

DOSSIER

L'OBSCOLESCENCE DE L'IMMEUBLE : LES GRANDS ENJEUX DE LA RÉVERSIBILITÉ

Les politiques publiques ont fait émerger, il y a plus de 30 ans, le concept de « *développement durable* », précisément parce que le progrès technique ne pouvait assurer une croissance infinie ni préserver les capacités des générations futures à conduire leur propre développement. Sur le plan de l'urbanisme, injonction a été faite aux territoires de stopper l'étalement urbain et de transformer la ville sur elle-même dans une logique de recyclage. C'est tout l'enjeu de l'économie circulaire, dont le modèle est défini à l'article 70 de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte. Or dans ce contexte de mutation territoriale et sociétale, l'immeuble est central. En effet, le développement durable questionne la croissance urbaine et une certaine vision de l'immobilier caractérisée par son irréversibilité. L'idée d'une ville figée dans ses usages étant révolue, il faut la réinventer, pour reprendre une expression très courue. Dès lors, il faut également réinventer l'immeuble qui se trouve être en relation permanente avec le territoire tout au long de son cycle de vie.

David Guillot, avocat, directeur scientifique du dossier.

Obsolescence et réversibilité : temps court contre temps long ?

Obsolescence, réversibilité, ces mots « magiques » pour susciter l'attention, sont bien au cœur des débats qui agitent les acteurs du monde de l'immobilier privés ou publics. L'époque veut que les changements soient brutaux et de plus en plus rapides.

L'un des grands sujets actuels est celui des accélérateurs de croissance apportés par la révolution numérique, celle-ci contenant d'ailleurs, en elle-même, ses propres facteurs d'accélération. Les GAFA, qui n'existaient pas il y a 30 ans, sont devenus les leaders mondiaux de leur métier à une vitesse inconnue dans l'histoire de l'humanité. Intégrant les métiers qu'ils étaient censés servir, ils en sont devenus les maîtres, incluant réseaux, contenants et contenus, dans un nouveau modèle économique dominant, perçu comme destructeur des valeurs établies. Cette révolution a bouleversé la culture d'un monde aujourd'hui mondialisé et globalisé, dans lequel l'urgence est parfois confondue avec l'importance, dans lequel le rythme de l'obsolescence des produits, des modèles économiques et des valeurs établies est devenu extrêmement rapide, pour le meilleur et pour le pire. Cette révolution, qui trouve dans son accélération sa propre énergie, a bouleversé les rapports économiques, d'échanges et de production, elle n'est évidemment pas sans effet sur l'immobilier et donc sur les villes.

Accélération du monde de l'immobilier

Le rythme moyen d'obsolescence des immeubles serait aujourd'hui de 15 ans ! Pourtant, un immeuble est un objet enraciné, statique, immobile par nature, c'est-à-dire appartenant au temps long. Or, pour demeurer durable, il faut dorénavant qu'un immeuble soit modifiable, adaptable, souple, et ce de plus en plus vite, voire qu'il soit déplaçable, c'est-à-dire mobile.

Pour ne pas devenir ou rester obsolète, un immeuble doit être réversible. Soit, il l'est ou tente de l'être dès sa conception, c'est la définition de la réversibilité qui s'oppose à la soumission à des normes spécialisées, soit, et cela concerne l'essentiel du parc immobilier existant, il faut trouver les moyens, en

cours de vie, de le transformer, de lutter contre l'obsolescence et de conserver la valeur de l'immeuble. Construire un immeuble réversible pouvant abriter des usages différents au cours de sa vie, c'est donner une valeur durable à l'immeuble. Adopter des règles d'urbanisme permettant, dès la conception ou en cours de vie de l'immeuble, d'adapter celui-ci aux évolutions économiques, sociologiques, environnementales du monde, c'est permettre à la ville de conserver son utilité sociale.

Une prise de conscience générale moderne...

Il semble bien que ce souci d'équilibre ait considérablement inspiré les réformes législatives de ces dernières années, les articles qui suivent en sont le témoignage. Certes du chemin reste à faire, la souplesse étant appelée de leurs vœux par les architectes et promoteurs immobiliers, premiers acteurs de la création immobilière. L'inscription dans le temps long par les acteurs publics et le législateur indispensable à la vision moderne de la ville est donc patente.

En 2016, la réforme du droit des obligations a modifié considérablement les rapports entre les parties durant la vie du contrat. Désormais, en cas de déséquilibre entre les prestations, elles sont invitées à la renégociation. À défaut d'accord, le juge peut réviser le contrat ou même y mettre fin. Cette faculté aurait dû permettre aux acteurs de l'immobilier concernés, à savoir essentiellement le bailleur et le locataire, de remédier à une situation imprévisible d'obsolescence (article 1195 du Code civil). Mais, peut-être trop précautionneux, les rédacteurs de la réforme ont donné à cette règle un caractère supplétif, de telle sorte que les dispositions de l'article 1195 peuvent être écartées ou aménagées par les parties au contrat.

... qui se heurte à des préoccupations classiques

Le souci de sacraliser les stipulations du bail et évidemment son loyer peut être un obstacle à la souplesse nécessaire pour faire face aux diverses causes d'obsolescence, notamment sociologiques et commerciales, en cours de bail et donc à la prise en compte d'une valeur durable, s'inscrivant dans le temps long qui est celui des immeubles, plutôt qu'à son sacrifice au profit d'un maintien fragile de la rentabilité immédiate.

Temps court, temps long... Une évolution du bail commercial est pourtant réclamée par beaucoup d'acteurs de l'immobilier, qu'ils soient promoteurs, propriétaires ou utilisateurs. Lors du SIMI 2017, avait été lancée l'idée de réunir les états généraux du bail commercial. Nous réitérons !

Temps court, temps long... cette confrontation d'objectifs que le sentiment d'urgence de l'époque peut déséquilibrer, au risque d'oublier le sens même de l'acte de construire, est bien le sujet de fond du dossier que cette brève note a tenté d'introduire.

Olivier Fages,
Avocat associé,
DS Avocats

Article 1195 du Code civil

(Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 - art. 2, en vigueur le 1^{er} octobre 2016)

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation. En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. À défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe ».

Obsolescence environnementale et énergétique de l'immeuble, le phénomène est-il irréversible ?

Depuis les lois Grenelle 1 et 2, de nombreux textes tant internationaux que nationaux tentent de favoriser la réversibilité et de lutter contre l'obsolescence environnementale et énergétique. Le bâtiment constitue l'une des premières sources d'économies d'énergie. À ce titre, la lutte contre l'obsolescence environnementale et énergétique est un enjeu pour la profession. Le maître d'ouvrage dispose de plusieurs outils pour gérer l'état environnemental à long terme. Explications.

Notre époque est marquée par la prépondérance des enjeux climatiques qui irradient progressivement l'ensemble des activités économiques. La préoccupation du climat, trait d'union entre le secteur de l'environnement et celui de l'énergie, devient l'axe suprême par lequel convergent désormais les politiques publiques et le marché de l'immobilier, l'un des principaux secteurs concernés. D'abord en ce que le bâtiment constitue l'une des premières sources d'économies d'énergie ; mais aussi en ce que les investisseurs – entendus au sens large – sont nécessairement conduits à se soucier du maintien voire, idéalement, de l'augmentation de la valeur de l'immeuble dans un contexte européen de croissance faible et des menaces que peuvent ressentir les acteurs au travers d'un renforcement de la réglementation pour lutter contre le réchauffement de la planète. Ce mouvement amène les acteurs du marché et en priorité les investisseurs à se montrer plus attentifs à la résilience de l'immeuble. Il est possible d'évaluer cette nouvelle caractéristique de l'immeuble par le biais de divers indicateurs. La communauté financière s'est inscrite dans cette démarche d'évaluation grâce à plusieurs instruments prenant diverses formes. L'utilisation des critères dit environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG)¹, le label investissement socialement responsable (ISR)², et plus récemment les objectifs de dé-

1 Ces critères constituent les trois principaux piliers de l'analyse extra-financière. Ils sont pris en compte dans la gestion socialement responsable et permettent d'évaluer l'effort des entreprises vis-à-vis de l'environnement et de leurs parties prenantes (salariés, partenaires, sous-traitants et clients). Source : www.novethic.fr/.

2 Voir : www.lelabelisr.fr/.

veloppement durable (ODD)³ constituent le nouveau cadre de référence des agences de notation qui vient désormais affecter le domaine de l'investissement immobilier. Mais ces démarches sont imparfaites et manquent encore d'harmonie pour en tirer toutes les vertus.

Le rythme imposé par la transition « éco-énergétique »

Dans le sillon du mouvement amorcé par les lois Grenelle 1 et 2, les Gouvernements successifs se sont engagés, certes dans un contexte poussé par une forte internationalisation du problème au travers notamment de l'Accord de Paris⁴, dans le développement de politiques publiques qui désormais donnent le pas au marché. Le réchauffement climatique n'est plus une question mais une réalité qui appelle à suivre une trajectoire vertueuse, à peine d'en subir plus rapidement les conséquences.

3 Objectifs de développement durable portés par le programme des Nations unies pour le développement (PNUD). Ces objectifs, au nombre de dix-sept, sont entrés en vigueur en janvier 2016, dans le prolongement immédiat de l'Accord de Paris pour le climat. Ces objectifs dépassent de loin la seule préoccupation environnementale, énergétique et climatique qui en constitue, cependant, l'un des piliers essentiels.

4 Premier accord universel sur le climat adopté dans le cadre des négociations qui se sont tenues dans le cadre de la Conférence de Paris sur le climat (COP 21), placée sous l'égide de la Convention-cadre des Nations Unies sur les Changements Climatiques (CNUCC). Cet accord international a été approuvé le 12 décembre 2015 et est entré en vigueur le 4 novembre 2016 (ajout de la signature syrienne en 2017 faisant passer de 195 à 196 le nombre de signataires sur les 197 membres de l'ONU). Il a notamment fait l'objet d'une double ratification par la France et par l'Union européenne le 4 octobre 2016.

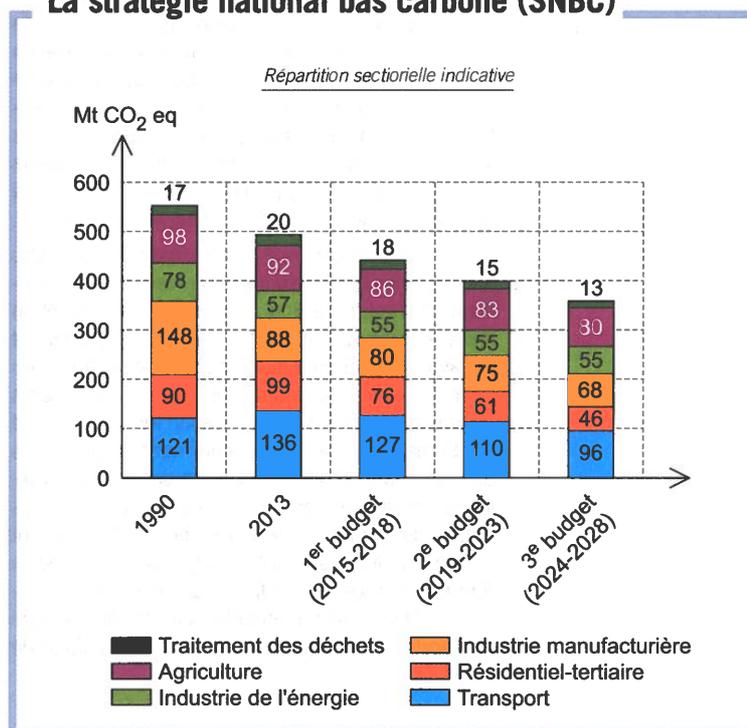
En France, les politiques publiques se sont structurées autour de différents documents d'objectifs. Tout d'abord, par la programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE)⁵, le Gouvernement s'est vu doter d'un outil de pilotage de sa politique. Ce document fixe, par décret, ses priorités d'action pour la gestion de l'ensemble des formes d'énergie et vise notamment l'efficacité énergétique ainsi que la promotion des énergies renouvelables qui se répercute directement sur la production immobilière. Actuellement, la première PPE est en cours de révision en vue de préparer la période 2019-2023. Cette programmation quinquennale doit être compatible avec la stratégie nationale bas-carbone (SNBC) qui constitue le pendant « carbone » de la PPE. La SNBC (également en cours de révision) vise notamment le domaine du bâtiment et énonce plusieurs axes. Figurent parmi ces axes : la maîtrise des consommations d'énergie dans le domaine du bâtiment, la massification et la levée des barrières à l'investissement pour promouvoir la rénovation énergétique des bâtiments et faciliter le tiers-financement, le renforcement de la prise en compte des enjeux d'analyse en cycle de vie des impacts environnementaux dans les nouvelles constructions au sein des futures réglementations thermiques et la préparation de cette évolution par des labels, le développement des matériaux de construction présentant une faible empreinte carbone. Ces mesures sont accompagnées d'objectifs ambitieux consignés dans le plan de rénovation énergétique des bâtiments. Ce plan, présenté conjointement par le ministre de la Transition écologique et par le ministre de la Cohésion des territoires, le 24 novembre 2017, vise à réaliser 15 % d'économies d'énergie d'ici 5 ans pour le parc immobilier de l'État, la rénovation de 100 000 passoires thermiques par an dans le parc social, elles seront éradiquées d'ici la fin du quinquennat, et l'alignement *a minima* de l'ensemble du parc immobilier au niveau bâtiment basse consommation (BBC) d'ici 2050. Ce plan s'inscrit dans le cadre plus général du plan climat. Il a été pensé comme un document de pilotage du suivi de l'Accord de Paris pour maintenir la trajectoire d'une neutralité carbone en 2050, anticipant la directive européenne 2018/844 du 30 mai 2018, qui rejoint le même objectif.

À ce rythme imposé par un pilotage ambitieux et structuré des politiques publiques, la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages apporte sa pierre à l'édifice en modifiant l'article L. 110-1 du Code de l'environnement. Désormais, ce texte intègre de nouveaux principes applicables aux projets immobiliers. Le principe de solidarité écologique prend en compte, dans toute prise de décision publique et donc toute autorisation administrative ayant une incidence notable sur l'environnement des territoires concernés, les interactions des éco-

systèmes, des êtres vivants et des milieux naturels ou aménagés. Le principe de l'utilisation durable, selon lequel la pratique des usages peut être un instrument qui contribue à la biodiversité. Enfin, le principe de non-régression : érigé en principe vertueux par le législateur. Il agit comme un effet cliquet. La protection de l'environnement, assurée par les dispositions législatives, réglementaires et les actes subséquents pris par les autorités administratives, ne doit faire l'objet que d'amélioration constante en considération des connaissances scientifiques et techniques du moment⁶. Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement a été précisé. Ce principe vise alors un objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire de tendre vers un gain.

Enfin, le plan biodiversité, dévoilé le 4 juillet 2018, a emboîté le pas de la loi précitée en inscrivant l'objectif de réduire à zéro la perte nette de biodiversité. Ce plan accompagne la mise en œuvre de cet objectif, mais vise aussi à accélérer l'effectivité de la stratégie nationale pour la biodiversité, décidée à l'issue du sommet de la terre de 1992. Dans son axe portant sur la reconquête des territoires, il est notamment prévu de développer la nature en ville et le plan vise à renforcer l'utilisation des ressources

La stratégie national bas carbone (SNBC)



6 C'est dans une moindre mesure que le principe de complémentarité intéressera les projets immobiliers, dans la mesure où il a principalement pour objet de veiller à articuler les différentes utilisations des sols et de l'environnement pour préserver les continuités écologiques et les services environnementaux qui utilisent les fonctions écologiques d'un écosystème pour restaurer, maintenir ou créer de la biodiversité.

5 Régie par les dispositions des articles L. 141-1 et suivants du Code de l'énergie.

naturelles pour contribuer à adapter nos territoires aux changements climatiques et ainsi favoriser la résilience des territoires. Avec un objectif d'artificialisation zéro des sols, conjuguée à la lutte contre l'étalement urbain, la pression foncière se focalise encore plus fortement sur la reconquête des friches urbaines et industrielles. Ces évolutions témoignent d'un phénomène d'obsolescence accéléré et inexorable, mais qui n'est pas inéluctable.

De la réversibilité à la résilience foncière

En dépit des directions prises par les politiques publiques, les maîtres d'ouvrage disposent de solutions juridiques pour gérer l'état environnemental à long terme. Ces outils peuvent directement contribuer à réduire les méfaits d'une obsolescence programmée qui n'aurait pas été anticipée.

Les mécanismes de l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour un accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) ont permis de clarifier l'articulation des responsabilités entre les différents acteurs de la reconversion des friches industrielles et, plus généralement, des sols contaminés par des activités anthropiques. Le législateur a innové en instituant une procédure de tiers demandeur (ou tiers intéressé) permettant de transférer, sous certaines conditions, l'obligation légale de remise en état pesant sur le dernier exploitant d'une installation classée (ICPE)⁷. Cette mesure poursuit l'objectif de faciliter et d'accélérer le recyclage des friches industrielles en intégrant le changement d'usage des sols souhaité par des promoteurs ou des aménageurs dans la procédure de cessation d'une ICPE. Le délai d'instruction des demandes est également encadré.

À côté de ce mécanisme, ont été institués différents outils permettant d'assurer une meilleure connaissance du risque et donc de faciliter sa prévention dans les projets : l'objectif visé par le législateur est de favoriser le changement d'usage des sols tout en le sécurisant et en responsabilisant les différents acteurs de la chaîne de valorisation foncière. Il s'agit notamment des secteurs d'information sur les sols qui, reprenant un dispositif proche des zones de vigilances instituées par la loi Grenelle 2 (mais jamais entrées en vigueur), vise à informer plus largement le public et les maîtres d'ouvrages sur la nécessité de mettre en œuvre certaines de mesures de gestion de l'état environnemental d'un terrain lorsque les informations disponibles et rendues publiques le

7 Une installation classée pour la protection de l'environnement désigne une activité, régie par la législation éponyme (articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement), qui fait l'objet d'un classement en raison des dangers et inconvénients qu'elle peut générer pour l'environnement et le tiers. Ces activités constituent la principale source de pollution des sols et des eaux souterraines.

justifient⁸. Ainsi, lorsqu'un terrain se trouve classé dans un tel secteur par l'effet d'un arrêté préfectoral, les propriétaires concernés se trouvent dans l'obligation d'en informer les acquéreurs ou les locataires ; les maîtres d'ouvrage se voient quant à eux dans l'obligation de justifier dans le dossier de demande de permis de construire, par le biais d'une attestation d'un bureau d'études certifié, la mise en œuvre des mesures de gestion adéquates⁹. Sur les anciens sites industriels classés ICPE, cette mesure est accompagnée d'une obligation légale des maîtres d'ouvrages d'assumer la compatibilité sanitaire et environnementale de l'emprise foncière lorsqu'une première réhabilitation a déjà été effectuée par l'industriel (en règle générale pour un usage industriel) ou un tiers¹⁰. Enfin, d'une plus forte responsabilisation du propriétaire foncier qui peut être recherchée en qualité de « responsable subsidiaire » de la pollution s'il est démontré qu'il a fait preuve de négligence ou qu'il n'est pas étranger à cette pollution¹¹. Bien que l'utilité de ces outils ne soit pas à remettre en cause, elle mériterait d'être accompagnée d'une réflexion approfondie sur les dispositifs financiers ou fiscaux qui seraient de nature à relâcher les freins liés au financement de la réhabilitation des sols. En effet, en l'état de la réglementation, l'application du principe pollueur-payeur s'arrête le plus souvent à la remise en état, par l'exploitant, de l'emprise foncière ayant hébergé les ICPE. Cette remise en état se fait en considération d'un usage comparable à la dernière période d'activité, c'est-à-dire un usage industriel, qui laissera en place une contamination résiduelle pouvant faire obstacle à toute reconversion pour des usages plus sensibles en raison des surcoûts potentiellement très conséquents.

À côté des outils facilitant la reconversion des friches industrielles, les propriétaires de biens immobiliers peuvent souscrire des obligations réelles environnementales, de nature conventionnelle en vertu de l'article L. 132-3 du Code de l'environnement. Elles sont prises en la forme d'un acte authentique devant notaire¹². Ce contrat ne doit pas être confondu avec les servitudes de l'article 673 du Code civil. Il n'est pas nécessaire, dans ce cas, d'observer une relation de service entre un fonds dominant et un fond servant. Ce contrat peut être conclu avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement. L'objet de cet instrument

8 Selon les termes de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement, les secteurs d'information sur les sols font l'objet d'une cartographie des secteurs « qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement ».

9 Articles L. 556-2 du code de l'environnement et R. 431-16 du code de l'urbanisme.

10 Article L. 556-1 du Code de l'environnement.

11 Article L. 556-3-II, 2° du code de l'environnement.

12 Prévu par l'article L. 132-3 du Code de l'environnement et issues de la loi précitée sur la biodiversité.

est de faire naître, à la charge du propriétaire qui s'y engage, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles qu'ils auront la liberté de définir. Les obligations découlant du contrat auront pour finalités de maintenir, conserver, gérer ou restaurer des éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques, voire compenser les atteintes éventuelles de biodiversité. Cet outil permet d'assurer et de garantir à long terme la résilience environnementale tout en atteignant des objectifs de biodiversité qui auront pu être imposés par différents biais, que ce soit dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de promotion immobilière.

La caractéristique commune des outils précités est, parallèlement aux instruments d'urbanisme et fonciers classiques, de donner aux maîtres d'ouvrage le cadre d'une action concrète qui permette de clarifier et de sécuriser leurs engagements sur le long terme, et les moyens de rendre les ressources foncières adaptables, réversibles et donc durables.

De l'obsolescence à la performance éco-énergétique de l'immeuble

Comme tout bien marchand, l'immeuble se consomme, mais il peut aussi se consumer rapidement du fait de son obsolescence. Si l'état de la réglementation n'est pas rendu plus flexible, dans la trajectoire rappelée plus haut, il sera difficile de permettre aux propriétaires et aux usagers de l'immeuble de régénérer son potentiel toutes les fois qu'un changement l'impose.

Dans le cadre des objectifs que s'est fixée la France pour atteindre la décarbonation d'ici 2050, le régime de l'autoconsommation d'énergie produite notamment grâce aux panneaux photovoltaïques posés en toiture ou au sol peut constituer une solution à fort potentiel¹³. C'est en l'occurrence dans les secteurs du commerce et du bureau, où les périodes de consommation concordent avec les périodes de production, que le dispositif a vocation à s'appliquer avec pertinence. Conçu comme un mode de production et de consommation d'électricité décentralisé, ce dispositif offre le double avantage de réduire la facture énergétique tout en augmentant la part de renouvelable dans le mix énergétique pour le bénéfice des propriétaires mais aussi des territoires. C'est un atout pour l'immeuble dans sa relation à l'énergie, au bénéfice de sa durabilité et de la conservation de sa valeur en considération de son empreinte carbone. Mais comme tout projet, se posera d'abord la question de son financement, en particulier lorsque le schéma d'autoconsommation est individuel. Des réflexions avancent sur la façon de rendre possible l'intervention d'un tiers investisseur visant à promouvoir l'autoconsommation.

13 Articles L 315-1 et suivants du Code de l'énergie.

Le mécanisme de tiers financement peut poser problème dans le cadre de l'autoconsommation individuelle¹⁴, car la faisabilité juridique d'une telle opération implique de réunir deux conditions. L'identité entre le producteur et le consommateur (autoproduiteur) et l'existence d'un seul et même site de production et de consommation. La première condition pose une difficulté car le tiers financeur ou investisseur demandera à disposer d'une maîtrise de l'objet de son investissement et de garanties associées (sûretés réelles, etc.) qui implique de résoudre la difficulté du texte. Si la commission de régulation de l'énergie (CRE) semble confirmer la légitimité du mécanisme¹⁵, elle considère implicitement que le schéma de l'autoconsommation individuelle n'a pas été pensé par le législateur comme pouvant faire appel à des tiers investisseurs. Des solutions peuvent être mises en place dans l'attente d'une clarification voire d'une modification de la législation à ce sujet, par exemple au sein du projet de loi Pacte (plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises) qui pourrait en être le réceptacle ou de tout autre véhicule législatif.

Sur le modèle de la garantie de performance énergétique, dont le régime de responsabilité a été associé à celle des constructeurs par la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à transition énergétique pour une croissance verte (article L. 111-13-1 du Code de la construction et de l'habitation), un modèle de garantie environnementale plus large associant notamment les questions de conservation ou de compensation de biodiversité pourrait être imaginé. Toutefois un tel mécanisme de garantie sera davantage adapté à l'échelle d'une opération d'aménagement qu'à l'échelle du bâtiment pris individuellement. Des mécanismes contractuels aidés par le mécanisme des obligations réelles environnementales par exemple, peuvent contribuer à faire naître une nouvelle relation environnementale à l'immeuble, que ce soit par le biais des aménageurs classiques ou des nouveaux modes d'aménagement émergents détachés des ZAC. Là encore, des solutions contractuelles existent mais mériteraient d'être appuyées par des dispositions textuelles qui permettent d'offrir davantage de sécurité juridique pour les maîtres d'ouvrage.

Grégory Gutierrez
Avocat associé,
DS avocats

14 Par opposition à l'autoconsommation collective qui implique que la fourniture d'électricité soit effectuée entre un ou plusieurs producteurs et un ou plusieurs consommateurs finals liés entre eux au sein d'une personne morale et dont les points de soutirage et d'injection sont situés en aval d'un même poste public de transformation d'électricité de moyenne en basse tension.

15 Voir sa délibération du 15 février 2018 portant orientations et recommandations sur l'autoconsommation.

L'initiative Hamosphère, facilitateur de réversibilité

Hamosphère-coopération a pour objectif de faciliter la réversibilité des bâtiments et de favoriser la flexibilité d'aménagement sur les territoires. La structure propose un accompagnement stratégique de projets avec la philosophie : « empreintons mieux à la nature ». Propos de Chloé Bruneau, co-fondatrice de la structure.

Quelle est le cœur d'activité d'Hamosphère-coopération ?

Hamosphère-coopération est à la fois un facilitateur de projets et un aménageur coopératif sur le territoire de la région Pays-de-la-Loire. Composé d'une association loi 1901 et d'une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), il accompagne les acteurs locaux dans leur projet d'aménagement, en utilisant deux leviers : la réversibilité et la coopération. Hamosphère réalise des missions d'accompagnement, des études de pré-figuration (technique, juridique et réglementaire) pour des projets d'utilité sociale, environnementale et économique, en lien avec des partenaires techniques et institutionnels. La SCIC Hamosphère peut être amenée à participer au financement des projets accompagnés, par levées de parts sociales coopératives.

Quelle est votre conception de la réversibilité en matière de bâti ?

Les approches contemporaines de la réversibilité en matière de politiques urbaines et de bâti privilégient une réversibilité tournée vers la mutabilité de l'immeuble dans le temps. La conception de la réversibilité d'Hamosphère s'attache, au-delà de l'adaptabilité de l'immeuble, à considérer le sol comme porteur de biodiversité et bien commun de l'humanité. Cela suppose une capacité de retour à l'état initial : du retrait du bâti et autres aménagements à la remise en état environnementale du terrain d'implantation (voire sa valorisation). Cette approche éco-systémique de la réversibilité doit permettre de minimiser, en amont d'un projet d'aménagement, le coût de la remise en état environnementale en faveur de la biodiversité et des sols, de favoriser la démontabilité ou la capacité de déplacement du bâti, l'autonomie des réseaux, l'utilisation d'éco-matériaux (réutilisation, recyclage). Les études préliminaires réalisées amènent à la création d'un cahier des charges de réversibilité à destination de la maîtrise d'œuvre et

maîtrise d'ouvrage. La structure travaille également sur la création d'un label destiné à accompagner le projet d'aménagement réversible.

Sur quels types de projets intervenez-vous ?

Hamosphère intervient aujourd'hui principalement en milieu rural ou périurbain. La structure est sollicitée par des collectivités, par des particuliers ou collectifs d'habitants en matière de logement, par des entreprises ou agriculteurs pour leur lieu d'activité. Au-delà des enjeux environnementaux d'un territoire (en zone inondable par exemple), l'approche d'Hamosphère permet de répondre à des problématiques d'ordre économique ou juridique spécifiques, du fait de la nature démontable, déplaçable du bâti : plus de garantie auprès des banques, dissociation de la propriété du bâti de celle du sol (superficiaire/tréfoncier), réduction des friches, etc.

En quoi votre approche de la réversibilité en matière d'aménagement et de bâti apporte une solution complémentaire dans la lutte contre l'obsolescence d'un bâtiment ?

Notre approche de la réversibilité intègre les capacités de changement de destination du bâti en fonction des besoins mais favorise également son déplacement pour une utilisation sur un autre territoire. Par exemple, une salle de classe peut être démontable pour ensuite être réutilisée dans une autre école d'une intercommunalité. Cette approche novatrice a permis d'initier une nouvelle conception urbanistique adaptée aux besoins changeants de la population en matière d'habitats, de services, etc. : la flexibilité d'aménagement sur les territoires.

Hamosphère a, par exemple, participé à la création, sur la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre

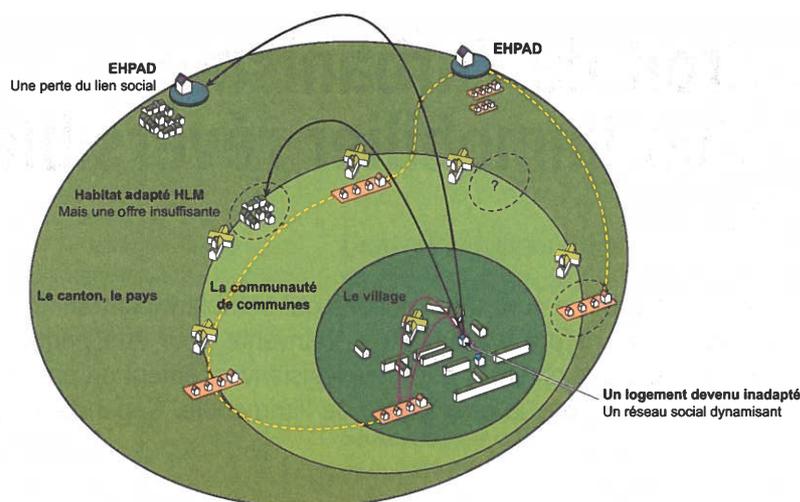


Schéma de flexibilité d'aménagement sur un territoire pour des habitats seniors réversibles

(Maine et Loire), d'un secteur en zonage 1AUrj (réversible sur jardin) et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) réversible, inscrits au sein du nouveau plan local d'urbanisme (PLU). L'objectif est de favoriser sur ces terrains spécifiques les transferts et évolutions du bâti en fonction des besoins de la commune déléguée tout en garantissant la possibilité de retour à l'état de jardins. De plus, sur ce secteur, plusieurs projets de co-habitats seniors réversibles, sont à l'étude à l'échelle de la communauté de communes nouvelles, favorisant les transferts de bâtis entre les sites.

En somme vous avez su traduire les pratiques en matière de bâti modulaire en stratégie d'aménagement tout en intégrant la préservation de l'environnement ?

Au-delà, cette conception de la réversibilité a amené à créer de nouveaux outils juridiques et économiques. Dans ses études préliminaires, Hamosphère accompagne par exemple la création de structures coopératives permettant de financer le bâti réversible par des levées de parts sociales (ex : société civile immobilière coopérative). L'usage coopératif peut apporter, selon Hamosphère, une garantie supplémentaire de réversibilité.

Et qu'en est-il des normes, du savoir-faire, cela doit augmenter sensiblement le coût de la construction au m² ?

Aujourd'hui le savoir-faire technique est déjà opérationnel (ex : pieux vissés de fondations, écoconstruction modulaire, équipements et systèmes autonomes, etc.). Les normes de construction ne

posent pas de réelles difficultés, dans la mesure où la conception du système constructif est flexible et évolutif, et permet donc l'adaptabilité. Le coût de la construction au m² est quasiment le même que le coût de l'écoconstruction classique : entre 1600 et 2000 euros/m² HT en moyenne hors frais annexes. Les difficultés restent liées au droit de l'urbanisme, et plus particulièrement aux procédures de permis de construire, de démolir, aux taxes inhérentes, sans compter les résistances culturelles !

Dans quelle mesure la conception de la réversibilité d'Hamosphère peut-elle s'appliquer en milieu urbain, et de manière plus large ?

Hamosphère a commencé à élargir son champ d'action par son accompagnement à la création de « zones d'activités réversibles ». De futures expérimentations en dents creuses d'agglomération sont à imaginer pour des temporalités variables selon les projets à venir. Également, à titre personnel, je prépare actuellement un doctorat en droit dans l'optique d'intégrer la réversibilité comme outil de l'aménagement du territoire de demain.

Chloé Bruneau, doctorante ADEME à l'université de droit et science politique de Nantes, co-fondatrice d'Hamosphère-coopération

À quand le droit de l'urbanisme au service d'un immobilier réversible et durable ?

Développement durable et croissance urbaine sont deux notions qui semblent contradictoires. En effet, comment faire pour que l'immeuble par nature irréversible se réinvente pour être perpétuellement en phase avec les attentes des utilisateurs ? Les récentes réformes législatives tentent de prendre en compte voire d'encourager le maître d'ouvrage à penser la réversibilité de l'immeuble. Cependant, des obstacles tant juridiques que politiques persistent.

De nombreux bâtiments, loin d'être vétustes, ne sont plus adaptés aux besoins des utilisateurs. Réinventer l'immeuble en relation avec le territoire tout au long de son cycle de vie devient une réflexion vitale. Ainsi les nouvelles logiques territoriales, notamment la métropolisation, mais aussi les nouveaux modes de travail ou encore les nécessités imposées par la rénovation énergétique des bâtiments et plus largement la réglementation, accélèrent l'obsolescence des immeubles de bureaux. Ce phénomène, théorisé par Jean Carassus, est particulièrement alarmant en Île-de-France où l'obsolescence guète entre 2,8 et 4,5 millions de mètres carrés de bureaux à l'horizon 2030, selon les données de l'observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (Orie) parue en février 2016. Au regard des forts besoins en logement, la reconversion des immeubles tertiaires en immeubles résidentiels devient singulièrement une opportunité, pour l'ensemble des acteurs publics et privés des territoires. Pour les élus, la réversibilité est un gisement potentiel de logements dans un contexte de tension foncière. Pour les propriétaires et les investisseurs, la réversibilité devient un atout en termes de valorisation des actifs.

Mais de quoi parle-t-on ? La réversibilité est tout à la fois l'adaptation d'un immeuble désaffecté à un nouvel usage, même s'il n'a pas été conçu à cette fin, mais également – et c'est tout l'enjeu de ce nouveau mode de production – la capacité *ab initio* d'un programme neuf à changer aisément d'usage, à court, moyen ou long terme. Cela suppose, sur le plan technique, de rendre compatibles et interchangeable les principes constructifs applicables à chaque destination. Il peut également s'agir d'immeubles démontables, le foncier retrouvant alors son usage d'origine (voir pour un exemple concret, l'interview de Monsieur Christian Terrassoux, promoteur du projet du bastion de Bercy, Paris 12^e). Au-delà des contraintes de conception, surmontables, le principal frein à la réversibilité se trouve être le cadre juridique et réglementaire inadapté.

Les trois types de réversibilité

L'observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (Orie) a défini trois types de réversibilité :

- réversibilité de l'espace : sans toucher au gros œuvre l'usage des locaux est modifié grâce à des travaux mineurs ;
- réversibilité du foncier : le bâtiment peut être démonté et permettre un nouvel usage du foncier (voir l'exemple du bastion de Bercy) ;
- réversibilité des droits à construire : lors de la conception et de la construction de l'immeuble, une extension future est prévue. Cette extension peut avoir un usage mixte ou d'habitation.

Celui-ci va évoluer en faveur de la récente loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan). Cependant des freins juridiques persistent.

La mobilisation pour le logement est l'affaire de tous les gouvernements qui se succèdent, sans pour autant créer le choc attendu. Mais cette fois l'affaire serait entendue, avec comme mot d'ordre : « construire plus, mieux et moins cher » et un axe fort : « favoriser la transformation de bureaux en logements », ainsi que cela ressort du titre Ier et du chapitre III de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan)¹. Comme laboratoire pour cette expérimentation : l'Île-de-France. Il faut dire que le terrain est propice. Le territoire est dopé par le Grand Paris Express. Le foncier y est devenu rare et le taux d'inoccupation des bureaux serait de 10 %, autant dire un gisement considérable. Le marché de la conversion devrait y être fleurissant, pour autant les changements de destination restent rares, tant les obstacles économiques, techniques et juridiques sont nombreux. Ce

¹ À la date de parution du dossier, le texte de la loi Elan était encore soumis à l'examen du Conseil constitutionnel et n'était donc pas encore définitif.

constat est partagé à la fois par l'État et les professionnels de l'immobilier qui, dans une charte signée le 28 mars 2018, sous l'égide du secrétaire d'État Julien Denormandie, ont acté la nécessité de « lever ces blocages pour faciliter les solutions de conversion et l'équilibre économique des opérations ». Un effort payant-payant qui doit amener à la transformation de 500 000 m² de bureaux en logements d'ici 2022. Les règles d'urbanisme, qui constituent l'un des principaux leviers de la puissance publique, sont ainsi appelées à évoluer de nouveau, pour faciliter la réversibilité attendue. Il en résulte deux mesures phares, d'ordre dérogatoire.

La création d'un bonus de constructibilité

L'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013, relative au développement de la construction de logement, avait déjà donné la possibilité à certains projets de solliciter des dérogations aux servitudes d'urbanisme. Ainsi en zone tendue, l'article L. 152-6 du Code de l'urbanisme visait spécifiquement les opérations de transformation de bâtiments existants en logements, permettant déjà de déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement, dans la limite du gabarit existant. Le dispositif était toutefois peu efficient, en raison d'une subjectivité trop forte de la décision de déroger ou non à la règle, mais également d'un manque de pragmatisme, la transformation en immeuble de logement supposant de pouvoir aller au-delà du gabarit existant, pour la création par exemple de balcons. La loi Elan ouvre une nouvelle possibilité de dérogation. Les opérations de transformation de bureaux existants en logements pourront déroger aux obligations en matière de densité et d'aires de stationnement. Cette dérogation pourra accroître le gabarit du bâtiment dans une limite de 30 %. Ce bonus de construc-

tibilité résulte d'un amendement de l'Assemblée nationale, le gouvernement ayant initialement retenu une bonification limitée à 10 %. Il s'agit indéniablement d'une véritable incitation pour les constructeurs.

L'assouplissement des exigences de logement social

Par ailleurs, il est apparu lors de la concertation préalable au projet de loi que la servitude de logements sociaux pouvait constituer un frein à la transformation. Dès que moins de 20 % des surfaces de bureaux transformées devenaient des logements, les opérateurs préféraient la reconversion en hôtels, plus rentable. Ainsi la loi Elan autorise les projets à déroger aux obligations de mixité sociale prévues au plan local d'urbanisme (PLU), en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme. Cette dérogation ne serait possible qu'à condition que la commune ne soit pas visée par un constat de carence. La possibilité de déroger aux servitudes de mixité sociale est également un facteur de flexibilité, étant précisé que les obligations de logement social au niveau de la commune restent inchangées. Il s'agit donc d'une modulation au niveau du projet qui ne remet pas en cause l'esprit de la loi SRU. Ainsi dans la pratique, l'administration devrait conserver sa prérogative d'encadrement des usages, tout en offrant aux opérateurs davantage de souplesse dans leur stratégie de gestion patrimoniale, permettant d'y intégrer une dimension de réversibilité. Si l'effort est louable, l'approche demeure dérogatoire et segmentée. Un besoin de libéralisation plus fort se fait sentir afin d'atteindre l'équilibre économique et ainsi lever tous les freins à un immobilier véritablement résilient.

L'approche de la réversibilité dans la réglementation d'urbanisme doit s'inscrire dans une vision stratégique, à l'échelle d'un territoire, d'une ville ou

Nouvel article L. 152-6 du Code de l'urbanisme

(Modifié par la Loi Elan telle qu'adoptée par le Sénat en le 16 octobre, sous réserve de modifications par le Conseil constitutionnel).

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

(...)

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L. 151-15 du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ;

(...) ».

d'un quartier. Encore trop de collectivités ont une approche excessivement directive, court-termiste, accentuant la segmentation entre les activités et l'habitat, en imposant par exemple une définition figée des programmes. Au contraire, les enjeux d'un territoire réinventé supposent une approche globalisante et souple, en encourageant la réversibilité au niveau des prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) ou encore en définissant des pôles de mixité, destinés à favoriser la réversibilité, au niveau des orientations d'aménagement et de programmation du PLU et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUI). En s'ouvrant à des usages différents, les propriétaires envisageraient plus aisément la reconversion de leur patrimoine et les investisseurs développeraient des projets sans doute plus innovants. Le règlement du Plu doit ainsi décloisonner les affectations et définir une sorte de tronc commun applicable aux différents usages. Les architectes concèdent qu'il est aisé de réaliser indifféremment activités, bureaux et logements sur une même géométrie constructive. À Bordeaux, des « volumes capables » ont été définis par les promoteurs dans le cadre de l'ambitieux programme Brazza. Au sein d'une enclave de 53 hectares le long de la Garonne, pas moins de 4 500 logements doivent sortir de terre d'ici 2030, dont près de 500 en « volume capable ». Ils pourront ainsi se transformer en bureaux et redevenir des logements. Le règlement du plan local d'urbanisme devrait également permettre de dégager des marges de manœuvre réelles pour surélever un bâtiment dans une autre destination, ce que l'on appelle communément la réversibilité des droits à construire. Il pourrait même être envisagé de faire jouer un rôle à des documents sectoriels, tels que le programme local de l'habitat (PLH), dans lequel seraient inscrites des prévisions de développement de programmes réversibles.

Vers un permis de construire réversible

Tout projet immobilier est autorisé pour une ou plusieurs destinations, (par exemple, bureaux et logements, ou encore commerces et logements), arrêtées au stade de la délivrance du permis de construire. Aucune évolution est possible, ni en termes de changement de destination parmi les cinq destinations prévues par l'article R. 152-27 du Code de l'urbanisme, ni dans la répartition des surfaces entre plusieurs destinations, sans obtenir *a minima* une déclaration préalable ou, si ces évolutions sont souhaitées avant l'achèvement de l'immeuble, un permis modificatif, voire un nouveau permis en fonction des atteintes qui seraient portées à l'économie générale du projet initial. Dans ce dernier cas, le maître d'ouvrage devra à nouveau purger les délais de recours des tiers, deux mois à compter de l'affichage du permis sur le terrain et de retrait, trois mois à compter de la délivrance du permis. Ainsi

le permis de construire ne permet pas d'anticiper une évolution des usages, il fige en quelque sorte l'immeuble, faisant obstacle à toute réversibilité. Une première solution pourrait consister à autoriser le maître d'ouvrage à déposer une demande de permis « deux-en-un », afin d'autoriser une destination première qui serait par exemple du bureau et une destination finale par exemple de logements, ce que l'on pourrait appeler un « permis bis » de logements transformés. Dans son rapport de février 2016, l'Orie plaide pour « un permis de construire mixte avec un usage alternatif », ce qui revient à une sorte de droit d'option, valable pendant une durée déterminée. Par exemple, le temps de la commercialisation ou un temps bien plus long, de 15, voire 20 ans entre plusieurs destinations. Lesquelles doivent, en revanche, être admises par le PLU au jour de la délivrance du permis de construire. Ce permis cristalliserait le droit à transformation pendant la période donnée, évitant les risques d'une évolution des règles d'urbanisme locales. Le changement de destination est ainsi connu dès la conception de l'immeuble. D'un point de vue formel et afin d'éviter tout risque d'erreur ou de fraude, le dossier devrait comporter, à côté du projet architectural lui-même, un volet réversibilité. Le permis serait purgé de recours sur cette base, sans possibilité de recours des tiers au moment de l'évolution, qui se traduirait par une simple déclaration. En revanche, il semble délicat de souscrire à un permis à destination indéterminée, sans prévoir de garde-fou à travers, par exemple, un cahier des charges imposé au maître d'ouvrage. La solution pourrait également être inspirée de celle retenue au-delà de nos frontières : un permis en deux temps. Un permis « de principe » arrêtant les caractéristiques essentielles du projet, comme l'implantation, la surface de plancher et le gabarit, seul susceptible de recours, puis un permis « d'exécution » qui détaillerait la destination, le parti pris architectural et technique du bâtiment. Il n'est toutefois pas évident que l'impossibilité de contester le second permis résiste à un examen de conformité au regard des normes constitutionnelles.

Ainsi deux logiques qui paraissaient inconciliables peuvent finalement se combiner. La nécessité pour l'administration d'encadrer les usages, soumis à des contraintes d'urbanisme qui doivent être contrôlées d'une part et l'exigence de souplesse dans la gestion, par les opérateurs privés, de leurs usages, afin de sécuriser et valoriser leurs actifs immobiliers, d'autre part. Le tout au service de l'attractivité des territoires.

David Guillot,
Avocat associé,
DS Avocats

Le bâtiment face à l'épreuve du temps : obsolescence et réversibilité

Au cœur des préoccupations des acteurs de l'immobilier depuis de nombreuses années, l'obsolescence et la réversibilité des immeubles soulèvent des interrogations au plan juridique, notamment concernant la responsabilité des constructeurs au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

Face à l'évolution constante des réglementations, des normes, et des besoins, l'immeuble devient de plus en plus rapidement obsolète. En Île-de-France, près de 900 000 m² de bureaux ne trouvent pas preneur, et souffrent d'une vacance estimée à plus de 4 ans en moyenne, alors qu'en raison de la croissance démographique et de l'évolution des modèles familiaux, un couple sur deux est divorcé en région parisienne, des logements manquent. Fort de ce constat afin de remédier à cette situation, et de s'adapter à la demande grandissante, aux côtés des opérations de restructuration/réhabilitation d'immeubles, souvent considérées comme trop coûteuses et extrêmement contraignantes techniquement, comme juridiquement, les maîtres d'ouvrage publics, comme privés, développent des programmes permettant l'adaptabilité de l'immeuble à coûts raisonnables. Les opérations de construction d'immeubles neufs réversibles, conçus en conséquence pour plusieurs usages successifs, se multiplient. Cette multiplication n'est pas sans poser des questions juridiques entre autres en termes de responsabilité des constructeurs.

L'obsolescence d'un immeuble existant se traduit par la dépréciation de sa valeur sur le marché, au regard de différents indicateurs, à savoir notamment : sa localisation (ex : distance aux transports en commun), ses équipements (chauffage, ventilation, climatisation, etc.), sa valeur locative, son coût d'exploitation, ou encore sa conformité réglementaire (sécurité, énergie, environnement, etc.). L'émergence de nouvelles tendances de vie au bureau comme le *co-working* ou le *flex-office* oblige à repenser l'organisation des locaux à usage de bureau. Ainsi 50 % de la population active sera concernée par le télétravail en 2025 (étude Fujitsu). La croissance démographique, le nombre de célibataires, outre le modèle familial qui évolue provoquent des besoins en termes de logement de plus en plus importants. Les opérations de construction doivent désormais prendre en compte ces mutations, mais la question se pose de savoir comment

adapter des immeubles existants potentiellement dépassés. En effet, les immeubles en France sont vieillissants et connaissent aujourd'hui une vie de plus en plus courte. Ainsi, selon BNP Paribas Real Estate, 45 % du parc de bureaux en Île-de-France a plus de 25 ans et 65 % plus de 21 ans. En outre, le nombre de bureaux vacants en France est estimé à 5 millions de mètres carrés, soit environ 70 000 logements potentiels. L'âge du parc immobilier et le taux de vacance de celui-ci témoignent de l'obsolescence immobilière, et de la dépréciation de ces actifs, en totale contradiction avec les valeurs de la ville durable.

À cela s'ajoute le développement des contraintes réglementaires liées aux enjeux sociaux et environnementaux, notamment révélés par la crise économique et soulevés lors du Grenelle de l'Environnement de 2007. En effet, la réglementation en droit de la construction incorpore de façon croissante des problématiques environnementales et contraint les immeubles à usage de bureaux à être plus respectueux de l'environnement. C'est le cas, entre autres, de la réglementation thermique 2012 (RT 2012). Elle impose un seuil de consommation énergétique pour les bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m².an). Ce seuil devant être envisagé dès la conception du bâtiment. Dès lors, l'opération de construction d'un immeuble doit intégrer ces contraintes réglementaires, dès sa conception. Or, l'adaptabilité des immeubles aux évolutions réglementaires est un challenge en termes de temps puisque, à mesure qu'une opération de construction se réalise, une réglementation peut être modifiée. Ainsi, un immeuble adapté à la réglementation thermique 2012, dont la conception est réalisée en 2018 et la livraison en 2020, sera potentiellement obsolète face à la future réglementation thermique 2020. L'évolution réglementaire, les changements de modes d'occupation des locaux, ajoutés au déficit de logement dans les grandes métropoles, accentuent le phénomène d'obsolescence immobilière.

Par conséquent, et de manière adaptative face à la demande des occupants, une mutation de l'usage de l'immeuble est envisagée aux fins de pallier l'obsolescence des immeubles existants, pour leur assurer une vie plus longue à moindre coût.

La transformation du parc ancien : l'enjeu de la définition des destinations

Afin de sauver leurs actifs, les acteurs de l'immobilier et les investisseurs envisagent de les transformer, le plus fréquemment de bureaux en logements, puisque la demande va le plus souvent en ce sens. À titre d'exemple, les étages élevés de l'Institut Alfred Fournier, Centre médical dans Paris (75014), ont fait l'objet d'une restructuration/réhabilitation, en logements, constitués en syndicat de copropriété. Le Centre médical cohabite avec les logements dans le même bâtiment. Plusieurs obstacles sont toutefois à envisager, notamment l'obtention du permis de construire, pouvant dans certains cas entraîner une modification du plan local d'urbanisme (PLU), ou encore le coût très important des travaux de transformation.

Au plan de la responsabilité des constructeurs, il importera pour les maîtres d'ouvrage publics, comme privés, de bien définir la future nouvelle destination des immeubles à transformer dans les documents contractuels, conditionnant, le cas échéant, la réception ou la livraison à l'obtention des autorisations administratives permettant par exemple l'exploitation d'anciens bureaux en logements. Il s'agit concrètement de réaliser des travaux neufs, sur des immeubles existants, lesquels ont un régime juridique particulier. La transformation du parc existant peut aussi passer par des travaux de surélévation ou d'extension.

La réversibilité une réponse à l'obsolescence

À la différence de la réhabilitation ci-avant décrite, la réversibilité est le moyen de contourner l'obsolescence par la construction d'un ouvrage conçu pour changer facilement de destination, en limitant l'ampleur et donc le coût des travaux d'adaptation. La réversibilité s'envisage comme une solution pérenne à l'obsolescence immobilière. Ce concept a émergé dans un contexte de crise économique et de vieillissement des bâtiments en France. La durée de vie d'un bâtiment en France est passée de 30 ans dans les années 90 à entre 15 et 20 ans aujourd'hui. Le projet du Nouveau Grand Paris a mis en avant ce concept, suscitant ainsi l'engouement des investisseurs avec la possibilité de rebondir en cas de défaut de preneur, en changeant simplement l'immeuble de fonction (bureau, habitat, hôtellerie, commerce, etc.). La réversibilité prend en compte

le fait pour les intervenants à l'opération, d'anticiper tant la mise en compatibilité des principes de construction propres à chaque destination, que l'ampleur et le coût des travaux. L'objectif est alors de permettre à un seul et même immeuble, d'avoir plusieurs usages successifs (bureaux, logements, activités), ce qui a vocation à rassurer les investisseurs qui s'assurent d'acquérir un parc immobilier souple, adaptable aux évolutions réglementaires, ainsi qu'aux besoins des preneurs.

Toutefois, la création d'immeubles réversibles pose de nombreuses problématiques, au plan technique, comme juridique. À titre d'exemple, la réalisation de bureaux obéit à des réglementations et des standards propres, différents de ceux applicables aux logements. Dans ce contexte, construire un immeuble hybride suppose la conception d'un bâtiment à même d'être le compromis entre l'ensemble des différentes réglementations propres à chaque usage. L'épaisseur du mur, les hauteurs de plafond, l'ensoleillement, la réglementation en matière de sécurité incendie, l'accessibilité, sont autant de normes techniques différenciées aux termes desquelles un compromis doit être pensé par les intervenants à l'opération de construction. Le compromis est, en conséquence, à trouver entre économie, technique et réglementation.

Face à un tel constat, des acteurs privés et publics se sont focalisés sur les problématiques constituant un frein à la réversibilité. Ainsi, dans le cadre d'un groupe de travail constitué en février 2016, l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Ile-de-France (l'Orie), a élaboré 6 propositions en faveur de la réversibilité :

- créer un permis mixte avec destination initiale et finale, valable 15 ans en cohérence avec la loi Macron qui a autorisé un changement d'usage temporaire ;
- transformer la redevance pour création de bureaux, en un crédit d'impôt, pouvant être réaffecté à d'autres opérations ;
- proposer un régime de TVA adapté ;
- diminuer l'Impôt sur les sociétés sur les plus-values de cessions de bureaux ;
- réduire les coûts de rénovation thermique ;
- alléger la réglementation incendie et aligner la hauteur des immeubles de grande hauteur (IGH) de bureaux sur les IGH de logements à 50 mètres ;

L'option de création d'un permis de construire mixte est un véritable enjeu. En effet, en matière de construction, le permis de construire reste octroyé pour une destination unique. Or, la création d'un permis réversible faciliterait un changement de destination de l'immeuble tout en permettant la purge de tout recours des tiers. Néanmoins, une telle approche ne peut avoir lieu sans l'élaboration, en amont, d'une réglementation commune aux différents usages d'un immeuble.

OGIC et Vinci construction à la recherche de solutions concrètes

Le promoteur OGIC a intégré ces contraintes dans un bâtiment R+8 de 5 700 m² de logements, bureaux et commerces au sein de son programme sur le lot B2 de la Confluence à Lyon. Outre, les contraintes techniques, OGIC a trouvé une solution aux difficultés juridiques que pose la réversibilité, en procédant à l'adaptation du règlement de copropriété de son immeuble. Il stipule notamment la possibilité de modifier la destination des bureaux en logements et inversement. Et si le changement n'affecte ni les parties communes ni la façade, l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires n'est pas nécessaire.

Parmi les programmes d'immeubles réversibles d'envergures, Vinci construction France a créé Conjuco qui est un concept de bâtiment réversible, adaptable facilement à tout changement d'usage répondant également aux quatre enjeux de la ville durable, à savoir, selon Vinci construction France : « La compétitivité : entre construction, fonctionnement et reconversion, le coût global est très compétitif, la créativité : la création d'un bâtiment réversible exige de décloisonner les standards de la construction, la convivialité : la conception est tournée vers l'utilisateur pour répondre aux nouveaux modes de vie, au travail et à la maison, le consensus : construire réversible nécessite une approche transversale et co-constructive. »

Ou encore, l'immeuble du 134 rue Davout à Paris (75020) abritant 68 logements sociaux, une crèche et des locaux associatifs, implanté dans l'un des 13 sites du grand projet de renouvellement urbain (GPRU) lancé en 2002. L'ensemble du bâtiment est, en effet, conçu pour envisager sa reconfiguration.

Il en résulte que pour fonctionner, les immeubles réversibles devront être conçus comme une trame standardisée et modulable, pour un surcoût mineur par rapport à une construction à destination « classique » et il est nécessaire de permettre leur changement de destination pour un faible coût (800 €/ m²).

Quid de la responsabilité des constructeurs

Construire réversible suppose d'être techniquement capable de construire un immeuble qui serait le compromis entre l'ensemble des réglementations issu entre autres du Code de la construction et de l'habitation, du Code du travail, du Code de la santé publique. Or, il est beaucoup plus simple de transformer des bureaux en logements, que l'inverse. La transformation de logements en bureaux présente des difficultés plus importantes en matière de réglementation d'urbanisme, de redevances, d'usages, de permis de construire, etc. À titre d'exemple, les objectifs de surface (2,80 mètres de hauteur à minima pour les bureaux), la circulation, l'aération,

la prévention des incendies, l'accessibilité aux personnes handicapées, etc. Toutes ces obligations réglementaires vont influencer la conception et le gros œuvre, et les choix devront être faits pour assurer le principe de réversibilité de l'immeuble. Cela suppose notamment d'éviter au maximum la mise en œuvre de structures porteuses à l'intérieur des étages.

Concrètement, une construction réversible se caractérise principalement par un positionnement aussi allégé que possible des structures, des épaisseurs de dalle permettant de s'adapter aux différentes surcharges, un positionnement judicieux des gaines verticales pour libérer les plateaux, une hauteur sous plafond intermédiaire entre 2,5 et 3,3 mètres, un système d'escalier de secours répondant à différentes fonctionnalités et des façades non porteuses.

Le caractère réversible de l'immeuble doit être visé comme étant sa « destination » première. Même si l'immeuble est conçu pour un premier usage de bureaux, il doit spécifiquement être mentionné aux marchés des constructeurs que l'immeuble a vocation à muter et que, sans toucher à la structure, ni au gros œuvre, l'immeuble pourra changer facilement de destination, et donc à moindre coût, obtenir les autorisations administratives nécessaires. Il s'agit d'un engagement important pour le constructeur, lequel n'est néanmoins lié au regard de sa responsabilité que pour une durée de dix ans. Partant, dans l'hypothèse d'une difficulté qui surviendrait, au-delà de la garantie décennale, lors du changement de destination de l'immeuble, rendant celle-ci impossible, sauf à entreprendre des travaux de grande ampleur, allant ainsi à l'encontre du principe de réversibilité, aucun recours ne pourrait intervenir à l'encontre des constructeurs responsables.

De nouvelles garanties contractuelles spécifiques devraient alors être obtenues des constructeurs. La réflexion doit également conduire à envisager le cas d'immeubles conçus réversibles en 2018, qui ne le seraient plus aux regards de nouvelles exigences réglementaires qui pourraient émerger dans les années à venir.

On le voit, réversibilité et obsolescence, sont des notions essentielles des constructions de demain. Toutefois, elles restent encore à peaufiner.

Marie-Pierre Alix, avocate associée
et Stéphanie de Laroullière, avocate,
DS Avocats

La réversibilité des immeubles, enjeux pour la qualité de l'air intérieur

La qualité de l'air intérieur est devenue un enjeu majeur dans le secteur du bâtiment. Cette préoccupation rend complexe la réversibilité car les locaux ne sont pas soumis aux mêmes règles.

La réversibilité des immeubles ne va pas de soi dans un secteur habitué à des usages à long terme, inscrits dans les autorisations (documents d'urbanisme, contraintes environnementales fixées en fonction de l'usage, etc.) et dans les documents contractuels (titres d'occupation des locaux). Pourtant, la mutabilité des fonctionnalités du bâtiment est une réponse évidente à l'obsolescence des parcs de bureaux et à la raréfaction du foncier disponible pour les logements. Dans ce contexte d'urbanisation croissante, le besoin d'adaptabilité des bâtiments à de nouveaux usages se fait pressant et pose la question de la légitimité d'exigences réglementaires différenciées selon la destination de l'immeuble et notamment concernant les enjeux sanitaires.

À ce titre, la qualité de l'air intérieur (QAI), longtemps considérée comme une préoccupation mineure, devient un enjeu majeur dans le secteur du bâtiment. En effet, la présence dans l'air intérieur de nombreuses substances, dont certaines sont cancérigènes, associée au temps passé dans des espaces clos en font une préoccupation de santé publique. Ce temps passé est évalué en moyenne à 70 à 90 %, qu'il s'agisse du domicile, du lieu de travail, d'enseignement, des moyens de transport, etc. Ainsi, le bâtiment réversible qui répond certes à tous les enjeux de la ville de demain doit également adresser la question de l'impact sanitaire des changements d'usage du bâti, notamment en termes de qualité de l'air. En France, on estime à 19 milliards d'euros par an le coût de la mauvaise qualité de l'air intérieur. Il est donc important de mettre en œuvre des actions pour améliorer la qualité de l'air intérieur, que ce soit dans les locaux professionnels ou non.

La qualité de l'air, une réglementation précise et contraignante pour les locaux professionnels

L'aménagement des locaux de travail fait l'objet d'une réglementation précise et bien établie. En matière d'aération, le Code du travail impose que l'air soit renouvelé de façon à maintenir un état de pureté de l'atmosphère propre à préserver la santé des travailleurs et à éviter les élévations exagérées de température, les odeurs désagréables et les condensations. Pour les locaux à pollution non spécifique, dans lesquels la pollution est liée à la seule présence humaine à l'exception des locaux sanitaires, l'aération par ventilation naturelle est autorisée lorsque le volume par occupant est égal ou supérieur à 15 mètres cubes pour les bureaux et à 24 mètres cubes pour les autres locaux. Si le volume par occupant n'est pas atteint, la ventilation permanente est obligatoire, ce qui nécessite l'existence d'aménagements spécifiques pour la ventilation autres que les fenêtres, au moins pendant la période où la température extérieure oblige à maintenir les fenêtres fermées. Dans ces mêmes locaux, l'aération peut également être assurée par ventilation mécanique, le débit minimal d'air neuf à introduire par occupant est alors fixé réglementairement (25 m³/heure pour les bureaux).

Pour les locaux à pollution spécifique, dans lesquels des substances dangereuses ou gênantes sont émises sous forme de gaz, vapeurs, aérosols solides ou liquides, autres que celles qui sont liées à la seule présence humaine ainsi que les locaux pouvant contenir des sources de micro-organismes

potentiellement pathogènes et les locaux sanitaires, les règles sont plus contraignantes. Des valeurs limites admissibles de concentration de poussières, gaz, aérosols, liquides ou vapeurs doivent être respectées pour préserver la santé et la sécurité des travailleurs. Ces valeurs concernent les poussières sans effet spécifique, c'est-à-dire les poussières qui ne sont pas en mesure de provoquer seules sur les poumons ou sur tout autre organe ou système du corps humain d'autres effets qu'un effet de surcharge. D'autres substances font l'objet de valeurs réglementaires ou indicatives à ne pas dépasser : les valeurs limites d'exposition professionnelles (VLEP).

Le maître d'ouvrage entreprenant la construction ou l'aménagement de bâtiments destinés à l'exercice d'une activité professionnelle doit ainsi respecter certaines règles pour satisfaire aux objectifs assignés par le Code du travail en matière d'aération et d'assainissement des locaux de travail. La qualité de l'air représente un enjeu de taille pour les employeurs en terme hygiène et sécurité au travail au regard du temps passé par les employés sur leur lieu de travail. Et la reconnaissance du « syndrome du bâtiment malsain » en juin 2013 par l'Institut National de Veille Sanitaire expose de plus en plus les employeurs au titre de leur obligation de préserver la santé et la sécurité de leurs salariés, *a fortiori* sur leur lieu de travail*.

La qualité de l'air dans les locaux non professionnels : des politiques publiques incitatives

Les logements doivent bénéficier d'un renouvellement de l'air et d'une évacuation des émanations afin que les taux de pollution de l'air intérieur du local ne constituent aucun danger pour la santé et que puissent être évitées les condensations, sauf de façon passagère. La prise de conscience collective de l'impact potentiel sur la santé d'une mauvaise qualité de l'air s'est traduite par la création, en 2001, de l'observatoire de la qualité de l'air. Il a pour but d'accroître la connaissance scientifique de l'exposition à la pollution de l'air intérieur.

Les politiques publiques françaises de soutien à l'amélioration de la qualité de l'air, initiées dans le cadre du Grenelle de l'environnement, sont de natures diverses, allant des dispositifs réglementaires concernant la surveillance de la qualité de l'air dans certaines catégories d'établissement recevant du public, à l'étiquetage, en passant par les dispositifs de recherche et de sensibilisation de nombreux acteurs. De manière générale, la politique publique

concernant la qualité de l'air au sein d'un logement est plus incitative que coercitive.

Le plan d'actions sur la qualité de l'air intérieur, élaboré et publié en 2013, fait désormais partie intégrante du Plan National Santé Environnement 2015-2019 (PNSE 3) et comporte des actions visant notamment à :

- **accroître la surveillance de la qualité de l'air dans les établissements recevant du public**, notamment ceux abritant des personnes vulnérables. Cette obligation de surveillance, introduite par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 est applicable depuis le 1^{er} janvier 2018 pour les écoles maternelles, élémentaires et crèches ; à compter du 1^{er} janvier 2020 pour les accueils de loisirs et les établissements d'enseignement du second degré et du 1^{er} janvier 2023 pour les autres établissements recevant du public visés par le Code de l'environnement ;

- **développer l'étiquetage relatif aux émissions de polluants volatils**, obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2012 pour les produits de construction et de décoration destinés à un usage intérieur. Sont concernés les revêtements de sol, mur ou plafond ; les cloisons et faux plafonds ; les produits d'isolation ; les portes et fenêtres et les produits destinés à la pose ou à la préparation des produits susmentionnés. Ce nouvel étiquetage est le premier en matière de santé environnementale ; il constitue un critère de sélection pour les usages des matériaux de construction et de décoration et permet de sélectionner les produits les moins nocifs pour leur environnement intérieur. Cet étiquetage obligatoire vient en complément de l'interdiction de mise sur le marché de produits de construction et de décoration émettant plus de 1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en composés cancérigènes, mutagènes et reprotoxiques de catégories 1 et 2, applicable depuis le 1^{er} janvier 2010 ;

- **assurer une meilleure information du public sur les bonnes pratiques permettant d'améliorer l'air intérieur dans son logement** : les meubles, par les choix de colles, peintures ou produits de traitement, peuvent être une source importante de pollution de l'air intérieur et de risque sanitaire. L'agence française de sécurité sanitaire (ANSES) a en effet mis en évidence de nombreuses substances pouvant être émises par les meubles dont certaines sont cancérigènes, mutagènes ou reprotoxiques, et en particulier le formaldéhyde. Un étiquetage des meubles, à l'image de l'étiquetage sanitaire des produits de construction et de décoration est envisagé à compter du 1^{er} janvier 2020 et de manière plus large, est préconisé le développement de l'étiquetage pour tous les produits susceptibles d'émettre des polluants dans l'air intérieur ;

À SAVOIR

*Lieu de travail : locaux destinés à recevoir des postes de travail situés ou non dans les bâtiments de l'établissement, ainsi que tout autre endroit compris dans l'aire de l'établissement auquel le travailleur a accès dans le cadre de son travail,

- introduire de nouvelles valeurs guides pour l'air intérieur (VGAI), obligation introduite par la loi du 1^{er} août 2008 sur la responsabilité environnementale. Une valeur guide pour l'air intérieur définit un niveau de concentration de polluants dans l'air intérieur dans le but d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs sur la santé humaine. Ont été fixées des valeurs-guides réglementaires pour le radon, l'amiante, le formaldéhyde, le benzène et le monoxyde de carbone. L'ANSES, depuis le début de ses travaux en 2004, a expertisé et proposé des VGAI pour une dizaine d'autres polluants de l'air intérieur. A partir des VGAI de l'Anses, le Haut conseil de la santé publique (HCSP), sur saisine du ministère chargé de la santé, formule des propositions afin d'appuyer les pouvoirs publics dans l'élaboration de valeurs repères d'aide à la gestion dans l'air des espaces clos et afin d'éclairer les gestionnaires du risque sur les niveaux de concentration à partir desquels des actions sont à entreprendre. Ainsi, pour le trichloroéthylène, le Haut Conseil de la santé publique définit une valeur repère de la qualité de l'air égale à $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pour l'air intérieur des immeubles d'habitation ou locaux ouverts au public et recommande que soit reconsidérée la VLEP indicative, applicable aux locaux de travail, qui est de $405 \text{mg}/\text{m}^3$ (Avis de l'HCSP du 6 juillet 2012). Ou encore, concernant les particules, l'HCSP recommande que « soient rapidement reconsidérées » les VLEP aux poussières inhalables et alvéolaires de l'atmosphère au travail, qui sont dans un ratio d'environ 500 par rapport aux valeurs repère pour les environnements intérieurs (Avis de l'HCSP en date du 14 juin 2013).

La réversibilité des immeubles doit tenir compte des enjeux sanitaires liés au changement d'usage, notamment en termes de qualité de l'air.

Dans un contexte de la rénovation des bâtiments existants et de construction de bâtiments basse consommation, il est indispensable de tenir compte, lors de la réhabilitation ou de la conception des enjeux de qualité d'air intérieur.

À l'initiative de l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), une méthode de management de la qualité de l'air lors de la construction ou de la rénovation d'un bâtiment a été élaborée,

le MANAG'R, afin de définir un cadre de référence commun à l'ensemble des métiers de la construction. Le déploiement de la méthode vise à replacer la santé au cœur de l'acte de construire et à décloisonner l'aspect efficacité énergétique et celui de la qualité de l'air intérieur. Elle apporte aux maîtres d'ouvrage, aux maîtres d'œuvre et aux entreprises de mise en œuvre des outils d'aides à la décision et de contrôle, pour limiter durablement les émissions de polluants à la source.

En neuf comme en rénovation, l'obtention d'une bonne qualité d'air nécessite par ailleurs de limiter les émissions de polluants dans les locaux par le choix de matériaux, d'équipements ou de produits à faible impact sur la qualité de l'air, et dans le même temps d'informer les occupants sur les usages et les comportements idoines (aération, stockage de produits, utilisation d'appareils à combustion, etc.).

L'intégration de ces données et l'anticipation des évolutions réglementaires (prise en compte des valeurs guides à venir par exemple) permettrait par ailleurs de faciliter la réversibilité des immeubles. Au vu des évolutions en cours, il revient aux maîtres d'ouvrage d'anticiper l'émergence de nouvelles normes de construction pour un bâtiment sain.

Si la France fait figure de bonne élève en matière de qualité de l'air dans les bâtiments avec le PNSE 3 marquant une volonté forte de poursuite des actions réglementaires, incitatives ou de communication, la Cour des comptes européenne, considère, dans son rapport spécial – Pollution de l'air : notre santé n'est toujours pas suffisamment protégée — du 11 septembre 2018, que les actions engagées par l'UE pour protéger la santé humaine contre la pollution atmosphérique au sens large sont insuffisantes et propose près de 20 recommandations pour renforcer les dispositions de la directive sur la qualité de l'air.

Gwladys Beauchet
Avocat associé,
DS Avocats

Réversibilité et copropriété : un couple mal assorti

La réversibilité des immeubles et le droit de la copropriété ne sont pas faits pour s'entendre, tant il est vrai que les règles spécifiques aux copropriétés ont pour objet ou conséquence de pérenniser et donc de figer les modes d'utilisation des lots de copropriété.

Le droit de la copropriété constitue dès lors le plus souvent un frein à la réversibilité des immeubles placés sous ce statut. Alors que la réversibilité de certains lots, par exemple en vue d'abriter des commerces ou des services publics, pourrait dans certains cas constituer une solution partielle aux copropriétés dégradées, dont les différents copropriétaires ne disposent pas des ressources nécessaires pour empêcher l'entretien des immeubles et leur mise en péril.

Le changement d'affectation d'un lot de copropriété est, en effet, soumis à une autorisation unanime de l'assemblée générale des copropriétaires, et ce même lorsque l'utilisation envisagée n'est pas contraire à la destination administrative de l'immeuble en copropriété. En outre, même lorsque le changement d'affectation n'est pas interdit par le règlement de copropriété et est conforme à la destination de l'immeuble, comme en présence d'un immeuble à usage mixte, il peut être interdit par les copropriétaires, lorsque ce changement est contraire à la destination générale de l'immeuble ou porte atteinte aux droits des autres copropriétaires. Le changement de destination d'un lot est par ailleurs, susceptible d'entraîner une modification dans la répartition des charges de fonctionnement de l'immeuble, puisque certains services ou équipements de la copropriété peuvent n'être utiles qu'à un certain type d'utilisation et non à d'autres. Concrètement, les installations de climatisation d'un immeuble de bureaux ou son groupe électrogène, n'ont normalement pas d'utilité pour des occupants de lots à usage d'habitation. Dès lors, les clefs de répartition des charges et les tantièmes afférents à chaque lot, devraient également être modifiés, à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, conformément à l'article 25, e) de la loi du 10 juillet 1965.

Ainsi, le droit de la copropriété constitue ainsi un frein à la mise en œuvre des projets de réversibilité de locaux, sauf à prévoir assez tôt, lors de l'établissement des règlements de copropriété et des

états descriptifs de division, une faculté élargie de changement de destination des lots, ainsi qu'une limitation contractuelle de la notion d'atteinte aux droits des autres copropriétaires. (Voir en ce sens, l'initiative du promoteur Ogc dans l'article « le bâtiment face à l'épreuve du temps : obsolescence et réversibilité »).

Des modifications envisagées par la loi Elan ?

Même si elle ne contient que peu d'éléments permettant de simplifier immédiatement le droit de la copropriété et les règles de majorité qui lui sont applicables, la future loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), dont le projet issu de la commission mixte paritaire du parlement a été adopté le 3 octobre dernier par l'Assemblée nationale, pourra toutefois peut-être permettre un assouplissement des règles de copropriété, puisque son article 60 autorise le gouvernement à procéder par voie d'ordonnance pour établir un code « relatif à la copropriété des immeubles bâtis » et prendre « les mesures relevant de la loi visant, à compter du 1^{er} juin 2020, à améliorer la gestion des immeubles et prévenir les contentieux » en redéfinissant le champ d'application du statut de la copropriété et en clarifiant, modernisant et simplifiant les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété.

Les premières pistes de réflexion proposées par les membres de l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS) sur la réforme du statut de la copropriété, portent notamment sur l'adoption de nouvelles règles de calcul des majorités, par exemple en ne prenant en compte que les seuls présents et représentés et non les absents, ou encore l'assouplissement des règles de calcul en présence d'un copropriétaire majoritaire. Ces pistes de réflexion, si elles étaient reprises par le gouvernement, ne devraient toutefois pas permettre une meilleure

compatibilité du statut de la copropriété avec la réversibilité des immeubles, dans la mesure où cette réversibilité nécessite généralement l'unanimité des copropriétaires.

L'idée proposée par l'UNIS d'exclure les résidences services ou plus généralement les immeubles de services ou de bureaux du champ d'application du statut de la copropriété, n'aidera pas non plus, à notre sens, à la réversibilité des immeubles. Un assouplissement des règles de majorité nécessaires au vote d'un changement de destination en faveur

de l'habitation, à l'instar des nouvelles règles instaurées par la loi sur la transition énergétique du 17 août 2015 pour les travaux portant sur la rénovation énergétique des parties communes, pourrait en revanche aider à la réversibilité de certains immeubles.

Jean-Marc Peyron
avocat associé,
DS Avocats

LE MONITEUR Boutique

www.lemoniteurboutique.com

Définir les stratégies d'intervention pour rénover et réhabiliter les copropriétés

Rénover et réhabiliter les copropriétés 1950-1984



ANAH et Socotec
2015
212 pages - 21 x 27 cm
59 € - Réf. 111768

Structuré sous forme de fiches, cet ouvrage dresse une cartographie du parc de copropriétés construites entre 1950 et 1984 en France en proposant une classification des différents types de bâtiments par grands éléments de construction. Il liste les pathologies, les enjeux techniques, les besoins de travaux et les coûts nécessaires à sa requalification d'ici 10 ans. Il définit ainsi les stratégies d'intervention à mettre en place pour le rénover et présente des réalisations exemplaires

Les plus de l'ouvrage :

- Cet ouvrage dresse une cartographie du parc de copropriétés en France, liste les travaux nécessaires à sa requalification d'ici 10 ans et définit les stratégies d'intervention à mettre en place pour le rénover et l'entretenir.
- Des auteurs reconnus : Socotec et l'Anah (Agence nationale de l'habitat).
- Des fiches pratiques directement opérationnelles.

Pour qui ?

Cet ouvrage est destiné aux agents des collectivités territoriales, syndics, copropriétaires, gestionnaires de biens immobiliers, et aux professionnels du bâtiment qui ont la charge des travaux de rénovation ou de réhabilitation.

Le bastion de Bercy un projet entièrement réversible

Christian Terrassoux, président fondateur de Pitch Promotion interrogé par Coralie Adam, décrit le projet du bastion de Bercy que la société a mené en partenariat avec le groupe Hoche. Ce projet a nécessité deux ans de recherche et développement pour permettre l'installation de bâtiment intégralement démontable.



Crédit photo © : Pitch Promotion

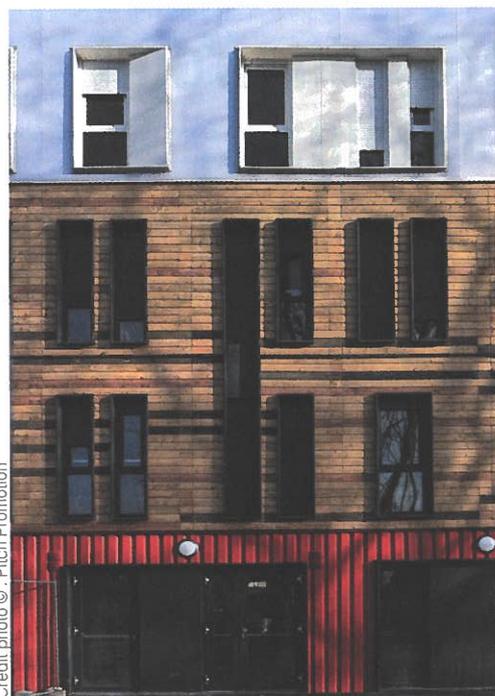
Pourriez-vous nous parler de la genèse du projet du bastion de Bercy ?

Conçu pour l'association Aurore par le cabinet d'architectes Moonarchitectures, le projet consiste en la construction d'un centre d'hébergement d'environ 308 places organisées à chaque niveau autour de lieux de vie communs (salons/tisaneries/sanitaires) et complétés au rez-de-chaussée par des activités de type bureaux, par un espace agora en plein air. Le bâtiment est classé en 2^e famille selon les critères de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

Le projet est implanté à l'emplacement du bastion de Bercy. Il s'agit de l'un des derniers éléments encore visibles de l'enceinte de Thiers. Seuls les murs d'enceinte révélant l'existence de l'édifice ont été inscrits au titre des monuments historiques en 1970. Le bâtiment est désormais isolé entre le boulevard Poniatowski et l'échangeur de la porte de Bercy.

Décrivez-vous l'implantation générale du projet ?

L'implantation générale a été redessinée en respectant l'esprit de la construction historique du bastion. Le projet se décompose en deux bâtiments. Le bâtiment principal s'implante parallèlement aux murs du bastion, en recul d'environ 7 m. Il vient ainsi affirmer la présence de l'enceinte. Ce corps principal est composé de trois blocs de différentes longueurs, tous en R+3, disposant chacun d'une cage d'escalier distincte. Ces escaliers constituent côté intérieur des percées afin de créer des respirations dans ce linéaire. Le second bâtiment, plus petit (environ 27 m de long) également en R+3 poursuit l'alignement avec le bastion en direction du boulevard Poniatowski avec lequel il crée une accroche, signalant l'accès au site. Le rez-de-chaussée du bâtiment situé sur le boulevard Poniatowski accueille un espace pour le gardien et des activités à valoriser. Ce type de locaux se trouvent également dans



Crédit photo © : Pitch Promotion

le deuxième bâtiment, ainsi qu'un réfectoire, une cuisine, des bureaux pour l'association Aurore et enfin les logements accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Les bâtiments font preuve d'une grande modularité, quels procédés ont été utilisés ?

Le projet est constitué de modules tridimensionnels bois à ossature métallique pour un total de 224 modules de dimension 2,25 x 11 x 3 m. Ces modules sont réalisés entièrement en atelier et livrés sur site par camions, prêts à l'usage. La même trame sert à l'ensemble des usages des différentes zones des bâtiments : logements, bureaux, établissement recevant du public mais aussi sanitaires et espaces communs. Cette technique permet un gain significatif sur le temps, les nuisances, les aléas et les risques liés au chantier.

Fondamentalement innovant, le projet est pensé dans le respect du développement durable, et les bâtiments sont conçus pour être démontables afin d'être réimplantés sur un autre site. Pitch Promotion s'est associé au Groupe Hoche afin de mettre au point et de déployer une nouvelle façon de construire en France. Constatant un allongement des délais de réalisation des projets, mais aussi soucieux d'apporter une réponse toujours plus qualitative et flexible aux problématiques nouvelles qui s'imposent à la ville, les deux groupes ont créé Série Flex pour mettre en œuvre cette vision partagée : qualité, rapidité, flexibilité, réversibilité du bâtiment. À la suite d'études de conception poussées et d'une certification rigoureuse, ce procédé constructif in-



dustriel manufacturé en atelier, agile et puissant, répond aux plus hautes exigences de qualité. Ainsi, Série Flex offre une solution de construction alternative aussi performante structurellement, thermiquement, acoustiquement et architecturalement qu'une solution traditionnelle, le temps en moins, la flexibilité en plus.

Constructions bas carbone et conçus en BIM, les bâtiments Série Flex sont particulièrement adaptés aux nouveaux usages, qu'ils peuvent panacher au sein d'un même bâti : espaces de *co-working*, habitats alternatifs tels que les colocations pour familles mono-parentales, *fab lab*, résidences étudiantes, habitat classique, hôtellerie, bureaux, etc. Modulables, flexibles, extensibles, reconfigurables, déplaçables et pérennes, les bâtiments Série Flex permettent l'adaptation permanente du tissu urbain aux évolutions des usages et des attentes des usagers, des pouvoirs publics et des entreprises. La ville n'a plus à s'adapter au bâti : ce dernier évolue avec elle et lui offre respiration et flexibilité à coûts maîtrisés.

Le bastion de Bercy est ainsi la première réalisation des deux groupes, et la concrétisation de deux ans de recherche et développement. Autre innovation pour ces deux promoteurs, leur filiale Série Flex a réalisé cette opération en tant qu'entreprise générale, pour le compte d'un maître d'ouvrage privé.

En quoi le projet du bastion de Bercy est-il innovant ?

L'une des innovations majeures du projet du bastion de Bercy réside en la double nécessité de livrer des bâtiments pérennes sous garantie décennale, d'une part, qui devront être déplacés dans 7 ans



Credit photo © : Pitch Promotion

pour être réinstallés sur un autre site. Cette donnée fondamentale, faisant partie intégrante du marché de travaux, est la concrétisation de la mission qui a été confiée à Série Flex par les deux promoteurs qui en sont à l'origine.

La mise au point des solutions techniques déployées a donc intégré le déplacement dès l'origine : il en va ainsi tant pour les fluides, que pour les jonctions intérieures et extérieures (façades) des modules. Pour autant, les bâtiments offrent aujourd'hui un niveau de qualité et de confort au moins identiques à ceux d'une construction traditionnelle, tout en étant en conformité avec l'ensemble des normes françaises et bénéficiant d'une garantie décennale.

La possibilité d'un déplacement des bâtiments à coûts maîtrisés offre ainsi aux clients de Série Flex l'opportunité d'être flexible dans leur programmation et dans le temps.

Qui est gestionnaire du foncier du site ? Qu'advient-il du projet dans sept ans ?

Le foncier appartient à la ville de Paris qui l'a mis à disposition de l'association Aurore par une autorisation d'occupation temporaire de sept ans. Nous ne sommes pas à même de savoir ce qui se passera dans sept ans, car nous ne sommes que constructeur. Nous sommes néanmoins engagés envers l'association Aurore sur le démontage éventuel du site et son remontage sur un foncier en région parisienne non encore identifié.

À travers le projet de loi Elan, les pouvoirs publics apportent-ils une réponse satisfaisante aux nouveaux besoins de flexibilité, tant des usages que de l'espace ?

Le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) comporte des avancées intéressantes, concernant l'encouragement de la transformation de bureaux en logements. En Île-de-France, la surface des bureaux vides représente environ 4 millions de mètres carrés. Il s'agit essentiellement d'immeubles obsolètes qui ne répondent plus aux besoins des entreprises (voir en ce sens l'article « Le bail un outil de lutte contre l'obsolescence des immeubles »). Ainsi, de 5 000 à 10 000 logements pourraient être créés d'ici 2022. Mais le coût des travaux de transformation d'un immeuble de bureaux en logement est de 20 à 30 % plus cher que pour construire du neuf, du fait que la structure d'un bâtiment de bureaux est différente de celle d'un immeuble d'habitation. La loi Elan propose des droits à construire supplémentaires dans le cas de ces transformations susceptibles de permettre d'atteindre l'équilibre économique sur l'opération (voir en ce sens l'article « À quand le droit de l'urbanisme au service d'un immobilier réversible et durable »). Si ce point se vérifie, il y a la matière à créer de nombreux logements, au lieu de laisser ces bureaux vacants. Il conviendra d'en dresser le bilan dans quelques années.

Coralie Adam, chargée de mission à la fédération des promoteurs immobiliers d'Île-de-France

Le bail : un outil de lutte contre l'obsolescence des immeubles

Lorsqu'un immeuble vieillit et devient obsolète, il peut rester vacant pendant plusieurs mois voire plusieurs années. Les locataires lui préfèrent des locaux plus adaptés aux besoins de la clientèle ou de leurs collaborateurs. Le propriétaire subit alors une perte de revenu locatif. Afin d'éviter cet effet, propriétaire et locataire peuvent organiser leur relation afin de garantir l'adéquation permanente de l'immeuble au besoin du locataire. Plusieurs outils sont à leur disposition. Explications.

L'obsolescence, un phénomène fluctuant selon les actifs immobiliers

Le phénomène d'obsolescence touche tous les types d'immeubles et plus particulièrement les commerces, logements et bureaux. Les commerces sont peut-être ceux qui sont les moins concernés car le cycle de renouvellement des boutiques est généralement très court pour adapter les concepts aux besoins de la clientèle. Toutefois, l'évolution des modes de consommation, notamment avec le développement de l'e-commerce, contraint les centres commerciaux ou les centres villes à repenser le commerce, ce qui n'est pas sans incidence sur les immeubles. On parle alors d'obsolescence territoriale et sociologique.

Les bureaux sont tout particulièrement confrontés à l'obsolescence qui peut être technique (connectivité, équipements), économique (productivité, coûts de fonctionnement), sociologique (bien-être, modes de vie et de travail), réglementaire (sécurité, santé, environnement, énergie) ou territoriale (localisation, transports en commun). Ce constat peut être fait tant dans les immeubles de bureaux que dans les immeubles anciens regroupant des logements et des activités tertiaires (bureaux, professions libérales). Ainsi, à titre d'exemple, les normes relatives aux établissements recevant du public et aux personnes à mobilité réduite, peuvent rendre un bien immobilier impropre à son usage initial faute de pouvoir réaliser les travaux nécessaires pour des raisons techniques (immeuble protégé, impossibilité technique), économiques (coût) ou juridiques (refus de la copropriété ou des autorités administratives). (Voir sur ce point l'article « Réversibilité et copropriété : un couple mal assorti »).

L'obsolescence des immeubles conduit à leur vacance

L'une des conséquences directe de l'obsolescence est pour les propriétaires de biens immobiliers, un risque accru de vacance de ces derniers. Toutefois, la pénurie de logements dans les grandes villes fait que mêmes obsolètes, leur taux de vacance reste faible. Il en va différemment des commerces hors emplacements prime et des bureaux pour lesquels l'offre de biens neufs accélère l'obsolescence et la vacance des biens anciens.

Si le taux d'obsolescence est en baisse ces dernières années en Île-de-France et est plus important en région, dans tous les cas il vise des immeubles qui ne sont plus adaptés à la demande notamment au regard des services proposés, de la localisation, des aménagements ou des normes environnementales. Or, la vacance des biens immobiliers accélère leur vieillissement et se traduit pour leurs propriétaires, par une perte immédiate de revenus locatifs, une non refacturation de tout ou partie des charges et donc une perte de valeur desdits biens.

Le bail, un outil permettant de réinventer l'usage des immeubles...

Le bail sous toutes ses formes apparaît comme un outil permettant de lutter contre l'obsolescence des immeubles et ce, à deux stades distincts, selon que l'immeuble est ou non obsolète.

Lorsque l'immeuble est déjà obsolète, le propriétaire peut décider de le restructurer pour un même usage ou un autre par exemple en transformant des bu-

reaux en logements ou en hôtel, avant de le louer ou de le vendre à de meilleures conditions économiques. Toutefois, ces opérations nécessitent des moyens financiers importants, une parfaite maîtrise de ce processus complexe et une immobilisation coûteuse de l'immeuble pendant la durée des travaux. Ceci explique que des opérateurs spécialisés dans le *co-working*, les centres d'affaires ou les logements temporaires, proposent à des propriétaires d'immeubles obsolètes et vacants, principalement à usage de bureaux, de les prendre à bail pendant le temps nécessaire pour statuer sur leur avenir ou obtenir les autorisations de travaux.

Le choix du bail adéquat est fonction de l'activité exercée par le locataire et de la volonté du bailleur de récupérer ou pas son immeuble à plus ou moins long terme. Si le locataire se contente de mettre à disposition les locaux à des tiers, son activité est civile et relèvera du statut du bail civil développé aux articles 1708 et suivants du Code civil). Ce dernier étant très souple, les parties pourront librement fixer notamment la durée du bail, les éléments financiers (loyers et charges) et les modalités d'occupation. En revanche, si la location, comme cela est habituellement le cas pour les nouveaux modes d'occupation des locaux, s'accompagne de prestations de services, comme la mise à disposition de salles de réunion, d'une conciergerie, de photocopieurs, de téléphonie, etc., l'activité sera commerciale. Le statut du bail commercial sera applicable (article L. 145-1 et suivants du Code de commerce).

Ce statut est relativement contraignant. La durée minimale de 9 ans, la quasi-impossibilité pour le bailleur d'y mettre fin avant son terme, le droit du locataire au renouvellement du bail ou au paiement d'une indemnité d'éviction, l'encadrement des charges peuvent effrayer les propriétaires qui ne souhaitent pas s'engager sur une location longue durée. Pour cette catégorie de propriétaires, il existe des alternatives au bail commercial.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite Pinel a légalement consacré la convention d'occupation précaire (article L. 145-5-1 du Code de commerce) dont l'origine est jurisprudentielle. Cette convention peut être conclue pour une durée indéterminée qui prendra fin à la date de survenance d'un événement étranger à la seule volonté des parties, sans risque de requalification en bail commercial en cas de maintien de l'occupant au-delà de son terme. Contrairement à ce qui est souvent cru, la précarité de cette convention ne résulte pas de sa durée, mais d'un motif de précarité. Tel sera le cas si elle est signée par un propriétaire dans l'attente de l'obtention des autorisations de travaux (permis de construire, permis de démolir). Si le propriétaire ne dispose pas de motif de précarité, il pourra néanmoins choisir le bail de courte durée en vertu de l'article L. 145-5 du Code de commerce. Ce bail permet d'y mettre fin aux dates convenues et sans coût pour le bailleur. Depuis la loi Pinel, la durée de ce bail, renouvellements compris, ne peut dépasser 3 ans. Les parties

doivent être attentives à la durée de ce contrat car à défaut, elles s'exposeront à une requalification en bail commercial.

Les titulaires des contrats civils, commerciaux, précaires ou de courtes durées prendront le soin de négocier une activité suffisamment large prévoyant notamment la mise à disposition et la sous-location ainsi qu'une liberté de réalisation des travaux d'adaptation des locaux aux besoins des usagers. La durée du contrat devra en outre permettre au locataire d'amortir le coût de ses travaux ou prévoir une indemnisation en cas de résiliation anticipée de la part du bailleur. L'état de restitution des locaux, avec ou sans retrait des travaux du locataire, représente un coût significatif qui devra être traité dans le contrat. Enfin, la question du loyer ou de la redevance doit être adaptée aux circonstances de l'espèce. En la matière, quelle que soit la nature du contrat, les parties disposent d'une totale liberté. Ainsi, la rémunération du bailleur pourra prévoir soit uniquement la refacturation des charges au locataire, et/ou un loyer variable (calculé sur le résultat du locataire) ou un loyer binaire (loyer minimum garanti et loyer variable).

De tels montages sont de nature à remédier, pendant une durée plus ou moins longue, à la vacance d'un immeuble tout en permettant un partage plus équilibré de la création de richesse entre le bailleur et le locataire.

...mais surtout de retarder dans le temps le phénomène d'obsolescence

Néanmoins, le véritable enjeu n'est pas là. Pour les immeubles neufs ou récents, une adaptation de la pratique des baux est de nature à ralentir le phénomène de l'obsolescence. Classiquement, les baux investisseurs sont des quasi-contrats d'adhésion dans lesquels l'ensemble des charges est refacturé au locataire, dans la limite de l'article R. 145-35 du Code de commerce en cas d'un bail commercial. De même, le loyer est indexé annuellement et le locataire doit obtenir l'accord du bailleur pour réaliser des travaux, lesquels travaux seront pris en compte pour le calcul du loyer de renouvellement et dont le bailleur pourra demander le retrait lors du départ du locataire. De son côté le locataire aura *a minima* un droit au renouvellement du bail ou au paiement d'une indemnité d'éviction, ce qui restreint la liberté du propriétaire de disposer de son bien. Un tel rapport de force fige les relations locatives et décourage le locataire d'adapter en cours de bail ses locaux à ses besoins.

Ainsi en fin de bail, si les locaux sont obsolètes, soit les parties se mettront d'accord sur un renouvellement de bail avec la réalisation de travaux en site occupé, soit le locataire partira pour de nouveaux locaux plus adaptés. Une telle situation est coûteuse pour le propriétaire qui dispose d'un immeuble obsolète et vide mais également pour le locataire qui

devra engager des frais de déménagement et de prise à bail de nouveaux locaux. Or, dans tous les types de baux, y compris le bail commercial, il est permis de fixer librement les conditions financières. Il est donc possible dès la signature du bail initial de prévoir des clauses visant notamment à inciter le locataire à adapter au cours du bail et de ses renouvellements, les locaux aux nouveaux modes d'occupation.

Pour ce faire, le locataire devra disposer d'une certaine liberté de travaux sous le contrôle, le cas échéant, du bailleur pour éviter des aménagements de nature à déprécier la valeur de l'immeuble. En contrepartie, et à chaque réalisation de travaux dans les conditions convenues, le locataire bénéficiera d'une incitation financière qui peut avoir plusieurs formes. Elle peut consister pendant la durée des travaux en une franchise ou une réduction de loyer et/ou des charges voire en une participation financière du bailleur. De même, il est possible de traiter l'impact des travaux lors du renouvellement du bail en prévoyant une renonciation du bailleur à donner congé et/ou une réduction du loyer de renouvellement à hauteur des travaux réalisés non amortis. Il s'agit bien évidemment d'exemples, les parties jouissant d'une totale liberté en la matière.

Cette évolution des rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires est de nature à ralentir significativement l'obsolescence des immeubles. Toutefois, la question est de savoir si les propriétaires sont prêts ou non à une telle évolution de leur pratique ?

Bien évidemment, un propriétaire investissant à moyen ou long terme sera plus intéressé de lutter contre l'obsolescence qu'un investisseur à court terme.

La théorie de l'imprévision, au service de l'évolution des rapports locatifs et de la lutte contre l'obsolescence ?

En définitive, peut-être que la réforme du droit des obligations qui a créé la théorie de l'imprévision (article 1195 du Code civil), contribuera à faire évoluer les rapports locatifs. En effet, selon cette théorie, en cas de changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du contrat rendant l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, cette dernière pourra demander à son cocontractant amiablement une renégociation du contrat et à défaut d'accord, saisir le juge pour qu'il le révise voire y mette fin. Il ne peut être exclu que l'obsolescence d'un immeuble soit invoquée comme motif de révision ou de résiliation d'un bail. Au-delà de la possibilité ou pas de déroger à l'article 1195 du Code civil dans le bail, un rééquilibrage du rapport de force entre le bailleur et le locataire apparaît comme l'une des réponses pour faire face à l'obsolescence des immeubles.

Sébastien Legrix de La Salle
Avocat associé,
DS Avocats

Les enjeux fiscaux de l'obsolescence et la réversibilité de l'immeuble

Lutter contre l'obsolescence et favoriser la réversibilité pourrait prendre la forme d'une incitation fiscale. Or à ce jour, les mécanismes d'imposition ne sont pas favorables à ce type de projet. Le propriétaire se trouve pénalisé. Il doit faire face à un immeuble vacant, engager des dépenses de travaux importantes, et subir une baisse de valeur qui peut se transformer paradoxalement en imposition.

Qu'elle soit économique, territoriale, réglementaire, technique, sociologique ou architecturale, l'obsolescence conduit bien souvent les opérateurs économiques à anticiper les dépenses liées aux travaux, rendus indispensables pour adapter des locaux ou remplacer certaines immobilisations et à constater la baisse de valeur de leur portefeuille immobilier. La question du provisionnement de ces dépenses ou de cette baisse de valeur et de son impact sur la situation financière de l'entreprise se pose. Les conséquences fiscales peuvent parfois aboutir à une double sanction de l'entreprise. Son actif a perdu de sa valeur et il doit financer sa rénovation.

La déductibilité des provisions en matière d'obsolescence n'est pas toujours évidente. Ainsi, les provisions pour travaux ne sont pas déductibles du résultat fiscal si les travaux concernés se traduisent par une augmentation de la valeur de l'actif. Elles ne sont pas non plus déductibles s'il n'y a pas une programmation détaillée des travaux à entreprendre avec une estimation précise, ce qui peut être problématique en présence d'un parc immobilier. S'agissant des provisions pour dépréciation d'immeubles, leur déductibilité est plafonnée à la moins-value latente nette sur l'ensemble du portefeuille, c'est-à-dire à la baisse de valeur calculée après compensation entre les plus-values et moins-values existants sur tous les immeubles, lorsque la société détient plusieurs actifs immobiliers. Cette règle interdit de constater une baisse de valeur sur un immeuble obsolète s'il existe des plus-values latentes sur les autres immeubles, ce qui sur le plan économique n'a pas vraiment de sens.

La règle d'imputation des déficits a, également, un effet particulièrement pervers en matière de provisionnement. En effet, l'imputation d'un déficit antérieur sur le bénéfice constaté au titre d'un exercice est plafonnée. Ce plafond est de 1 M€ majoré d'un montant égal à 50 % du bénéfice imposable de l'exercice, excédant 1 M€.

Par exemple, une société dote, au cours de l'exercice n une provision pour dépréciation sur un immeuble obsolète d'un montant de 4 M€ générant un déficit reportable d'égal montant. Au cours de l'année n+3, après avoir réalisé les travaux nécessaires, la société parvient à relouer son actif et reprend l'intégralité de sa provision. Admettons que son résultat fiscal au titre de n+3 soit égal à 3 M€ après la reprise de la provision (1 M€ de pertes et 4 M€ de reprise de provision). La société pourra imputer 1 M€ + (3-1) × 50 % = 2 M€ de déficit reportables contre son bénéfice de 3 M€. Le bénéfice imposable de la société après reprise de la provision et imputation des déficits reportables sera donc de 1 M€.

Ainsi, mécaniquement, la reprise de provision génère un paiement d'impôt sur les sociétés (IS). Or, non seulement l'immeuble n'a pas été vendu mais surtout la société ne s'est pas enrichie puisque cette reprise ramène la valeur de l'immeuble à sa seule valeur nette comptable initiale. La société s'est alors appauvrie. Elle doit payer l'impôt sur les sociétés après avoir bien souvent réalisé des travaux importants pour restaurer la valeur de son actif.

Une solution aurait pu être de s'abstenir volontairement de déduire la dotation de la provision. Cependant, depuis un arrêt du Conseil d'État du 23 décembre 2013, Foncière du Rond-Point, si les conditions de déductibilité de la provision sont réunies, celle-ci doit être déduite. À défaut la société s'expose à ce que la reprise soit imposable sans que la dotation n'ait généré la moindre perte imputable.

Que ce soit, tant en matière de provisionnement de travaux futurs, qu'en matière de provision pour dépréciation, plus de flexibilité devrait être donnée aux entreprises pour décider de la déductibilité de ces provisions sur le plan fiscal. La règle du plafonnement pour l'imputation des déficits devrait en outre être écartée en cas de bénéfice lié à une reprise de provision.

Qu'en est-il de la réversibilité des immeubles ?

À ce jour, peu de mesures fiscales favorisent la réalisation d'immeubles réversibles ou la transformation d'immeubles existants. Si un mécanisme incitatif existe en cas de transformation d'un immeuble à usage professionnel en logements, l'inverse n'est pas vrai. De même, les cas de changement d'usage de locaux professionnel ne disposent d'aucune mesure incitative.

L'article 210 F du Code général des impôts prévoit que les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles de bureaux, de locaux commerciaux, d'actifs industriels ou de terrains à bâtir situés dans des zones tendues en matière de logement¹ sont imposables à l'IS au taux de 19 % dès lors que l'acquéreur prend l'engagement de les transformer dans les 4 ans de l'acquisition en immeubles d'habitation. Ce dispositif n'est pas réservé aux acquisitions faites par les seuls SIIC, OPCI, SCPI et organismes d'HLM, mais peut également s'appliquer si le cessionnaire est soumis à l'IS dans les conditions de droit commun ou une société civile de construction vente, qu'il soit ou non à prépondérance immobilière. À défaut de respecter son engagement de transformation dans le délai de 4 ans, l'acquéreur est redevable d'une pénalité égale à 25 % du prix d'acquisition de l'actif. Ce dispositif a vocation à encourager la transformation de bureaux et locaux commerciaux en logements et s'applique aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2020 voire au 31 décembre 2022 dès lors qu'une promesse de vente aura été signée avant le 31 décembre 2020.

Par ailleurs, un abattement exceptionnel (70 % ou 85 % en cas d'affectation à au moins 50 % de logement intermédiaire) et temporaire s'applique sur les plus-values des particuliers résultant de la cession d'immeubles ou de terrains à bâtir situés dans

¹ Zones A bis et A visées par l'arrêté du 30 septembre 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du Code de la construction et de l'habitation.

des zones tendues en matière de logement² à un cessionnaire qui s'engage dans un délai de 4 ans à construire un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs. Le non-respect de l'engagement par le cessionnaire entraîne l'application d'une pénalité de 10 % du prix d'acquisition de l'actif. Ce régime s'applique aux cessions réalisées au plus tard le 31 décembre 2022.

Ces mesures ne semblent cependant pas avoir connu le succès escompté et leur champ est assez restreint puisqu'elles visent la réalisation de logements uniquement dans les zones très tendues. Les difficultés sont probablement autres que fiscales mais sur ce plan, les coûts fiscaux induits en matière de TVA en cas de transformation d'un immeuble de bureaux en logements, activité par hypothèse non récupératrice de TVA, sont très probablement un frein. Dans un rapport rendu en février 2016, l'observatoire régional d'immobilier d'entreprise (Orie) s'est penché sur la question et a formulé plusieurs propositions pour réduire ces coûts. Ainsi, le taux réduit de TVA de 10 % pourrait être étendu à la vente de la majorité des logements et il pourrait être envisagé de prévoir une durée de régularisation de la TVA déduite au titre des immobilisations de 10 ans au lieu de 20 ans aujourd'hui. Ces propositions n'ont à ce jour pas été reprises.

Que ce soit tant pour lutter contre l'obsolescence des immeubles que pour inciter à la réversibilité, force est de constater que les textes fiscaux ne sont pas encore à ce jour suffisamment adaptés.

Christine Daric,
Avocat associée,
Franklin

² Zones A bis et A visées par l'arrêté du 30 septembre 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Réversibilité, antidote à l'obsolescence, décryptage du projet Black Swans

Trois tours noires teintées de bleu et de rouge, baptisées Black Swans vont bientôt s'élever au cœur de la presqu'île André Malraux actuellement réaménagée à Strasbourg. Ces trois immeubles élancés, signés par l'architecte Anne Démians, constituent une opération de 40 000 m² construite par Icade, de logements en accession, de logements étudiants, d'un hôtel de luxe, de bureaux et de commerces. La pertinence de ce projet tient à l'unité de son esthétique qui ne distingue aucunement la partie tertiaire et hôtelière des 180 appartements répartis sur les trois tours grâce à une trame commune qui permet la réversibilité des surfaces. Aujourd'hui, bureaux ou hôtel, demain logements. Et inversement. Cette nouvelle approche est l'une des caractéristiques de ces tours dont les rez-de-chaussée des boutiques et des halls d'entrées sont particulièrement soignés. L'opération Black Swans est une première en matière de réversibilité constructive. Cette technique, initiée par l'architecte, ouvre une brèche dans la flexibilité des centres urbains voués à la mixité. Anne Démians nous explique pourquoi.

Pourquoi êtes-vous attentive à la réversibilité de la construction ?

Mon travail de réflexion en qualité d'architecte me pousse à mettre à plat les nouvelles réglementations pour qu'elles requalifient l'intérêt général. C'est ma motivation profonde. La mixité urbaine est aujourd'hui incontournable, pour autant, elle doit être valorisante pour la ville et ceux qui y habitent. Empiler des fonctions n'est pas un gage de réussite ni de bien être en commun. L'idée force est de parvenir à une écriture architecturale très homogène de manière à ce que la forme ne l'emporte pas au détriment de l'usage et à la qualité intrinsèque d'un bâtiment. Bien souvent, les constructions sont inutilement bavardes au regard de ce que l'on attend d'elles. J'aime l'humilité et j'attache beaucoup d'importance au fait qu'un bâtiment doit être à sa juste place. Les trois tours Black Swans ont pour objectif d'être une articulation heureuse, une sorte de connecteur, entre les quartiers Austerlitz et Danube actuellement réaménagés sur d'anciennes friches. Selon moi, il fallait insuffler une partition architecturale pacifiée.

Comment faut-il interpréter la réversibilité ?

Il s'agissait de penser un programme dont la destination n'était pas figée au moment de la consultation. En d'autres termes, dissocier l'acte de construire de celui d'en préciser le contenu pour retarder autant que nécessaire l'affectation des surfaces construites. Car c'est à ce moment-là que la production courante devient triviale. La réversibilité est un modèle possible pour que les investissements privés sortent d'un mode de production auquel l'état actuel les oblige et qui met sur le marché des produits de plus en plus pauvres.

Qu'entendez-vous par pauvre ?

D'une manière générale, il est rassurant d'avoir un produit identifié dont la destination est inscrite sur la façade. Un bureau blanc doit correspondre à certains critères et les logements à des stéréotypes déterminés, sorte de dénominateur commun qui malheureusement tire de plus en plus vers le bas chacun de ces programmes. La réversibilité des fonctions ou de l'art « d'habiter » esquisse un nouveau point d'entrée pour les architectes et les



Vue esplanade des immeubles Black Swans à Strasbourg

Crédits photos : Martin Argyrogio

Crédits photos : Architectures Anne Démiens

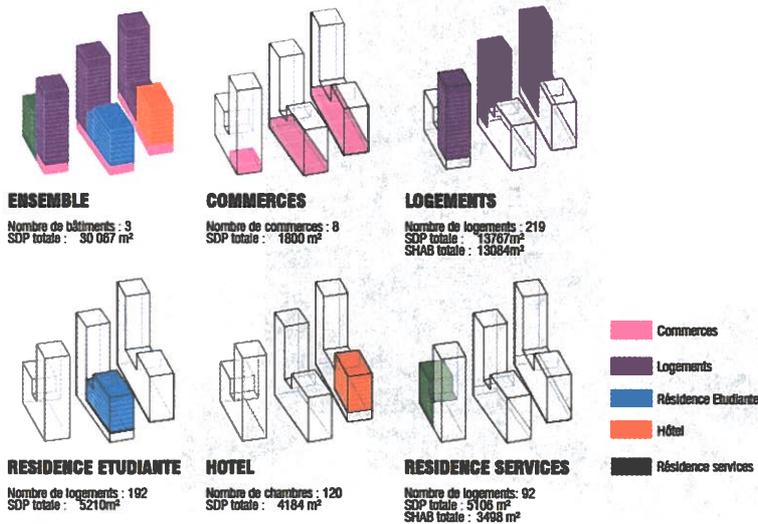


Vue aérienne des immeubles Black Swans à Strasbourg

constructeurs pour cesser de multiplier à l'infini des projets déjà vus. Cette réflexion permettrait à mon sens de redéfinir la question de la mixité et de mieux en maîtriser les coûts pour plus de qualité constructive.

En quoi la réversibilité était-elle nécessaire à Strasbourg ?

La commande visait une opération mixte, bureaux, hôtels, logements, commerces, mais il n'y avait pas en face un budget mixte donc extensif. Dans le concours, j'avais trois solutions : soit j'acceptais le cahier des charges dans son prix et *in fine* j'aurais été obligée de déshabiller la façade, ce qui arrive souvent. Soit je ne répondais pas à la demande. Soit je proposais une architecture prenant acte de cette mixité et de ce coût mais qui changeait les règles habituelles. C'est ce que j'ai fait. Notons au passage que la presqu'île Malraux est entourée de bassins, à portée de vue de la cathédrale, il fallait donc valoriser ce site anciennement industriel. Pour y parvenir, j'ai mis en place trois dispositifs. Tout d'abord, j'ai placé les cages d'escaliers au centre des tours pour libérer un maximum de façades, j'ai lacé ces bâtiments d'une coursive, alternativement balcon devant les logements ou coursive devant les bureaux et enfin j'ai défini une trame compatible avec les trois programmes (hôtel, logement, bureau). Il s'est avéré que durant l'étude, Icade a souhaité davantage de logements de sorte qu'une partie des bureaux devait être transformée en habitations. Grâce à la trame commune qui offre



une flexibilité efficace [voir croquis], il n'a pas été difficile d'inverser la donne. C'est l'un des éléments qui m'a fait gagner le concours.

Pourquoi ce système ne fait-il pas l'objet d'un brevet ?

Avec Icade, j'ai fait actuellement des recherches sur la réversibilité et notamment sur celle mise à l'épreuve à Strasbourg sur l'opération Black Swans. J'ai déposé avec Icade le label IDI Immeuble à Destination Indéterminée.. La partition des tours Black Swans est ainsi dessinée et conçue que l'on ne peut pas savoir ce qui se cache derrière les façades puisqu'elles sont identiques et équipées des mêmes balcons, rien ne les différencie les unes les autres. Cette approche architecturale est une manière de répondre à un programme lambda qui ne trouve pas en lui-même suffisamment d'épaisseur pour justifier autre chose qu'une partition banale. C'est une manière de s'en écarter et de réinvestir l'écriture architecturale. Et par effet rebond, les bureaux et les logements profitent, ensemble, de la même performance, c'est même une performance augmentée !

Pourquoi ?

Dans le programme Black Swans, j'entoure les logements et les bureaux d'un balcon filant ou d'une coursive, c'est une question d'appellation, mais c'est le même schéma architectural. Il est rare que des bureaux et des logements bénéficient d'une telle qualité d'usage. C'est un atout. En outre, ce système de réversibilité augmente l'apport financier. Par exemple, un bureau standard a une durée de vie de 15 ou 20 ans ce qui permet de calculer son loyer, donc sa rentabilité. Si dans 20 ans le bureau est devenu obsolète et qu'il peut être transformé en logement, l'on accroît à la fois sa durée de vie et son investissement. La surface reste la même, l'habillage de la façade ne change pas, le noyau intérieur est identique, seul le cloisonnement est différent. Et ce grâce à la trame unique que j'ai initiée, trame qui est de surcroît compatible avec les règlements PMR.

Reste que les acquéreurs n'achètent pas un logement parce que l'immeuble est réversible !

C'est exact. Ils ne le savent même pas. En revanche, l'esthétique est attentive aux usages. En plus des balcons, les bureaux et les logements bénéficient de cette capacité de décroissements souples. Ainsi les futurs propriétaires ont-ils pu aménager leur appartement à leurs mains. Pour y parvenir, j'ai minimisé les murs porteurs et selon la demande, je construis ou pas les cloisons qui sont des parois de remplissage acoustique entre deux logements. Sur

le plan de l'offre multiple, c'est aussi un atout commercial indéniable.

Du coup on va vous taxer de construire à minima !

Il s'agit surtout de porter une attention concentrée au strict minimum et à un bon confort d'usage. Alors même que le marché du logement en accession est au point mort, à l'heure actuelle, en termes de créativité, le lancement de cette opération est un événement, puisque la totalité des logements se sont vendus en un temps très court. L'hôtel est lancé sous la marque d'OKKO. Les linéaments du projet et ses caractéristiques esthétiques semblent répondre aux attentes des preneurs, par sa parfaite adéquation entre rationalité et mise en valeur d'un site exceptionnel. Par ailleurs, la trame unique permet aussi de faire une économie substantielle sur les systèmes constructifs répétitifs, notamment la menuiserie des fenêtres, les gardes corps et les pare soleils. En revanche, les halls sont généreux ; 7 mètres sous plafond, sol en résine, beaux luminaires, l'entrée d'une tour doit être majestueuse et élégante à la manière des gratte-ciel américains. Nous avons réglé avec la plus grande précision, sur un proto de la façade, chacune de ses pièces pour en maîtriser toutes les incidences économiques et architecturales.

Qu'est-ce qui vous a poussé vers cette technique de la réversibilité ?

C'est la première fois que je pousse le sujet aussi loin. Mais le fait d'avoir concouru à la reconversion et réhabilitation de la Grande Poste du Louvre en travaillant sur les traces de son architecte, Julien Guadet, grand rationaliste du 19^e siècle, m'a beaucoup inspiré. Le lien entre ce concours et le programme de Strasbourg participait à l'envie d'imaginer un dispositif constructif préalable à la question de la forme. La forme elle-même n'est pas un moteur initial, ce qui est important c'est la préservation de la qualité des espaces publics alors même que les activités sont amenées à évoluer. À force de réfléchir à la mixité, je me suis réappropriée cette question du rationalisme parce qu'elle permet de penser différemment les usages, de les rendre généreux et pérennes. En fait, je travaillais sur le concours de la Poste en même temps que je peaufinais la partition de Strasbourg, c'est seulement après que je me suis rendu compte de la porosité des idées. J'ai perdu le concours de la Poste, mais le principe de trame unique sur le programme Black Swans fonctionne comme je le souhaitais. Comme quoi il y a des hasards heureux.

Michèle Leloup