

Rénovation en site occupé



Transformer la contrainte en levier de valeur



Dans un marché de bureaux en recomposition, l'enjeu des investisseurs n'est plus de multiplier les mètres carrés, mais de préserver la valeur de leurs actifs.

Face à la hausse de la vacance, aux exigences réglementaires et aux nouveaux usages, la rénovation devient un acte stratégique. Mais dans un parc tertiaire déjà occupé à plus de 85 %, une question s'impose : comment faire évoluer les immeubles sans interrompre leur exploitation ?

Conserver ses locataires: un impératif pendant une rénovation

Les bureaux ne sont plus de simples lieux de travail: ils traduisent la culture, la performance et la politique RSE des entreprises. Rendre ces espaces attractifs et aux meilleurs standards du marché tant en matière environnementale que servicielle est un impératif pour le propriétaire.

Mais faire perdurer les baux en cours et conserver ses locataires est également un impératif, dans un marché du bureau tendu. Pour l'investisseur, cela signifie une perception des loyers, une évacuation du risque de vacance et un maintien de valeur.

Le challenge est donc bien d'atteindre ces deux objectifs: réaliser des travaux et maintenir les locataires en place. Un jeu d'équilibriste, tant un chantier mal anticipé peut rapidement compromettre le confort des collaborateurs, voire pousser un locataire à quitter les lieux.

Rénover en site occupé, c'est tout un art, qui consiste à conjuguer performance, confort, rentabilité, information, lutte contre les nuisances.

Les freins: techniques, humains et réglementaires

Techniques

Car les interventions doivent se faire sans immobiliser les espaces et les installations qui doivent rester en service, avec des contraintes d'accès, de bruit et de sécurité renforcées.

Humains

Car chaque décision impacte les usagers. La réussite dépend d'une concertation étroite avec les locataires et d'une communication transparente tout au long du chantier.

Réglementaires et environnementaux

Car ces opérations doivent viser une performance bas carbone réelle, compatible avec la taxonomie européenne et les trajectoires de décarbonation.

Comment réussir une réhabilitation en site occupé

La clé réside dans une approche systémique, à la croisée de la technique, de la concertation et de la donnée.

- **Anticiper:** établir un diagnostic précis des usages réels de l'immeuble et de la tolérance des locataires aux nuisances.
- **Phaser intelligemment:** organiser le chantier par séquences fines (découpage des espaces horizontalement et verticalement) pour maximiser les zones non impactées.
- **Communiquer en continu:** transformer la contrainte en projet collectif en associant les occupants aux décisions.
- **Piloter la performance:** suivre en temps réel les indicateurs énergétiques, de confort et d'usage pour ajuster les travaux.

C'est dans cette capacité à concilier la transformation physique du bâtiment et la vie qui s'y poursuit que se joue désormais la performance d'un actif.

Tour Ariane: une démonstration grandeur nature

En juillet 2025, Redman a livré la restructuration bas carbone de la façade de la tour Ariane, un IGH de 41 étages, pour le compte de Beaumont Real Estate Capital et Catella Aquila Investment Management, et dessinée par la Nouvelle AOM.

→ **Objectif:** remplacer une façade vieillissante et énergivore tout en maintenant l'activité de 17 entreprises et 4 000 collaborateurs.

Le chantier a été organisé quart de plateau par quart de plateau, étage par étage, avec des créneaux horaires très courts pour les travaux bruyants et une concertation continue avec les locataires.

Sur cet enjeu majeur de concertation et d'information, Redman a eu l'idée innovante de mettre en place un nouvel intervenant appelé Tenant Manager, un consultant spécialisé initialement dans la conduite du changement, doté d'équipes de space-planneurs et de psychologues. Sa contribution essentielle a permis de faire un tampon plus qu'utile entre la vie paisible des locataires de la tour et la dure réalité du chantier.



→ Résultats:

- 23 320 m² de façade rénovée et 2 240 fenêtres posées
- -21 % de consommation énergétique pour les locataires
- 90 % des matériaux de la façade initiale recyclés, dont 290 boucliers réemployés sous la forme d'un lustre monumental dans le hall
- Certification BREEAM RFO 2015 – niveau Very Good
- Une tour revalorisée, plus attractive, et surtout un revenu locatif préservé pendant toute la durée du chantier
- La conservation de plus de 80% des locataires

L'engagement de ces travaux majeurs de façade sur la tour Ariane a également été accompagné d'une reconfiguration complète des espaces serviciels du socle de la tour, garantissant au propriétaire une forte attractivité pour la captation de nouveaux locataires et réduire encore la vacance.

Dans un marché où la valeur des bureaux dépend autant de la performance énergétique que de la fidélisation des locataires, la rénovation en site occupé s'impose comme un outil stratégique pour les investisseurs, à condition de bien anticiper le projet et de travailler en concertation avec les locataires.