourd'hui de tels projets en France.

*Si cette note d'information succincte éveille des attentes ou des questions au sein de votre entreprise ou de votre organisation, DCR Consultants se tient à votre disposition pour accompagner votre réflexion vers ce que le marché attend et ce qui pourrait vous être profitable.*

Cordiales salutations.



**Denis CHAMBRIER**

Consultant Senior

[denischambrier@dcr-consultants.com](mailto:denischambrier@dcr-consultants.com)

Mobile : 06.7777.1883

## Carte d'identité de l'opération

Opération : Le Solférino

Usage : immeuble mixte réversible conçu pour être aménagé en bureaux et/ou en logements

Localisation : ZAC EuroRennes

Programme initial : 6.600 m<sup>2</sup> de bureaux - 255 m<sup>2</sup> de commerces - parking de 47 places

Surface : 9.200 m<sup>2</sup> SDP

Agence : Parc Architectes

Maître d'ouvrage : ADIM Ouest – groupe VINCI

Entreprise Générale : SOGEA Bretagne BTP – groupe VINCI

Qualité Environnementale : Certification BREEAM niveau very good et label énergétique E+ C- niveau E3C1

Lauréat du classement des promoteurs 2025 : catégorie bâtiments réversibles

Nommé au Prix AMO 2025 : catégorie typologies atypiques.

Début des études : juin 2021 / Livraison : décembre 2024



**Note 1** : L'agence **PARC Architectes**, installée à Paris, figure montante de l'architecture contemporaine française, se distingue par une approche qui fusionne l'architecture, l'environnement et une réflexion théorique poussée sur le paysage urbain. L'agence a été fondée en 2009 par deux architectes diplômés de l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) :

- **Brice CHAPON** : également enseignant à l'École d'Architecture de Strasbourg.
- **Émeric LAMBERT** : ingénieur, docteur en Sciences de la ville et professeur à l'École d'Architecture de Versailles.

Leur philosophie repose sur l'idée du "*Parc Planétaire*". Ils considèrent chaque bâtiment non pas comme un objet isolé, mais comme une modification locale de l'atmosphère et de l'environnement, cherchant à faire cohabiter l'humain, le végétal et l'animal.

Dès ses premières années, l'agence a reçu des distinctions prestigieuses qui ont lancé sa carrière :

- **2012** : Lauréats des **AJAP** (Albums des Jeunes Architectes et Paysagistes), un prix décerné par le Ministère de la Culture qui distingue les meilleurs jeunes talents en France.
- **2013** : Nomination à l'**Équerre d'Argent** (catégorie Première œuvre) pour le conservatoire de Bondy.
- **2014** : Lauréats du prix européen **40 Under 40**, récompensant les 40 architectes de moins de 40 ans les plus prometteurs d'Europe.

**Note 2** : [VINCI Construction](#)

**Note 3** : [Transformation de bureaux en logements Loi du 16-06-25](#)

Lien vers l'article de [ batiactu ] pour en lire l'intégralité > <https://www.batiactu.com/edito/a-rennes-bureaux-penses-etre-100-convertibles-logements-72757.php>