



UNIVERSITÉ PARIS 1  
**PANTHÉON SORBONNE**

**ÉCOLE DE DROIT  
DE LA SORBONNE**

UNIVERSITE DE PARIS I PANTHEON - SORBONNE

# **La réversibilité des usages d'un bâtiment**

*Mémoire réalisé sous la direction de Madame le Professeur R. NOGUELLOU dans le cadre du Master II Droit Immobilier de l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne, co-dirigé par Messieurs les Professeurs N. FOULQUIER et T. REVET.*

Antoine Hudry

05.09.2017

# PROPOS LIMINAIRE

*Avant de commencer ce mémoire, je tiens à remercier l'ensemble du corps professoral. La qualité du master tient à la diversité des enseignants et à leur engagement à nos côtés tout au long de l'année. C'est grâce à leur passion que nous pouvons vivre une année d'une si particulière densité et commencer à nous épanouir dans notre nouveau monde professionnel. Je tiens également à remercier l'entreprise OGIC, particulièrement sa direction juridique, qui a su par ses valeurs et son ouverture aux autres m'accueillir dans les meilleures conditions et me permettre de tirer le meilleur parti du temps passé chez eux. Mes derniers remerciements vont au cabinet LIGL, particulièrement à Maître Isabelle Jaulin, grâce à qui j'ai eu la chance de pouvoir commencer dans le monde de l'immobilier.*

*Le sujet du mémoire n'a pas été traité dans le cadre du stage. Il a en revanche été mentionné à plusieurs reprises depuis qu'OGIC s'est lancé dans la voie du réversible. Il a l'intérêt de mettre en valeur tous les enseignements apportés par le Master 2. D'une part, il permet de montrer que, bien que juriste, nous sommes capables d'une approche « pro-business » pour comprendre les phénomènes du marché immobilier. D'autre part, il nécessite de mobiliser des matières particulièrement diversifiées, de droit public et de droit privé. Mon ambition ne peut naturellement être de répondre à toutes les questions posées par le portage de tels projets. J'espère néanmoins qu'il permettra de mettre en lumière certaines des problématiques qu'ils soulèvent.*

## **TABLE DES ABREVIATIONS :**

AFNOR	Association Française de Normalisation
AJDI	Actualité Juridique Droit Immobilier
Art.	Article
B.O.	Bulletin Officiel
CAA	Cour administrative d'appel
Cass.	Cour de Cassation
C. civ.	Code Civil
C.C.H.	Code de la Construction et de l'Habitation
C. com.	Code de Commerce
CE	Conseil d'Etat
CERFA	Centre d'Enregistrement et de Révision des Formulaires Administratifs
Cf.	Confer
C.G.I.	Code Général des Impôts
Coll.	Collection
Constr. – Urba	Revue Construction & Urbanisme
C. urba.	Code de l'Urbanisme
dir.	Sous la direction de
Ed.	Edition
ERP	Etablissement recevant du public
Ex.	Exemple
Ibid.	Ibidem
IRC	Informations Rapides de la Copropriété
JCP	Jurisclasseur Professionnel
JORF	Journal Officiel de la République Française
Loyer et copro.	Revue Loyers & Copropriété
précit.	Précité
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
RDI	Revue de Droit Immobilier
Rép. Min.	Réponse Ministérielle
RFDA	Revue Française de Droit Administratif
v.	voir

## **INDEX**

<b>1</b>	<b>LA REVERSIBILITE, UNE FACULTE AU CŒUR DE LA REGLEMENTATION</b>	
	<b>URBAINE</b> .....	<b>11</b>
1.1	L'ENCADREMENT DE LA REVERSIBILITE PAR LE DROIT DE L'URBANISME.....	11
1.2	L'ENCADREMENT DE LA REVERSIBILITE PAR LE DROIT DE LA CONSTRUCTION .....	24
<b>2</b>	<b>LA REVERSIBILITE, UN POUVOIR DE DISPOSITION SUR L'IMMEUBLE</b> .....	<b>31</b>
2.1	LES INCIDENCES DE LA REVERSIBILITE SUR LA GESTION DE L'IMMEUBLE .....	31
2.2	LES INCIDENCES DE LA REVERSIBILITE SUR LA CESSIBILITE DE L'IMMEUBLE .....	41

# La réversibilité des usages d'un bâtiment

*"L'usage seulement fait la possession.  
Je demande à ces gens de qui la passion  
Est d'entasser toujours, mettre somme sur somme,  
Quel avantage ils ont que n'ait pas un autre homme.  
Diogène là-bas est aussi riche qu'eux,  
Et l'avare ici-haut comme lui vit en gueux.  
L'homme au trésor caché qu'Esopé nous propose,  
Servira d'exemple à la chose.  
Ce malheureux attendait,  
Pour jouir de son bien, une seconde vie ;  
Ne possédait pas l'or, mais l'or le possédait.  
Il avait dans la terre une somme enfouie,  
Son cœur avec, n'ayant autre déduit  
Que d'y ruminer jour et nuit,  
Et rendre sa chevance à lui-même sacrée.  
Qu'il allât ou qu'il vînt, qu'il bût ou qu'il mangeât,  
On l'eût pris de bien court, à moins qu'il ne songeât  
A l'endroit où gisait cette somme enterrée.  
Il y fit tant de tours qu'un Fossoyeur le vit,  
Se douta du dépôt, l'enleva sans rien dire.  
Notre avare, un beau jour ne trouva que le nid.  
Voilà mon homme aux pleurs : il gémit, il soupire.  
Il se tourmente, il se déchire.  
Un passant lui demande à quel sujet ses cris.  
C'est mon trésor que l'on m'a pris.  
Votre trésor ? où pris ? Tout joignant cette pierre.  
Eh sommes-nous en temps de guerre  
Pour l'apporter si loin ? N'eussiez-vous pas mieux fait  
De le laisser chez vous en votre cabinet,  
Que de le changer de demeure ?  
Vous auriez pu sans peine y puiser à toute heure.  
A toute heure, bons Dieux ! ne tient-il qu'à cela ?  
L'argent vient-il comme il s'en va ?  
Je n'y touchais jamais. Dites-moi donc, de grâce,  
Reprit l'autre, pourquoi vous vous affligez tant,  
Puisque vous ne touchiez jamais à cet argent :  
Mettez une pierre à la place,  
Elle vous vaudra tout autant."<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> L'avare qui a perdu son trésor, Fables de la Fontaine, Jean de La Fontaine

Lafontaine semble interpellé l'investisseur en immobilier. En ce domaine, la valorisation financière de l'immeuble est déterminée par son usage continu. Parce que les investisseurs *corporate*<sup>2</sup> considèrent cet usage garanti par la qualité du bâti et l'emplacement foncier, ils se concentrent sur des localisations resserrées offrant des taux de rendement peu élevés<sup>3</sup>. Cela leur permet d'être capable de revendre rapidement leur actif le cas échéant. Cette stratégie à court terme – dite "*core*"<sup>4</sup> - se focalise sur une faible catégorie d'actifs. Elle semble drôlement faire référence à l'avare qui enterre son trésor : en souhaitant placer leur argent dans un endroit sûr, les investisseurs créent en réalité une "bulle" financière<sup>5</sup> qui décuple leur risque de perte. Ils se méprennent sur le véritable usage à retirer de leur immeuble.

L'immeuble offre en effet bien plus de perspectives : sa valeur est avant tout collective, aux prises avec la société et l'utilité qu'elle en retire. L'investisseur peut ainsi participer au développement des territoires en s'adaptant à la particularité de leur environnement, en s'intéressant aux immeubles destinés à durer et capables de servir au mieux le tissu urbain dans lequel ils s'insèrent. Cette stratégie a deux avantages. D'une part, elle permet de sécuriser et diversifier l'investissement. En effet, l'immeuble qui répond aux besoins de la société diminue naturellement le risque de vacance et augmente les potentialités de placements financiers. D'autre part, elle permet d'influer la fabrique de la ville et participer à long terme à son évolution. En plaçant sa fortune au service de l'usage collectif, l'investisseur ne cherche plus seulement à placer son argent mais retire de cette démarche une influence sur l'évolution de la ville. Cette nouvelle forme de profit s'inscrit dans la conception moderne de la finalité du capitalisme : la création de *shared value*<sup>6</sup>. Elle permettrait de dépasser la tension entre logique démocratique et logique économique dans le développement de la ville<sup>7</sup>. Comment une telle stratégie se matérialise-t-elle aujourd'hui ? Il faut pour y répondre brièvement s'intéresser aux mutations urbaines.

L'urbanisme français s'est longtemps inspiré du *zoning* américain. Ce modèle d'urbanisme fonctionnel voulait séparer les quatre fonctions constitutives de la ville que sont l'habitat, la production, les commerces et les loisirs afin de répondre aux problèmes posés par l'industrialisation et l'urbanisation rapide. Ainsi, « *les rues, les places, les bistros [ont disparu] au profit des espaces verts, des dispensaires et des écoles* »<sup>8</sup>. Il est désormais largement admis qu'il est nécessaire de dépasser cette conception afin de réorganiser le rapport du citoyen à la ville et de faire des zones destinées à être habitées et pas

---

<sup>2</sup> Investisseurs qui acquièrent un actif dans une démarche de financiarisation - sur ce sujet NAPPI-CHOULET I., « La financiarisation du marché immobilier : de la crise des années 90 à la crise des subprimes de 2008 », *Revue d'économie financière*, 2013/2, n°110, p.296.

<sup>3</sup> NAPPI-CHOULET I., « Les mécanismes de l'investissement immobilier », *Economie territoriale et urbaine*, Fiche n°2, Certu, Déc. 2010.

<sup>4</sup> BURCKEL D. (dir.), *Management de l'immobilier*, Vuibert, 2015.

<sup>5</sup> Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF), *Analyse du marché de l'immobilier commercial*, Rapport, 2016, p.3

<sup>6</sup> PORTER M. & KRAMER M., "Creating Shared Value", *Harvard Business Review*, January-February 2011.

<sup>7</sup> RENARD V., « La ville saisie par la finance », *Le Débat*, 2008/1, n°148, p.192.

<sup>8</sup> DONZELOT J., « De la ville industrielle à la ville des flux », *Esprit*, 2013/3 (mars/avril), pp.144-153.

seulement à accueillir du logis<sup>9</sup>. La logique des flux massifs entre secteurs de logement, commerciaux ou de bureaux est donc vouée à être dépassée afin de privilégier la « *mixité fonctionnelle et sociale* » des lieux et d'assurer une qualité de vie autonome des grands ensembles, notamment des espaces périurbains, tout en les interconnectant au reste de la métropole. Le législateur a acté cet objectif à plusieurs reprises, dès 2001 à travers la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)<sup>10</sup> puis l'a renforcé par le truchement de la loi pour un accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR)<sup>11</sup>.

La volonté de développer des immeubles de services et de bureaux dans des villes périphériques pour mettre en œuvre cette recherche de mixité se lit à la lumière de deux données contemporaines. D'une part, les précédents modèles de développement dans les années 60 ont laissé dans les mêmes zones d'immenses friches d'immeubles de bureaux vacants. D'autre part, l'obsolescence des immeubles tertiaires est de plus en plus accélérée devant l'évolution rapide de la demande des utilisateurs et l'évolution des normes de construction qui entraînent une dévalorisation accélérée de l'immobilier de bureaux : de 30 ans, celle-ci serait passée à 15/20 ans en moyenne<sup>12</sup>.

Devant les transformations rendues nécessaires, les nouvelles politiques urbaines font émerger le concept d'une ville durable. Celle-ci prend le contrepied de l'idée d'une ville figée dans son temps et dans ses usages et anticipe les dynamiques de mutation de la ville, en cherchant à réduire l'empreinte carbone de ces transformations et à privilégier les nouvelles formes de mobilité plus efficaces. Ainsi parle-on d'une ville en prise avec le réversible pour théoriser une organisation urbaine plus que jamais en prise avec le temps et les évolutions sociales<sup>13</sup> et non par référence à un cycle de transformation qui se répèterait invariablement à l'identique.

Dans ce cadre, l'offre d'une solution de réversibilité des usages des immeubles apparaît extrêmement séductrice : elle permet de s'adapter rapidement aux mutations urbaines en raison de moindres contraintes techniques et économiques et de diminuer l'empreinte carbone des bâtiments en réduisant l'importance des travaux à réaliser pour la reconversion. La réversibilité correspond également à une vraie demande sociale : le *squat* est déjà théorisé comme l'émergence d'une nouvelle forme de réversibilité des lieux<sup>14</sup> et des sociétés se sont spécialisées dans le développement d'une offre de

---

<sup>9</sup> MANGIN D. (entretien), « Les flux, l'architecture et la ville », *Esprit*, 2008/2 (février), p.75-91 – promotion du concept de « ville passante ».

<sup>10</sup> *Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain*, JORF n°289, 14 décembre 2000, p.19777.

<sup>11</sup> *Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour un accès au logement et à un urbanisme rénové*, JORF n°0072, 26 mars 2014, p.5809.

<sup>12</sup> THOMAS G., « Réinventer l'immeuble », *Business immo*, 24/02/16 [<https://www.businessimmo.com/contents/67578/edito-reinventer-l-immeuble>].

<sup>13</sup> PRADEL B., « Processus de réversibilité et rythmes des transformations urbaines : penser la ville à pile ou face ? », *Villes, territoires et réversibilité*, SCHERRER F. et VANIER M., (dir.), Paris : Hermann, pp. 237-248.

<sup>14</sup> BOUILLON F., « Le squat : problème social ou lieu d'émancipation ? », coll. « *La Rue ? Parlons-en !* », ed. Rue d'Ulm, 2011, p.5-76

logement dans les immeubles laissés vacants<sup>15</sup>. Surtout, la réversibilité répond parfaitement à la recherche de sécurité des investisseurs<sup>16</sup>. Son développement dans les zones périphériques reste toutefois dépendant d'une volonté politique et d'une logique économique lorsque l'obsolescence des précédents programmes immobiliers est marquée<sup>17</sup>. A minima, le développement d'immeubles réversibles concernera donc d'abord des secteurs moins périphériques et des immeubles de bureaux dont l'emplacement foncier est stratégique<sup>18</sup>.

La réversibilité peut se définir comme « *la capacité programmée d'un ouvrage neuf à changer facilement de destination (bureaux, logements, activités ...) grâce à une conception qui minimise, par anticipation, l'ampleur et le coût des adaptations. En phase d'études et une fois construit, un immeuble réversible se prête avec souplesse à la modification de son programme et aux transformations induites, ce qui peut favoriser la participation du maître d'ouvrage ou des futurs usagers à l'élaboration du projet* »<sup>19</sup>. A titre subsidiaire, la réversibilité englobe l'adaptation d'un immeuble désaffecté à un nouvel usage, même s'il n'a pas été conçu à cette fin. De tels travaux conduisent effectivement à doter un immeuble d'une capacité de réversibilité dans la mesure où une fois les travaux effectués, il sera également capable de retrouver son usage antérieur si un futur propriétaire le désire. On peut distinguer ces deux concepts comme la réversibilité « *de conception* » et la réversibilité « *héritage* »<sup>20</sup>.

Il y a deux facteurs principaux qui affectent le développement de la mutabilité dans le neuf : la financiarisation des actifs immobiliers<sup>21</sup> et les politiques métropolitaines. En effet, la construction d'immeubles réversibles se niche essentiellement soit dans des projets d'immobilier d'entreprise à forte valorisation, soit dans la recherche de projets innovants dans le cadre d'appels d'offres. Ceux-ci se constituent majoritairement, pour une raison notamment de valorisation financière<sup>22</sup>, en immeubles à premier usage de bureaux.

---

<sup>15</sup> Pour exemple, la société Camelot.

<sup>16</sup> THOMAS G.. et PERRIGAULT F., « La transformation et la réversibilité au secours de la valorisation des actifs », *Business immo*, 29/11/16, [<https://www.businessimmo.com/contents/77892/la-transformation-et-la-reversibilite-au-secours-de-la-valorisation-des-actifs>].

<sup>17</sup> Réhabiliter un centre d'affaire périurbain en zone mixte nécessite d'y apporter d'abord de quoi rendre la zone habitable, à savoir des écoles et des services. Etant donné le coût élevé de construction, le développement de l'immeuble réversible nécessitera en effet une certaine densité permettant de s'assurer qu'il répondra à une demande suffisamment élevée.

<sup>18</sup> DUDAN D. (entretien), « Paris et la Défense, une attractivité qui se maintient », Cahiers de l'ESSEC #5 *Les bureaux : de futurs défis territoriaux et managériaux*, Chaire Immobilier et de Développement Durable, ESSEC.

<sup>19</sup> CANAL ARCHITECTURE, *Construire réversible*, [<https://canal-architecture.com/sites/default/filesystem/files/publications/construire-reversible-555/201704construire-reversible.pdf>].

<sup>20</sup> DELEUZE L., « La réversibilité « héritage » et la réversibilité « de conception » », Séminaire Bâtiment Durable *Economie circulaire et réversibilité des bâtiments*, Bruxelles environnement, 9 juin 2017.

<sup>21</sup> « La transformation et la réversibilité au secours de la valorisation des actifs », *précit*.

<sup>22</sup> NAPPI-CHOULET I., « Le logement, laissé pour compte de la financiarisation de l'immobilier », *Esprit*, 2012/1 (Janvier), p.84-95.

Dans la reconversion d'immeubles anciens, la donnée est plus compliquée tant chaque projet est unique. L'impératif est alors technico-financier : il est bien souvent plus rentable de démolir pour reconstruire. De nombreux facteurs incitent néanmoins à réfléchir la réversibilité : politique prioritaire de l'offre immobilière sur les sites existants, impossibilité de démolir (site classé, ...), rentabilité de la reconversion en raison de la facile mutabilité (épaisseur de 12 à 14m et type poteaux/poutres, souvent datant des années 60/70), enjeu de reconversion (exemple du patrimoine immobilier SNCF, La Poste, immeubles communaux), ... Il s'agit aussi d'une volonté politique de refaire vivre des centres d'affaires délaissés, ou de revitaliser des centres périurbains. Une nouvelle fois, c'est prioritairement dans le sens d'un immeuble de bureaux réaffecté à du logement que la réversibilité « *héritage* » prend forme. Il ne faut néanmoins pas croire que ce marché est plus contraint que la construction. Tout au contraire, selon certains, « *il y a plus d'espaces construits à rendre réversibles que d'immeubles à concevoir réversibles* »<sup>23</sup>.

Cette approche pratique permet de comprendre que le problème se pose essentiellement dans le sens bureau-logement, tant en ce qui concerne la construction que la reconversion. Mais il ne faut pas négliger d'autres problématiques : dans le cadre des projets métropolitains, des résidences « co-living » se développent et comportent également des possibilités de réversibilité.

Au sens juridique, la réversibilité est une donnée qui a pris du relief depuis la loi ALUR, qui a multiplié les sous-destinations, augmentant mécaniquement les hypothèses où l'immeuble devient réversible au sens du Code de l'urbanisme.

L'encadrement de cette innovation par le droit n'est pas aisé. Pour exemple, le droit de l'urbanisme s'est initialement construit sur une destination en principe figée dans le temps : la loi de 1967 ne prévoyait ainsi pas de changement de destination. L'instauration du contrôle n'a d'ailleurs pas été sans difficultés, à tel point que d'autres dispositifs de contrôle s'y sont ajoutés dans les métropoles. L'inflation de la norme urbanistique et son articulation selon les sous-destinations et activités depuis la loi ALUR posent désormais de nouveaux problèmes. En effet, cela peut induire des modifications des règles de densité et de stationnement applicables selon la qualité de l'occupant et les aménagements intérieurs réalisés. De ce point de vue, la réversibilité des usages d'un immeuble augmente les possibilités d'infraction et nuit à l'effectivité de la règle d'urbanisme. A cet égard, les dispositifs dérogatoires instaurés par l'ordonnance n°2013-889 ne seront pas de nature à offrir des solutions satisfaisantes aux acteurs qui souhaitent reconverter en logement<sup>24</sup>. Il semblerait que le droit constitue l'un des principaux obstacles à ceux qui entreprennent aujourd'hui de construire ou de rendre réversibles des immeubles.

---

<sup>23</sup> BOUCHAIN P. (entretien), *Construire réversible, précit.*

<sup>24</sup> Cf. *infra* – sur le sujet DE LA ROUSIERE O. & SOLER-COUTEAUX P., « La difficile reconversion du tertiaire en résidentiel », *Opérations Immobilières*, n°78, Octobre 2015, 29947218.

La réversibilité offre l'avantage de la réalisation d'une opération de reconversion à moindre coût et pour une durée écourtée, ou de la construction d'un immeuble malléable à la volonté de ses utilisateurs. Le droit permet-il pleinement d'exploiter les potentialités offertes par ces innovations de la pratique et sous quelles réserves pourrait-il éventuellement le faire ?

Le droit est soumis en la matière à deux logiques qui apparaissent incompatibles. Du point de vue de l'autorité d'urbanisme, l'encadrement des usages constitue la clef de voûte de ses prérogatives, ce qui induit un fort encadrement de l'usage de la faculté de réversibilité (1.). Du point de vue du propriétaire, la réversibilité implique au contraire un besoin de souplesse dans la gestion des usages en perspective notamment de la cessibilité de l'immeuble, ce qui nécessite d'adapter les instruments juridiques à sa disposition (2.)

# 1 LA REVERSIBILITE, UNE FACULTE AU CŒUR DE LA REGLEMENTATION URBAINE

---

L'encadrement des activités qui sont exercées dans un quartier ou dans un immeuble est un enjeu essentiel des politiques territoriales. A ce titre, la réversibilité d'un immeuble est une faculté au cœur de la réglementation urbaine. Cet encadrement se matérialise à travers le droit de l'urbanisme (1.) et le droit de la construction et de l'habitation (2.).

## 1.1 L'ENCADREMENT DE LA REVERSIBILITE PAR LE DROIT DE L'URBANISME

La réversibilité induit la possibilité pour le propriétaire de changer l'usage de son immeuble moyennant des faibles travaux d'aménagement. Après avoir brièvement présenté comment cette faculté s'insère dans la réglementation des changements de destinations, nous verrons qu'elle est directement concernée par les innovations de la loi ALUR et les dispositifs de l'urbanisme dérogatoire (1.). Puisque l'immeuble réversible est en grande majorité à premier usage de bureau, il faudra également consacrer un temps à l'étude d'une réglementation d'urbanisme spécifique à l'implantation de certaines activités : l'agrément prévu par les articles L.510-1 & ss du Code de l'urbanisme (2).

### 1.1.1 Les implications de la réversibilité des immeubles au regard de l'encadrement des destinations en droit de l'urbanisme

#### 1.1.1.1 Une faculté au cœur de l'évolution de la réglementation des destinations issue de la loi ALUR

##### 1.1.1.1.1 La réglementation au regard du droit de l'urbanisme ante-ALUR

La loi SRU de 2001 a réglementé le nombre de destinations qui pouvaient figurer dans un plan local d'urbanisme (PLU) au nombre de neuf via l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme. Il s'agissait alors de limiter le pouvoir de réglementation du pouvoir local, qui ne pouvait plus élaborer de contraintes urbanistiques qu'en fonction des neuf destinations. Cette logique de « *réétatisation du droit de l'urbanisme* »<sup>25</sup> a suscité des pratiques résistantes chez les collectivités. Dans une décision du 30 décembre 2014<sup>26</sup>, le Conseil d'Etat consacre sans ambiguïté le caractère limitatif des destinations énumérées par l'article R.123-9 :

---

<sup>25</sup> ROLIN P., *Destinations et sous-destinations – l'impact de la loi ALUR sur la réglementation des destinations*, conférence organisée par l'Association Sorbonne Droit immobilier et le SERDEAUT, 13 juin 2017, Panthéon.

<sup>26</sup> CE, 30 déc. 2014, *Groupe Patrice Pichet*, n°360850.

« s'il est loisible aux auteurs des plans locaux d'urbanisme de préciser, pour des motifs d'urbanisme et sous le contrôle du juge, le contenu des catégories énumérées à l'article R.123-9, les dispositions de cet article ne leur permettent, toutefois, ni de créer de nouvelles catégories de destinations pour lesquelles seraient prévues des règles spécifiques, ni de soumettre certains des locaux relevant de l'une des catégories qu'il énumère aux règles applicables à une autre catégorie ».

Cette énumération des destinations fixe le cadre du pouvoir réglementaire. D'une part, elle détermine les règles d'urbanisme qui seront contenues dans le PLU. Celui-ci précise par exemple les types d'occupations des sols qui sont autorisés sur chacune des zones et les règles de dimensionnement des bâtiments (prospects, emprise au sol, ...) en fonction de leur destination. D'autre part, elle détermine dans quels cas le changement d'usage de l'immeuble nécessitera une autorisation au sens du droit de l'urbanisme. Si l'utilisateur prévoit de changer l'usage d'un immeuble et que cela correspond à un changement entre les neuf destinations<sup>27</sup>, une déclaration préalable<sup>28</sup> doit *a minima* être déposée.

Ainsi l'immeuble réversible ne donne pas pour autant la liberté à son propriétaire d'en modifier la destination à sa guise une fois l'immeuble construit, même si peu de travaux sont nécessaires : il sera nécessaire d'obtenir au préalable une autorisation administrative pour le changement de destination, qui sera déterminée en fonction du PLU et des activités actuellement présentes dans la zone concernée au moment de la demande.

Il n'est pas possible de parer cette difficulté lors de la conception de l'immeuble réversible ou lors de sa transformation. Le permis de construire ne permet pas de prévoir dans le temps une évolution des destinations par rapport à celles indiquées dans la demande. Comme l'indiquent les points 5.5 et 5.6 du formulaire CERFA, il est nécessaire de détailler dans la demande précisément le nombre de m<sup>2</sup> affecté à chacune des destinations. Si l'immeuble peut ainsi comprendre différentes destinations, celles-ci sont précisément établies et ne peuvent évoluer une fois le permis délivré. Si le propriétaire souhaite modifier l'agencement des usages de son immeuble avant l'achèvement de son immeuble, il devra demander un permis modificatif voir un nouveau permis de construire<sup>29</sup>, faisant ainsi courir de nouveaux délais de recours et ralentissant le projet.

Cette rigidité fige la destination de l'immeuble dans le temps et paralyse toute anticipation de l'utilisation de la faculté de réversibilité. Elle peut même interroger la légalité d'un permis de construire délivré à l'intention d'un immeuble construit en vue de potentiellement servir à un autre usage que celui autorisé par le PLU. Par exemple, la conception d'un immeuble de bureaux réversible en logement dans une

---

<sup>27</sup> La notion de changement de destination est d'une complexité variable à caractériser selon les projets – *cf infra*.

<sup>28</sup> R. 421-14 et R.421-17 C. urba.

<sup>29</sup> La frontière étant déterminée par l'importance des évolutions au regard de l'économie générale du projet v. CE, 26 janv. 1996, *Société Sorman Cie et SCI Elysées Kléber*, n°118683.

zone exclusivement affectée à un usage commercial ou de bureau pourrait-elle affecter le permis d'un vice d'illégalité ? La jurisprudence du Conseil d'Etat va dans le sens des constructeurs sur ce point. Selon elle, « *la circonstance que (...) ces constructions risqueraient d'être ultérieurement transformées ou affectées à un usage non-conforme aux documents et aux règles générales d'urbanisme n'est pas par elle-même, sauf le cas d'éléments établissant l'existence d'une fraude à la date de la délivrance du permis, de nature à affecter la légalité de celui-ci* »<sup>30</sup>.

S'il est donc légal de délivrer un permis pour un immeuble réversible, le contrôle étroit des destinations ultérieures constitue un frein remarquable à la réversibilité dans la mesure où le promoteur ne peut garantir que l'immeuble pourra effectivement servir à un autre usage. Cette insécurité juridique constitue un moins disant financier qui impacte directement la rentabilité des projets et *in fine* minore l'intérêt pour les promoteurs de les édifier, puisque le coût de construction est par ailleurs plus important. Le circuit envisagé de la réversibilité devra dans cet objectif prendre en compte les destinations acceptées par le PLU au jour de la demande du permis. Dès lors que le PLU admet l'habitat dans la zone, cela constitue un élément de sécurisation puisqu'il serait plutôt difficile d'imaginer qu'une municipalité modifie ultérieurement sa position étant donné l'objectif de « *mixité fonctionnelle et sociale* ». Malgré cet élément, il est toutefois impossible de garantir juridiquement dès la primo-acquisition de l'immeuble que la faculté pourra effectivement être utilisée. Il faudra en effet également que l'immeuble corresponde aux règles d'urbanismes applicables à la destination projetée au jour du changement de destination – ce qui est beaucoup plus compliqué à anticiper étant donné leur nature évolutive.

Ces particularités amènent les promoteurs et architectes à souhaiter l'avènement d'un permis « mixte » ou « réversible »<sup>31</sup>. Plusieurs propositions *de lege ferenda* sont avancées. Il pourrait consister en un droit d'option valable pendant une période de vingt ans entre différentes destinations admises par le PLU au jour de la délivrance du permis, selon un niveau plancher et plafond indiqué dans la demande de permis. Il pourrait *a minima* permettre les évolutions de destination selon ces niveaux pendant le temps de la commercialisation afin que celle-ci puisse permettre de modeler les différents usages de l'immeuble. Dans cette configuration il sera alors possible de purger le délai de recours des tiers par un seul permis. D'autres n'hésitent pas à aller plus loin, proposant un permis sans destination et l'élaboration en contrepartie, d'un « cahier des charges d'utilisation d'un bâtiment »<sup>32</sup>. Une autre solution pourrait être de donner une nouvelle dimension au Programme Local de l'Habitat (PLH) dans lequel seraient inscrites des règles de programmation encadrant les immeubles réversibles, afin de s'assurer du maintien d'un niveau suffisant de logement – tout en libéralisant la forme (résidences étudiantes, résidences seniors,

---

<sup>30</sup> COUTON X., « Permis de construire : le juge n'a pas à sonder les âmes », *Constr.-Urba*, n°9, Sept. 2012, comm. 130 à propos de CE, 13 juill. 2012, *Mme Anne-Marie C*, n°344710.

<sup>31</sup> BIDAULT M., « Immeubles réversibles : il faudra du temps pour passer de la théorie à la pratique », *lesechos.fr*, Supplément // Spécial SIMI, 30/11/2016 [[https://www.lesechos.fr/30/11/2016/LesEchos/22329-514-ECH\\_immeubles-reversibles---il-faudra-du-temps-pour-passer-de-la-theorie-a-la-pratique.htm](https://www.lesechos.fr/30/11/2016/LesEchos/22329-514-ECH_immeubles-reversibles---il-faudra-du-temps-pour-passer-de-la-theorie-a-la-pratique.htm)].

<sup>32</sup> THELOT D. (entretien), *Construire réversible, précit.*

...). Cela aurait l'avantage de peut-être devoir prévenir les problèmes d'incompatibilité entre PLU et PLH<sup>33</sup>. Il est aussi envisageable « *d'envisager un nouveau type de bâtiment, qui posséderait une double destination* »<sup>34</sup>.

Ces difficultés doivent néanmoins être lues à la lumière des évolutions incidentes à l'entrée en vigueur de la loi ALUR, qui va profondément réformer les plans locaux d'urbanisme dans les années à venir et ce faisant, la faculté de réversibilité des immeubles.

#### 1.1.1.1.2 La réglementation au regard du droit de l'urbanisme post-ALUR

La loi ALUR a voulu rendre la réglementation plus fine afin de donner aux collectivités locales une plus large palette d'outils, notamment pour promouvoir les objectifs fixés par la loi aux politiques d'urbanisme telle que la mixité fonctionnelle et sociale. Pour ce faire, les collectivités peuvent différencier les règles entre constructions nouvelles ou existantes, voire imposer une mixité des destinations au sein d'une construction. Elles peuvent même prévoir différentes règles entre rez-de-chaussée et étages supérieurs des constructions. Elle a notamment décidé de réduire le nombre de destinations à cinq et de créer des sous-destinations à l'intérieur de chacune de ces catégories, portant leur nombre total à 21 tel que suit :

---

<sup>33</sup> NOGUELLOU R., « La règle d'urbanisme et les PLU – Où se trouve la règle d'urbanisme ? », *RFDA* 2016. 872.

<sup>34</sup> RAUNET M. (entretien), *Construire réversible, précit.*

Destinations des constructions avant et après la réforme		
Avant		Après (1)
9 destinations (art. R. 123-9)	5 destinations (art. R. 151-27)	21 sous-destinations (art. R. 151-28)
Habitation	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Hébergement hôtelier		Habitation
Bureaux	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique
Commerce		Cinéma
Artisanat	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Industrie		Établissements d'enseignement Établissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs Autres équipements recevant du public
Exploitation agricole ou forestière	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
Entrepôt		Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)		

(1) Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (art. R. 151-29).

Les implications de cette modification sont à double tranchant pour l'immeuble réversible.

D'une part, le mécanisme de contrôle du changement de destination est moins contraint ; le changement de sous-destinations au sein d'une même destination n'est pas contrôlé dès lors qu'il ne s'accompagne d'aucuns travaux affectant les structures porteuses ou la façade<sup>35</sup>. D'autre part, les règles seront cependant plus nombreuses et plus précises. Elles changeront selon que l'immeuble soit construit ou existant, selon les sous-destinations, selon les niveaux de l'immeuble. Cela pourrait créer des situations où l'usage de la réversibilité serait inconcevable.

Cette évolution mène à une situation paradoxale : bien que la réversibilité soit soumise à des règles qui l'encadreront plus précisément, son utilisation sera moins contrôlée qu'auparavant. En effet, dès lors que les travaux ne répondent pas aux critères d'exigences d'un permis de construire, un établissement d'enseignement pourra devenir un autre équipement d'intérêt collectif sans qu'aucun contrôle ne soit nécessaire ; un entrepôt pourra devenir un bureau soit qu'aucun contrôle ne soit non plus nécessaire ; des logements pourront devenir des résidences services sans que l'autorité d'urbanisme ne le contrôle. Sous l'empire de R.123-9 ante-ALUR, chacun de ces changements aurait *a minima* nécessité de déposer une déclaration préalable.

Or, la réversibilité d'un immeuble se caractérise justement par son adaptabilité : il peut se prêter à différents usages moyennant des travaux minimes. En conséquence, particulièrement s'il s'agit d'un immeuble neuf conçu à cet effet, ceux-ci peuvent ne porter ni sur les structures porteuses, ni sur la façade<sup>36</sup>. Ainsi, la construction d'immeubles réversibles pourrait permettre à son occupant d'en modifier l'usage sans aucun mécanisme de contrôle de l'administration, dès lors que le changement s'effectue au sein d'une même destination. Il y aura donc bien davantage de situations où la réglementation pourra être enfreinte puisque les règles applicables peuvent changer et paradoxalement, beaucoup moins d'occasions où l'autorité d'urbanisme sera en mesure d'identifier ces irrégularités. Cette avancée vers un droit de l'urbanisme moins effectif s'inscrit dans une tendance<sup>37</sup>, dont la confirmation constitue cependant une source de complication en vue de la cessibilité de l'immeuble réversible<sup>38</sup>.

Cette perspective soulève deux remarques. La loi ALUR prévoit une entrée en vigueur progressive : à partir de quand la faculté de réversibilité pourra-t-elle être librement exercée entre sous-destinations d'une même destination ? L'autorité d'urbanisme conservera-t-elle un pouvoir à l'égard d'une construction qui serait potentiellement devenue irrégulière au regard de sa nouvelle affectation alors qu'aucun contrôle n'était requis ?

---

<sup>35</sup> Lecture comparée des art. R.421.14 C. urba. et art. R. 421-17 C. urba.

<sup>36</sup> Il faudrait dans cette hypothèse que les façades soient génériques, devenant un invariable architecturale du bâtiment.

<sup>37</sup> NOGUELLOU R., « L'effectivité du droit de l'urbanisme en question », *RDI*, 2016. 237.

<sup>38</sup> Cf. *Infra* sur la garantie de la conformité de la reconversion lors de la cession.

#### 1.1.1.1.3 L'application dans le temps des dispositions de la loi ALUR relatives aux destinations quant aux mécanismes des autorisations d'urbanisme

Selon l'article VI du décret n°2015-1783 qui recodifie la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme :

*« Les dispositions des articles R. 151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L.153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016. »*

Les dispositions transitoires visent ainsi le contenu du PLU, mais pas les procédures de contrôle en droit de l'urbanisme et laisse donc pendante la question suivante : faut-il instruire les déclarations préalables et les permis de construire par rapport à R.123-9 lorsque le PLU n'a pas été révisé depuis le 1er janvier 2016 ?

De manière générale, le PLU n'a pas pour vocation de déterminer les autorisations d'urbanisme nécessaires. Les règles d'instruction du permis de construire ne se mélangent pas non plus avec celles du PLU. L'article L.421-6 dispose que :

*« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'intérêt public ».*

L'instruction des permis de construire doit donc nécessairement prendre en considération les dispositions réglementaires dans leur ensemble. Par conséquent, les règles d'instruction du permis de construire tiennent compte des règles indiquées par le PLU mais peuvent être influées par d'autres sources.

Concernant les règles applicables à la procédure administrative exigée en cas de changement de destination, l'article R. 421-14 du Code de l'urbanisme dispose que :

*"Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes : (...) les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28"*

Ce dispositif est parfaitement cohérent avec les règles d'instructions du permis puisque l'article R. 431-5 dispose que :

« *La demande de permis de construire précise : (...) (e) la destination des constructions, par référence aux différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28.* »

Comme les règles applicables au PLU ne déterminent pas les règles gouvernant l'autorisation d'urbanisme qu'il est nécessaire d'obtenir, le dispositif transitoire prévu par la loi ALUR ne concerne pas l'autorisation administrative requise pour les constructions nouvelles ou les travaux sur les constructions existantes. Ainsi, il est en principe nécessaire d'immédiatement prendre en compte les nouvelles destinations et sous-destinations, au moins en ce qui concerne les champs d'applications des autorisations administratives applicables. La jurisprudence a déjà tranché dans ce sens auparavant. Ainsi, la Cour administrative d'appel de Nantes avait appliqué l'article R.123-9 issu du décret du 27 mars 2001 à la procédure d'instruction de l'autorisation d'urbanisme afin de savoir si le permis de construire était ou non requis en l'espèce, bien que le document d'urbanisme fût un plan d'occupation des sols – qui n'avait donc pas intégré les différentes destinations issues de R.123-9 dans son contenu<sup>39</sup>.

Une telle interprétation pose d'ailleurs un problème de légalité quant au formulaire CERFA du permis de construire, puisque celui-ci distingue précisément les destinations à indiquer selon la dernière procédure d'élaboration ou de révision du PLU. Cette réserve étant formulée, on peut retenir cependant que les règles issues de la loi ALUR pour l'instruction des permis de construire et des déclarations préalables s'appliqueront *a minima* aux PLU dont une procédure de révision sera prescrite.

1.1.1.1.4 Le pouvoir de l'autorité d'urbanisme à l'égard d'une construction irrégulière non soumise à autorisation

Dans l'hypothèse où une construction a fait l'objet d'un changement de destination et de travaux minimes qui ne nécessitaient pas de permis de construire ou de déclaration préalable, aucune autorisation d'urbanisme n'est donc nécessaire. Pourtant, les règles applicables à la construction seront susceptibles de changer. En effet, l'auteur du PLU a le pouvoir d'élaborer différentes règles selon chaque sous-destination mais également selon les activités qui sont exercées et selon que le bâtiment est existant ou non. L'absence de contrôle *a priori* n'entraîne donc pas pour autant un affaiblissement des risques de non-conformité dus au changement d'utilisation de l'immeuble.

---

<sup>39</sup> CAA Nantes, 31 janv. 2014, n°12NT01580.

En matière d'urbanisme, le maire peut en principe s'appuyer sur le pouvoir de police conféré par l'article L. 480-1 C. urba., selon lequel :

*« Les infractions aux dispositions des titres Ier, II, III, IV, et VI du présent livre sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. »*

Toute irrégularité au regard du PLU peut en conséquent faire l'objet d'un procès-verbal immédiat. La constitution d'une infraction n'est pas évidente pour autant dans la mesure où la preuve de l'intention du délit pourrait difficilement résulter de la seule méconnaissance d'une procédure de contrôle. En conséquent, la mise en mouvement de l'action publique serait particulièrement compliquée. Il est en effet difficilement concevable que toute violation d'une règle contenue dans le PLU présume de l'intention de la commettre lorsque le droit n'exige aucune autorisation ou contrôle pour réaliser les travaux en question.

En tout état de cause, il convient de remarquer que la réversibilité « classique » bureau-logement demeure nécessairement contrainte par un droit de l'urbanisme qui sera en vigueur au moment où l'usage de la faculté sera décidé. S'il est possible d'hypothéquer sur ce qu'il sera dans vingt ans au moment de l'acquisition, il est néanmoins impossible de garantir par le jeu de ce raisonnement que la réversibilité technique d'un immeuble aujourd'hui se transpose en réversibilité juridique au regard du droit de l'urbanisme de demain. Ces conséquences potentielles de la loi ALUR ne sauraient donc garantir le propriétaire.

Les dispositifs d'urbanisme dérogatoire qui incitent à la reconversion au logement peuvent-ils être salitaire pour qui entreprend un tel projet ?

#### ***1.1.1.2 L'urbanisme dérogatoire de la reconversion en logement, un statut insatisfaisant***

Il se trouve que parmi tous les usages vers lequel un immeuble peut se trouver, l'usage d'habitation est particulièrement favorisé. En effet, le législateur et l'exécutif se sont accordés afin de « *favoriser la construction de logement dans les secteurs où la demande est la plus forte, en levant les difficultés inhérentes à certains projets de construction* »<sup>40</sup>, notamment pour « *réinvestir des bureaux obsolètes et vides depuis des années* »<sup>41</sup>. Il existe en effet de nombreux immeubles de bureaux qu'il est possible de rendre réversible afin de servir à du logement. Cette dérogation est nécessaire car depuis longtemps déjà,

---

<sup>40</sup> *Instruction du Gouvernement du 28 mai 2014 relative au développement de la construction de logement par dérogation aux règles d'urbanisme et de la construction*, NOR : ETLL140077C, non paru au Journal Officiel.

<sup>41</sup> *Ibidem*.

la rigidité des règles d'urbanisme est décrite comme un obstacle à un changement de destination de bureaux en habitation, notamment à Paris dans les immeubles haussmanniens<sup>42</sup>. Permet-elle néanmoins d'assurer la sécurité juridique nécessaire pour envisager sereinement de tels projets ?

L'exécutif a introduit un régime dérogatoire<sup>43</sup> qui permet à « *une construction principalement destinée à l'habitation* » de bénéficier d'un régime dérogatoire aux règles d'urbanisme en matière de gabarit, de densité, aux obligations en matière d'aires de stationnement<sup>44</sup> ; aux règles de la construction et de l'habitation en ce qui concerne les normes d'isolation acoustique, de brancards, d'ascenseurs, d'aération, de protection contre l'incendie, aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ; aux articles L.111-7-1, L.111-9 et L.111-11 du Code de la construction et de l'habitation<sup>45</sup>.

En réalité, l'utilisation de cette option est complexe. L'urbanisme dérogatoire porte en lui-même les germes de l'insécurité. Etant donné qu'il rompt par nature l'égalité face à la norme d'urbanisme, il nécessite en effet d'être dûment justifié<sup>46</sup>. Or, les conditions de dérogation posées par la loi peuvent être qualifiées d'« *ésotérique[s]* »<sup>47</sup> puisqu'il faut tenir compte « *de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale* »<sup>48</sup> pour déroger aux règles. La loi en ajoute occasionnellement d'autres. Ainsi pour les règles du gabarit il est nécessaire « *que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant* »<sup>49</sup> afin que la dérogation puisse être valablement accordée. Il est nécessaire d'apprécier les dérogations « *au cas par cas* » comme l'exige l'instruction donnée par le Gouvernement aux communes et aux préfets pour l'application du dispositif<sup>50</sup>.

Le dispositif est aussi critiqué en ce qu'il manque de pragmatisme. La volonté de conciliation de la lutte contre l'étalement urbain et de la densification a amoindri la portée du dispositif. Comme l'objectif de celui-ci était notamment d'assouplir les règles d'urbanisme sans qu'il soit nécessaire pour autant de modifier les documents d'urbanisme, le dispositif restreint la dérogation aux zones du PLU qui admettent l'habitat. La commune ne peut donc bénéficier de l'urbanisme d'exception afin d'amorcer « *la mutation d'une zone de bureaux en zone mixte dans l'objectif de diversité urbaine* »<sup>51</sup>, permettant

---

<sup>42</sup> BECHADE A., « La gestion immobilière active. La transformation de bureaux en locaux d'habitation », *AJDI* 1994, p.619 (sur l'impossibilité de respecter la réglementation en matière d'aire de stationnement imposé par le PLU dans le cas d'un changement de destination).

<sup>43</sup> *Ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement*, JORF n°0231 du 4 octobre 2013, p16464.

<sup>44</sup> Art. L.152-6 C. urba.

<sup>45</sup> Art. L.114-1 C. urba.

<sup>46</sup> NOGUELLOU R., « La règle d'urbanisme et les PLU – Où se trouve la règle d'urbanisme ? », *précit.*

<sup>47</sup> DE LA ROUSIERE O. & SOLER-COUTEAUX P., « La difficile reconversion du tertiaire en résidentiel », *précit.*

<sup>48</sup> Art. L.152-6 C. urba.

<sup>49</sup> *Ibidem*. L'instruction du 28 mai 2014 (*précit.*) ne permet pas de véritablement détailler cette condition puisqu'elle précise seulement qu'il faut que les « *conditions d'une bonne intégration architecturales et urbaine [soient] réunies* ».

<sup>50</sup> *Instruction relative au développement de la construction de logement par dérogation aux règles d'urbanisme et de la construction*, *précit.*

<sup>51</sup> DE LA ROUSIERE O. & SOLER-COUTEAUX P., « La difficile reconversion du tertiaire en résidentiel », *précit.*

notamment de réaliser plus facilement la condition de « *mixité sociale* ». Egalement, l'obligation de respecter « *la limite du gabarit de l'immeuble existant* » pour la rénovation de bureaux ne se marie pas avec les contraintes inhérentes à la construction de logements, qui suppose *a priori* la réalisation de terrasses ou balcons. Enfin, les dérogations au Code de la construction et de l'habitation ne sont pas permises pour la transformation mais uniquement pour la surélévation d'immeubles, ce qui en limite considérablement la portée.

Au final, le dispositif dérogatoire mis en place par l'ordonnance de 2013 n'élargit que très peu le potentiel de réversibilité des immeubles de bureaux des années 1960, en excluant de nombreuses zones urbaines du dispositif, disqualifiant les immeubles qui ne bénéficient pas d'un gabarit initialement adapté à la construction de logement et en n'assouplissant pas les règles du Code de la construction et de l'habitation. Il semble plus qu'il faille avancer vers une effectivité de la norme d'urbanisme, qui prévoit directement et encadre « positivement » cette avancée vers une ville réversible, plutôt que « négativement » en cantonnant les priorités d'urbanisme à la règle d'exception<sup>52</sup>.

### **1.1.2 L'agrément prévu par L.510-1 & ss. du Code de l'urbanisme**

Le droit de l'urbanisme régit spécifiquement certaines implantations d'activités par la procédure d'agrément prévue aux articles L.510-1 et suivants du Code de l'urbanisme. L'agrément est une autorisation administrative personnelle qui ne peut être transmise que conjointement à un permis de construire. Il est d'ailleurs un préalable obligatoire à toute autorisation d'urbanisme qui pourrait être nécessaire pour réaliser l'implantation.

Cette procédure se caractérise par un triple champ d'application *rationae loci*, *rationae materiae*, et *rationae personae* :

- *Rationae loci* : Elle ne s'applique que sur une partie du territoire de la région de l'Île de France ;
- *Rationae materiae* : Elle ne s'applique qu'aux opérations de construction, reconstruction et d'extension de tous locaux, installations et des annexes dès lors que ceux-ci servent à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement, peu importe l'affectation antérieure ;
- *Rationae personae* : Sont concernées les personnes morales de droit privé et de droit public autres que l'Etat lorsque le champ d'action de la personne morale relève en majeure partie du secteur concurrentiel.

---

<sup>52</sup> CARPENTIER E, « la sanction de la règle d'urbanisme (réflexion sur l'ineffectivité institutionnalisée du droit de l'urbanisme) », *RFDA* 2016 p. 877 (pour une réflexion globale sur la nécessité d'un droit de l'urbanisme plus effectif).

Le champ d'application *rationae materiae* pourrait comprendre le changement d'utilisateur, ainsi que l'autorise l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L.510-1. Cependant, la loi du 13 décembre 2000 a expressément exclu ce qu'on appelait ainsi « l'agrément-utilisateur » de la procédure. Il est donc nécessaire que l'opération soit qualifiée de « construction », « reconstruction » ou d'« extension » pour qu'elle entre dans le champ d'application. La circulaire n°96-38 du 14 juin 1996<sup>53</sup> prise en application de la réforme de l'agrément précise que doit « être soumise à agrément préalable (...) toute opération tendant (...) à la réhabilitation des locaux, installations ou annexes servant aux activités définies par la loi »<sup>54</sup>. La réhabilitation s'entend en principe de tous travaux de consolidation, remise aux normes nécessaires à l'utilisation projetée. Il est ainsi étonnant que la circulaire ait mentionné les travaux de réhabilitation dans la mesure où elle doit en principe se contenter de répéter les différentes opérations que L.510-1 soumet à la procédure d'agrément. Comme la mention des travaux de réhabilitation n'y figure pas, il pourrait s'agir d'un ajout à la loi qui rendrait *de facto* la condition inapplicable.

Il faut également préciser que le champ d'application ne s'intéresse pas aux conditions juridiques de l'opération, la nature de l'opération, le titre de la personne qui réalise l'opération ou l'affectation des locaux existants<sup>55</sup>.

La reconversion d'un immeuble tombe-t-elle nécessairement dans ce champ d'application ?

Il faut distinguer plusieurs hypothèses. Evidemment, si le changement d'affectation s'accompagne de travaux assimilables à une opération de reconstruction ou d'extension, l'agrément sera nécessaire dès lors que l'utilisation projetée rentre dans le champ d'application *rationae materiae*. A ce titre d'ailleurs, même une extension minimale fera tomber l'ensemble de la surface dans le champ d'application de l'agrément. Quid du cas où l'immeuble est seulement réaménagé afin d'accueillir des activités d'enseignement, de coworking, de bureaux, ... ? La circulaire précise que « la réhabilitation s'entend de tous travaux de consolidation, de remise aux normes de construction et d'amélioration d'un bâtiment, sans modification après démolition, même partielle, de la structure du bâtiment (modification des hauteurs sous plafond ou du nombre de niveaux, reconstruction des planchers, etc ...). Les travaux qui modifient la structure du bâtiment (réhabilitation lourde) sont des travaux de reconstruction ».<sup>56</sup> A cet égard, tous les travaux de reconversion d'immeubles qui étaient désaffectés rentrent *a minima* dans la catégorie des travaux de « réhabilitation ».

En revanche, un immeuble conçu réversible peut être simplement réaménagé intérieurement via des réseaux déjà existants pour être affecté à une nouvelle utilisation. Cette conversion ne constituera pas dans cette mesure une opération rentrant dans le champ d'application de L.510-1 C. urba. Dans un tel

---

<sup>53</sup> Circulaire n°96-38 du 14 juin 1996 relative à la réforme de la procédure d'agrément des locaux d'activités économiques en Ile-de-France, B.O. du ministère chargé de l'aménagement du territoire, n°96/19, p.71-87.

<sup>54</sup> *Ibidem.*, Art. 4.1

<sup>55</sup> *Ibid.*, Art. 4-1.

<sup>56</sup> *Ibid.*, Art. 4-1.

cas, l'agrément ne pourra pas être exigé dans la mesure où l'agrément-utilisateur a été supprimé par un décret du 12 novembre 2008. De surcroît, les risques sont moindres puisque la sanction du refus de raccordement définitif aux réseaux pour l'absence d'agrément ne pourra plus être mise en œuvre (L.111-3 Code de la construction et de l'habitation).

En règle générale, le droit de l'urbanisme restreint particulièrement la mutation d'usage, que ce soit selon les destinations ou les activités. Les procédures inhibent les projections d'évolutions des activités de l'immeuble puisque l'arrivée de nouvelles activités ou le changement d'usage peuvent être synonymes de coûts et de procédures administratives dont on ne peut deviner l'issue. Comment bénéficier des vertus de la réversibilité pour le tissu urbain si l'on en contraint autant ses promoteurs ? Cette situation est paradoxale dans la mesure où la mixité fonctionnelle et sociale, objectif des politiques urbaines, est favorisée par une mutation des usages et la conception d'immeubles réversibles.

Le droit de l'urbanisme définit en fonction des destinations tant la réglementation locale que le droit des autorisations d'urbanismes et subordonne à l'accord de la puissance publique l'implantation d'activités en Île De France dès lors qu'elle s'accompagne de la reconfiguration d'immeubles. La réversibilité est ainsi une caractéristique au cœur de la réglementation d'urbanisme, qui en limite mécaniquement les potentialités et donc son développement - alors qu'elle s'inscrit pourtant résolument dans les objectifs promus par le droit de l'urbanisme.

## 1.2 L'ENCADREMENT DE LA REVERSIBILITE PAR LE DROIT DE LA CONSTRUCTION

Le droit définit des normes techniques de construction selon les usages qui sont projetés, ce qui constitue une source de complexité importante pour la reconversion des immeubles et la construction d'immeubles réversibles (1.). Il encadre également le changement d'usage d'un immeuble, indépendamment cette fois-ci de toute considération eu égard aux travaux qui peuvent l'accompagner (2.).

### 1.2.1 L'obstacle des réglementations techniques de construction

La réglementation technique de la construction est éparse. Elle est contenue en grande partie dans le Code de la construction et de l'habitation, dans le Code de la santé publique, dans le Code du travail. Les normes AFNOR constituent également un guide de référence<sup>57</sup>. Globalement, les normes applicables dépendent naturellement de l'usage du bâtiment, mais aussi de ses caractéristiques, à savoir s'il s'agit d'un établissement recevant du public ou d'un immeuble de grande hauteur.

Construire réversible suppose donc d'être capable de construire un immeuble à même d'être le compromis idéal entre l'ensemble des différentes réglementations. Cela constitue l'un des freins à la reconversion d'immeubles puisqu'il est nécessaire que leur configuration d'origine permette que l'affectation à une autre activité soit ensuite régulière eu égard aux différentes normes techniques.

En effet, un immeuble d'habitation et un immeuble de bureaux doivent répondre à des normes différentes. Cela raréfie le foncier potentiellement éligible à une construction réversible :

*« Epaisseurs, hauteurs, ensoleillement, sécurité incendie, accessibilité, relation à l'environnement ... sont soumis à des abaques qui induisent des gabarits trop éloignés l'un de l'autre pour offrir un potentiel de réversibilité crédible »<sup>58</sup>*

Il ne sera pas rare que la mixité des fonctions de l'immeuble réversible entraîne l'accueil d'activités recevant du public ou que la construction de l'immeuble réversible n'aille de pair avec la construction d'un immeuble de grande hauteur. Il faudra également respecter les règles d'accessibilité prévues pour les ERP ou les règles définies par arrêté pour la construction d'immeubles de grande hauteur.

---

<sup>57</sup> Si les normes AFNOR ne sont pas d'application impérative, elles constituent néanmoins une référence commune aux différents praticiens du monde immobilier car elles permettent de respecter les différentes réglementations tout en assurant une organisation rationalisée de l'espace.

<sup>58</sup> « Construire réversible », *précit.*

Afin d'illustrer le propos, quelques exemples de réglementation s'avèrent éclairants. Ils permettront de réaliser la complexité de la réversibilité en matière de normes techniques.

On peut citer en premier lieu la réglementation en matière de performance énergétique, qui est fixée selon l'article R.111-20 C.C.H. « *en fonction des catégories de bâtiment* » - ce que confirme l'arrêté pris en application<sup>59</sup> qui définit la consommation maximale du bâtiment en fonction d'un coefficient de modulation selon le type de bâtiment ou de partie de bâtiment. Or, cette catégorie de bâtiment est susceptible d'évoluer selon l'usage qui en est retiré.

On peut également citer en matière de bureaux les objectifs de surface (10m<sup>2</sup> par bureau individuel voir 15m<sup>2</sup> si l'activité est fondée sur des communications verbales)<sup>60</sup>, d'éclairage naturel qui conduisent à privilégier une distance inférieure à 6 mètres entre la façade vitrée et les postes de travail ainsi qu'une hauteur *a minima* de 2,80 mètres en bureaux (bien qu'elle soit généralement plus élevée). Les règles sont également strictes s'agissant de la circulation, l'aération, la prévention des incendies ou l'accessibilité des personnes handicapées<sup>61</sup>.

Au-delà de ces quelques exemples, un compromis doit être trouvé entre l'ensemble des différentes normes pour assurer la réversibilité de l'immeuble, qui en principe doit limiter au maximum des structures porteuses à l'intérieur des étages pour en favoriser la réversibilité par l'aménagement intérieur. Quelques dénominateurs communs peuvent être dressés : la hauteur sous plafond peut varier selon les projets, de 3,30 mètres<sup>62</sup> à 2,70 mètres<sup>63</sup> et l'épaisseur est généralement comprise entre 12 et 14 mètres<sup>64</sup> afin de favoriser l'éclairage naturel dans l'immeuble. Cela permet une meilleure circulation puisqu'il est alors possible d'éviter la réalisation d'un noyau central. Pour assurer le respect des règles de sécurité, les placettes et pontons peuvent être situées à l'extérieur<sup>65</sup>. Tout cela influence ainsi énormément la conception et le gros œuvre et dresse un portrait standard de l'immeuble. Certains problèmes demeurent, notamment l'accès pompier. L'accès au plancher du R+3 avec l'échelle de

---

<sup>59</sup> Arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments, JORF n°0250, 27 oct. 2010 p.19260.

<sup>60</sup> NORME AFNOR NF X 35-102. « Dimensions des espaces de travail en bureaux », Fiche pratique de sécurité, ED 23, *L'aménagement des bureaux. Principales données ergonomiques*, Institut National de Recherche et de Sécurité, Sept. 2013.

<sup>61</sup> Voir notamment en matière de bureaux : sur la prévention incendie R.4216-1 à R.4216-12 Code du travail ; sur l'aération des lieux de travail R.4222-1 à R.4222-26, R.4412-149 à R.4412-151, R.4722-1, R.4722-2, R.4722-13 et R.4722-14 Code du travail ; sur la circulation R.4216-5 à R.4216-12 Code du travail ; sur l'accessibilité R.4214-26 à R.4214-28 Code du travail.

<sup>62</sup> Projet *Black Swans* sur la presqu'île Malraux à Strasbourg (Bouygues – Anne Démians).

<sup>63</sup> Projet *Conjugo*, Vinci construction.

<sup>64</sup> « Construire réversible », *précit.*

<sup>65</sup> *Ibidem.*

pompier sera, en raison de la hauteur de plafond, situé au-delà de 8 mètres ce qui contrevient aux règles de sécurité contre l'incendie pour les immeubles de grande hauteur<sup>66</sup>.

Il faut également composer avec la potentialité d'un changement de destination qui transformerait le bureau en établissement recevant du public ou installations ouvertes au public car cela rendrait de nombreuses normes de construction applicables par le seul effet du changement d'utilisation<sup>67</sup>.

Enfin il faut songer à l'exploitation potentielle des sous-sols et des rez de chaussée. En effet, étant donné qu'un ERP peut aller jusqu'à 6 mètres en dessous du niveau du sol, et que le rez de chaussée pourrait être rendu techniquement modulable avec le R+1, on pourrait imaginer des surfaces complètement modulables au gré des envies des utilisateurs.

L'ensemble de ces réglementations n'empêche pas de concevoir un immeuble réversible. En revanche, en l'enfermant dans un standard, il minimise le potentiel foncier éligible à la réversibilité, augmente les coûts et pourrait conduire à une standardisation des projets. Il faut aussi constater que le cadre réglementaire ne prend certainement pas en compte ce potentiel. Ainsi, une réglementation telle que l'accessibilité à 8 mètres pour les sapeurs-pompiers contraint entièrement le modèle de l'immeuble grande hauteur réversible. D'autres réglementations peuvent en particulier apparaître inadaptées, en premier lieu celle sur la rénovation énergétique. Alors que l'immeuble réversible concourt à une empreinte carbone diminuée, l'obligation de recourir aux travaux de rénovation énergétique peut être problématique<sup>68</sup>. Il est sûrement nécessaire en conséquent de penser un cadre réglementaire global qui puisse permettre l'évolution vers des usages multiples.

### **1.2.2 Le contrôle du changement d'usage, un obstacle à la reconversion en logement**

Le Code de la construction et de l'habitation attribue aux maires de commune de plus de 200 000 habitants ainsi qu'aux communes des Hauts de Seine, de la Seine Saint Denis et du Val de Marne, le pouvoir de maîtriser l'affectation de local à usage d'habitation vers d'autres usages via les articles L.631-7 et suivants du CCH. Ce dispositif impose la délivrance d'une autorisation préalable pour modifier l'usage d'habitation d'un logement. Ce dispositif s'ajoute aux agréments nécessaires pour implanter des activités au sens de L.510-1 du Code de l'urbanisme et aux dispositifs de contrôle des destinations.

---

<sup>66</sup> Arrêté du 30 décembre 2011 portant règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique, JORF n°0015, 18 janvier 2012, p.946, portant application de l'article R. 122-4 du C.C.H.

<sup>67</sup> Pour ex., v. art. R.118-8-8 à R.111-18-11 C.C.H.

<sup>68</sup> L110-10 & ss C.C.H. ; v. SENECHAL J., « Impact de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique sur le droit de la construction », *RDI* 2015. 456.

Dans les communes concernées, le local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1<sup>er</sup> janvier 1970, sauf si une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée ensuite pour changer l'usage du local d'habitation.

L'autorisation administrative est en principe accordée à titre personnel. Elle peut être attachée au local et non à la personne uniquement dans la mesure où l'autorisation est subordonnée à une compensation, dans les conditions fixées par délibération du conseil municipal.

Ainsi, même si le local a été affecté à un autre usage depuis, cette affectation constitue une infraction peu importe le délai qui s'est écoulé. Toute personne en infraction peut être condamnée à 50 000€ d'amende, ainsi qu'à une astreinte d'un montant maximal de 1000€ par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé pour le retour à l'usage d'habitation, à compter d'un délai fixé par le président du tribunal de grande instance. Surtout, le dispositif étant d'ordre public, toute convention qui a été passée en méconnaissance de l'exigence de l'autorisation préalable est nulle.

Le dispositif est d'une rigueur telle que l'autorisation ne saurait s'acquérir même par prescription. Seule la sanction de l'amende civile est prescriptible car elle reste soumise à l'article 2262 du Code civil<sup>69</sup>. Cette position n'est pas sans susciter les critiques de la doctrine : « *les juridictions ne peuvent laisser subsister de doute sur l'invalidité juridique de la position de l'Administration. Celle-ci est contestable, tant du point de vue du droit de l'action publique (les crimes les plus graves se prescrivent) que du droit civil relatif à l'immeuble (la prescription trentenaire joue chaque fois qu'une prescription plus courte n'est pas prévue par la loi).* »<sup>70</sup>. Peut-être le Conseil d'Etat suivra-t-il cet avis, imitant par là sa jurisprudence concernant la charge financière des mesures à prendre au titre de la remise en état d'un site lorsque plus de trente ans se sont écoulés<sup>71</sup>.

Le caractère d'ordre public du dispositif renforce d'autant le caractère incontournable de l'autorisation commerciale, notamment pour des logements anciens. Dans une décision récente, la Cour de cassation confirme ainsi que l'obligation de l'obtention de l'autorisation administrative ne peut échouer au preneur par l'effet d'une clause au contrat de bail, puisque le contrat doit nécessairement être postérieur à l'obtention de l'autorisation administrative<sup>72</sup>

---

<sup>69</sup> Rép. Min., *Mesmin*, JOAN 9 sept. 1996, p.4852 et *Circulaire UDH/DH2 n°2006-19 du 22 mars 2006 sur l'application des mesures relatives au changement d'usage des locaux d'habitation*, NOR : SOCU06010463C, non paru au Journal Officiel, point I.2.5.

<sup>70</sup> MONEGER J., « Articulation entre destination des lieux au sens des baux commerciaux et affectation des locaux au sens de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation », *JCP E* 2000, p. 224.

<sup>71</sup> BLAISE D., « Le régime de l'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation : le cas parisien », *Droit administratif* n°10, Octobre 2012, étude 15.

<sup>72</sup> Cass., 3<sup>e</sup> Civ., 10 juin 2015, n°14-15961.

La rigidité du dispositif a conféré une valeur commerciale à l'autorisation : celle-ci se monnaie sur le marché de la « cession de commercialité »<sup>73</sup>. Le local commercial est transformé en habitation moyennant la vente de sa commercialité en vue d'une compensation dans le sens inverse par un propriétaire souhaitant affecter son local d'habitation en local commercial. L'autorisation obtenue devient un élément important de la valorisation du local. Paradoxalement, le dispositif mis en place pour entraver le changement de l'usage d'habitation vers l'usage commercial a sanctuarisé l'autorisation commerciale d'un local et serait par-là devenu un vecteur de blocage de la transformation des locaux de bureaux, même désaffectés, vers des locaux à usage d'habitation.

Afin de contrebalancer ce phénomène, la loi Macron du 6 août 2015<sup>74</sup> a instauré un dispositif dans le Code de la construction et de l'habitation<sup>75</sup> autorisant la municipalité à « *définir un régime de déclaration préalable permettant d'affecter temporairement à l'habitation des locaux destinés à un usage autre que l'habitation pour une durée n'excédant pas quinze ans* ». Ce dispositif permet pareillement de rompre les contrats de location dudit bien à l'issue des quinze années, quels qu'ils soient, dès lors qu'il en a été fait préalablement mention dans le contrat. La Ville de Paris a ouvert récemment cette possibilité avec une « autorisation réversible » sous 15 ans. Cela permet au propriétaire de bureaux qui aurait peur pour la future valorisation de son bien de franchir le cap de la transformation de bureaux en logements. Il sait de cette manière que si le contexte évolue, il aura la possibilité de revenir en arrière. Le dispositif assure la possibilité d'exploiter pleinement la réversibilité de l'immeuble, puisque le bail d'habitation peut être résilié à l'issue des quinze années par le jeu d'une simple clause, permettant d'assurer le retour effectif à l'affectation commerciale.

Cette innovation doit permettre d'assurer une meilleure fluidité des affectations et témoigne du problème paradoxal posé par le contrôle du changement d'usage : en voulant enfermer les locaux à usage d'habitation dans leur affectation, la procédure constitue *in fine* un frein pour la reconversion d'immeubles de bureaux en logement. En effet, une telle valorisation peut peser dans la valorisation du foncier lors d'une opération de reconversion en logement, alors pourtant que celui-ci doit être facilement maîtrisable au vu du coût d'une opération de reconversion – qu'on peut comparer à celui de la production d'un immeuble neuf<sup>76</sup>. Le dispositif correspond cependant peu aux objectifs d'investisseurs qui auront tendance une fois l'immeuble de bureaux devenu logement, à le vendre à la découpe plutôt qu'à louer.

---

<sup>73</sup> « *Contrat au terme duquel, un opérateur qui transforme en habitation des locaux affectés à un autre usage, « cède sa commercialité » à un autre opérateur* » qui fait l'opération inverse cf DAUDRE G. et WALLUT P., *Changements d'usage des locaux d'habitation*, Litec 2010, n°386, p. 108.

<sup>74</sup> *Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques*, JORF n°0181, 7 août 2015, p.13537.

<sup>75</sup> L.631-7 B C.C.H.

<sup>76</sup> « *Construire réversible* », *précit.*

Il marque toutefois une évolution car il rénove un dispositif dont l'objectif initial était de remédier à la crise du logement à la Libération<sup>77</sup>, à une époque durant laquelle la priorité essentielle était la préservation des locaux à usage d'habitation – alors essentiellement présent dans les villes – et se développait un urbanisme de *zoning* à l'américaine qui conduisit à créer de larges zones commerciales en périphérie<sup>78</sup>.

L'affectation commerciale est elle aussi désormais en partie protégée. La loi a pour ce faire instauré une exception pour les locaux commerciaux à la condition qu'il s'agisse d'une partie d'un local d'habitation<sup>79</sup> et a inscrit l'objectif de la préservation de la diversité commerciale dans les quartiers urbains et la sauvegarde des commerces de proximité dans les documents d'urbanisme<sup>80</sup>.

Le législateur avait même à cette fin introduit un dispositif similaire de contrôle afin de protéger l'affectation de certains locaux commerciaux. Il consistait en une autorisation administrative préalable pour le changement de destination d'un local commercial ou artisanal entraînant une modification de la nature de l'activité. Le dispositif a été censuré par le Conseil constitutionnel pour l'atteinte disproportionnée au droit de propriété et à la liberté d'entreprise au regard de l'objectif poursuivi<sup>81</sup>. Cette censure pose d'ailleurs en parallèle la question de la constitutionnalité du dispositif de L.631-7, qui porte tout autant atteinte (si ce n'est plus encore) au droit de propriété et à la liberté d'entreprise.

La réversibilité est naturellement en prise avec ces réglementations qui rigidifient considérablement la mutation des affectations. Il semble plus prudent dans cette mesure que la réversibilité emprunte le chemin bureau-logement, afin d'avoir une meilleure garantie que le changement de destination rencontre le moins d'obstacle.

L'encadrement des affectations des immeubles vise certes à assurer un pouvoir de l'autorité locale sur la fabrique de la ville, afin d'orienter son évolution dans une direction politique de long terme. Cependant, les dispositifs existants à cette fin semblent paradoxalement entrer en conflit avec cette évolution. A l'heure où les initiatives privées font émerger des pratiques innovantes afin de doter les villes d'une capacité d'adaptabilité à long terme aux évolutions du tissu urbain et social à moindre coût économique et écologique, l'encadrement des destinations, des implantations d'activités et des changements d'usage constitue autant de freins au développement de la réversibilité des immeubles. La réglementation urbaine devenant même plus fine et permettant aux collectivités de disposer d'un pouvoir plus contraignant, l'avenir ne s'annonce pas plus aisé. Pourtant, les structures de décision à l'échelon local sont de plus en plus éloignées des citoyens et conduit à une aporie de l'évolution des politiques

---

<sup>77</sup> BLAISE D., *Le régime de l'autorisation préalable ...*, précit.

<sup>78</sup> ROLIN F, *Destinations et sous-destinations*, conférence, précit.

<sup>79</sup> *Loi n°2008-776 du 4 août 2008 pour la modernisation de l'économie*, JORF n°0181, 5 août 2008, p.12471 article 13 créant l'article L.631-7-2 et L.631-7-4 du Code de la construction et de l'habitation.

<sup>80</sup> Loi SRU, précit.

<sup>81</sup> Cons. Cons., 7 déc. 2000, DC n°2000-436.

publiques urbaines qui peut être ainsi résumée : « *Chaque citoyen vivra donc demain, en matière d'urbanisme, un certain paradoxe. Il sera plus près d'une règle qui pourra presque être individualisée mais plus loin de la décision qui la lui a imposée* »<sup>82</sup>. Si l'expérience a permis de constater que la mixité sociale pouvait nécessiter des outils coercitifs, le dispositif de contrôle n'en deviendrait-il pas contre-productif à force de nouvelles contraintes ? Pour faire face à celles-ci, il est *a minima* essentiel pour l'opérateur privé d'organiser efficacement la réversibilité par les mécanismes du droit à sa disposition afin d'en faire une véritable composante du pouvoir de disposition du propriétaire sur l'immeuble.

---

<sup>82</sup> PERINET-MARQUET H., « Plus près de la règle, plus loin de la décision ... », *Constr-Urba n°11*, Nov. 2015, repère 10.

## **2 LA REVERSIBILITE, UN POUVOIR DE DISPOSITION SUR L'IMMEUBLE**

---

Construire ou rendre un immeuble réversible nécessite de prévoir la manière dont le propriétaire peut user de cette possibilité le plus librement possible. Cette faculté doit devenir une composante du pouvoir de son pouvoir de disposition, qui se manifesterait essentiellement à travers deux biais. La réversibilité doit s'insérer dans le pouvoir de gestion sur l'immeuble - c'est-ce qui permettra au propriétaire de décider de changer l'usage (1.). Elle doit également se manifester dans le pouvoir de vente du bien - c'est ce qui permettra au propriétaire de valoriser sa faculté en vue d'une cession (2.).

### **2.1 LES INCIDENCES DE LA REVERSIBILITE SUR LA GESTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble étant destiné à une occupation collective, il est gouverné par des règles qui contraignent le pouvoir de disposition de ses propriétaires. Il n'est pas nécessairement occupé par son propriétaire, particulièrement si celui-ci est un investisseur : dans ce cas, le pouvoir du propriétaire est contraint par le droit de jouissance concédé à son locataire. Il faut donc s'assurer que la réversibilité puisse se manifester à travers l'organisation juridique de l'immeuble (1.) et les droits dont bénéficient les différents occupants (2.).

#### **2.1.1 Quant à l'organisation juridique de l'immeuble**

Afin d'envisager l'organisation juridique de l'immeuble, il est nécessaire de rappeler brièvement les caractéristiques techniques que suppose la réversibilité d'un immeuble. L'organisation de l'immeuble doit refléter la libre disposition des espaces intérieurs. Ainsi, les parties communes aux différents propriétaires sont réduites en pratique au strict minimum pour permettre une réversibilité maximum : un étage sera ainsi en principe entièrement affecté à son occupant. Celui-ci aura ensuite la liberté d'y faire des logements ou des bureaux et d'en modifier la disposition. Il aura ainsi la possibilité technique de le louer à différents occupants et à différents usages. Il faut dès lors distinguer les niveaux de réglementation : l'un s'appliquera à l'ensemble de l'immeuble, l'autre pourra s'appliquer à un niveau en particulier, puisque les règles applicables à celui-ci évolueront selon la disposition et l'affectation voulues. En pratique, il apparaît que les caractéristiques de l'immeuble réduisent les troubles susceptibles d'être subis et simplifient la gestion de l'immeuble.

En principe, un immeuble qui connaît différents propriétaires est soumis au statut de la copropriété (1.). Il est toutefois possible d'opter pour une organisation plus « baroque » applicable aux ensembles immobiliers complexes : la technique de la division en volume (2.).

### ***2.1.1.1 L'organisation de l'immeuble réversible par le statut de la copropriété***

Le statut de la copropriété s'applique à la condition d'une certaine répartition de la propriété : l'immeuble doit nécessairement être l'objet de droits de propriété divis et indivis<sup>83</sup>. Les droits de propriétés privatifs peuvent porter sur des immeubles édifiés ou à édifier ; les droits de propriétés indivis peuvent porter sur le terrain nu ou sur un sol bâti<sup>84</sup>. La propriété divis s'applique sur les parties privatives ; la propriété indivise sur les parties communes. Les droits divis et indivis forment des ensembles de droits indissociables nommés lots.

Dans l'immeuble réversible, les parties communes sont réduites car chaque étage est en principe la propriété pleine et entière d'un propriétaire. Seuls en conséquence l'enveloppe du bâti, le sol et les équipements collectifs nécessaires au fonctionnement de l'immeuble (ascenseur, escalier, ...) peuvent faire l'objet d'une indivision. Dès lors que ceux-ci sont ainsi l'objet de droits de propriété indivis, le statut de la copropriété s'applique. Toutefois, la complexité de la mission du syndicat diminue du fait de la configuration de l'immeuble. En effet, peu de parties communes implique nécessairement moins de vie en collectivité de propriétaires qui sont moins dépendants les uns des autres.

Le statut de la copropriété prévoit plusieurs limitations de principe au droit de chaque copropriétaire qui peuvent constituer un obstacle à ce que les copropriétaires puissent librement user de la réversibilité.

Le statut énonce ainsi la règle de principe dans son article 9 :

*« Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il [en] use et jouit librement [...] sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ».*

Si le règlement conventionnel de copropriété s'ajoute à ces deux sources de limitations, celui-ci « ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes par ses caractères ou sa situation »<sup>85</sup>. La destination de l'immeuble est donc prépondérante. Elle a pour fonction essentielle d'irriguer le droit des copropriétaires qui ne peuvent jamais l'outrepasser.

L'usage de la réversibilité doit donc s'accommoder du respect de la destination de l'immeuble. Même adoptée à la majorité de l'article 26, la résolution de travaux sur les parties communes ou la façade doit ainsi être conforme à la destination de l'immeuble<sup>86</sup>. Pour changer d'affectation un lot, il n'est pas

---

<sup>83</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, JORF, 11 juillet 1995, p.5950, art. 1 al 1.

<sup>84</sup> Cass., 3<sup>e</sup> Civ., 3 juil. 1984, n°82-16883.

<sup>85</sup> Loi 1965, Art. 8.

<sup>86</sup> Loi 1965, Art. 25 b.- ce qui renforce la nécessité de prévoir peu de parties communes.

nécessaire d'obtenir l'autorisation de l'assemblée générale<sup>87</sup> mais il faut respecter la destination de l'immeuble. La reconversion d'un immeuble existant devra donc y prendre garde, particulièrement lorsque celle-ci se résume à une « clause d'habitation bourgeoise »<sup>88</sup>. Outre la destination unitaire de l'immeuble, le règlement conventionnel « *détermine [aussi] la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance* »<sup>89</sup>. Une affectation contraire à la destination prévue par le règlement reviendrait donc à violer ce dernier. Les deux notions de destination entretiennent à l'évidence une relation étroite puisque l'affectation des parties privatives doit être compatible avec la destination de l'immeuble, et que la destination de l'immeuble correspond en principe à la somme de celle des parties privatives et communes. La reconversion d'un immeuble existant devra être régulière au regard de la destination de l'immeuble et de chaque lot ; la construction d'un immeuble réversible nécessitera de prévoir une clause de destination adaptée dans l'élaboration du règlement.

La destination de l'immeuble irrigue la copropriété et constitue le cadre essentiel au droit d'usage de chaque copropriétaire sur leur partie privative – et par là nécessairement, au droit d'en modifier l'affectation. Peut-elle intégrer dès le début une nature réversible afin de libérer le pouvoir de changement d'affectation des propriétaires sur leur bien ? La destination des parties privatives et communes peut-elle être suffisamment large pour accepter des affectations totalement différentes ?

La destination de l'immeuble en copropriété a fait l'objet d'abondants commentaires. On peut retenir que « *la destination de l'immeuble est une notion protéiforme qui ne peut se laisser enfermer dans une définition étroite. Il y au moins autant de « destinations de l'immeuble » que de copropriétés, et il est possible que certaines en comportent plusieurs* »<sup>90</sup>. Elle « *peut se définir comme l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acheté son lot, compte tenu des divers éléments, notamment de l'ensemble des clauses et documents contractuels, des caractéristiques physiques et de la situation de l'immeuble, ainsi que de la situation sociale des occupants* »<sup>91</sup>. Elle est donc essentiellement factuelle et prend en compte l'usage actuel du bâtiment. Implicitement, l'appréciation de la destination admet ainsi que l'usage même du bâtiment puisse évoluer en contradiction avec la destination initiale ou *a minima* sans y être strictement conforme. Sans doute le droit considère-t-il alors que la destination « sauvage » sera régularisée ultérieurement par une acceptation (ou une résignation) collective de laisser libre exercice aux nouveaux usages qui y prennent place au travers du temps.

---

<sup>87</sup> CA Paris, 26. mars 2003, n°2002/16792, AJDI 2003 p.428.

<sup>88</sup> Cass., 3e Civ., 3 janv. 1984.

<sup>89</sup> Loi 1965, Art. 8.

<sup>90</sup> AUBERT J.-L., « Essai de synthèse sur la destination de l'immeuble », Compte-rendu de la journée « Henri Souleau », *RDI* 1995. 469.

<sup>91</sup> Versailles, 16 juill. 2009, Loyers et copr. 2010, n°49, obs. Vigneron – Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 20 mai 2014, n°12-25822 ; v. ATIAS C, *La copropriété des immeubles bâtis*, Répertoire de droit civil, Dalloz.

Si la destination figure en principe au règlement de copropriété, elle est susceptible d'évoluer du fait d'un nouvel usage, à condition que celui-ci ait pu prendre effet suffisamment durablement et ait été collectivement accepté. Par nature, la destination d'un immeuble ne saurait être intangible par le seul effet de la clause du règlement. Elle traduira avant tout l'usage que les copropriétaires donnent à leur immeuble à un moment donné, une certaine acception collective de celui-ci. Autrement dit, le changement de destination d'une partie privative n'entraîne pas le changement de destination de l'immeuble sauf acception collective et durable de celui-ci. Il peut aussi lui être contraire même lorsque la destination est littéralement prévue par la clause du règlement, si par l'effet du temps l'immeuble perd sa fonction réversible aux yeux de ses utilisateurs et que cette perte était effective au moment de l'acquisition du lot par le copropriétaire. Ceci étant dit, comment est-il possible de renforcer au maximum la destination réversible lors de l'établissement de la copropriété ?

En principe, la définition contenue dans le règlement de copropriété doit être complémentaire de celle donnée par l'état descriptif de division : le règlement doit en effet contractualiser l'affectation décrite dans l'état descriptif, pour chaque lot et pour l'immeuble<sup>92</sup>. Si l'on souhaite que l'affectation soit réversible, il faudra nécessairement inscrire dans l'état descriptif et le règlement de copropriété les différentes destinations que les fondateurs de la copropriété admettent pour chacun des lots. Afin d'en renforcer l'efficacité, il conviendra de confirmer ces différentes affectations en détaillant pour chaque lot l'utilisation qui en est envisageable. Il faut prendre le temps de détailler les caractéristiques de l'immeuble et du lot. En effet, la destination convenue dans le règlement de copropriété est prise « *en considération de la nature de l'immeuble, de son implantation, de ses éléments d'équipement et de ses services collectifs* »<sup>93</sup>. Enfin, il faut également s'assurer de la compatibilité des différentes affectations entre elles – même si en principe, celle-ci doit être assurée par les caractéristiques techniques de l'immeuble.

Cela ne serait cependant être suffisant. Par nature évolutive, la destination prévue dans le règlement de copropriété ne saurait irréfragablement présumer de la destination réelle de l'immeuble dans les années à venir, qui résultera de la destination de l'immeuble telle que définie par ses caractères et sa situation à un moment donné<sup>94</sup>. Ainsi, les différents usages auxquels un lot pouvait être affecté ou que l'immeuble pouvait tolérer à l'établissement du règlement pourraient disparaître par le non-usage de la faculté de réversibilité pendant un certain temps, par la réalisation de travaux qui rendraient irréversibles certaines affectations, ou par l'évolution de l'environnement de l'immeuble. Il n'existe aucun moyen de prévenir cette appréciation objective du juge à un moment précis. Il est en revanche possible de prendre régulièrement des actes afin de rappeler la destination de l'immeuble. En assemblée générale de

---

<sup>92</sup> VIGNERON G., « Affectation des lots de copropriété, des modèles de clauses », IRC mars 1993. 83

<sup>93</sup> Paris 23<sup>e</sup> ch. B., 3 avr. 1992, *Mme Michel c/ Syndicat des coprop. Du 7, rue Félix-Ziem à Paris*, obs. CAPOULADE P., GIVERDON C., *RDI* 1992 p.369.

<sup>94</sup> Cass., 3<sup>e</sup> Civ., 9 juin 2010, n°09-14206.

copropriété, le syndicat pourra rappeler le caractère réversible lorsqu'un copropriétaire change son lot de destination, lorsque des travaux doivent être envisagés ou simplement en la faisant apparaître dans la motivation des différentes résolutions. C'est à cette mesure que les travaux de réaménagement qui accompagne un changement de destination pourront être assurés d'être compatibles avec la destination.

Il faudra évidemment s'abstenir de soumettre dans le règlement de copropriété tout changement d'affectation du lot privatif à une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, auquel cas celle-ci sera libre de refuser le changement même si le changement d'affectation est compatible avec la destination de l'immeuble<sup>95</sup>. Les restrictions apportées par le règlement conventionnel de copropriété peuvent aller en effet au-delà de ce qui est prévu par la loi – ce qui est un frein considérable à la reconversion d'immeubles.

Ces précautions sont essentielles. En effet, si malgré les précautions prises lors de l'établissement du règlement le changement d'affectation est de nature à heurter la destination de l'immeuble, les droits des autres copropriétaires ou une clause du règlement de copropriété, le changement de destination devra alors être autorisé à l'unanimité.<sup>96</sup>

Une autre difficulté spécifique à l'immeuble réversible est à relever au titre des travaux qu'effectueraient un propriétaire du rez-de-chaussée. Dans les possibilités ouvertes par l'un des modèles du bâtiment réversible, nous avons en effet précédemment présenté la capacité de moduler ensemble le RDC et le R+1 et de construire des sous-sols capables de répondre aux exigences légales des ERP jusqu'à six mètres en dessous du sol<sup>97</sup>. Dans une telle hypothèse, un locataire unique pour ces trois espaces pourrait avoir besoin – même par des travaux minimes – d'ajuster les locaux afin de permettre de faire un RDC plus haut de plafond avec une mezzanine, et d'aménager l'accès vers le sous-sol. Dans un tel cas cependant, il se heurterait à des parties communes (la séparation des niveaux entre sous-sol et sol ; entre le RDC et le R+1). Comme on l'a dit, la copropriété requiert en effet nécessairement de l'indivision, notamment en principe au niveau de la séparation des différents lots. Dans une telle hypothèse, il faudrait prévoir que l'enveloppe du bâti serait ainsi éludée de la séparation entre le RDC et le R+1 et que le sol n'est plus en indivision – ce qui constitue autant d'entorses à la pratique commune de la copropriété et une source d'insécurité juridique.

Il faut aussi noter d'évidents problèmes quant à la difficulté de prévoir un règlement de copropriété qui puisse envisager l'intégralité des hypothèses d'affectations et d'aménagement de l'immeuble, notamment dans l'hypothèse d'une division d'un lot de copropriété. Supposons en effet que le propriétaire d'un lot (à savoir par hypothèse un étage) décide de le vendre en différents logements, il

---

<sup>95</sup> Cass., 3<sup>e</sup> Civ., 17 déc. 2014, n°13-25134 obs. LE RUDULIER N., « Modification de la destination du lot et abus de majorité », *Dalloz actualités*, 9 janvier 2015.

<sup>96</sup> LAPORTE-LECONTE S., « L'ouverture de l'immeuble aux activités commerciales », *AJDI* 2010 p.273 citant l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 « *in fine* ».

<sup>97</sup> « Construire réversible », *précit*.

faudra alors recueillir l'approbation de la copropriété<sup>98</sup> et organiser les passages communs et la vie commune des futurs copropriétaires à leur étage par un *instrumentum* différent ou bien en modifiant celui existant, sans qu'il soit possible de constituer un syndicat secondaire puisque l'étage n'est pas un bâtiment indépendant<sup>99</sup>. Cette difficulté est d'autant plus importante que la vente à la découpe des logements lors du changement d'usage de l'immeuble apparaît l'hypothèse la plus vraisemblable pour l'investisseur initial<sup>100</sup>.

Le choix de l'organisation en copropriété comporte donc des contraintes et pourrait apparaître mal adapté pour assurer pleinement les potentialités techniques d'un immeuble réversible. Pour autant, elle ne rend pas celle-ci impossible et offre l'avantage d'un cadre légal sur lequel s'appuyer.

### **2.1.1.2 L'organisation de l'immeuble réversible par la division en volume**

La division en volume est une technique « baroque » qui peut s'appliquer à trois conditions essentielles. Premièrement, elle ne doit pas répondre aux conditions d'applications du statut de la copropriété puisqu'il est impératif. Il ne faut donc pas d'attribution de quote-part de parties communes afin de caractériser l'existence d'un ensemble immobilier<sup>101</sup>. Deuxièmement, il faut que le choix d'une organisation différente de la copropriété soit clairement voulu et clairement exprimé. Enfin, il faut assurer une gestion effective des éléments communs de l'ensemble immobilier<sup>102</sup> par une structure spécifique. Si elle sert en principe à des ensembles immobiliers complexes, cette technique est suffisamment malléable pour s'adapter à un immeuble unique dès lors que le non-recours au statut est clairement motivé, afin que le choix des propriétaires apparaisse certain et non équivoque. L'immeuble réversible s'y prête d'autant mieux qu'il comprend peu de parties communes, assure une meilleure autonomie des étages les uns par rapport aux autres et nécessite une souplesse particulière dans sa gestion.

A cette suite, un cahier des charges et des servitudes est élaboré : il offre l'avantage de la souplesse rédactionnelle et pouvoir conventionnellement prévoir les différentes hypothèses de réversibilité indépendamment d'un cadre statutaire contraignant. La gestion des équipements communs est confiée à une association syndicale libre dont les statuts sont librement écrits, ce qui peut apparaître plus judicieux pour des propriétaires qui ont finalement peu à gérer en commun.

---

<sup>98</sup> il faut une délibération de l'assemblée générale sur un projet de répartition des charges (art. 11 loi 1965) V. CAPOULADE P., « Division d'un lot de copropriété et répartition des charges », *RDI* 2000. 237.

<sup>99</sup> LOI 1965, art. 27.

<sup>100</sup> DUDAN D. (entretien), *in* Cahiers de l'ESSEC #5, *précit.*

<sup>101</sup> Notamment s'agissant de la propriété du sol V. CA Aix-en-Provence, 16 avr. 1992, *RD immo.* p.115, obs. GIVERDON C., et s'agissant des fractions d'immeubles les uns par rapport aux autres V. Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 17 fév. 1999, n°97-14368.

<sup>102</sup> Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 19 sept. 2012, n°11-13679 V. not. DOREL M et NERRIERE R, « L'organisation juridique de l'immeuble », Bulletin Cheuvreux Notaire, Edition spéciale Juillet 2015.

Il est ainsi possible de remédier aux difficultés rencontrées dans l'organisation en copropriété. Le cahier des charges et servitudes pourra expressément prévoir la liberté pour chacun d'user de sa faculté de réversibilité et prévoira des garanties auxquelles les propriétaires prétendent vis-à-vis des autres en contrepartie. Les modalités d'éclatement d'un étage entre différents propriétaires pourront être organisés directement par le cahier des charges et des servitudes. Libre à ceux-ci ensuite de recourir à un autre mode d'organisation qui sera préalablement défini. Il peut consister par exemple en un règlement de copropriété propre à l'étage. Aucune menace issue de l'organisation juridique de l'immeuble ne pèsera ainsi sur l'usage potentiel de la faculté de réversibilité.

Les modalités d'organisation d'une « fusion » entre le R+1, le RDC et le premier niveau de sous-sol pourront aussi être envisagés. Dans un tel cas, les statuts de l'ASL n'auront en effet pas à être modifiés : la même personne sera simplement propriétaire de trois volumes différents. Cela permettra d'éteindre par confusion les servitudes conventionnelles entre le RDC et le R+1, entre le RDC et le sous-sol. Il faudra cependant expressément prévoir leur rétablissement mécanique si l'un des volumes venait à changer de main afin de garantir l'efficacité de l'organisation initial. Une fois signé, le cahier des charges ne pourra en effet être modifié qu'à l'unanimité des signataires.

La liberté conventionnelle garantie par la division en volume apparaît donc plus à même de garantir la mutabilité de l'immeuble, tant pour assurer l'usage effectif de la faculté de réversibilité que pour en gérer efficacement les incidences sur la vie de l'immeuble. Toutefois, les potentialités de la réversibilité ne peuvent être pleinement exploités qu'à cette condition d'une propriété unique par étage dès lors que l'immeuble réversible suppose aussi peu de parties communes.

## **2.1.2 Quant aux statuts des occupants**

Les investisseurs dans ce type de montage ne sont pas nécessairement de futurs occupants. Il est même courant qu'ils investissent en vue de rentrée régulières de *cash flow* par la location, en tant que bureau, commerce ou habitation. A cette fin, il est utile d'examiner dans quelle mesure le propriétaire pourrait se réserver la possibilité d'user de la faculté de réversibilité au sein d'un contrat de bail réglementé par un statut. Nous circonscrivons notre champ de recherche à deux baux statutaires : le bail commercial (1.) et le bail d'habitation (2.). La réversibilité peut-elle rester un droit à l'usage du propriétaire lorsque le locataire bénéficie d'un bail réglementé par ces deux statuts ?

### ***2.1.2.1 La réversibilité dans un contrat de bail commercial***

Le bail commercial s'applique en principe lorsqu'est mis en location à titre onéreux par un contrat de bail un immeuble dans lequel un fonds est exploité, dès lors que ce fonds appartient au locataire<sup>103</sup>. En

---

<sup>103</sup> Excepté si le fond en question est en location gérance v. L.145-1 C. com.

principe, le statut emporte un droit à la « propriété commerciale ». En effet, le locataire a alors droit au renouvellement de son bail, celui-ci ne pouvant lui être refusé que par la délivrance d'un congé pour refus de renouvellement avec proposition d'une indemnité d'éviction<sup>104</sup>. Le seul moyen d'éviter le versement d'une indemnité d'éviction est qu'il existe des motifs graves et légitimes le justifiant. La réversibilité de toute évidence ne peut donc se matérialiser par un droit du propriétaire de récupérer le local pour l'affecter à une autre destination et à un autre locataire, puisque cela signifierait une clause de résiliation à l'initiative du bailleur contraire aux dispositions du statut. Il n'est pas non plus possible de renoncer à la propriété commerciale : depuis la loi Pinel<sup>105</sup>, la sanction d'une clause contraire aux dispositions d'ordre public du statut n'est plus la nullité mais d'être « *réputée non écrite* »<sup>106</sup>.

Il n'est concevable d'échapper à l'application du statut que par deux conventions, dès lors que le contrat est à titre onéreux et rentre dans le champ d'application : soit par un bail dérogatoire, soit par une convention d'occupation précaire. Le bail dérogatoire est cependant limité dans le temps à trois ans – ce qui prend en compte le temps cumulé de baux dérogatoires successifs – à défaut il dégénère en bail commercial<sup>107</sup>. Quant à la convention d'occupation précaire, si elle n'est pas limitée dans le temps, elle exige une condition de précarité qui est nécessairement extérieure aux parties<sup>108</sup>. La réversibilité est cependant une faculté à l'usage du propriétaire et n'est donc pas une condition de précarité. Il faudrait donc que son usage dépende d'une condition de précarité qui serait préalablement fixée au contrat. Le bail commercial semble incompatible avec une clause qui réserverait au bailleur la possibilité de récupérer le local sauf versement d'une indemnité d'éviction.

Il est même nécessaire de prendre des précautions supplémentaires, en soumettant notamment le droit de cession du bail commercial à un agrément préalable du bailleur. Si elle ne peut avoir pour effet d'interdire la cession du bail, elle offre des moyens de contraintes suffisants pour s'assurer que la commune n'use pas d'un droit de préemption commercial sur le bail.

Serait-il possible de prévoir que l'usage de la faculté de réversibilité serait à la disposition du preneur ? Il peut être avantageux de négocier directement avec un preneur à bail qui aura la possibilité de sous-louer lui-même des parties de l'étage à toutes les destinations auxquelles un bail commercial peut répondre par une clause de destination large.

Cette solution a l'avantage de valoriser financièrement la réversibilité en dessaisissant son exercice des mains du propriétaire. Il faudra ainsi au cours de la négociation s'assurer d'un prix ferme suffisamment élevé pour qu'une sous-valorisation du bien par le preneur – qui aurait du mal à trouver des sous-

---

<sup>104</sup> L.145-14 C. com.

<sup>105</sup> *Loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises*, JORF n°0140, 19 juin 2014, p.10105.

<sup>106</sup> L.145-15 et -16 C. com.

<sup>107</sup> L.145-5 C. com.

<sup>108</sup> JCL Bail à loyer Fasc. 1255 .

locataires - ouvre la possibilité de délivrer un congé de refus de renouvellement pour non paiement du loyer. Cela constitue en effet un motif suffisamment grave pour que le congé puisse être délivré sans indemnité d'éviction, ce qui permet d'utiliser librement la faculté de réversibilité en fonction des conditions du marché. Le propriétaire dispose également d'une action en réajustement du loyer lorsque le prix de la sous-location est supérieur à la location.<sup>109</sup> Il est même concevable d'autoriser le preneur à sous-louer totalement ou partiellement à usage d'habitation, dès lors que cette activité constitue un fonds de commerce.

Le bailleur néanmoins est appelé à concourir à tous les actes de sous-location<sup>110</sup>, même d'habitation<sup>111</sup>. Il peut renoncer efficacement à cette condition puisqu'elle n'est pas une disposition d'ordre public sanctionnée par L.145-15 du Code de commerce<sup>112</sup>. Seule cette renonciation non équivoque peut le dispenser d'intervenir à l'acte car l'autorisation générale de sous-louer n'est pas suffisante à cette fin<sup>113</sup>. Dans cette hypothèse toutefois, il est irréfragablement réputé avoir accepté les sous-locations au sens de L.145-32 Code de commerce et peut se voir opposer toute demande de renouvellement directement par le sous-locataire<sup>114</sup>. Cela revient donc *in fine* à une situation tout aussi contraignante. Peut-être serait-il possible *de lege ferenda* que le changement d'affectation dans l'hypothèse de la sous-location d'une partie d'immeuble réversible soit assoupli et rendu économiquement viable. Cela serait sous condition que le preneur ne présente pas un lien de contrôle avec le preneur au sens de L.233-1 & ss du Code de commerce et moyennant une indemnité d'expropriation minorée.

### **2.1.2.2 La réversibilité dans un contrat de bail à usage d'habitation**

Les dispositions protectrices du bail d'habitation par la loi de 1989<sup>115</sup> font naturellement obstacles à ce que le bail puisse être unilatéralement résilié aux fins d'affecter les locaux à un autre usage.

Est-il possible de prévoir que le bail d'habitation admettra des activités commerciales ou de bureau ?

Le bail d'habitation est en principe inconciliable avec une location partielle à usage commercial excepté dans les cas permis par L.631-7-2 et ss du Code de la construction et de l'habitation. Il est ainsi aujourd'hui permis d'occuper partiellement un local à usage d'habitation pour un usage commercial, dès lors que cela n'occasionne pas de troubles pour les voisins ou de désordre pour le bâti, et que le maire l'autorise. L'avantage est qu'à ce titre, aucun changement de destination n'est requis. Toutefois,

---

<sup>109</sup> L.145-31 C. com.

<sup>110</sup> L.145-31 C. com. ; V. CA Paris, 16 janv. 1992, Recueil Dalloz 1992 p. 269.

<sup>111</sup> Cass., 3<sup>e</sup> Civ., 27 sept. 2006, n°05-14700.

<sup>112</sup> DUMONT M.-P., *Baux commerciaux in* Répertoire de droit immobilier, n°286 citant 3<sup>e</sup> Civ., 23 mai 2002, *AJD* 2002. 527 *a contrario*.

<sup>113</sup> 3<sup>e</sup> Civ., 27 sept. 2006, *précit.*

<sup>114</sup> DUMONT M.-P., *Baux commerciaux, précit.*, n°292 citant CA Paris, 18 mars 1998, *Loyers et copro* 1998, n°164.

<sup>115</sup> *Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986*, JORF, 8 juillet 1989, p.8541.

cela emporte l'inconvénient majeur de devoir affecter principalement les locaux à usage d'habitation, et l'impossibilité de constituer un fonds de commerce sur la partie du local ainsi affectée – ce qui est nécessairement un élément bloquant pour l'installation d'entreprises.

Nécessairement, la réversibilité doit donc s'accommoder des dispositions protectrices accordées par les baux statutaires. Elle doit être vue comme un moyen de valoriser son bien en l'absence de locataire, et ne peut être imposée à celui-ci lorsqu'il en existe un. Il est évidemment préférable de louer entièrement un étage à un preneur dans l'hypothèse d'un bail commercial. Dans le cas contraire, le bailleur perd alors le bénéfice de pouvoir user de la réversibilité sur un niveau entier d'étage. Dépendant des situations, il n'est pas certain d'ailleurs qu'un étage puisse être affecté à un usage mixte dès lors que cela neutraliserait la jouissance paisible du preneur déjà installé ; une clause au contrat de bail pourrait être nécessaire afin de s'en assurer.

## 2.2 LES INCIDENCES DE LA REVERSIBILITE SUR LA CESSIBILITE DE L'IMMEUBLE

La réversibilité impacte directement la capacité de cession de son propriétaire. On étudiera ses effets sur le droit civil de la vente et le droit spécial de la vente d'immeuble à construire (1.). Il faudra particulièrement détailler les enjeux de fiscalité, qui sont essentiels pour la valorisation d'un immeuble en vue d'une cession (2.).

### 2.2.1 Les incidences sur le droit de la vente

La réversibilité interroge la pratique : pourquoi ne pourrait-on pas voir se développer, comme cela s'est fait aux Pays-Bas<sup>116</sup>, une commercialisation « sur-mesure » de l'immeuble et quelle serait son impact en droit de la vente d'immeuble à construire ? (1.). Pareillement, la réversibilité nécessite l'introduction de nouvelles clauses dans une promesse ou un contrat de réservation. Par exemple, le nouvel usage d'un immeuble pourrait modifier les règles applicables à la construction sans donner lieu à un contrôle de l'autorité d'urbanisme<sup>117</sup>. Va-t-on alors voir se développer des conditions suspensives et sous quelles formes ? (2.)

#### 2.2.1.1 La technique de la commercialisation à usage libre

Afin de s'intéresser à cette technique, il est nécessaire d'émettre une première remarque. Lorsqu'une vente est effectuée dans le secteur protégé, de nombreuses dispositions deviennent d'application impératives<sup>118</sup>. Le secteur protégé s'applique lorsqu'un immeuble ou une partie d'immeuble est vendu à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation. *A priori* cela ne concerne donc pas la vente d'un immeuble ou d'une partie à usage de bureaux, même réversible, puisqu'il est vendu à premier usage de bureaux. L'usage d'habitation n'existe alors qu'à titre potentiel et reste une simple éventualité puisque l'immeuble pourrait ne jamais servir à cet usage. Sous cette réserve, l'immeuble réversible demeure donc du secteur libre lorsque le premier usage est du bureau. Il pourra donc s'émanciper de l'article L.261-10 et revêtir une autre forme que celle de la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, notamment celle de la vente « brut de décoffrage »<sup>119</sup>. Toutefois, dans le cas d'une vente de l'immeuble en plusieurs morceaux dont certains seraient destinés à un usage d'habitation ou professionnel et d'habitation, l'application des règles de la vente d'immeuble à construire serait impérative.

---

<sup>116</sup> Cf. 2010-2011, opération *Solid 11*, Amsterdam, Pays-Bas, *Tony Fretton Architects*.

<sup>117</sup> Cf. *supra*.

<sup>118</sup> L.261-10 C.C.H.

<sup>119</sup> TOURNAFOND O., *Vente d'immeuble à construire in Répertoire de droit civil*, n°23 & ss.

Comment serait-il possible de commercialiser un bâtiment en donnant la possibilité à chaque futur acquéreur de choisir lui-même l'affectation qu'il souhaite donner au lot ou au volume qu'il acquière ?

L'idée serait la suivante : un immeuble est commercialisé brut de béton, dont chaque étage est proposé séparément à un acquéreur, qui peut choisir l'affectation qu'il souhaite lui donner. Dans cette hypothèse, le contrat signé sera en principe un contrat de réservation et non une promesse de vente au vu de la pratique de la vente d'immeuble à construire<sup>120</sup>. Il devra alors s'accommoder des prescriptions légales pesant sur son contenu<sup>121</sup>.

Le contrat est par hypothèse signé sans que le permis de construire ne soit déposé, puisque celui-ci doit préciser le nombre de m<sup>2</sup> précisément affecté à chaque destination. Or, l'article L.261-15 du Code de la construction et de l'habitation impose que ce contrat précise « *les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité des constructions et aux délais d'exécutions des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé* ».

La définition de la consistance de l'immeuble semble donnée par l'article R.261-25 qui dispose :

*« Le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, le contrat doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble.*

*La qualité de la construction est suffisamment établie par une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette note technique doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue. »*

Cette disposition induit deux remarques.

D'une part, s'il faut préciser la situation de la partie d'immeuble dans l'immeuble, faut-il indiquer les différentes activités qui y seront exercées dès la signature du contrat préliminaire ? En l'absence de jurisprudence sur la question, il faut se reporter à la lettre du texte qui semble faire référence à une simple imbrication physique. En effet, alors qu'il détaille précisément les exigences quant à la partie d'immeuble objet du contrat, il est particulièrement elliptique sur l'immeuble en lui-même. La description de l'immeuble est précisément exigée par L.261-11 du Code de la construction et de

---

<sup>120</sup> L.261-15 C.C.H.

<sup>121</sup> L.261-16 C.C.H.

l'habitation à la signature du contrat de vente en l'état futur. L'interprétation *a contrario* conduit donc à conclure qu'une telle description n'est pas exigée au stade du contrat préliminaire.

En revanche, la précision du contrat préliminaire induit la nécessité d'indiquer l'aménagement intérieur souhaité par l'acquéreur puisqu'il faudra préciser le nombre de pièces et d'appartements vendus à l'étage. Il ne sera donc pas possible de laisser ces derniers à la charge de l'acquéreur, même par une renonciation aux dispositions d'ordre public. En effet, pour être efficace, la renonciation suppose que le bénéficiaire ait acquis préalablement le droit de bénéficier des dispositions : il faut donc *a priori* avoir signé un contrat préliminaire ou de VEFA. Or, dès lors qu'un tel contrat est signé, la sanction de la violation des dispositions de L.261-11 à L.261-15 du Code de la construction et de l'habitation par une clause contraire est d'être « *réputée non écrite* »<sup>122</sup>. Il ne peut en conséquence y avoir de renonciation<sup>123</sup>.

Un autre problème apparaît à la lecture de L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation, quant au mode d'organisation de l'immeuble. Nous avons précédemment vu que la copropriété, si elle n'empêchait pas d'organiser la réversibilité, présentait néanmoins quelques difficultés – ce qui laissait à penser que l'organisation par une division en volume pouvait être plus appropriée. Cependant, L.261-11 contraint le vendeur d'immeuble à construire à remettre à l'acquéreur un exemplaire du règlement conventionnel de copropriété à la signature du contrat. L'absence d'un règlement de copropriété peut-elle décharger le vendeur de son obligation ? Cette disposition ne semble pas contraindre à l'organisation en copropriété, mais à informer l'acquéreur au moment du contrat de vente des modalités d'organisation de l'immeuble et de ce à quoi il s'engage. Il n'est ainsi pas exigé par hypothèse dans le cas d'un lotissement où un promoteur cède par VEFA des habitations individuelles qui ne répondent pas aux conditions d'application du statut. Cela ne saurait présumer toutefois du cas de l'immeuble destiné à accueillir plusieurs propriétaires. Il n'est de surcroît pas possible de contourner cette obligation en délivrant un règlement de copropriété propre à chaque volume dès lors que ceux-ci sont destinés à une acquisition unique, puisque la condition de pluralité de propriétaire pour l'application du statut n'est alors pas remplie. La vente de la partie d'un immeuble réversible par le droit de la vente d'immeuble à construire pourrait donc contraindre à organiser l'immeuble en copropriété lorsque la vente est en secteur protégé.

Serait-il possible de vendre une partie d'immeuble réversible à un bailleur social de gré à gré ? En principe, depuis l'introduction de l'ordonnance sur les marchés publics<sup>124</sup>, la pratique du contrat de

---

<sup>122</sup> L.261-16 C.C.H.

<sup>123</sup> Il existe une décision en sens contraire, qui est toutefois antérieure à l'introduction de L.261-16 C.C.H. et la sanction de la clause « non écrite » : Cass., 3<sup>e</sup> Civ., 17 oct. 1975, n°74-11.656.

<sup>124</sup> Ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, JORF n°0169, 24 juillet 2015, p.12602.

VEFA en gré à gré avec les promoteurs semble condamnée<sup>125</sup>. Quid cependant d'une partie d'un immeuble commercialisé à usage libre sur le marché ?

Dans une telle hypothèse, le bailleur social ne "commande" pas l'immeuble puisque c'est un immeuble sur le marché. Dans ce cas, l'effet d'aubaine peut être caractérisé puisque c'est un immeuble construit à l'initiative du promoteur et sous sa maîtrise d'ouvrage sur lequel se positionnerait le bailleur<sup>126</sup>. On peut toutefois identifier plusieurs points de vigilance : l'effet d'aubaine peut-il fonctionner alors que le permis n'est pas encore déposé ? Peut-il fonctionner alors qu'il est nécessaire de préciser la description de la surface habitable dans le contrat de réservation ? Cela induit nécessairement que durant la phase de négociation les besoins de la personne publique ont été précisés de sorte à prévoir l'aménagement intérieur. L'aménagement pourrait cependant dans cette mesure constituer un marché public de travaux qui rentrerait dans les exceptions de l'article 30<sup>127</sup>. La mise en œuvre serait cependant compliquée : comment cela pourrait-il se matérialiser sur le contrat ?<sup>128</sup> Peut-on conclure un marché public de travaux sur un bien qui n'appartient pas encore à la personne publique ?<sup>129</sup>.

La réversibilité impacte plus globalement encore la pratique de la vente d'immeuble à construire et induit des risques qu'il est nécessaire d'encadrer par de nouvelles clauses.

### ***2.2.1.2 L'encadrement des risques de la réversibilité par de nouvelles clauses***

La première garantie à laquelle l'acquéreur pourrait prétendre serait d'être garanti de l'utilisation effective de sa capacité de réversibilité puisque celle-ci fait partie des caractéristiques de l'immeuble qui lui est vendu, constitue une des motivations de son acquisition et un élément important de la valeur du bien. L'acquisition d'un immeuble réversible est en effet effectuée en vue de pouvoir utiliser cette faculté offerte par le bien. Qu'est-ce qui rentre en conséquence dans l'obligation de délivrance et dans l'obligation de garantie du vendeur ? Peut-on considérer la capacité juridique à user de la réversibilité comme l'un des accessoires de la vente ?

Le droit civil de la vente et celui spécifique de la vente d'immeuble à construire ne sont pas impératifs sur ce point : il est donc possible de convenir dans le contrat que les parties s'accordent sur le fait que la capacité juridique d'user de la réversibilité ne fait pas partie des accessoires de la vente. Si cependant,

---

<sup>125</sup> Hormis le cas des exceptions figurant à l'article 30 du décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.

<sup>126</sup> FATOME E & PTERNEYRE P., « A propos des règles de passation des contrats publics à objet à la fois immobilier et de travaux », *AJDA* 2009. 1868 – qui est toujours d'actualité puisque l'analyse de l'effet d'aubaine est réalisée au regard du droit communautaire, que l'ordonnance de 2015 s'est contenté de transcrire.

<sup>127</sup> *précit.*

<sup>128</sup> Il faudra peut-être convenir que les précisions apportées dans le contrat de VEFA sur l'aménagement intérieur de l'étage constituent une définition de ses besoins par la personne publique, que le maître d'ouvrage réalise par un marché public de gré à gré rentrant dans les conditions de l'article 30.

<sup>129</sup> Une solution serait de céder préalablement le volume sur lequel la construction se ferait et prévoir des clauses de sort lié entre les deux contrats de marché public et de cession de l'assiette de crèche.

le cessionnaire entend avoir cette garantie dans la mesure du possible, il faudra précisément encadrer la responsabilité du vendeur au regard des contraintes précédemment énumérées sur lesquelles il n'a pas de prise. Cela permettrait d'engager le vendeur sur la capacité juridique à utiliser la réversibilité au regard du droit de la copropriété et des normes techniques de la construction sans vider l'obligation de sa substance<sup>130</sup>. A défaut, l'application du régime légal pourrait aboutir à mettre en œuvre la responsabilité du vendeur particulièrement si lorsque l'acquéreur souhaite user de sa faculté, les propriétés juridiques de l'immeuble l'en empêchent<sup>131</sup>.

Cette précision dans le contrat de vente est d'autant plus essentielle que l'obligation de délivrance est en principe déterminée au regard de la destination du bien vendu. Faut-il alors dire que celle-ci est réversible ou convenir d'une destination principale et d'une destination subsidiaire ?

Si la destination de l'immeuble est convenue comme étant réversible, alors le régime de la responsabilité du vendeur sera plus large puisque celle-ci est irriguée par la notion de destination, de l'usage souhaité par le vendeur. En revanche, si la notion de destination principale est privilégiée, cela permet de circonscrire l'obligation de délivrance plus précisément à cet aspect – ce qui permet de garantir une meilleure sécurité juridique à l'opération et aux obligations réciproques des parties. Le contrat doit également s'assurer que l'acquéreur s'est enquis des modalités d'usage de la capacité de réversibilité conformément au principe de droit civil suivant lequel l'acquéreur est nécessairement curieux<sup>132</sup>.

Il faut également envisager le problème posé plus en amont par la commercialisation et la construction du projet, qui amènent nécessairement le promoteur à vouloir encadrer le contrat par des conditions suspensives à son bénéfice. Ainsi, dans l'hypothèse d'une commercialisation « libre » du bien, le permis de construire n'a pu être déposé préalablement puisque celui-ci suppose de définir précisément les destinations. Il faudra donc encadrer le contrat préliminaire par une clause visant l'obtention d'un permis de construire définitif, et encadrer la promesse de vente d'acquisition du foncier quant *a minima* à la commercialisation du bien<sup>133</sup>. Elles doivent être écrites avec vigilance afin de ne pas être qualifiable de condition potestative, et préciser les contraintes externes auxquelles le promoteur fait face. Si

---

<sup>130</sup> Cass., Com., 22 oct. 1996, *Chronopost*, n°93-18632

<sup>131</sup> La rédaction du contrat sera alors un élément déterminant pour définir si et comment la capacité juridique de l'usage de la réversibilité rentrait dans l'obligation de délivrance ou de garantie du vendeur. En effet, si la réversibilité est rendue impossible en raison de la rédaction du règlement de copropriété ou de l'emplacement de l'immeuble, il n'est pas exclu que la responsabilité du vendeur d'immeuble à construire puisse être recherchée. En revanche, si elle est rendue impossible en raison du contrôle administratif au moment de la réversibilité et que les raisons de ce refus sont indépendantes des propriétés juridiques de l'immeuble au moment de la vente, il est difficile de concevoir que la responsabilité du vendeur puisse être recherchée.

<sup>132</sup> *Emptor debet esse curiosus*. Pour exemple, l'acquéreur pourrait difficilement prétexter qu'il ne savait pas qu'il ne serait pas dans la mesure d'utiliser la réversibilité technique de l'immeuble si au moment de la vente, la destination envisagée n'était pas autorisée par le PLU.

<sup>133</sup> Sauf s'il est possible d'aller au-delà de 18 mois pour la réalisation de la promesse de vente, ce qui dépend des velléités du vendeur et de sa qualité (s'il n'est pas un professionnel, il bénéficie des dispositions protectrices de L.290-1 et L.290-2 du C.C.H.).

l'immeuble est rénové, il faut alors également être en mesure de définir les autorisations administratives qui seront nécessaires à la reconversion<sup>134</sup> et notamment définir la destination actuelle de référence du bien – ce qui peut être compliquée s'agissant d'un immeuble désaffecté<sup>135</sup> ou qui a subi une ancienne transformation « sauvage »<sup>136</sup>. Dans un tel cas, celles-ci seront réputés être de surcroît l'affaire du vendeur puisque la conformité du bien au regard des prescriptions légales et réglementaire est en principe un accessoire de la vente.

Nous avons envisagé plus haut les risques à l'avenir d'une opération de cession d'un immeuble réversible qui aura subi un changement d'affectation non encadré par un contrôle de l'autorité d'urbanisme. Dans ce cas se posera effectivement également la question de la destination *de référence* de l'immeuble : devra-t-on alors considérer qu'il s'agit de la destination « sauvage » ou de la destination « autorisée » initialement ? Faudra-t-il distinguer le régime de détermination selon qu'il s'agisse d'une destination ou d'une sous-destination, puisque dans un cas une autorisation est exigée et dans l'autre non ? L'autre question en suspens est évidemment de savoir circonscrire ces risques par la rédaction des clauses appropriées quant aux potentielles inconformités de l'immeuble au regard du PLU à la suite du changement de destination.

Il reviendra eu principe d'abord au notaire d'éclairer les parties sur les risques encourus<sup>137</sup> et de rappeler notamment au vendeur qu'il engage son obligation de garantie au moment de la vente. Il sera en effet compliqué de circonscrire sa responsabilité au point d'évacuer les risques d'inconformités à moins de vider de sa substance une obligation essentielle du cédant dans un contrat de vente. Il faudra également précisément convenir des modalités de règlement d'un tel risque, afin d'éviter un contentieux ultérieur sur la nullité de la convention de vente ou en réduction du prix qui pourrait durer pendant plusieurs années.

### **2.2.2 Les incidences sur la fiscalité de l'immeuble**

L'une des difficultés essentielles de la réversibilité est sans doute son impact fiscal – qui est un aspect essentiel de la valorisation immobilière et par conséquent un enjeu en vue de la cession de l'immeuble. On distinguera selon qu'elle impacte la fiscalité en matière de Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) (1.), de droits d'enregistrements (2.) et des redevances ou taxes au cours de la vie de l'immeuble (3.).

---

<sup>134</sup> Clause habituelle sur non contestation de la conformité des travaux par l'administration, ...

<sup>135</sup> Sur l'incidence du non usage v. JCl fascicule 543 numéro 73 ; BACHINI B., « Une construction restée longtemps inoccupée ne perd pas sa destination initiale », *AJDA* 2009. 1266.

<sup>136</sup> Dans ce cas, il faut définir la destination de référence selon le moment où la destination a été modifiée – et vérifier notamment qu'elle ne se heurte pas aux dispositions sur le contrôle du changement d'usage ou sur l'agrément qu'il est nécessaire à obtenir en Île de France.

<sup>137</sup> Sur ce point, suivre notamment les évolutions de l'affaire Cass., 1<sup>er</sup> Civ., 25 janv. 2017, n°15-17517 et 15-20449 (la Cour de cassation ne casse l'arrêt de la cour d'appel que sur le motif qu'elle a méconnu les termes du litige et ne se prononce pas sur le bien-fondé de la demande).

Nous partirons du principe que la construction ne nécessite pas une procédure de division foncière ou ne s'intègre à une opération d'aménagement.

La fiscalité en matière immobilière fonctionne selon le principe suivant lequel seul l'assujetti à la TVA peut bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit. Il faut donc d'abord étudier le régime de la TVA et comment il s'applique à la réversibilité d'un immeuble avant d'étudier les incidences de celle-ci sur le régime des droits de mutations à titre onéreux (DMTO).

### ***2.2.2.1 Les incidences de la réversibilité au regard de la fiscalité en matière de TVA***

En principe, toute opération de livraison d'immeuble est soumise à la TVA<sup>138</sup>, dès lors que l'opération est réalisée par un assujetti. L'assujetti est défini par l'article 256 A du Code général des impôts, comme la personne qui effectue de manière indépendante une des activités économiques mentionnées au même article, quels que soient le statut juridique de la personne, sa situation au regard des autres impôts et la forme ou la nature de son intervention. A ce titre, les cessions d'immeubles rentrent largement dans le champ d'application de la TVA : les livraisons de terrains à bâtir, d'immeubles neufs, de droits assimilés à des immeubles et les livraisons à soi-même sont ainsi soumises de plein droit<sup>139</sup>. Les cessions d'immeubles neufs notamment sont de plein droit soumises à la TVA lorsque l'opération porte sur un immeuble qui n'est pas achevé depuis plus de cinq ans, que cet immeuble résulte d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf l'un des quatre éléments des bâtiments<sup>140</sup>. En principe, la production d'un immeuble neuf par des travaux réalisés sur une période de deux ans ou plus permet d'appliquer un taux réduit de TVA de 10% pour les travaux facturés au propriétaire, au locataire ou au syndic<sup>141</sup> - ce qui n'est avantageux que si les travaux doivent être facturés à un acteur non assujetti à la TVA (ce qui est en principe un particulier sauf cas spécifique tel qu'une mutuelle). La reconversion d'un immeuble désaffecté ou l'usage de la faculté de réversibilité peuvent-elles être assimilées à la production d'un immeuble neuf au sens de la législation fiscale ?

Il faut nécessairement que l'une des quatre composantes suivantes ait été rendue à l'état neuf pour caractériser la production d'un immeuble neuf : la majorité des fondations, la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage, la majorité de la consistance des façades hors ravalement<sup>142</sup>, l'ensemble des éléments de second œuvre dans la proportion des deux tiers. Ces éléments de second œuvre concernent les planchers non porteurs, les huisseries extérieures,

---

<sup>138</sup> MAUBLANC J.-P. *La nouvelle TVA sur les cessions d'immeubles*, AJDI 2011. 9.

<sup>139</sup> *Idem*, notamment pour la définition du terrain à bâtir.

<sup>140</sup> Pour la définition de l'immeuble neuf : voir art. 257-I-2-2° du C.G.I.

<sup>141</sup> 279-0 bis C.G.I.

<sup>142</sup> Il doit donc s'agir de travaux qui affectent la consistance de la façade (pose et dépose des façades) v. BOI-TVA-IMM-10-10-10-20-20140929)

les cloisons intérieures, les installations sanitaires et de plomberie<sup>143</sup>, les installations électriques<sup>144</sup> et le système de chauffage<sup>145</sup> ; chacun de ces six lots doivent être rendus à l'état neuf et pour plus des deux tiers<sup>146</sup>. En conséquence, si l'immeuble ne comprend pas l'un des six éléments, l'immeuble ne peut être considéré comme neuf au regard de la TVA – ce qui est notamment le cas lorsque tous les planchers de l'immeuble sont porteurs. Dans un tel cas, il n'est pas possible de bénéficier du taux réduit de 10% de TVA ce qui incite donc à vendre à des assujettis à la TVA plutôt qu'à des particuliers (ce qui réduit donc l'opportunité économique de la reconversion en logement).

La reconversion entière d'un immeuble désaffecté répond par hypothèse aux conditions de production d'un immeuble neuf à la condition cependant que certains des planchers ne soient pas porteurs. En effet, les reprises des fondations sont rendues nécessaires dans le cas d'une surélévation, pas *a priori* lorsqu'il s'agit d'une reconversion. Quant à la façade, des impératifs économiques peuvent nécessiter sa rénovation à moindre coût, sans en conséquence la déposer pour en reposer une nouvelle<sup>147</sup>. Il faudra en conséquence dans de nombreux cas soit que la majorité des éléments hors fondation déterminant la résistance et la solidité de l'ouvrage, soit que les deux tiers des éléments de second œuvre soient rendus à l'état neuf. Il existera donc des situations où l'application du taux réduit de TVA dépendra de la configuration de l'immeuble d'origine, notamment que certains planchers de l'immeuble ne soient pas porteurs.

Les travaux rendus nécessaires par la réversibilité d'un immeuble en revanche ne rentreront pas dans cette définition. Il faudra nécessairement choisir dans une telle hypothèse d'aller au-delà afin de répondre aux conditions des éléments de second œuvre – ce qui pourrait être particulièrement intéressant financièrement. En effet, la réversibilité en principe s'effectue dans le sens bureaux-logements dont les occupants ne sont pas assujettis à la TVA. De plus, la reprise de l'ensemble des éléments de second œuvre permet de valoriser le bien d'une manière optimale à la revente.

L'immeuble réversible peut être construit selon un système poteaux-dalles où certains planchers ne sont pas porteurs, notamment celui séparant le RDC du R+1<sup>148</sup>. Dans une telle hypothèse, en usant de la réversibilité de l'immeuble, le vendeur pourra bénéficier de l'application d'un taux réduit de TVA.

Dans un cas comme dans l'autre cependant, l'obtention d'un rescrit est sans doute nécessaire pour sécuriser le montage fiscal de l'opération au vu de ses importantes implications.

---

<sup>143</sup> Ne sont pas pris en considération les éléments de raccordement aux réseaux public ou d'assainissement non collectifs, les installations de captage d'eau et systèmes de récupération et de traitement des eaux pluviales lorsqu'ils sont raccordés à l'habitation.

<sup>144</sup> Ne sont pas pris en compte les éléments de raccordement au réseau électrique.

<sup>145</sup> Ne sont pas pris en compte les éléments de raccordement aux réseaux de chaleur et les matériels de chauffage mobile.

<sup>146</sup> BOFIP BOI-TAV-IMM-10-10-10-20-20140929 §250.

<sup>147</sup> V. étude de cas : immeuble de bureaux – 7 place d'Éléna (ancien siège de la Compagnie française de l'Afrique occidentale) – réhabilitation (access steel v. sur cticm.com).

<sup>148</sup> « Construire réversible », CANAL ARCHITECTURE.

### 2.2.2.2 Les incidences de la réversibilité en matière de DMTO

Lorsque la vente est réalisée par un assujetti à la TVA, la vente peut bénéficier d'un régime d'exonération partielle ou totale des droits de mutation à titre onéreux.

Pour en bénéficier, il est nécessaire de conclure un engagement de revendre ou de construire lors de l'acquisition de l'immeuble. La doctrine administrative précise le contenu de l'engagement de construire quant à la rénovation :

*« la remise à l'état neuf d'un immeuble existant au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI ouvre droit à l'exonération de l'acquisition de l'ensemble du bâtiment qui fait l'objet de cette rénovation, à la condition de prendre à cette fin un engagement de construire dans l'acquisition de l'immeuble. »<sup>149</sup>*

L'administration précise que dans le cas où tous les planchers sont porteurs, il est possible de bénéficier de l'exonération des DMTO au titre de l'engagement de construire (dès lors que les travaux ne donnent pas lieu à l'application du taux réduit de TVA – ce qui est une condition « tautologique » puisque dans le cas où tous les planchers sont porteurs, il n'est pas possible de bénéficier du taux réduit de TVA). A l'acquisition, les DMTO seront alors de 125€<sup>150</sup> et à la revente, le vendeur pourra opter pour l'assujettissement de la vente en application de 260 5° bis du CGI afin de bénéficier en application de 1594 F quinquies A I du CGI de la taxe de publicité foncière au taux réduit de 0,70%.

Cette hypothèse concernera essentiellement la rénovation. Dans l'hypothèse de la construction réversible, on a vu qu'il était possible de bénéficier de répondre aux conditions de 257 I 2-2° du Code général des impôts au sens de la TVA à la seule condition d'aller au-delà de ce que la réversibilité rendait nécessaire. A cette condition, cela implique nécessairement que les travaux y répondront alors au sens de l'engagement de construire. Il est cependant nécessaire d'obtenir un rescrit sur ces deux questions de la TVA et des DMTO.

---

<sup>149</sup> BOI-ENR-DMTOI-10-40-20160601.

<sup>150</sup> 1594-0 CGI.

### 2.2.2.3 Les incidences de la réversibilité sur les taxes et redevances au long de la vie de l'immeuble

#### 2.2.2.3.1 L'incitation fiscale à la réversibilité en logement

Lorsque le propriétaire de l'immeuble réversible envisage sa revente, il peut bénéficier d'un régime fiscal de faveur si le cessionnaire s'engage à faire usage de la faculté de réversibilité vers le logement. En effet, l'article 210 F du Code général des impôts dispose que :

*« Les plus-values nettes dégagées lors de la cession d'un local à usage de bureau ou à usage commercial ou industriel par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux mentionné au IV de l'article 219 [19%] lorsque la cession est réalisée au profit (...) d'une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. [Ce régime est subordonné] à la condition que la société cessionnaire s'engage à transformer le local acquis en local à usage d'habitation dans les quatre ans »*

La condition de transformation est réputée accomplie dès lors qu'elle induit un changement de destination au sens du droit de l'urbanisme, accompagné de travaux d'aménagement intérieur. Il n'est pas nécessaire qu'un permis de construire ou une déclaration préalable soit demandée si la transformation ne le requiert pas<sup>151</sup>. Il est cependant nécessaire que le local ne comporte pas déjà une grande partie des équipements telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs et rendus nécessaires par les conditions de vie moderne. En ce sens, « *la vente d'un appartement ayant servi à l'exercice d'une activité libérale et pouvant être affecté à l'habitation au prix de transformations mineures ne saurait se placer sous le bénéfice du présent régime* »<sup>152</sup>. L'administration précise que dès lors qu'il est nécessaire d'aménager une cuisine ou salle d'eau manquante afin que l'appartement devienne un local à usage d'habitation, il demeure éligible au dispositif. Elle admet de surcroît que le cessionnaire puisse céder son engagement lorsqu'il vend les locaux dans le cadre d'une vente d'immeuble à construire tant que la transformation est réalisée dans le délai de trois ans à compter de son engagement initial.

La fiscalité incite par ce biais la construction d'immeuble réversible : en plus de profiter d'un régime favorable d'acquisition, l'investisseur-propriétaire bénéficiera d'un régime fiscal favorable s'il cède à une personne morale qui souhaite faire usage de la réversibilité de l'immeuble. Il peut être également utile dans cette perspective d'étudier s'il est possible d'obtenir un rescrit dès la construction de

---

<sup>151</sup> BOI-IS-BASE-20-30-10-20-20141219.

<sup>152</sup> *Idem*.

l'immeuble, afin de savoir si les transformations qui seront nécessaires à la réversibilité en logement seront éligibles au dispositif.

#### 2.2.2.3.2 La taxe foncière sur les propriétés bâties

En principe, le cessionnaire devra s'acquitter de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Le paiement de cette taxe nécessite toutefois deux remarques.

La première concerne les deux premières années suivant l'acquisition. Les constructions nouvelles, reconstructions et additions de constructions, destinées à un usage professionnel sont exemptées de la taxe foncière due aux départements ; lorsqu'elles sont destinées à un usage d'habitation, l'exonération est en revanche totale<sup>153</sup>.

La seconde concerne l'évaluation de la valeur locative : il s'agit en effet de la base d'imposition. Doit-elle prendre en compte la réversibilité du bâtiment ou doit-elle être réévaluée à chaque changement de destination ? En principe, chaque propriété ou fraction de propriété est appréciée d'après sa consistance, son affectation, sa situation et son état<sup>154</sup>. L'administration admet la possibilité d'évaluer la valeur locative d'un local ayant reçu plusieurs affectations principales comme telle<sup>155</sup>. Cela pourrait être le cas d'un immeuble réversible – à défaut, il faudra évaluer la valeur locative à chaque changement d'affectation, en fonction de la date de référence de la dernière révision générale<sup>156</sup>.

#### 2.2.2.3.3 La fiscalité spécifique à l'Île de France

En principe, les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées à ces catégories de locaux sont redevables d'une taxe annuelle s'ils sont situés en Île de France<sup>157</sup>. Également, la création de locaux de bureaux résultant d'une opération de construction ou d'une opération de transformation de locaux précédemment affectés à un autre usage est une opération rentrant dans le champ d'application de la redevance pour création de bureaux applicable en Île de France. Elle est due même pour les bureaux indépendants compris dans des immeubles à usage mixte, quelle que soit la proportion des locaux d'habitation ou des locaux de bureaux, et pour toute transformation d'une surface de logement en surface de bureaux<sup>158</sup>. La construction d'un immeuble réversible n'entraîne à ce titre aucun traitement de faveur ; le montant dû sera le même que dans l'hypothèse d'une construction irréversible.

---

<sup>153</sup> 1383-IV CGI v. BOI-IF-TFB-10-60-20-20120912.

<sup>154</sup> art. 1495 CGI.

<sup>155</sup> BOI-IF-TFB-20-10-10-30-20221210 §540.

<sup>156</sup> Art. 1517 CGI.

<sup>157</sup> Art. 231 *ter* CGI.

<sup>158</sup> L.520-1 C. urba. V. JCL *Fiscalité Immobilière*, Fascicule 650 *Redevances en région d'île de France*.

## TABLE DES MATIERES

### 1 LA REVERSIBILITE, UNE FACULTE AU CŒUR DE LA REGLEMENTATION

#### URBAINE..... 11

##### 1.1 L'ENCADREMENT DE LA REVERSIBILITE PAR LE DROIT DE L'URBANISME..... 11

###### 1.1.1 *Les implications de la réversibilité des immeubles au regard de l'encadrement des destinations en droit de l'urbanisme*..... 11

###### 1.1.1.1 Une faculté au cœur de l'évolution de la réglementation des destinations issue de la loi ALUR ..... 11

###### 1.1.1.2 L'urbanisme dérogatoire de la reconversion en logement, un statut insatisfaisant..... 19

###### 1.1.2 *L'agrément prévu par L.510-1 & ss. du Code de l'urbanisme* ..... 21

##### 1.2 L'ENCADREMENT DE LA REVERSIBILITE PAR LE DROIT DE LA CONSTRUCTION ..... 24

###### 1.2.1 *L'obstacle des réglementations techniques de construction*..... 24

###### 1.2.2 *Le contrôle du changement d'usage, un obstacle à la reconversion en logement*..... 26

### 2 LA REVERSIBILITE, UN POUVOIR DE DISPOSITION SUR L'IMMEUBLE..... 31

#### 2.1 LES INCIDENCES DE LA REVERSIBILITE SUR LA GESTION DE L'IMMEUBLE ..... 31

##### 2.1.1 *Quant à l'organisation juridique de l'immeuble* ..... 31

###### 2.1.1.1 L'organisation de l'immeuble réversible par le statut de la copropriété..... 32

###### 2.1.1.2 L'organisation de l'immeuble réversible par la division en volume..... 36

##### 2.1.2 *Quant aux statuts des occupants*..... 37

###### 2.1.2.1 La réversibilité dans un contrat de bail commercial ..... 37

###### 2.1.2.2 La réversibilité dans un contrat de bail à usage d'habitation ..... 39

#### 2.2 LES INCIDENCES DE LA REVERSIBILITE SUR LA CESSIBILITE DE L'IMMEUBLE ..... 41

##### 2.2.1 *Les incidences sur le droit de la vente* ..... 41

###### 2.2.1.1 La technique de la commercialisation à usage libre..... 41

###### 2.2.1.2 L'encadrement des risques de la réversibilité par de nouvelles clauses ..... 44

##### 2.2.2 *Les incidences sur la fiscalité de l'immeuble* ..... 46

###### 2.2.2.1 Les incidences de la réversibilité au regard de la fiscalité en matière de TVA ..... 47

###### 2.2.2.2 Les incidences de la réversibilité en matière de DMTO ..... 49

###### 2.2.2.3 Les incidences de la réversibilité sur les taxes et redevances au long de la vie de l'immeuble ..... 50

# BIBLIOGRAPHIE

## BIBLIOGRAPHIE DE DROIT PUBLIC

Observatoire de la mise en œuvre de la réforme, *Le changement de destination*, Compte rendu de la réunion du 24 novembre 2008, GRIDAUH (J-P. Meng, Cridon Paris).

*Les travaux sur une construction dont la destination a été changée antérieurement sans autorisation*, Compte-rendu, GRIDAUH (F. Polizzi).

*Destination et changement de destination*, Séminaire du 25 juin 2015, GRIDAUH.

*Destinations et sous-destinations – l’impact de la loi ALUR sur la réglementation des destinations*, 13 juin 2017, Panthéon, Conférence organisée par l’Association Sorbonne Droit immobilier et le SERDEAUT.

BACHINI B., « Une construction restée longtemps inoccupée ne perd pas sa destination initiale », *AJDA* 2009. 1266.

BLAISE D., « Le régime de l’autorisation préalable de changement d’usage des locaux d’habitation : le cas parisien », *Droit administratif* n°10, Octobre 2012, étude 15.

CARPENTIER E., « la sanction de la règle d’urbanisme (réflexion sur l’ineffectivité institutionnalisée du droit de l’urbanisme) », *RFDA* 2016 p. 877.

COUTON X., « Permis de construire : le juge n’a pas à sonder les âmes », *Constr. Urba.* n°9, Sept. 2012, comm. 130.

DAUDRE G. & WALLUT P., « Changements d’usage des locaux d’habitation », *Litec* 2010, n°386, p. 108.

FATOME E. & TERNEYRE P., « A propos des règles de passation des contrats publics à objet à la fois immobilier et de travaux », *AJDA* 2009. 1868.

MAUBLANC J.-P., « La nouvelle TVA sur les cessions d’immeubles », *AJDI* 2011. 9.

MENG J.-P., « De quelques questions soulevées par le contrôle des changements de destination », *AJDA* 2009. 86.

NOGUELLOU R., « Où en est le droit de l’urbanisme ? », *RFDA* 2012. 849.

*RFDA*, n°3/2014, Dossier « *La loi pour l’accès au logement et un urbanisme rénové* » (not. contributions de NOGUELLOU R., « Le droit de l’urbanisme post ALUR » ; PRIET F., « Le nouveau plan local

d'urbanisme » ; SOAZIC M., « La modernisation des procédures et des outils de l'aménagement en faveur de la construction de logements »).

NOGUELLOU R., « La règle d'urbanisme et les PLU – Où se trouve la règle d'urbanisme ? », *RFDA* 2016. 872.

NOGUELLOU R., « L'effectivité du droit de l'urbanisme en question », *RDI* 2016. 237.

PERIGNON S., « Le nouveau régime du changement d'usage des locaux d'habitation », *AJDA* 2005. 2112.

PERINET-MARQUET H., « Plus près de la règle, plus loin de la décision ... », *Constr-Urba* n°11, Nov. 2015, repère 10.

DE LA ROUSSE O. & SOLER-COUTEAUX P., « La difficile reconversion du tertiaire en résidentiel », *Opérations immobilières* n°78, Octobre 2015, 29947218.

SENECHAL J., « Impact de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique sur le droit de la construction », *RDI* 2015. 456.

SOLER-COUTEAUX P., « Le changement de destination opéré depuis plusieurs années est acquis », *RDI* 2007. 188.

SOLER-COUTEAUX P., « le refus de la conformité ne peut être fondé sur l'usage de l'immeuble après achèvement », *RDI* 2007. 192.

SOLER-COUTEAUX P., « Les travaux portant sur l'ensemble d'un immeuble partiellement affecté à un usage commercial nécessitent un permis de construire », *RDI* 2003. 197.

La partie sur la fiscalité s'est en partie appuyée sur les connaissances acquises lors d'une formation suivie au sein d'OGIC, dispensée par un avocat associé du cabinet LIGL.

## **BIBLIOGRAPHIE DE DROIT PRIVE**

ATIAS C., Copropriété des immeubles bâtis, juin 2014 (actualisation : avril 2017), *Répertoire de droit immobilier*.

AUBERT J.-L., « Essai de synthèse sur la destination de l'immeuble », *RDI* 1995. 469.

BECHADE A., « La gestion immobilière active, la transformation de bureaux en locaux d'habitation », *AJDI* 1994. 619.

BIHR P., « La destination des locaux à usage d'habitation n'implique pas, par elle-même, l'obligation d'utiliser les lieux loués à chacun des usages prévus par le bail », *D.* 1993. 172.

CAPOULADE P., « Division d'un lot de copropriété et répartition des charges », *RDI* 2000. 237.

CAPOULADE P., GIVERDON C., GIVORD F., « Les parties privatives, propriété exclusive de chaque copropriétaire », Chapitre 1, Dalloz Action la Copropriété.

CAPOULADE P. & GIVERDON C., « Jusqu'où peut aller le changement d'usage des parties privatives dans un immeuble « à usage d'habitation » ? », *RDI* 1995. 586.

COHET-CORDEY F., « Le bail mixte, l'usage professionnel et le droit au renouvellement », *AJDI* 1996. 573.

DAMAS N., « Changement d'usage partiel de locaux », *AJDI* 2010.543.

DIAB M., « Paris : transformer un bureau en logement devient plus simple », 26 février 2016, *Dalloz actualités*.

DILOY C., « L'abus de majorité lors du changement d'affectation des parties privatives », *AJDI* 2013. 95.

DOREL M. & NERRIERE R., « L'organisation juridique de l'immeuble », *Bulletin Cheuvreux Notaire*, Edition spéciale Juillet 2015.

DUMONT M.-P., *Baux commerciaux in Répertoire de droit immobilier*.

LAPORTE-LECONTE S., « Immeuble et mixité commerciale », *AJDI* 2010.273.

LE RUDULIER N., « Le lotissement du ciel - Division en volumes et règles de scission de la propriété foncière », *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière* n°14-15, 8 avril 2011, 1120.

MONÉGER J., « Articulation entre destination des lieux au sens des baux commerciaux et affectation des locaux au sens de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation », *JCP E* 2000, p. 224.

ROUQUET Y., « Changement d'affectation des locaux (autorisation) : obtention préalable par le propriétaire », à propos de 3<sup>e</sup> Civ., 10.06.2015, n°14-15.961, Recueil Dalloz 2015 p.1319.

TOURNAFOND O., *Vente d'immeuble à construire*, Répertoire de droit civil.

VIGNERON G., « Affectation des lots de copropriété, des modèles de clauses », *IRC* mars 1993. 83.

WEIL C., « Transformation de locaux, la réversibilité de la transformation en logements », *AJDI* 1995. 578.

WERTENSCHLAG B., « HLM, Le changement d'affectation des logements », *AJDI* 1993. 41.

## BIBLIOGRAPHIE PRATIQUE

BURCKEL D. (dir.), *Management de l'immobilier*, Vuibert, 2015.

BIDAULT M., « Immeubles réversibles : il faudra du temps pour passer de la théorie à la pratique », *lesechos.fr*, Supplément // Spécial SIMI, 30/11/2016 [https://www.lesechos.fr/30/11/2016/LesEchos/22329-514-ECH\_immeubles-reversibles---il-faudra-du-temps-pour-passer-de-la-theorie-a-la-pratique.htm].

BIDAULT M., « Immeubles réversibles : il faudra du temps pour passer de la théorie à la pratique », *lesechos.fr*, Supplément // Spécial SIMI, 30/11/2016 [https://www.lesechos.fr/30/11/2016/LesEchos/22329-514-ECH\_immeubles-reversibles---il-faudra-du-temps-pour-passer-de-la-theorie-a-la-pratique.htm].

BIDAULT M., « Immeubles réversibles : il faudra du temps pour passer de la théorie à la pratique », *lesechos.fr*, Supplément // Spécial SIMI, 30/11/2016 [https://www.lesechos.fr/30/11/2016/LesEchos/22329-514-ECH\_immeubles-reversibles---il-faudra-du-temps-pour-passer-de-la-theorie-a-la-pratique.htm].

Chronique d'architecture, *Réversibilité : de la théorie à la pratique* [https://chroniques-architecture.com/reversibilite-de-la-theorie-a-la-pratique/]

DELEUZE L., « La réversibilité « héritage » et la réversibilité « de conception » », Séminaire Bâtiment Durable *Economie circulaire et réversibilité des bâtiments*, Bruxelles environnement, 9 juin 2017.

DEMIANS A. (entretien), « Opter pour la réversibilité des bâtiments », Magazine *Décideurs* (en ligne) [http://www.magazine-decideurs.com/news/anne-demians-opter-pour-la-reversibilite-des-batiments]

DONZELOT J., « De la ville industrielle à la ville des flux », *Esprit*, 2013/3 (mars/avril), pp.144-153.

DUDAN D. (entretien), « Paris et la Défense, une attractivité qui se maintient », Cahiers de l'ESSEC #5 *Les bureaux : de futurs défis territoriaux et managériaux*, Chaire Immobilier et de Développement Durable, ESSEC.

Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF), *Analyse du marché de l'immobilier commercial*, Rapport, 2016, p.3

MANGIN D. (entretien), « Les flux, l'architecture et la ville », *Esprit*, 2008/2 (février), p.75-91 – promotion du concept de « ville passante ».

NAPPI-CHOULET I., « La financiarisation du marché immobilier : de la crise des années 90 à la crise des subprimes de 2008 », *Revue d'économie financière*, 2013/2, n°110, p.296.

NAPPI-CHOULET I., « Les mécanismes de l'investissement immobilier », *Economie territoriale et urbaine*, Fiche n°2, Certu, Déc. 2010.

NAPPI-CHOULET I., « Le logement, laissé pour compte de la financiarisation de l'immobilier », *Esprit*, 2012/1 (Janvier), p.84-95.

PORTER M. & KRAMER M., “Creating Shared Value”, *Harvard Business Review*, January-February 2011.

PRADEL B., « Processus de réversibilité et rythmes des transformations urbaines : penser la ville à pile ou face ? », *Villes, territoires et réversibilité*, SCHERRER F. et VANIER M., (dir.), Paris : Hermann, pp. 237-248.

RENARD V., « La ville saisie par la finance », *Le Débat*, 2008/I, n°148, p.192.

THOMAS G., “Réinventer l’immeuble”, *Business immo*, 24/02/16 [https://www.businessimmo.com/contents/67578/edito-reinventer-l-immeuble].

THOMAS G. et PERRIGAULT F., « La transformation et la réversibilité au secours de la valorisation des actifs », *Business immo*, 29/11/16, [https://www.businessimmo.com/contents/77892/la-transformation-et-la-reversibilite-au-secours-de-la-valorisation-des-actifs]