

# Opérations Immobilières

@OImmobilieres

N° 130 | Novembre - Décembre 2020

LE MONITEUR



DOSSIER

## Quelles relations public-privé pour fabriquer la ville de demain ?

- Projet immobilier et domaine public, comment sécuriser les intérêts des intervenants ?
- Dépasser le modèle de la promotion immobilière pour métamorphoser la ville
- Appel à manifestation d'intérêt : un outil au service de projets hybrides
- De la bonne utilisation du recours à la « VEFA publique »
- Projet urbain partenarial et ZAC, un mariage impossible ?
- Les friches : terrains à reconquérir pour l'accueil de projets privés-publics

Direction scientifique du dossier : David Guillot et Clémentine Liet-Veaux, avocats, DS Avocats

### LE POINT SUR

le statut des déblais de chantier

### PERSPECTIVE

penser la réversibilité de l'immeuble à partir de 7 principes constructifs

### 10 QUESTIONS SUR

le bail à construction

# Penser réversible, c'est anticiper l'évolution d'un bâtiment avant même sa construction

Pourquoi attendre pour construire des bâtiments hybrides, prêts à accueillir toutes formes de programmes ? Quels freins subsistent encore ? En 2017, Canal architecture posait déjà ces questions en éditant l'ouvrage collectif « construire réversible » dans lequel un panel d'acteurs s'interrogeait sur les raisons de figer un bâtiment *a priori* en lui affectant un inamovible programme. Simultanément, l'atelier Canal initiait un certain nombre d'investigations, proposant des solutions techniques, simulant des bilans économiques, afin d'anticiper la construction puis la transformation aisée des bâtiments, sans reprises structurales ni bouleversements des fluides et des flux qui assurent la pérennité d'une architecture.

## POUR ALLER + LOIN

Construire réversible, tribunes libres

Ouvrage collectif édité par Canal architecture en mai 2017,

Librement téléchargeable sur [canal-architecture.com](http://canal-architecture.com)



Construire réversible aujourd'hui, pour moins détruire demain, relève d'une certaine évidence : celle de bâtir durable, objectif commun vers la transition écologique. Les constructions de la ville ancienne ont souvent bénéficié de plusieurs vies mais, désormais, l'effort est devenu démesuré pour parvenir à la réhabilitation d'un immeuble récent, tant l'architecture est le plus souvent contrainte par son affectation initiale et sa reconversion complexifiée par la multiplication des normes.

L'idée d'habiter, travailler, enseigner... successivement, parfois simultanément, dans une seule et même architecture devrait engager les professionnels à dissocier programme et procédé constructif dès la conception d'une opération, au bénéfice d'une souplesse d'usages sur une géométrie spatiale libérée.

## Le permis d'innover, outil pour la réversibilité

Le permis d'innover, introduit en novembre 2018 dans le cadre de la loi Elan du 23 novembre, est expérimental jusqu'en 2025. Cette disposition est antérieure au permis d'expérimenter, introduite en mars 2019 dans le cadre de la loi Essoc afin de favoriser l'innovation, sous réserve d'apporter des solutions d'effets équivalents aux missions et règles auxquelles il est proposé de déroger.

Le permis d'innover constituante de la loi Elan, autorise les acteurs de l'immobilier à déroger à certaines règles opposables aux autorisations de construire, à condition que l'opération de construction ou d'aménagement soit située dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, d'une grande opération d'urbanisme ou d'une opération de revitalisation du territoire. Afin de favoriser l'innovation en architecture, de simplifier les normes et de « construire mieux, plus et moins cher », des dispositifs qui peuvent être discutables sont désormais encouragés à condition d'atteindre, par démonstrations, des résultats équivalents aux règles auxquelles il est dé-

rogé. Une fois délivré, le permis de construire sera associé à l'approbation de dérogation.

L'objectif poursuivi par le ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les collectivités territoriales dans ces deux mesures est de mettre les transitions énergétique et numérique au service des habitants, travailleurs et citoyens, d'encourager l'amélioration et l'évolution des usages ou encore de faciliter la reconversion de bureaux en logements.

À titre d'exemple, l'un des objectifs du permis d'innover, parmi d'autres mesures, est de déroger à certaines conditions du permis de construire. À ce jour, sur le document officiel CERFA n° 13409\*06, feuillet indispensable aux services instructeurs des administrations, aucune case ne propose, dans le tableau destination, l'édification d'une construction à destination hybride. Il faudrait donc faire évoluer ce document pour prévoir à côté des destinations : habitations, bureaux, commerces, industrie, une nouvelle destination : réversible. Ainsi le permis de construire serait sans réelle destination.

## Mise en œuvre du permis d'expérimenter pour l'établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique

Le 6 septembre 2018, Canal architecture a été l'un des 8 lauréats d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour expérimenter le permis d'innover lancé conjointement par Euroméditerranée à Marseille, Grand Paris Aménagement et Bordeaux Euratlantique et soutenu par le ministère de la Cohésion des Territoires. Cet AMI a permis de détecter des innovations de toutes natures se heurtant aujourd'hui à un blocage normatif dans le but de passer d'une logique de moyens à une logique de résultat. Les projets sélectionnés proposent des innovations techniques et technologiques ou d'usages architecturaux très différents.

La proposition de Canal architecture, retenue dans le cadre de l'AMI est de déposer des permis de construire évolutifs pour permettre la réversibilité

des usages. Deux localisations sont ciblées pour ces constructions, Grigny sur le territoire de l'établissement public à caractère administratif (Epa) Grand Paris Aménagement et Bordeaux sur celui de l'Epa Euratlantique.

En 2021, à Bordeaux, un projet de 4 500 m<sup>2</sup> de planchers verra le jour conçu sur les terrains d'une opération d'intérêt national (OIN) conduite par Canal et Elithis, sous la direction de l'Epa Bordeaux-Euratlantique. Son instruction dérogera principalement à l'obligation de préciser l'affectation exacte des 4 500 m<sup>2</sup> de planchers qui seront construits.

Toutefois, cette posture n'exclut pas de présenter plusieurs hypothèses de destinations : bureaux, logements, activités. Les dispositifs prévus par les procédés constructifs autorisent, par anticipation, à régler indifféremment sur les 19 plateaux des deux bâtiments toutes adaptations pour des programmes successifs.

La position de Construire réversible est fondée sur l'apport de preuves destinées à l'Administration qui statuera sur une solution présentant un caractère innovant dans le périmètre de l'OIN. Pour le démonstrateur localisé à Bordeaux, il s'agira de

Ossature du « démonstrateur » réversible, en études, à Bordeaux, intégrant les 7 principes structurels développés et dessinés dans Construire Réversible, ouvrage collégial édité par Canal architecture en 2017.

**1** EPAISSEUR DU BÂTIMENT :  
13 m

**3** CIRCULATION :  
DECKS ET PONTONS  
EXTÉRIEURS

**5** DISTRIBUTION  
DES RÉSEAUX :  
SANS REPRISE  
STRUCTURELLE

**6** ENVELOPPE :  
MOINS DE 20 %  
DES COMPOSANTS  
À MODIFIER

**2** HAUTEUR D'ÉTAGE :  
2,70 m

**4** PROCÉDÉ CONSTRUCTIF :  
POTEAUX-DALLES

**7** DOUBLES NIVEAUX :  
R.D.C. ACTIF  
ET TOIT HABITÉ

hauteur libre 2,70 m





résister, dans le futur, à la potentielle destruction du cadre bâti en raison de son obsolescence fonctionnelle ou d'une destination étrangère à la morphologie constructive du bâtiment. Faudra-t-il, à l'avenir, créer une catégorie spéciale destinée à un « bâtiment capable sans destination pré-définie » ?

### Penser l'évolution d'un édifice à partir de 7 principes constructifs

Penser l'évolution d'un édifice avant sa construction invite à projeter des immeubles à façades non contraintes, à initier des surfaces de plans libres assurant une géométrie variable des volumes intérieurs pour palier l'incertitude des destinations. Procédés constructifs anticipateurs qui allégeront au maximum les adaptations et leurs coûts lors d'une transformation obligée ou souhaitée.

Le principal écueil identifié auquel se heurte encore le principe de réversibilité tient à l'accumulation des normes et règlements contradictoires qui régissent, en France, la construction des différents programmes, notamment dans les domaines des bureaux et des logements.

Épaisseur, hauteur, ensoleillement, sécurité incendie, accessibilité, induisent, suivant les destinations mono-orientées, des gabarits et des

géométriques trop éloignés les uns des autres. En identifiant les points durs, de nombreuses hypothèses ont été avancées par l'atelier Canal, certaines ont été testées pour évaluer des dispositifs qui rassemblent sept principes constructifs. Rien de définitif, ni de dogmatique, mais une réflexion sur des critères à envisager comme outils appropriables et partitions ouvertes à interprétation : 13 mètres d'épaisseur pour un bâtiment traversant, structure poteaux-dalles, hauteur d'étage définie à 2,70 m, circulations et pontons extérieurs, réseaux et fluides exploitables en façade, modules enveloppes interchangeable, double niveaux sur rez-de-chaussée, toits habités bénéficiant de services partagés.

Rendre vraisemblables ces propositions dépend de la volonté des industriels et constructeurs du secteur du bâtiment qui accepteront d'investir sur des programmes novateurs conçus pour substituer des fonctionnalités standardisées à des expérimentations agiles en empruntant au monde du design et des composants. L'implication des industriels garantirait le coût de mutation d'un bâtiment sur un investissement limité de 30 à 40 %, alors qu'aujourd'hui le coût d'une réhabilitation lourde réclame 130 % d'effort comparé au 100 % que représente une construction neuve.

Façade Nord de l'immeuble réversible en cours d'études, à Bordeaux, Canal architecture Elithis, novembre 2020.



### Dépasser les difficultés légales et fiscales

Si l'on s'accorde à ne pas déceler de difficultés sur les plans technique et économique d'une construction mutable, la destination aléatoire du même immeuble déclenche (provisoirement) une cascade d'interrogations opposables au projet vertueux de la réversibilité.

Planifier les plans locaux d'urbanisme (PLU) sans visibilité précise, distinguer les coefficients de TVA suivant les affectations, retenir un taux de taxe foncière selon la variation des destinations, déterminer les cotisations foncières, définir la taxe d'aménagement, calculer les taux de rentabilité interne, clarifier l'objet et la durée des baux locatifs autant de questions auxquelles il est nécessaire d'apporter des réponses aux investisseurs. Entre hypothèses favorables et défavorables, une solution serait d'établir l'application d'assiettes invariables après avoir identifié les contradictions des textes avec les services de l'État qui, par ailleurs, encouragent la mutabilité du secteur immobilier.

Cependant, dans l'attente, il sera toujours envisageable de déclencher une opération réversible sans avoir à l'annoncer. Construire un bâtiment en suivant les dénominateurs communs retenus pour toute adaptabilité est immédiatement possible. Affecter une destination fléchée au dossier de permis de construire, puis obtenir un changement d'affectation par permis de construire modificatif (PC évolutif), n'est pas contraire au Code de l'urbanisme. Ce qui est salvateur pour la transition à

venir, c'est de ne pas avoir à détruire un bâtiment pour adapter un nouveau programme.

Avec la même évidence qui nous fait concevoir des constructions écologiquement durables, des solutions seront initiées pour assurer les applications du permis d'innover dont un des principes, celui de la réversibilité, relève, entre autres mesures, des décrets d'applications de la loi Elan de novembre 2018, dont l'association avec le permis d'expérimenter devient complémentaire. Julien Denormandie, acteur impliqué sur le thème de la réversibilité, rappelait encore, en 2020, la réécriture du Code de la construction et de l'habitation. Le processus est en cours et encouragé par les textes. L'exercice réclame en priorité des arbitrages juridiques, notamment avec les services de Bercy, cependant la voie est ouverte. Viendra le temps des applications administratives qui, pour délivrer les autorisations de construire, conditionneront la délivrance d'un permis à la production d'un « volet réversibilité/seconde vie », à l'égal du « volet environnemental » aujourd'hui indispensable à la délivrance d'une autorisation de construire.

## Faire face aux interrogations des grands promoteurs

Ces questionnements relatifs à l'évolution des produits sont prioritaires. Cependant, malgré les signaux déclencheurs, les processus d'adaptations souffrent d'une incontournable inertie dans les cercles des promoteurs et majors de la construction. L'hyperspécialisation opérationnelle des grands groupes, dans lesquels se distingue la culture du bureau de celle de l'habitat, jusque dans les formations, a initié des filières professionnelles qui ne se croisent pratiquement jamais.

Les responsables des programmes tertiaires ne sont pas postés au même étage que les responsables du logement, les processus de décision sont opposés, le rapport à la représentation politique est inégal... Les cultures, les références, souvent même les salaires, diffèrent.

Pourquoi distinguer les modes de financement, de conception, de construction sur différents programmes immobiliers alors que les référentiels communs évoluent, que la domination de l'image architecturale s'atténue, que l'on observe des désirs d'habiter autrement, de mieux travailler, dans des immeubles bientôt hybrides, privilégiant de nouveaux usages en prise directe avec les bouleversements de la société ? La façade d'une construction doit-elle exprimer les fonctions qu'elle abrite ? Dans sa représentation plastique, la vision d'une ville générique est-elle critiquable ?

À Paris, l'avenue de l'Opéra, la rue du Pré aux Clercs, la Rue de Rivoli sont à la fois des exemples de répétition architecturale et de distinction singulière. Ne faut-il pas inverser les données en préférant l'usage à la représentation, l'intérieur à la



*Façade Sud de l'immeuble réversible en cours d'études, à Bordeaux, Canal architecture Elithis, novembre 2020.*

façade, la ventilation naturelle à la complexité de l'enveloppe et enfin assumer la flexibilité permanente des destinations, voire la superposition des fonctions au cœur des bâtiments ? La sempiternelle poursuite de l'industrialisation du bâtiment pourrait enfin être efficiente, en priorité dans la sphère intérieure au bâti extérieur. Les acteurs du second œuvre, les fabricants de composants, les industriels de mobiliers se préparent déjà à cette évolution incontournable.

Le spectacle des déséquilibres actuels, la vulnérabilité de nos acquis, la fulgurance du numérique, l'élasticité des fonctions travail, habitat, santé, éducation obligent nos systèmes à se plier à toutes formes de situations, à configurer des bulles à géométrie variable, à produire des constructions capables d'absorber événements et mutations, à l'image d'un organisme vivant.

En juillet 2020, parmi les propositions de la Convention Citoyenne pour le Climat, dans la thématique « se loger », deux angles d'action étaient évoqués. Le premier engageait à évaluer le potentiel de réversibilité d'un bâtiment avant toute démolition, le second visait à évaluer le potentiel de changement d'usage ou de destination de toute construction nouvelle via un volet « réversibilité » lors du dépôt d'un dossier de permis de construire. Longue vie à ces élans de transformations.

**Patrick Rubin, architecte**  
Canal architecture  
[www.canal-architecture.com](http://www.canal-architecture.com)