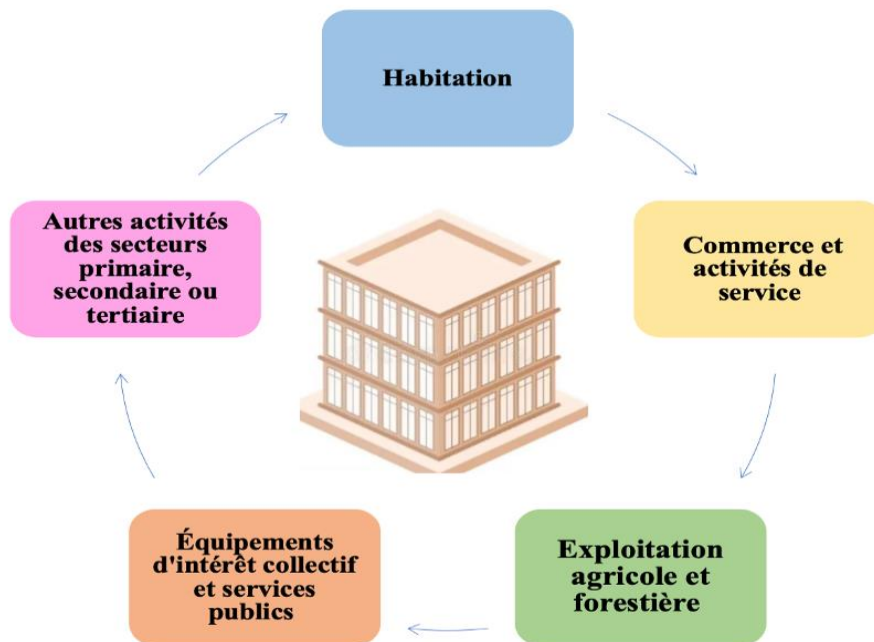


Année Universitaire 2022-2023

Master II Droit Immobilier
Parcours Droit de la Construction et de l'Urbanisme

Mémoire de fin de cycle :

**LA RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS : UN ENJEU D'AVENIR EN
PROGRESSION**



Présenté par : ÉlisA AUGIS PALLARES

Sous la direction de Madame Soazic MARIE

Maître de conférences en droit public à l'Université Paris XII et Directrice adjointe du
GRIDAUH

REMERCIEMENTS :

La réalisation de ce mémoire a pu voir le jour grâce au soutien précieux de plusieurs personnes à qui je désire exprimer ma profonde gratitude.

En premier lieu, je tiens à adresser mes sincères remerciements à ma directrice de mémoire, Madame Marie, Maître de conférences en droit public à l'Université Paris XII, pour m'avoir encouragée vers l'étude de l'intéressante question de la réversibilité des bâtiments. Sa disponibilité, sa bienveillance et ses conseils avisés ont su me stimuler et me guider dans ce travail de recherches.

Je souhaite également adresser toute ma reconnaissance à Monsieur le Professeur Tournafond, Directeur du Master II Droit Immobilier Parcours Droit de la Construction et de l'Urbanisme, ainsi qu'à l'ensemble du corps enseignant. Leurs enseignements de qualité, ont su nourrir mes réflexions et me fournir les outils nécessaires à la réussite de mes études universitaires.

Un grand merci à tous les professionnels, dont Maître Raunet, notaire associé au sein de l'étude Cheuvreux ; Madame Gil Parra juriste à la SOLIDEO ; Maître Laffitte, avocat au sein du cabinet Seban Avocats ; Maître Haumont, avocat en Belgique au sein du cabinet HSP ; Maître Leonetti, notaire associé au sein de l'étude Cheuvreux ; Monsieur Eyraud, directeur RSE et innovation au sein de Kaufman and Broad ; Monsieur Rubin, architecte au sein de l'atelier Canal architecture et Madame Peskine, architecte urbaniste générale de l'Etat Secrétaire permanente du PUCA, pour leur disponibilité, le partage de leur savoir et leurs réponses lors de nos entretiens qui m'ont été d'une aide précieuse durant ces recherches.

Pour finir, je souhaite adresser une mention spéciale à mes proches, pour leur soutien sans faille tout au long de ma scolarité.

SOMMAIRE :

INTRODUCTION :	6
PARTIE I - LA RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS LIMITÉE PAR UN ENCADREMENT MULTIDISCIPLINAIRE	17
Chapitre I - Les freins juridiques et assurantiels de la réversibilité des bâtiments	17
Section I - Les entraves à la mise en œuvre de la réversibilité des bâtiments en droit de l'urbanisme.....	17
Section II - Les entraves à la mise en œuvre de la réversibilité des bâtiments en droit de la construction et de l'assurance construction	24
Chapitre II - Les freins fiscaux et économiques de la réversibilité des bâtiments	31
Section I - L'incidence fiscale de la réversibilité des bâtiments	31
Section II - L'analyse économique : un possible obstacle à la réversibilité des bâtiments	37
PARTIE II - LES OUTILS JURIDIQUES AD HOC EN FAVEUR DE LA RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS	42
Chapitre I - Le permis à double état : une avancée juridique vers la réversibilité des bâtiments.	42
Section I - Les origines du permis à double état	42
Section II - Le cadre réglementaire du permis à double état.....	48
Chapitre II - Le permis d'expérimenter et le permis d'innover : la poursuite d'une avancée juridique vers la réversibilité des bâtiments amenant à la question de la création d'un permis réversible	55
Section I - Le permis d'expérimenter et d'innover : des permis incarnant une volonté d'innovation.....	55
Section II - La question axée autour de la création d'un permis réversible	64
CONCLUSION :	71

LISTES DES ABRÉVIATIONS :

ABF	Architecte des Bâtiments de France
ADEME	Agence de la transition écologique à Paris
BTP	Bâtiment et travaux publics
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CA	Cour d'Appel
CASS	Cour de cassation
CC	Code civil
CE	Conseil d'État
CERFA	Centre d'enregistrement et de révision des formulaires administratifs
CO2	Dioxyde de carbone
COS	Coefficient d'occupation des sols
CU	Code de l'urbanisme
DAACT	Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
EHPAD	Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
EPA	Établissement Public d'Aménagement
ERP	Établissements recevant du public
GRIDAUH	Groupement d'intérêt public de recherche dans les domaines de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat
GOU	Grande opération d'urbanisme
IGH	Immeuble de grande hauteur
IMH	Immeuble de moyenne hauteur
JO	Jeux Olympiques
JOP	Jeux Olympiques et Paralympique
GES	Gaz à effet de serre
MAF	Mutuelle des architectes français assurances
OHLM	Organismes d'habitations à loyer modéré
ORIE	Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en IDF
ORT	Opération de revitalisation de territoire
PIB	Produit intérieur brut
PLU	Plan Local d'Urbanisme

POS	Plan d'Occupation des Sols
RE2020	Réglementation environnementale 2020
SCOT	Le schéma de cohérence territoriale
SOLIDEO	Société de Livraison des Ouvrages Olympiques
TCBCS	Taxe sur la création de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAN	Zéro Artificialisation nette

LA RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS : UN ENJEU D'AVENIR EN PROGRESSION

INTRODUCTION :

« L'innovation radicale appliquée aux systèmes urbains doit composer avec des contraintes très hétérogènes. Elle ne manque pas tant d'imaginaire que, parfois, de la capacité à se faire accepter de manière collective »¹.

La mise en œuvre d'une idée dite novatrice au sein de notre société n'est pas si simple que cela en a l'air, celle-ci se heurte à un certain nombre de contraintes et nécessite du temps et des efforts pour être acceptée puis adoptée. La réversibilité des bâtiments illustre parfaitement cette réalité, elle suscite un intérêt particulier ces derniers temps et peut être perçue comme une véritable innovation dans le domaine de l'immobilier et de l'urbanisme. Le contexte actuel se caractérise par une quête de l'évolution de l'environnement urbain et de la société, il est donc clair qu'aujourd'hui l'immeuble irréversible n'est plus un modèle à privilégier. Ainsi, l'objectif à poursuivre est de « réinventer l'immeuble » puisque « l'idée d'une ville figée dans ses usages » s'avère « révolue, il faut la réinventer »².

De ce fait, bien que cette réversibilité garantît des enjeux plus que prometteurs, elle semble rencontrer un certain nombre d'obstacles. En effet, l'urbanisme en lui-même est pluridisciplinaire, il intègre des aspects politiques, sociologiques, architecturaux, économiques, écologiques, technologiques, etc. Ainsi, il est nécessaire que la réversibilité des bâtiments prenne en considération tous ces aspects, qu'elle fasse l'objet d'une réflexion approfondie et que soit mis en place un encadrement multidisciplinaire pour être envisagée correctement. De plus, une sensibilisation du public autour du concept de réversibilité et la mise en exergue de ses avantages sont indispensables pour changer les mœurs de la société et permettre à ce que les acteurs de l'immobilier adoptent une nouvelle vision de la façon dont sont construits des bâtiments.

¹ Daniel KAPLAN, penseur français, co-fondateur de l'Université de la pluralité, Conseiller scientifique de la Fondation Internet Nouvelle Génération (La ville, terrain d'innovation radicale ?).

² David GUILLOT, Avocat.

Pour commencer, il faut savoir que le terme « réversibilité » vient du latin médiéval « reversibilis » lui-même dérivé du mot « revertere » signifiant « se retourner ». Par conséquent, en suivant la définition latine, le bâtiment réversible serait un bâtiment ayant la capacité de se retourner, c'est-à-dire un bâtiment pouvant changer d'usage tant dans un sens que dans un autre. Pour illustrer ce propos, cela voudrait dire qu'il pourrait passer, d'un immeuble de bureaux à un immeuble de logements, puis ultérieurement revenir s'il le souhaite à son usage initial de bureaux. En effet, « *concevoir réversible, c'est anticiper, dès la conception, l'évolution des usages d'un bâtiment dans le temps long de l'histoire de la ville* »³. L'article L111-1 de la loi du 22 août 2021 Climat et résilience le définit comme étant : « *un bâtiment dont la conception permet d'en changer l'usage, partiellement ou totalement, sans qu'il soit besoin de procéder à une rénovation importante ou une reconstruction* ».

Certains proposent de distinguer la réversibilité selon différents types de formes.

C'est le cas de l'ORIE⁴, qui propose une définition de la réversibilité en trois types, avec :

- La « Réversibilité de l'espace ou du bâti », où il s'agit de la possibilité de changer l'usage d'un bien par le biais de faibles travaux.
- La « Réversibilité du foncier », qui se concentre sur l'hypothèse où le terrain pourrait être temporairement dédié à un usage spécifique puis retourner par la suite à son usage d'origine.
- La « Réversibilité des droits à construire », qui porte sur des opérations d'extension, dont il est envisagé que la destination soit différente de celle du bâtiment existant.

Madame Démiens⁵, quant à elle, souligne l'existence de deux types de réversibilité. Elle évoque le principe d'une réversibilité sur existant et d'une réversibilité sur neuf. Toutes deux répondent à des perspectives différentes, la réversibilité sur existant vise principalement à éviter la démolition et à favoriser la transformation d'immeubles vacants en une autre destination. Alors que la réversibilité sur neuf se concentrerait plus sur l'idée de favoriser dès la conception l'adaptation de ces nouveaux bâtiments à des usages divers. Ce sujet fait donc l'objet d'un grand nombre de réflexions et est caractérisé par une diversité d'approches toutes aussi intéressantes les unes que les autres.

³ Anne DEMIANS, « *la réversibilité des bâtiments pour une ville décarbonée, rêver-civilité* », édition Le moniteur, 2023, p.49.

⁴ Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise.

⁵ Anne DEMIANS, Architecte.

Toutefois, il est observé que la réversibilité des bâtiments partage des liens étroits avec certains autres concepts, il est donc indispensable de bien la différencier des autres types de travaux. Monsieur Rubin⁶ insiste sur la nécessité de ne pas confondre le principe de réversibilité avec celui de la réhabilitation⁷, de l'évolutivité⁸, de la modularité⁹, de l'hybridation¹⁰, de la transformation¹¹ ou encore de la démontabilité¹².

Ainsi, bien que l'idée de réversibilité des bâtiments gagne en importance aujourd'hui, il est à noter qu'il ne s'agit pas d'une question si nouvelle puisque cela fait près de 30 ans qu'elle est étudiée. La loi Méhaignerie¹³ du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, prévoyait déjà une amorce à cette notion, dans son article 31, en disposant que « *les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation pouvaient être temporairement affectés à l'habitation pour une durée n'excédant pas treize ans* ». Par conséquent, à l'expiration du délai les locaux pouvaient retrouver leur destination antérieure en effectuant seulement une simple déclaration. Cette loi avait été pensée dans un contexte de crise du logement et avait pour but de favoriser la transformation des immeubles de bureaux en logements. Cependant, faute de produire les résultats attendus, elle fut supprimée en 2005.

Le contexte actuel marqué par la montée du réchauffement climatique et par l'augmentation des émissions de carbone a été une des causes du regain d'intérêt pour cette idée de réversibilité des bâtiments. Comme il est communément admis, les températures moyennes mondiales ne cessent d'augmenter, le parlement européen évoque que ces dix dernières années ont été enregistrées comme étant les plus chaudes. Cette augmentation croissante des températures s'explique en partie par la montée des émissions de gaz à effet de serre provoquée par l'activité humaine. Le ministère de la transition écologique et de la

⁶ Patrick RUBIN, Architecte.

⁷ « *Fait de mettre un ouvrage ancien en conformité avec les dernières normes en vigueur dans ses espaces intérieurs, tout en conservant son aspect extérieur en tout ou partie* ». Patrick RUBIN et Anne-Marie FEVRE « *construire réversible* » Canal architecture, 2017, p.10.

⁸ « *Art de concevoir une structure ou un bâtiment capable de supporter des modifications ultérieures* », Architecture évolutive, flexible XB architectes, Version 1, 16/11/2015, p.4.

⁹ « *Capacité d'un ouvrage à évoluer par remplacement, ajout ou soustraction de modules* » Patrick RUBIN et Anne-Marie FEVRE « *construire réversible* » Canal architecture, 2017, p.11.

¹⁰ « *Résultat d'une programmation pluri-fonctionnelle au sein d'un même bâtiment* » Ibidem.

¹¹ « *Reconversion et restructuration lourde avec changement de destination* », Agence Qualité Construction

¹² « *Capacité d'un bâtiment, des systèmes constructifs et assemblages, à être démontés, de manière « non destructive », pour être déplacés et/ou remettre le site à son état d'origine* », Idem.

¹³ N° 94-625.

cohésion des territoires affirme que le secteur du bâtiment participe de manière significative en France aux émissions de GES¹⁴ puisqu'il en engendre près de 23%, émet plus de 123 millions de tonnes de CO2 et représente environ 43% des consommations énergétiques annuelles. Cela s'explique notamment par la production de matériaux de construction tels que le béton armé et le ciment, par la consommation d'énergie sur site, par le transport de produits ou encore par la consommation des carburants sur le chantier. En conséquence, l'Union Européenne souhaite atteindre une réduction d'environ 50% des émissions d'ici 2030 et aboutir à une finalité de zéro émission nette pour 2050.

C'est par le « Pacte vert pour l'Europe »¹⁵ présenté par la commission européenne en 2019 mais également la loi relative à l'énergie et au climat de 2019, la RE2020, la Stratégie Nationale Bas-Carbone de 2020¹⁶, la Programmation pluriannuelle de l'énergie de 2020 ou encore la loi ELAN qu'il est souhaité atteindre cet objectif.

De la sorte, Monsieur Monroche¹⁷ affirme qu'« à l'heure de l'urgence climatique, la capacité des immeubles à changer rapidement d'usage est un gage d'agilité pour rendre nos villes vivables et attractives ». Face à cet enjeu, la réversibilité des bâtiments apparaît comme étant une des réponses permettant d'apporter une solution à cette problématique environnementale. Comme le dit si bien Madame Démians : « Concevoir réversible, c'est réduire l'empreinte carbone par une augmentation de la durée de vie d'un bâtiment, notamment par une conception qui autorise le changement de destination sans intervention sur le gros œuvre, la façade, sans complexité technique, et dans une économie maîtrisée ». Par conséquent, en adoptant une approche basée sur l'économie circulaire¹⁸ cette réversibilité permettrait de réduire les

¹⁴ Gaz à effet de serre.

¹⁵ Green Deal.

¹⁶ Introduite par la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte de 2015.

¹⁷ Benoît MONROCHE, Membre élu de la CCI Paris Ile-de-France.

¹⁸ « L'économie circulaire, telle que définie à l'Ademe, correspond à un système économique d'échange et de production qui, à tous les stades du cycle de vie des produits (biens et services), vise à augmenter l'efficacité de l'utilisation des ressources et à diminuer l'impact sur l'environnement tout en développant le bien-être des individus. Les principaux domaines d'action de l'économie circulaire sont représentés par 7 piliers distribués sur 3 domaines. Elle s'appuie sur la définition de l'économie circulaire du code de l'environnement, article L. 110-1-1 promulguée dans la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015 ».

Les 3 domaines sont : la Gestion des déchets, l'Offre des acteurs économiques, la demande et le comportement des consommateurs.

Les 7 piliers sont : le recyclage, l'allongement de la durée d'usage, la consommation responsable, l'extraction/exploitation et les achats durables, l'éco-conception, l'écologie industrielle et territoriale, l'économie de la fonctionnalité.

Solène MARRY, « intégrer l'économie circulaire, vers des bâtiments réversibles, démontable et réutilisable », Parenthèse, ADEME, pp. 5-7.

émissions de CO2 en allongeant la durée d'usage des bâtiments et de ce qui les compose. Ainsi, la réversibilité des bâtiments s'inscrit dans une optique de développement durable¹⁹.

En France, il n'est pas sans savoir que l'après seconde guerre mondiale fut marquée par une forte évolution du droit de l'urbanisme. En effet, les villes ayant été détruites, il fut indispensable de penser à leur reconstruction et leur réaménagement. Ainsi, durant les années 50 jusqu'aux années 70, des pratiques regrettables ont vu le jour. L'idée était de construire rapidement et en grande quantité afin de répondre aux besoins liés à la croissance démographique²⁰. Par conséquent, pendant longtemps, le cycle de vie des bâtiments a suivi le schéma classique de « conception », « construction », « démolition ».

Cependant, depuis la fin du 20^{ème} siècle, il y a eu une réelle prise de conscience concernant le fait que ces politiques d'urbanisme soient néfastes pour l'environnement. En effet, ces pratiques ne sont plus adaptées aux besoins actuels. Ainsi, il est essentiel de repenser à notre manière de faire tout en garantissant une certaine vigilance environnementale, car bien que la démolition soit une pratique courante pour mettre fin à la vie d'un bâtiment en raison de sa « simplicité » et de son « faible coût », il ne faut pas sous-estimer son impact sur l'environnement. Comme l'évoque si bien Monsieur Rubin²¹ « *à partir du moment où l'on ne démolit plus, nous allons dans le bon sens* ». À travers l'une de ses études, l'ADEME soutient ce propos en expliquant que la démolition d'un bâtiment de 1000 m² exige environ 1500 litres de diesel et produit environ 14 tonnes de CO2. De plus, les débris issus de la construction et de la démolition constituent environ 40% de l'ensemble des déchets générés à l'échelle mondiale. Chaque année en France, près de 40 millions de tonnes de déchets sont produits, représentant 75 % des déchets causés par le secteur du BTP. Qui plus est, il faut savoir qu'une nouvelle construction se succède généralement d'une démolition, le problème étant que la construction d'un nouveau bâtiment représente sur l'ensemble de son cycle de vie 60 % de son empreinte carbone, ce qui est contradictoire avec les nouvelles attentes.

¹⁹ « *Le développement durable est « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* » » citation de Mme GRO HARLEM BRUNDTLAND, Premier Ministre norvégien (1987), INSEE.

²⁰ Entre 1954 et 2000, la population a connu une augmentation significative de près de 17 millions de personnes due à l'allongement de la durée de vie de l'Homme.

²¹ Entretien téléphonique avec Patrick RUBIN.

De la sorte, la réversibilité se présente alors comme une alternative à la démolition des bâtiments. En effet, elle permet de modifier l'usage d'un bâtiment par le biais de travaux mineurs sans avoir à passer par cette phase de démolition. En réalité, l'enjeu est de changer les habitudes de penser et de ne plus réfléchir en termes de « fin de vie », mais plutôt en termes de « fin d'usage ».

Du fait de l'évolution des différentes réglementations mais également du développement du télétravail, de nouveaux besoins ont émergé et l'obsolescence des immeubles de bureaux a pris une certaine ampleur. En effet, il est observé que les immeubles, bien qu'initialement conçus comme étant des structures immobiles et ancrées au sol, deviennent obsolètes en moyenne tous les 15 ans, ce qui marque un véritable paradoxe quant à leur nature à durer dans le temps et entraîne un potentiel risque de vacances des bâtiments.

L'Île-de-France, représentant presque un tiers du PIB national détient environ 4,5 millions de m² de bureaux vides soit un taux de vacances de 7,9% dont la durée est estimée à plus de 4 ans. Ces chiffres, issus des données trimestrielles du groupement d'intérêt économique Immostat, établissent un nouveau record historique qui n'avait encore jamais été atteint jusqu'à présent. Par ailleurs, en parallèle de cette vacance des bureaux, il subsiste une pénurie de logements. Le Pôle Habitat de la Fédération française du bâtiment a enregistré une perte d'environ 71 000 logements neufs en 2022, ce qui en termes d'ampleur équivaldrait à la ville d'Angers. Certains²² estiment même que d'ici 2030, le déficit pourrait être de 850 000 logements, soulignant ainsi les besoins urgents en matière de logements face à la croissance de la population. C'est pourquoi, Monsieur Rubin, soutient que la réversibilité des bâtiments est « *un principe qui pourrait être une des réponses à l'endémique crise de l'habitat. Dans un contexte sociétal, économique et immobilier où la pénurie de logements est concomitante à la vacance de millions de mètres carrés de bureaux pour cause d'obsolescence* ». Effectivement, la conception d'un immeuble réversible à la fois adaptable et transformable, permettrait d'anticiper les besoins sociétaux au fil du temps, de prolonger sa durée de vie et d'empêcher qu'il ne devienne obsolète, ce qui par conséquent, préviendrait la vacance des immeubles de bureaux. Elle offrirait la possibilité de convertir facilement des espaces existants, tels que des immeubles de bureaux vacants en logements, en effectuant simplement de faibles travaux, ce qui représenterait une solution efficace pour pallier la pénurie de logements.

²² Étude réalisée par l'Institut Thomas More.

Depuis près de 50 ans, la France a connu une urbanisation croissante. Or, construire sans relâche provoque une certaine saturation des espaces au sein des centres-villes, entraînant une hausse significative des prix du logement et par conséquent un certain éloignement des ménages les plus modestes vers les périphéries urbaines. L'offre insuffisante de logements par rapport à la demande dans les métropoles ou villes moyennes est un facteur explicatif de ce phénomène d'étalement urbain²³. De plus, la périurbanisation engendre des coûts importants pour les ménages, car bien qu'ils aient pu effectuer des économies sur le prix du logement, celles-ci sont considérablement compensées par le temps de transport et les frais divers qu'ils supportent. Ce phénomène représente également une charge financière importante pour la collectivité, puisqu'elle doit assumer les coûts de construction des routes, d'aménagement des réseaux et faire face à la pollution résultant des déplacements.

Ainsi, l'idée est d'éviter l'étalement urbain et de construire au maximum la ville sur la ville. Durant ces vingt dernières années une série de mesures législatives ont renforcé le cadre réglementaire, visant à prendre en considération les défis liés à la lutte contre l'étalement urbain et la consommation de l'espace dans les politiques d'urbanisme et d'aménagement. La loi SRU de 2000 est le point de départ d'une réflexion sur l'utilisation responsable des sols et de la densification des espaces urbanisés. La loi Grenelle 2 de 2010 a également joué un rôle majeur en intégrant notamment le concept de « modération de la consommation de l'espace ». Concernant, la loi ALUR de 2014, celle-ci mit en place un certain nombre de mesures dont le renforcement des exigences pour les zones destinées à l'urbanisation. Dans la continuité, la loi ELAN de 2018 a introduit à l'article L.101-2 du CU le principe de « lutte contre l'étalement urbain » et a mis en place toute une série d'outils encourageant le renouvellement de la ville sur elle-même. C'est le cas notamment avec l'instauration de nouveaux types d'aménagements tels que les projets partenariaux d'aménagements²⁴, les grandes opérations d'urbanisme²⁵ ou encore les opérations de revitalisation de territoires²⁶. Toujours dans cette même optique, la loi

²³ « L'étalement urbain est la progression des surfaces urbanisées à la périphérie des villes ». Wikipédia.

²⁴ « Le projet partenarial d'aménagement (PPA) est un outil contractuel mobilisable par les collectivités territoriales pour faciliter l'émergence d'opérations d'aménagement avec le concours de l'État, notamment », Cerema, Climat et territoires de demain, Outils de l'aménagement, Accompagner les collectivités dans l'aménagement de leur territoire.

²⁵ « La grande opération d'urbanisme (GOU) est une opération d'aménagement prévue par un contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) et dont la réalisation requiert un engagement conjoint spécifique de l'État et d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public cocontractant du PPA (en raison des dimensions ou des caractéristiques de cette opération) », Idem.

²⁶ « L'ORT est un outil visant une requalification d'ensemble d'un espace déjà urbanisé (surtout des centres-villes), dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus

du 22 août 2021 appelée « Climat et résilience » accorde une priorité fondamentale à la lutte contre l'artificialisation des sols, selon le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires et le Ministère de la transition énergétique « *Il s'agit de limiter autant que possible la consommation de nouveaux espaces et, lorsque c'est impossible, de « rendre à la nature » l'équivalent des superficies consommées* ». Ainsi, en son article 191, la loi prévoit pour 2050 un principe de « zéro artificialisation nette » et pour les 10 années à venir une réduction de 50% du taux de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans le but d'obtenir un certain équilibre entre « *les surfaces qui seront nouvellement artificialisées et celles qui seront désartificialisées ou renaturées* »²⁷. Également, l'article 212 de cette dite-loi met en place de nouveaux instruments afin d'améliorer la réutilisation des espaces tel que le certificat de projet rénové. Par conséquent, la loi, à travers ses articles et l'ensemble des mesures législatives qu'elle propose poursuit résolument cet objectif de lutte contre l'artificialisation des sols et encourage le renouvellement urbain²⁸.

De ce fait, construire réversible permettrait de lutter contre l'étalement urbain ainsi que l'artificialisation des sols et favoriserait par conséquent le renouvellement urbain. En effet, le principe de réversibilité des bâtiments consiste à utiliser un même bâtiment tout au long de sa vie pour des usages différents, ce qui permet d'adapter le bâtiment aux besoins actuels plutôt que d'en construire des nouveaux. Cette approche permet d'éviter la consommation de nouveaux espaces urbains mais également de préserver les terres naturelles, agricoles ou forestières. Ainsi, l'intérêt de cette réversibilité serait d'utiliser efficacement les espaces urbains déjà existants, au lieu de s'étendre vers des zones encore non urbanisées, ce qui favoriserait par conséquent la densification²⁹.

Le changement de destination d'un bâtiment est soumis à un contrôle administratif. Cela implique soit une déclaration préalable, conformément à l'article R. 421-17 du CU soit l'obtention d'un permis de construire, conformément à l'article R. 421-14 du même code. Au-delà de vérifier la conformité du projet aux règles d'urbanisme, ce contrôle permet également

globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire », Id.

²⁷ GRIDAUH « Droit de l'aménagement de l'urbanisme et de l'habitat », édition le moniteur, n°26-2022.

²⁸ « *Le renouvellement urbain ou renouvellement urbain est, en urbanisme, une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières* », Wikipédia.

²⁹ « *La densification urbaine consiste à faire vivre une population plus nombreuse dans un même espace urbain* ». Id

à la collectivité de contrôler l'impact que peut provoquer l'évolution de ces destinations sur la vie du quartier. En effet, la présence de certaines destinations sur un secteur revêt une importance particulière, puisque si un secteur ne comprend que des bureaux sans logements, il y aura un risque significatif qu'il devienne désert en dehors des heures de travail. A l'inverse, si un secteur est exclusivement composé de logements, il existera un réel risque de créer une « ville-dortoir », caractérisée par une faible offre du marché du travail, avec peu ou pas d'activité commerciale ou de loisirs, ce qui aurait pour conséquence de causer des « déplacements pendulaires »³⁰ entre la ville et le bassin d'emploi et les besoins des habitants.

Ainsi, pour éviter cela et apporter un certain équilibre et dynamisme au quartier mais également une meilleure qualité de vie aux habitants, il est important d'avoir des commerces et des bureaux à proximité des logements. Aujourd'hui, l'idée de la « ville du quart d'heure » popularisée par Monsieur Moreno³¹ émerge de plus en plus. Il s'agit d'un concept selon lequel tous les éléments nécessaires à la vie quotidienne tels que les commerces, les lieux de travail, de loisirs, de culture, les centres sportifs, les hôpitaux, et bien d'autres encore seraient accessibles en environ 15 minutes à pied ou vélo depuis chez soi. Cette idée s'est d'autant plus accentuée avec l'épidémie du Covid-19 en raison des déplacements qui étaient devenus restreints. Par conséquent, il était nécessaire pour les habitants de trouver à proximité de chez eux les besoins estimés « vitaux », cela a donc rappelé l'importance de prévoir au sein des villes une certaine mixité des fonctions urbaines³² et d'abandonner la pratique héritée des années 60 qui consistait à aménager la ville par spécialisation d'usage et de fonctions.

Également, le choix des destinations a un impact sur le territoire dans le sens où il favorise l'établissement d'une certaine mixité sociale³³. En effet, depuis l'introduction de la loi SRU et de la loi Grenelle 2, les PLU se doivent d'atteindre l'objectif de mixité sociale en établissant au sein d'un même territoire un équilibre entre les logements intermédiaires, privés ou sociaux.

³⁰ « En géographie sociale, la mobilité pendulaire, appelé aussi trafic pendulaire ou mobilité alternante, désigne les déplacements quotidiens de la population pour des motifs de travail et/ou des études. C'est un phénomène caractéristique des métropoles et de leurs zones péri-urbaines dû à l'étalement urbain et à la division spatiale des activités, notamment par le zonage », Id.

³¹ Carlos MORENO, Urbaniste franco-colombien et professeur à l'Université de la Sorbonne.

³² « Caractéristique d'un ensemble urbain, tels un quartier, une commune ou un ensemble de communes, qui allie des fonctions diversifiées, notamment résidentielles, commerciales, culturelles, administratives, industrielles », Ministère de la culture, France Terme.

³³ Art. L.151-15 du CU « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Cette approche facilite la cohabitation de groupes sociaux et renforce la cohésion nationale et l'égalité des chances.

Par conséquent, la réversibilité des bâtiments semble être un mécanisme ingénieux dans le domaine de l'urbanisme puisqu'elle permet à la fois de s'adapter au jeu du marché et donc de l'offre et de la demande, de rectifier les différentes destinations qui dysfonctionnent au sein du territoire mais également de redynamiser et de rééquilibrer l'espace urbain. Le tout en s'alignant aux besoins évolutifs de la société et ce dans un objectif d'intérêt général. En effet, construire réversible pourrait être un moyen de garantir une mixité sociale mais également de diversifier les fonctions urbaines.

Toutefois, un aspect essentiel est à prendre en considération, il s'agit de déterminer la manière dont rendre possible cette réversibilité des bâtiments sans qu'il n'y ait d'obstacle juridique qui entrave sa mise en œuvre. En effet, pour réaliser un changement de destination, il faut que les règles d'urbanisme le permettent. Seulement, un dilemme se pose, car les règles d'urbanisme évoluent dans le temps et cette évolution en question pourrait finalement aboutir à l'impossibilité de changer la destination d'un bâtiment qui aurait pourtant été construit réversible. Ainsi, afin de faciliter la réversibilité, il serait judicieux de mettre en place une autorisation d'urbanisme qui permettrait de pouvoir changer la destination d'un bâtiment, sans avoir à demander dès chaque modification de destination envisagée, une nouvelle autorisation.

L'idée d'instaurer un « permis réversible » connaît une montée en popularité et suscite un intérêt dans la société actuelle, entraînant de grandes réflexions et de grands débats auprès des acteurs de l'immobilier. En effet, cet outil novateur permettrait de relever les enjeux urbains, sociétaux et environnementaux évoqués précédemment. De plus, le 21 septembre 2021, les Notaires du Grand Paris ont présenté 30 propositions, parmi lesquelles figure l'idée de « généraliser, au sein du code de l'urbanisme, la possibilité de déposer un permis à double destination ». Cette proposition s'inscrit, parmi d'autres, dans la continuité de cette idée de mettre en place un « permis réversible ». Il est à noter, que plusieurs outils expérimentaux ont été instaurés dans cette perspective, comme le permis à double état, le permis d'innover ou encore le permis d'expérimenter. Néanmoins, bien que ce « permis réversible » offrirait de nombreux avantages, il présenterait tout de même certaines contraintes, notamment la remise en question quant à la capacité de la collectivité à véritablement contrôler et maîtriser l'évolution de ces destinations sur son territoire.

Par ailleurs, dans cette idée de favoriser la mise en œuvre de la réversibilité des bâtiments la Convention Citoyenne pour le Climat proposa, dans sa thématique « se loger » en 2020, « *d'évaluer le potentiel de réversibilité des bâtiments avant toute démolition* » mais également « *d'évaluer le potentiel de réversibilité de toutes constructions nouvelles via un volet réversibilité/seconde vie lors du dépôt d'un permis de construire* », ce qui ne fait que démontrer l'intérêt qu'est porté à ce concept.

Par ces mots, il convient de s'interroger sur comment la réversibilité des bâtiments s'intègre-t-elle aujourd'hui dans le cadre réglementaire afin d'assurer sa mise en œuvre et garantir les enjeux qui lui sont propres ?

La réversibilité des bâtiments représente un enjeu d'avenir et constitue un pas vers la ville de demain. Toutefois, elle fait face à un certain nombre de freins multidisciplinaires (Partie I), c'est la raison pour laquelle aujourd'hui, l'idée de mettre en place des outils juridiques favorisant sa mise en œuvre est sérieusement envisagée (Partie II).

PARTIE I - LA RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS LIMITÉE

PAR UN ENCADREMENT MULTIDISCIPLINAIRE

Le concept de réversibilité des bâtiments se heurte à un certain nombre d'obstacles. En effet, la réglementation juridique et assurantielle ne facilite pas sa mise en œuvre (Chapitre I), d'autant plus qu'il est impératif de prendre en considération les incidences fiscales et économiques qui en résultent afin d'éviter toutes conséquences indésirables (Chapitre II).

Chapitre I - Les freins juridiques et assurantiels de la réversibilité des bâtiments

La réglementation régissant le droit de l'urbanisme ne semble pas véritablement prévoir la mise en œuvre d'une telle réversibilité (Section I), et ce constat s'étend également aux réglementations qui relèvent du droit de la construction et des assurances (Section II), ce qui a pour conséquence de complexifier l'émergence d'un tel concept.

Section I - Les entraves à la mise en œuvre de la réversibilité des bâtiments en droit de l'urbanisme

Le droit commun du changement de destination (Paragraphe 1) et le droit commun qui s'applique au permis de construire (Paragraphe 2) constituent une illustration parfaite de ce qui peut être considéré comme un obstacle à la réversibilité des bâtiments.

Paragraphe 1 - La réversibilité des bâtiments limitée par le droit commun du changement de destination

Pour commencer, la jurisprudence admet que « *la destination d'une construction désigne sa vocation fonctionnelle, autrement dit ce pour quoi elle est faite et non ce pour quoi elle est effectivement utilisée* ». ³⁴

³⁴ CA Paris, 1^{ère} chambre, 20 mai 2021, n° 19PA00986.

Il faut savoir, qu'avant le 6 janvier 1969 aucun texte ne prévoyait l'obligation d'indiquer une destination dans le permis de construire. Bien que dans la pratique, il était généralement fait mention de si l'immeuble allait être destiné à l'habitation, au commerce ou au bureau, celle-ci n'était pas obligatoire et n'avait aucune conséquence juridique, ce qui rendait favorable tout changement de destination puisque les services instructeurs n'émettaient pas de contrôle. Ainsi, un tel régime aurait été favorable à la mise en œuvre de la réversibilité des bâtiments. Toutefois, ce n'est qu'à partir de la loi du 31 décembre 1976, que le changement de destination est devenu un critère définissant le champ d'application du permis de construire. L'objectif fut d'éviter que les règles régissant la densité ou la nature des bâtiments autorisés dans une zone ne soient contournées.

Ce sont les PLU qui ont vocation à encadrer l'utilisation du sol et les changements de destination d'un bâtiment. Ils vont permettre de déterminer ce qui est autorisé ou non dans chaque zone, mais également faire en sorte que les collectivités publiques puissent parvenir aux objectifs d'urbanisme établis par le législateur. La réversibilité des bâtiments va donc être limitée par ce document d'urbanisme, elle devra prendre en compte les destinations acceptées par ce dernier. Or, le risque réside dans le fait que le promoteur ne peut garantir que l'immeuble construit pourra être affecté ultérieurement à une destination différente de celle initialement mise en place, en raison d'une potentielle évolution des règles d'urbanisme. En effet, même si le PLU vise à établir une planification durable du territoire harmonisant les besoins des habitants et les ressources du territoire, tout en prenant en compte les aspects économiques, sociaux et environnementaux, ces besoins et ressources sont sujets à évolution. Par conséquent, il est difficile de garantir une stabilité à long terme de cette planification en question. De la sorte, même si l'immeuble a été conçu réversible, il se peut qu'il soit empêché d'exercer sa réversibilité en raison des règles d'urbanisme applicables au moment voulu.

Sous la loi SRU³⁵ et son décret d'application, l'ancien article R.123-9 du CU réglementait à neuf le nombre de destinations pouvant figurer dans le PLU. Ces destinations sont les suivantes : l'habitation, l'hébergement, l'hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il est à noter que leurs définitions n'émanaient pas des textes mais de la jurisprudence ou des lexiques figurant dans

³⁵ Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

les PLU, ce qui rendait différentes leurs interprétations selon les collectivités. Cependant, un arrêt du Conseil d'État en date du 30 décembre 2014 intitulé Société Groupe Patrice Pichet³⁶ est venu soutenir le caractère limitatif et impératif de cette classification des destinations en soulignant que les auteurs des PLU ne pouvaient ni créer de nouvelles catégories ni appliquer à une catégorie spécifique des règles qui sont applicables à une autre.

La réforme des autorisations d'urbanisme en 2007 marqua un renforcement de l'encadrement du changement de destination puisqu'il était prévu aux articles R.421-17 et R.421-14 du CU le principe selon lequel tous changements de destinations y compris ceux sans travaux devaient être soumis à déclaration préalable. En revanche, si ces travaux venaient à modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ils devaient être soumis à un permis de construire.

Par conséquent, ce régime engendre un certain nombre de difficultés. Les frontières entre les destinations demeuraient complexes à établir, la distinction entre ce qui relève des commerces ou des bureaux, de l'artisanat ou de l'industrie conduisait à des réflexions au cas par cas et une jurisprudence incertaine. Également, la réglementation était identique pour tous les ouvrages entrant dans une même destination au sein d'une même zone, ce qui signifie que les règles qui s'appliquaient aux petits commerces de proximité étaient les mêmes que celles applicables aux grandes surfaces de distribution sans qu'il ne soit prévu d'adaptation ou de modulation de la réglementation en fonction de ces divergences. Ce dispositif était d'autant plus contraignant que même une transformation sans travaux d'un local de commerce en un local pour une profession libérale, nécessitait le dépôt d'une déclaration préalable.

Par ailleurs, il est important de noter que pour les PLU approuvés avant le 1^{er} janvier 2016, ce mécanisme des neuf destinations demeure encore maintenu et ce jusqu'aux prochaines révisions générales, de même que pour ceux qui étaient en cours de révision ou d'élaboration à cette date sous réserve du droit d'option des collectivités souhaitant mettre en place les nouveaux PLU³⁷.

³⁶ N° 360850.

³⁷ CE 7 juillet 2022 Ville de Paris n° 454789 et CE 23 mars 2023 Ville de Paris n° 468360.

Le Conseil d'État a récemment précisé que dans le cas d'un PLU non « Alurisé », il convient : 1° pour apprécier l'existence d'un changement de destination ou de sous-destination soumis à autorisation ou à déclaration préalable, de se référer aux nouvelles destinations et sous-destinations issues du décret du 29 décembre 2015 (C. urb., arts R. 151-27 et R. 151-28) ; 2° si est caractérisé un changement de destination, de rechercher si le PLU autorise la nouvelle destination par référence à l'ancienne nomenclature.

Ainsi, sous ce régime, le propriétaire ne dispose pas d'une liberté totale dans ses actions pour pouvoir modifier la destination de son immeuble, il est tenu de se conformer aux directives strictes de cet ancien article R.123-9 mais également à celles émanant du PLU en question. En effet, l'obligation d'obtenir une autorisation d'urbanisme pour tout changement de destination, même sans travaux, est particulièrement contraignante à la mise œuvre de la réversibilité des bâtiments, d'autant plus que ces destinations sont insuffisamment différenciées et obligeraient l'obtention d'une telle autorisation pour des variations qui seraient finalement peu éloignées.

Sous la loi ALUR³⁸ et le décret du 28 décembre 2015³⁹, des règles plus précises furent mises en place, favorisant la mixité sociale et fonctionnelle. En effet, le contenu du PLU a été modernisé et les destinations classifiées au nombre de 5 et divisées en 21 sous-destinations conformément aux articles R.151-27 et R.151-28 du CU. Récemment, le décret du 22 mars 2023⁴⁰ est venu modifier l'arrêté du 10 novembre 2016⁴¹ ayant lui-même été modifié par l'arrêté du 31 janvier 2020, il a rajouté à la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » le secteur « primaire » puis a porté au nombre de 23 le nombre de sous-destinations. Afin d'éviter toute confusion, les arrêtés de 2016 et 2023⁴² sont venus définir ces destinations et sous-destinations.

Ce régime modernisé s'avère moins restrictif que l'ancien, dans le sens où la décision d'avoir scindé les destinations des sous-destinations permet d'éviter d'appliquer à des secteurs qui seraient peu éloignés des règles trop contraignantes quant à leur changement de destination. En effet, aujourd'hui, les articles R.421-17 et R.421-14 du CU prévoient que les changements entre sous-destinations appartenant à une même catégorie de destinations ne nécessiteront pas d'autorisations d'urbanisme du moment qu'ils ne modifient pas les structures porteuses ou la façade du bâtiment⁴³. Quant aux changements de destinations, ceux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment nécessiteront un permis de construire. À l'inverse, si un tel changement n'affecte pas ces éléments, une simple déclaration préalable sera requise.

³⁸ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

³⁹ Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

⁴⁰ Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

⁴¹ Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

⁴² Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

⁴³ Dans une telle hypothèse un permis de construire sera exigé.

Ainsi, ce régime contribue à faciliter la réversibilité des bâtiments au regard des sous-destinations appartenant à une même catégorie de destination. A titre d'exemple, le passage de locaux d'entrepôts en locaux de bureaux, ne nécessite pas d'autorisation tant que ce changement n'affecte pas les structures porteuses ou la façade du bâtiment. Cela s'aligne avec le principe de réversibilité des bâtiments, étant donné que des travaux de moindre envergure seront entrepris pour réaliser un tel changement. Toutefois, cette mesure favorable a failli être supprimée puisque le projet de décret diffusé en 2022 envisageait d'autoriser à la commune ou l'EPCI compétente de prendre délibération pour imposer une déclaration préalable en cas de changement de sous-destination sans travaux au sein d'une même catégorie. Cette proposition n'a pas été retenue, cependant, il n'est pas impossible qu'elle refasse surface lors de futures propositions puisqu'elle a déjà été envisagée une première fois. Si cela venait à se concrétiser cela pourrait avoir pour conséquence de rendre moins simple la réalisation de la réversibilité en matière de sous-destinations. Par ailleurs, le passage de locaux de restauration en locaux de cuisine dédiée à la vente en ligne ne peut être exonéré d'un tel contrôle, car même si ces deux sous-destinations peuvent être perçues comme rapprochées, elles ne font pas partie de la même catégorie de destination, ce qui renforce par conséquent la démonstration du caractère limitatif de cette classification.

Finalement, ce régime n'est pas aussi avantageux qu'il puisse paraître car ce qui revêt véritablement de l'importance pour la réversibilité des bâtiments n'est pas tant le changement de sous-destination mais le changement de destination tel que celui de bureaux en logements et vice versa. Or, ce changement de destination fait l'objet d'un contrôle strict et très réglementé.

Qui plus est, le droit commun qui s'applique au permis de construire, ne vient pas faciliter la chose.

Paragraphe 2 - La réversibilité des bâtiments limitée par le droit commun applicable au permis de construire

L'article L.421-1 du CU dispose que « *Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.* »

Un décret en Conseil d'État arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis ».

Ainsi, le droit de construire étant inhérent à la propriété du sol, le pétitionnaire est tenu avant toute opération d'effectuer une demande de permis de construire et ce même s'il s'agit d'un changement de destination ou de sous-destinations. Toutefois, comme évoqué précédemment ce changement devra avoir pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment. Ainsi, la demande de permis de construire doit comporter un certain nombre d'informations, notamment celles concernant la surface de plancher des constructions projetées répartie selon les différentes destinations et sous destinations prévues au projet, conformément à l'article R.431-5 e) et f) du CU.

Il incombera donc au pétitionnaire de compléter le formulaire CERFA 13409*12⁴⁴ en précisant aux points 5.5 ou 5.6, le nombre de m² de surface de plancher affecté aux destinations et sous destinations qui constituent l'immeuble et de le signer. Ce document donne donc la possibilité de prévoir plusieurs destinations au sein d'un même immeuble, à titre d'exemple, l'article R.151-37 3° du CU permet d'établir des destinations différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions. Cependant, il est essentiel de noter que les destinations qui ont fait l'objet d'une mention dans ce formulaire, sont censées être présentes lors de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. En effet, elles ne peuvent être instaurées, selon le bon vouloir du propriétaire, à n'importe quel moment du cycle de vie de l'immeuble puisque l'autorisation d'urbanisme n'octroie à son bénéficiaire que la possibilité d'effectuer les travaux qu'il envisage dans la limite du projet qu'il a présenté⁴⁵. Également, les effets du permis de construire sont limités dans le temps, ce dernier se périmé si dans le délai de trois ans prévus à l'article R.424-17 du CU, il n'a pas encore reçu commencement d'exécution ou si les travaux ont cessé pendant un délai supérieur à une année.

De ce fait, la faculté d'adapter les destinations d'un bâtiment tout au long de son cycle de vie, conformément au concept de la réversibilité des bâtiments, se voit gênée par les contraintes du droit commun régissant le permis de construire. En effet, alors que la réversibilité prévoit la possibilité de succéder une nouvelle destination à une première destination ayant fait son temps,

⁴⁴ Art. A.431-4 du CU. Annexe N°1

⁴⁵ CE 13 nov. 1992, n°110878, Nogent-sur-Marne.

le permis de construire classique ne permet pas d'anticiper dès la conception du bâtiment ces évolutions car si plusieurs destinations sont mentionnées dans le formulaire CERFA elles devront toutes être présentes simultanément dès le permis délivré.

Si un promoteur décide dans le but d'aboutir à la mise en œuvre de la réversibilité, de mentionner plusieurs destinations dans le formulaire CERFA afin de se prévaloir plus tard de ce permis classique pour changer la destination de son immeuble conformément à celles qu'il a spécifiées dans le document, cette autorisation d'urbanisme ne pourra pas être valable pour effectuer un tel changement de destination puisqu'il sera considéré comme ayant été réalisé en l'absence de cette autorisation en question. Il n'est pas sans savoir, qu'un tel acte est passible de lourdes sanctions financières prévues à l'article L.480-4 du CU, celles-ci sont équivalentes en règle générale à une amende pouvant aller de 1200 euros jusqu'à 6 000 euros par m² de surface plancher en infraction. Ainsi, le promoteur peut être poursuivi s'il effectue des travaux envisageant un changement de destination non déclaré. Toutefois, la difficulté vient dans la caractérisation de l'existence de travaux ayant eu pour effet ce changement de destination⁴⁶. La jurisprudence a considéré que des travaux portant sur la réalisation d'une salle de bains, pouvaient être identifiés comme un changement de destination illégal⁴⁷.

Par ailleurs, si un propriétaire souhaite changer la destination d'un bâtiment qui n'est pas encore achevé, il devra obtenir un permis modificatif⁴⁸ et dans le cas où le bâtiment existant est achevé, il devra au regard des règles de droit commun demander à nouveau un permis de construire conformément à l'article R.421-14 du CU. Toutefois, en principe si le bâtiment a été construit réversible, il sera plus probable que de faibles travaux qui ne touchent pas les structures porteuses ou la façade du bâtiment soient effectués. De ce fait, le pétitionnaire n'aura besoin que d'une simple déclaration préalable conformément à l'article R.421-17 du CU. Néanmoins, le fait de devoir redemander à nouveau une autorisation d'urbanisme conduit aux difficultés précédemment exposées portant sur le contrôle des destinations et les directives fixées par le PLU et engendre également de nouveaux risques de recours contentieux.

⁴⁶ Cour de cassation, Chambre criminelle, du 18 mai 2004, 03-84.840, Publié au bulletin.

⁴⁷ Cour de cassation, Chambre criminelle, 29 juin 2010, 09-82.834, Inédit.

⁴⁸ Art. A.431-7 CU.

Or, le droit commun de l'urbanisme n'est pas le seul à limiter la mise en œuvre de la réversibilité des bâtiments, le droit de la construction et le droit des assurances y ont leur part de responsabilités.

Section II - Les entraves à la mise en œuvre de la réversibilité des bâtiments en droit de la construction et de l'assurance construction

Le contrôle lié au changement d'usage d'un bâtiment et la réglementation technique applicable aux constructions peuvent être de véritables freins à la mise en œuvre de la réversibilité des bâtiments (Paragraphe 1). De plus, en matière assurantielle, appréhender la réversibilité n'est chose aisée, il est nécessaire d'accorder une attention particulière aux questions portant sur la coexistence des régimes légaux et le partage des risques (Paragraphe 2).

Paragraphe 1 - Les freins dus au changement d'usage et à la réglementation technique

Le contrôle portant sur le changement d'usage⁴⁹ des locaux d'habitation peut s'avérer être un réel frein à la réversibilité des bâtiments. En effet, l'article L.631-7 du CCH pose le principe selon lequel, le changement d'usage des locaux d'habitation est soumis à autorisation préalable,⁵⁰ dans les communes de plus de 200 000 habitants et celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Cette autorisation n'est en revanche pas requise lorsqu'il s'agit d'une transformation de bureaux en habitation, ce qui témoigne une véritable volonté⁵¹ politique de protéger le logement en contrôlant son affectation, le logement devant être interprété « *dans un sens très large, éclairé par le critère de la résidence principale* »⁵².

Il est à noter que les immeubles matériellement affectés à l'usage d'habitation, au 1^{er} janvier 1970, sont aujourd'hui réputés être des immeubles d'habitation, dans ce sens l'usage dépend des circonstances de fait⁵³. En revanche, pour les immeubles ayant été construits ou ayant

⁴⁹ Pour différencier l'usage de la destination, il faut savoir que l'usage correspond à l'activité exercée dans le bâtiment, c'est-à-dire l'utilisation qui va en être faite.

⁵⁰ Mais aussi les communes adhérant volontairement par délibération à cette réglementation.

⁵¹ Volonté qui a vu le jour après la Seconde Guerre Mondiale, dû à la crise du logement.

⁵² Circulaire n° 2006-19 du 22 mars 2006.

⁵³ Cass. 3^o civ., 28 avr. 1971, n° 69-14.208.

changé de destination après le 1^{er} janvier 1970, leur usage dépendra de la destination autorisée par l'autorisation d'urbanisme⁵⁴. Cependant, il existe une exception à ces deux cas figurant à l'alinéa 4 de cet article où il est soutenu que l'usage autorisé par l'autorisation d'urbanisme soumise à compensation, va se substituer à l'usage du bâtiment, qu'il soit de fait ou de droit.

La délivrance d'une telle autorisation préalable se fait par le maire de la commune où se situe l'immeuble après avis à Paris, Lyon et Marseille du maire de l'arrondissement concerné, celle-ci pourra être subordonnée à une compensation⁵⁵. Cette compensation a vocation à s'appliquer dans les trois villes précitées et tend à se généraliser dans les villes de plus de 200 000 habitants. Dans cette hypothèse l'autorisation sera attachée au local et non à la personne. La compensation a un objectif de préservation des logements existants, elle possède un caractère « concomitant » qui consiste à reconstituer les ressources de logements, en contrepartie de l'autorisation obtenue ayant fait diminuer les surfaces de logements. Elle s'effectue soit par la transformation en logements des locaux à usage autre que d'habitation, dont le pétitionnaire est propriétaire, soit par une « cession de commercialité » auprès d'un tiers qui transformera en logements ses locaux. Il faut savoir qu'il n'existe pas de cote officielle des compensations, les prix sont négociés en fonction de l'offre et de la demande. La difficulté est que l'offre de locaux à transformer est assez rare et « *plus la pénurie de logements est importante dans l'arrondissement des surfaces d'habitation transformées, plus le prix de la compensation est élevé* »⁵⁶ ce qui peut dissuader les propriétaires dans leur démarche. La valeur moyenne des cessions de commercialité à Paris, n'est pas moindre, au quatrième trimestre 2021 elle se situe autour de 1000 à 1300 euros par m².

Le Règlement Municipal de la ville de Paris prévoit trois secteurs de compensation⁵⁷:

- Le Secteur de Compensation Renforcée : qui s'applique au 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, à une partie du 10^{ème}, une partie du 14^{ème}, une partie du 15^{ème}, au 16^{ème}, une partie du 17^{ème} et une partie du 18^{ème} arrondissement de Paris. Ici, la compensation doit être de 2 m² pour 1 m² concernant les logements privés et de 1 m² pour 1m² concernant les logements sociaux. Également, il faut que soit proposé au moins le même nombre de

⁵⁴ CA Paris, pôle 1, chambre 2, 13 dec 2018 n°17/19569 et CA Paris, pôle 1, chambre 2, 6 mai 2021 n°20/18848.

⁵⁵ Art. L.631-7-1 du CCH.

⁵⁶ Guillaume DAUDRE, Patrick WALLUT, Hugues PERINET-MARQUET, « *Changement d'usage des locaux d'habitation, les réformes de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation* », Droit&Professionnels, Droit immobilier, LexisNexis, 2022.

⁵⁷ SOVEICO, opérateur en cession de commercialité.

logements que ceux qui ont été supprimés et au moins 50% de la surface transformée doit résulter du même arrondissement.

- Le Secteur Hors Compensation Renforcée : qui s'applique à une partie du 10^{ème}, une partie du 11^{ème}, une partie du 12^{ème}, une partie du 13^{ème}, une partie du 14^{ème}, une partie du 15^{ème}, une partie du 17^{ème}, une partie du 18^{ème}, au 19^{ème} et 20^{ème} arrondissement de Paris. Ici, la compensation doit être au moins égale à la surface transformée.
- Le Secteur « hyper-renforcé » : qui s'applique au 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, 10^{ème}, 11^{ème} et 18^{ème} arrondissement de Paris, où, la transformation du logement en meublé de tourisme, fait l'objet d'une compensation égale à 3 m² pour 1 m² et ce dans le même arrondissement que le logement souhaitant être transformé.

Par conséquent, la complexité de cette procédure et les coûts qui y sont associés renforcent davantage la réticence des propriétaires à changer l'usage de leur habitation et par conséquent d'user du mécanisme de réversibilité. C'est également le cas pour les propriétaires de locaux autres qu'habitation. Ces derniers pourront être découragés à changer d'usage leurs locaux, car en effectuant un changement d'usage vers de l'habitation, ils ne pourront plus rétablir l'usage d'origine sans réobtenir une nouvelle autorisation préalable et risqueront par conséquent de devoir remplir cette exigence de compensation et donc de supporter d'importants frais. Ainsi, pour surmonter cet obstacle et favoriser la transformation en logements, l'article 81 de la loi Macron du 6 août 2015⁵⁸, a instauré le principe du changement d'usage temporaire. Ce principe codifié à l'article L.631-7-1 B du CCH permet à un propriétaire d'affecter temporairement à l'habitation son local destiné à un usage autre que l'habitation, pour une durée ne pouvant excéder quinze ans. A la fin de cette période, par dérogation à l'article L.631-7 du CCH, il sera possible de rétablir la destination d'origine du local et s'il ne le fait pas le local gardera l'usage d'habitation. Ainsi, cet assouplissement encourage, dans une limite de temps, la réversibilité au sens bureaux-logements mais ne facilite pas le mécanisme inverse. Toutefois, bien qu'un tel dispositif aurait dû motiver les propriétaires à réaliser ces changements d'usages temporaires, le nombre de dossiers déposés à Paris demeure extrêmement limité⁵⁹.

⁵⁸ N° 2015-990.

⁵⁹ Cheuvreux en collaboration avec Ginkgo Avocats et Arsene Taxand, « *Vers des bâtiments mutables : la contribution des juristes* », 2019, p.34.

Par ailleurs, il est important de souligner que le non-respect de ce régime établi par l'article L.631-7 du CCH, a pour répercussion des sanctions très lourdes, cela va être la nullité des accords et des conventions, une amende civile⁶⁰ pouvant aller jusqu'à 50 000 euros par local irrégulièrement transformé, une remise en état des lieux sous astreinte judiciaire d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local ou encore des sanctions pénales⁶¹ pouvant aller jusqu'à une amende de 80 000 euros ainsi qu'un an d'emprisonnement ou même les deux en cas de fausses déclarations, dissimulations ou tentatives de dissimulations.

De ce fait, l'ensemble de ces facteurs contribue à freiner la mise en œuvre de la réversibilité des bâtiments. Ce contrôle extrêmement strict demeure dissuasif et décourage considérablement les propriétaires à modifier l'usage de leurs locaux à usage d'habitation mais également ceux à usage autre que d'habitation, malgré l'innovation introduite en 2015 n'ayant pas eu l'effet escompté.

En France, la réglementation technique qui s'applique aux constructions et qui est régie par différents textes réglementaires⁶² mais également par les normes AFNOR⁶³ diffère en fonction du type d'usage du bâtiment et de sa nature (ERP⁶⁴, IMH⁶⁵, IGH⁶⁶). En effet, les exigences requises en termes de hauteurs, d'épaisseurs, de sécurité incendie⁶⁷, d'accessibilité⁶⁸, de performance énergétique⁶⁹, d'acoustique⁷⁰ et bien d'autres ne sont pas les mêmes lorsqu'il s'agit d'un immeuble de bureaux ou d'un immeuble de logements. Or, l'un des défis majeurs de la construction réversible est de concevoir un immeuble en conformité avec l'ensemble de ces exigences⁷¹. En effet, lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de changement d'usage, le respect de ces règles de construction sera vérifié. De la sorte,

⁶⁰ Art. L.651-2 du CCH.

⁶¹ Art. L.653-1 du CCH.

⁶² Code de la construction et de l'habitation, du Code du travail, du Code de la santé publique, etc.

⁶³ La norme AFNOR n'a pas de caractère juridique, elle peut être contractualisée et par conséquent devenir « la loi des parties », elle résulte de la pratique professionnelle.

⁶⁴ Art. L.143-1 à L.143-3 du CCH.

⁶⁵ Art. L.145-1 du CCH et Art. R.145-1 à R.145-6 du CCH.

⁶⁶ Art. L.146-1 du CCH.

⁶⁷ Art. L.141-1 à L.146-1 du CCH.

⁶⁸ Art. L.161-1 à L.165-7 du CCH.

⁶⁹ Art. L.171-1 à L.175-2 du CCH et Art. L.171-1 al 7 dispose que « *Ces résultats minimaux sont fixés selon les catégories de bâtiments construits et, en cas de rénovation, selon la nature et l'importance des travaux* ». Cet article met en évidence l'existence d'une variation en fonction du type de bâtiment.

⁷⁰ Art. L.154-1 à L.154-4 du CCH.

⁷¹ Art. L.112-1 du CCH dispose que « *Tout projet de construction ou de rénovation de bâtiment respecte les objectifs généraux fixés aux titres III à VII. (...)* ».

l'immeuble devra être régulier et ce peu importe les changements de destinations réalisés dans le futur, ce qui implique de trouver un compromis permettant d'atteindre un juste équilibre.

L'atelier Canal architecture dans cet objectif de compromis et d'incitation à la réversibilité, propose 7 principes constructifs, qui vont être les suivants :

- Une épaisseur du bâtiment équivalente à 13 mètres contre 18 mètres pour les bureaux et 12 à 15 mètres pour les logements mono-orientés. Il faut savoir qu'un bâtiment trop étroit se révèle être moins économique alors qu'un trop épais crée des espaces mal ventilés et sombres. Ainsi, ce choix permet de créer des espaces éclairés naturellement, traversants en double exposition mais également une ventilation traversante.
- Une hauteur d'étage équivalente à 2,70m contre 2,50m pour le logement et 3,30m pour le bureau. Pour les logements cela permet d'apporter plus de confort et de lumière, pour les bureaux cela évite les faux plafonds et faux planchers et permet de récupérer de la hauteur et gagner un étage par rapport à un immeuble de bureaux classique.
- Des circulations devant être mise en place avec des placettes ou pontons extérieurs. C'est-à-dire une circulation verticale placée à l'extérieur du bâtiment avec des distances réglementaires entre les issues de secours, de 15 mètres pour le logement et 40 mètres pour les bureaux, cela permet ainsi de concilier les normes sécuritaires propres à chaque usage et d'optimiser l'espace libre.
- Un procédé constructif poteaux-dalles facilitant l'évolution du bâtiment.
- Une distribution des réseaux sans reprise structurelle qui permet de déplacer les réseaux sans compromettre la solidité de la structure et facilitant sa réadaptation.
- Une enveloppe devant contenir moins de 30% des composants à modifier afin d'éviter une transformation trop importante nécessitant un nouveau permis de construire.
- Puis pour finir, un double niveau constitué d'un rez-de-chaussée actif et d'un toit habité permettant d'assurer une meilleure adaptation dans le futur des circulations et des usages. Le RDC pourra s'associer au R+1 et générer des activités commerciales ou des services en conformité avec le PLU et le toit lui sera accessible à l'ensemble des usagers.

Ainsi, construire un bâtiment réversible impliquerait un certain nombre de compromis qui permettraient de faciliter, ultérieurement, la réalisation de faibles travaux pour mettre en œuvre un tel concept. Toutefois, un élément important est à prendre en compte, en effet, il convient de s'intéresser sur la manière dont cette réversibilité des bâtiments pourrait être appréhendée d'un point de vue assurantielle.

Paragraphe 2 - Les freins assurantiels

La loi du 4 janvier 1978, intitulée loi Spinetta, joue un rôle essentiel dans le domaine de la construction. Elle vient régir la responsabilité des constructeurs ainsi que l'obligation d'assurance. Il s'agit d'une loi favorisant essentiellement la protection du maître d'ouvrage, puisqu'elle dispense ce dernier de rapporter la preuve d'une quelconque faute du constructeur grâce à la présomption établie par l'article 1792⁷² du Code Civil. En revanche, elle ne le dispense pas de rapporter la preuve du préjudice subi et du lien d'imputabilité établi entre les travaux réalisés par le constructeur et le dommage affectant l'ouvrage⁷³. Le principe de responsabilité des constructeurs, vient faire référence à la garantie décennale, à la garantie de bon fonctionnement dite biennale et enfin, à la garantie de parfait achèvement. Le principe de l'assurance obligatoire, quant à lui, fait l'objet d'un système à « double détente ». Avec d'une part, l'assurance responsabilité civile décennale de l'article L.241-1 du Code des Assurances, imposant à tous constructeurs dont la responsabilité peut être engagée, d'être couvert par une assurance. Puis d'autre part, l'assurance dommage ouvrage, figurant à l'article L.242-1 dudit Code, qui impose au propriétaire, vendeur ou mandataire du propriétaire de l'ouvrage faisant réaliser les travaux de construction, de souscrire à une assurance.

La garantie décennale au sens de l'article 1792 du CC est une garantie qui a pour objet de couvrir dans un délai de 10 ans, les dommages survenus après réception, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs ou d'équipements ou qui le rendent impropre à sa destination. Ainsi, tout constructeur⁷⁴, c'est-à-dire tous les intervenants ayant participé à la conception et à la réalisation de l'ouvrage, est responsable envers le maître d'ouvrage ou l'acquéreur. La garantie de bon fonctionnement, quant à elle, au sens de l'article 1792-3 dudit Code, est une garantie valable pendant 2 ans à compter de la réception, qui s'applique en cas de dysfonctionnement d'un élément d'équipement à l'exception des éléments d'équipements inertes⁷⁵. Pour finir, la garantie de parfait achèvement, au sens de l'article 1792-6 al 2 de ce même Code, est une garantie à laquelle est tenu l'entrepreneur pendant un délai d'un an, à compter de la réception et qui « s'étend à la réparation de tous les désordres signalés

⁷² « Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ».

⁷³ Cour de cassation, Chambre civile 3, 2 mars 2022, 21-10.753, Publié au bulletin.

⁷⁴ Art. 1792-1 du Code civil donne la liste des personnes considérées comme constructeur de l'ouvrage.

⁷⁵ Cour de cassation, Chambre civile 3, 11 septembre 2013, 12-19.483, Publié au bulletin.

par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception ». Ainsi, la réception, définie à l'article 1792-6 al 1 du CC⁷⁶, est une date clé dans le processus de construction, elle constitue un acte fondamental dans ce domaine puisqu'elle marque le point de départ du droit spécial de la responsabilité des constructeurs.

Toutefois, un dilemme se présente. En effet, s'il est décidé de modifier la destination d'un bâtiment qui a été réceptionné il y a moins de 10 ans, cela entraînerait de nouveaux travaux qui en fonction de leur ampleur pourraient potentiellement causer des dommages ou des désordres, susceptibles de relever de l'une de ces garanties légales. Ce qui aboutirait à une coexistence de ces régimes légaux puisque les responsabilités et garanties de la nouvelle opération commenceraient à courir alors même que celles de l'opération initiale continueraient de courir. Ainsi, dans certains cas, l'imputabilité pourrait être complexe, le risque serait d'émettre une confusion quant à la détermination du responsable du dommage. L'agence qualité construction propose une solution qui consisterait à conserver le même assureur afin qu'il ait une vision complète du projet.

Lorsque des travaux de réversibilité sont envisagés, il est important d'évaluer l'état du support existant, qui a pu être réalisé par une autre société auparavant, car si ces travaux antérieurs ont été mal exécutés et ne respectent pas les règles de l'art, cela pourrait engendrer des dommages lors de l'intervention des travaux de réversibilité. Or, selon Maître Karila⁷⁷ en cas de défaut de diagnostic du support existant, si un dommage est causé aux travaux neufs en raison du fait des existants, la responsabilité décennale des constructeurs des travaux neufs pourrait être engagée. Il justifie cela en évoquant que *« les magistrats semblent raisonner par analogie avec la présomption de responsabilité des constructeurs du fait des risques du sol »*.

De plus, une question intéressante a été posée à Monsieur Klein⁷⁸ qui est la suivante : *« Est-ce que l'innovation n'est pas limitée par une insuffisance de solvabilité des architectes sur des questions qui représentent des investissements financiers lourds pour faire évoluer*

⁷⁶ « La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement ».

⁷⁷ Laurent KARILA, Avocat associé, société d'avocats et chargé d'enseignement à l'université de Paris 1 Sorbonne

⁷⁸ Michel KLEIN, Directeur adjoint chez MAF.

*l'acceptabilité assurantielle ? »*⁷⁹. À cette question, il répond que les architectes ne possèdent pas forcément les mêmes moyens financiers que les grands groupes privés, ce qui peut les limiter dans leur capacité à réaliser des innovations. Cependant, pour couvrir leurs responsabilités et être considérés comme solvables, ils doivent souscrire à l'assurance obligatoire. Les architectes assurés par la MAF bénéficient d'une particularité qui est que leurs contrats d'assurance laissent une certaine liberté d'innovation et ne restreignent pas leurs interventions aux techniques courantes. Le problème étant qu'ils ne peuvent pas à eux seuls et la MAF, porter la responsabilité de l'innovation. Ainsi, il explique, qu'il serait préférable que les maîtres d'ouvrages prennent également en charge une partie du risque lié à l'innovation, ce qui permettrait d'encourager les architectes à concevoir des projets innovants comme la mise en œuvre de la réversibilité. Mais la loi Spinetta, particulièrement protectrice du maître d'ouvrage, demeure un véritable obstacle à ce partage du risque.

Par ailleurs, d'autres aspects, notamment financiers, viennent se heurter à la réversibilité des bâtiments. Par conséquent, il est essentiel de prendre en considération ces aspects afin d'appréhender au mieux la mise en œuvre d'un tel concept.

Chapitre II - Les freins fiscaux et économiques de la réversibilité des bâtiments

Anticiper dès le début du projet l'incidence fiscale (Section I) et économique est essentiel, car ces notions peuvent être décisives quant à la mise en œuvre de la réversibilité des bâtiments, d'où l'importance d'approfondir la question de sa rentabilité (Section II).

Section I - L'incidence fiscale de la réversibilité des bâtiments

« La fiscalité joue un rôle prépondérant dans l'équilibre d'une opération de transformation bureaux-logements ».⁸⁰ Lorsqu'un bâtiment change de destination, d'importants coûts fiscaux

⁷⁹ Anne DEMIANS, « *la réversibilité des bâtiments pour une ville décarbonée, rêver-civilité* », édition Le moniteur, 2023, pp.18-19.

⁸⁰ Ibid, p.29.

peuvent apparaître (Paragraphe 1), bien que certains « avantages fiscaux »⁸¹ peuvent être préservés (Paragraphe 2). Il est donc nécessaire de prendre en compte ces conséquences fiscales dès les prémices du projet afin d'en préserver son équilibre économique.

Paragraphe 1 - Le changement de destination d'un bâtiment : un frein fiscal à prévoir

Changer la destination d'un immeuble engendre un impact fiscal non négligeable, ce qui va par conséquent freiner la mise en œuvre du mécanisme de réversibilité. En effet, une telle opération peut avoir un effet sur la taxe sur la création de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage (TCBCS). En région Ile-de-France, cette taxe est obtenue lors de la construction, reconstruction ou bien lors de l'agrandissement de locaux à usage de bureaux, de stockage ou commercial tel que prévu par l'article L.520-1 du CU. Elle est due par le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel sur ces locaux, soit au moment de la délivrance express ou tacite de l'autorisation d'urbanisme autorisant la création de nouvelles surfaces, soit au début des travaux ou au moment du changement d'usage des locaux en question lorsqu'il n'y a pas d'autorisation d'urbanisme ⁸².

Un principe des droits acquis est à prendre en considération puisqu'il va jouer un rôle important dans le calcul de cette taxe. En effet, cette taxe portera seulement sur les nouvelles surfaces qui auront été créées lors d'une reconstruction ou d'un agrandissement. De ce fait, il est important dès les prémices du projet ayant pour objet la réalisation d'un changement de destination, de délimiter avec précision ces « droits acquis ». Vont être considérés comme droits acquis les surfaces dont la destination n'a pas été modifiée lors de la réalisation des travaux. En revanche, si la totalité des surfaces de stockage est entièrement reconstruite en surfaces de bureaux, la TCBCS s'appliquera sur la totalité des surfaces de bureaux.

Cette taxe varie en fonction de la destination des locaux et de la zone géographique de l'immeuble, d'où cet impératif de prévoir en amont ces aspects et d'anticiper le coût qui constitue un obstacle à la modification de la destination et donc de la réversibilité. Pour information, les locaux de bureaux sont soumis à la taxe la plus élevée, en 2023 son tarif est de

⁸¹ Cheuvreux en collaboration avec Ginkgo Avocats et Arsene Taxand, « *Vers des bâtiments mutables : la contribution des juristes* », 2019, pp 68-80.

⁸² Art. L.520-4 du CU.

444,64 euros/m² de construction. De ce fait, si des locaux qui auparavant avaient une utilisation différente viennent à être transformés en locaux de bureaux, de stockages ou de commerces, cette taxe aura vocation à s'appliquer et ce même en l'absence de travaux importants. Or, s'il s'agit de transformer des bureaux en locaux de commerces ou de stockage, aucune taxe supplémentaire s'appliquera en principe puisque ces usages seront soumis à une taxe inférieure à celle appliquée aux bureaux. En revanche, lorsque des locaux seront transformés en logements, la TCBCS ne s'appliquera pas. De plus, il existe certains cas d'exonération à la TCBCS, le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires vient les lister : « *les bureaux utilisés par les professions libérales, les officiers ministériels (notaires, huissiers) ou les associations relevant de la loi 1901⁸³ reconnues d'utilité publique ; les bureaux de moins de 1 000 m² dépendants d'un établissement industriel ; les bureaux intégrés à l'habitation principale ; les locaux situés en zone franche urbaine (ZFU)⁸⁴ ; les locaux affectés au service public, et appartenant à l'État, aux collectivités territoriales ou aux établissements publics administratifs ; les aires de stationnement et les espaces de circulation correspondants ; les locaux destinés à la recherche ; les locaux à caractère social ou sanitaire* ». De ce fait, il est possible pour éviter d'être soumis à ces frais fiscaux liés au changement de destination, d'entrer volontairement dans l'une de ces hypothèses d'exonérations. En revanche, dès lors qu'un local ne bénéficie plus de ces cas d'exonération, il retombera assujéti à l'application de la TCBCS.

Le changement de destination peut également avoir un effet sur la déductibilité de la TVA ayant grevé l'acquisition mais également les travaux de transformation de l'immeuble. Il est intéressant de préciser que la TVA appliquée aux immeubles de bureaux est plus contraignante que celle appliquée aux logements. Ainsi, anticiper en amont les conséquences fiscales d'une telle opération paraît tout autant primordiale.

En règle générale, l'acquisition d'un bien immobilier soumet l'acquéreur à la TVA. Sera soumise au taux plein, la vente d'immeubles neufs non-achevés depuis plus de cinq ans ⁸⁵. Celle-ci va également s'appliquer lorsque le vendeur formule dans l'acte de cession, l'option pour le paiement de la TVA. À défaut des deux premières situations précitées, elle sera facturée dans l'hypothèse d'une régularisation. Pour que la régularisation soit effective, le bien devra

⁸³ Art. 10 de la loi du 1^{er} juillet 1901.

⁸⁴ Art. de la loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

⁸⁵ Art. 257-I-2-2° du Code général des impôts.

avoir été acquis durant la période de régularisation équivalente à 20 ans. Ainsi, pour illustration, l'opérateur ayant acheté un immeuble peut être amené à déduire la TVA qui grève son acquisition, mais s'il décide de vendre l'immeuble dans le délai de 20 ans et que cette cession n'est pas soumise à la TVA, il devra rembourser une partie de la TVA ayant été déduite auparavant au Trésor public.

Il est à noter que la déductibilité de cette TVA devant être supportée au moment de l'acquisition ou des travaux n'est possible que si l'activité à laquelle l'immeuble est consacré est soumise à la TVA. De ce fait, si un changement de destination a lieu et que cette destination n'est pas une activité soumise à la TVA, une régularisation devra être effectuée. En effet, « *le passage d'une activité récupératrice de TVA à une activité non-récupératrice de TVA entraîne une régularisation de la TVA antérieurement déduite* »⁸⁶. Or, cela peut avoir un effet négatif sur le coût total de l'opération. Il faut savoir que lorsque la vente de l'immeuble est effectuée avant la fin du délai de 20 ans, le propriétaire devra rembourser le montant équivalent au pourcentage restant de 1/20ème de la TVA. A l'inverse, la totalité de la TVA devra être restituée si la vente a lieu moins de 5 ans après acquisition. En revanche, lorsque le délai de 20 ans en question est expiré, l'immeuble n'est plus assujéti à la TVA ce qui favorise par conséquent le changement de destination. En principe, la régularisation de la TVA est supportée par le propriétaire, néanmoins, le plus souvent, le vendeur la refacturera lors de la vente à l'acquéreur.

Afin d'amoinrir cet obstacle fiscal, certains professionnels de l'immobilier proposent de raccourcir cette durée de régularisation en expliquant que cela donnerait la possibilité d'effectuer, dans un délai plus court, une réversibilité bureaux-logements, tout en prenant en compte le temps de vie réel et actuel d'un immeuble de bureaux. En effet, selon une étude d'ARTELIA « *les bâtiments de bureaux ne mettent non plus 30 à 40 ans mais 10 ans à devenir obsolètes* ». Également, il reste nécessaire de savoir qu'il existe une dispense de TVA envisagée selon les conditions prévues à l'article 257 bis du CGI disposant que « *Les livraisons de biens et les prestations de services, réalisées entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, sont dispensées de celle-ci lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens* ». Toutefois, celle-ci possède un encadrement assez restreint.

⁸⁶ Anne DEMIANS, « *la réversibilité des bâtiments pour une ville décarbonée, rêver-civilité* », édition Le moniteur, 2023, p.31.

De plus, le calcul de la TVA dépend également de la nature des travaux effectués lors du changement de destination puisque s'ils ont pour conséquence la création d'un immeuble neuf au sens de la TVA, un cycle de 20 ans prendra effet, ce qui engendrera des conséquences financières importantes pour le propriétaire. Pour réduire l'incidence de la TVA sur les frais de transformation bureaux-logements, il est essentiel que soient effectués de faibles travaux afin de les qualifier simplement de rénovation, selon les critères de la TVA. Pour cela les travaux ne doivent pas excéder plus de 50% du gros œuvre et doivent se concentrer principalement sur le ravalement de façade, quant à la modification du second œuvre, elle ne doit pas excéder 66%. En principe, l'idée de la réversibilité est de permettre un changement de destination grâce à de faibles travaux, par conséquent l'impact de la TVA sur le coût de la transformation sera moins important que dans l'hypothèse où elle nécessiterait d'importants travaux. Toutefois, la réduction de cet impact reste restreinte et émet toujours une certaine limite quant à l'hypothèse où des travaux d'ampleur seraient nécessaires à la mise en œuvre du mécanisme de réversibilité.

Ainsi, les charges liées à la TCBCS et à la TVA peuvent être des facteurs dissuasifs quant à la mise en œuvre de la réversibilité des bâtiments. Toutefois, il est possible que le changement de destination puisse également se traduire par certains « avantages fiscaux ».

Paragraphe 2 - Le changement de destination d'un bâtiment : de possibles avantages fiscaux

Pour qu'un bâtiment puisse évoluer, des travaux doivent logiquement être effectués. Dans l'hypothèse où ces travaux seraient substantiels, l'acquéreur pourra se voir dispensé des droits d'enregistrement lors de l'acquisition, à la condition d'indiquer dans l'acte d'acquisition son intention d'effectuer dans les quatre ans suivant l'acquisition, une construction ou reconstruction de l'immeuble à l'état neuf. Le seul montant à payer pour l'enregistrement sera de 125 euros.

Par ailleurs, la transformation de bureaux en locaux à usage d'habitation garantit une TVA à taux réduit sur les travaux effectués, ce qui offre un certain avantage. En effet, les travaux de transformation, d'aménagement, d'entretien ou d'amélioration seront soumis à l'application de la TVA au taux intermédiaire de 10 %, tandis que les travaux de rénovation énergétique du bâtiment au taux réduit de 5,5 %, ce qui permet de palier en quelque sorte avec le caractère non

déductible de cette TVA. En revanche, le taux normal de 20% tient à s'appliquer lorsque les travaux ont pour objet la création d'un immeuble neuf au sens de la TVA. En outre, d'autres dispositifs ont été instaurés encourageant cette idée de réversibilité des bâtiments, tel est le cas du dispositif temporaire de l'article 210 F du CGI, ayant vocation à ne s'appliquer qu'aux immeubles localisés dans les zones dites tendues⁸⁷. Cet article soutient que si l'acquéreur s'engage à transformer un bâtiment de bureaux en un bâtiment de logements dans les quatre ans qui suivent la cession, les plus-values obtenues au moment de la cession de l'immeuble à usage de bureaux, industriel ou commercial disposeront d'un taux d'imposition réduit de 19% en comparaison au taux normal de 31% d'impôt sur les sociétés, ce qui permet de réaliser des économies d'impôts. Qui plus est, bien que ce dispositif arrivant à échéance en 2023 n'ait pas eu l'effet attendu, certains acteurs de l'immobilier souhaitent le prolonger afin de promouvoir ce mécanisme de réversibilité des bâtiments.

Lorsqu'il s'agit de modifier la destination d'un bâtiment, prendre en compte la durée d'amortissement se révèle être un réel avantage et une stratégie fiscale non négligeable. En effet, l'amortissement correspond « à la dépréciation d'un bien, c'est-à-dire l'usure de celui-ci en fonction de son utilisation »⁸⁸. Selon les données de l'administration fiscale, la durée d'amortissement varie en fonction du type de bâtiment. En moyenne, un bâtiment à usage de bureaux sera amorti au bout d'environ 25 ans, un bâtiment à usage commercial le sera au bout d'environ 20 à 50 ans, alors qu'un bâtiment à usage d'habitation le sera au bout de 40 à 100 ans. Il est important de noter que lorsque la durée d'amortissement est courte, cela entraîne un taux d'amortissement plus élevé et par conséquent un montant annuel d'amortissement comptable plus élevé. Ainsi, en modifiant la destination d'un bâtiment vers une destination qui a une durée d'amortissement plus courte, il sera possible de voir le résultat imposable diminué dû aux charges d'amortissements annuels plus importantes.

Comme vu précédemment, le changement de destination d'un immeuble de bureaux en logements représente une option intéressante sur le plan financier, puisqu'elle permet de se

⁸⁷ « En France, on appelle zone tendue un périmètre territorial au sein duquel les locataires ou les aspirants propriétaires ont du mal à trouver un logement. La demande y étant plus forte que l'offre, un bien mis en location ou à la vente trouve immédiatement preneur. En conséquence, le niveau des loyers y est plus élevé qu'ailleurs, de même que les prix d'acquisition des logements anciens y sont très hauts.

Les zones tendues se caractérisent enfin par leur nombre d'habitants : très urbaines, elles comptent plus de 50.000 habitants ». Définition de Nexity.

⁸⁸ Définition du Figaro immobilier.

soustraire de la TCBCS et par conséquent de réaliser des économies. En effet, cette taxe sur les bureaux s'avère assez importante puisqu'elle représente en moyenne 20 à 25 euros par m² ⁸⁹.

Malgré l'existence de ces quelques « avantages fiscaux », il n'existe pas de régime fiscal visant véritablement à favoriser cette réversibilité. Leur portée reste lacunaire et ne se limite qu'à l'hypothèse de la transformation de bureaux en logements. Le changement de destination d'un bâtiment, peu importe le type de destination choisi, entraîne de considérables coûts fiscaux, qui contribuent à freiner la mise en œuvre de cette réversibilité des bâtiments.

Bien que la fiscalité soit source d'importants frais en matière de changement de destination, il convient d'analyser si la construction même d'un bâtiment réversible génère des coûts similaires.

Section II - L'analyse économique : un possible obstacle à la réversibilité des bâtiments

Construire un bâtiment réversible est un défi qui nécessite au préalable de se pencher sur deux aspects essentiels : son coût financier (Paragraphe 1) et sa rentabilité (Paragraphe 2).

Paragraphe 1 - La construction réversible : un défi financier

Le coût de la construction d'un bâtiment réversible peut s'avérer être un véritable frein auprès des investisseurs. En effet, certains promoteurs tels que Bouygues, Icade ou Vinci ont indiqué que construire réversible entraînerait un surcoût de près de 5 à 20 % pendant la phase de construction. Soit un surcoût initial évalué entre 0 et 200 euros/m² ⁹⁰.

Cependant, tel que l'évoque Monsieur Roth,⁹¹ jusqu'à maintenant, l'idée d'investir 5 à 20% de plus dans un immeuble pour qu'il puisse aboutir dans le futur à une potentielle transformation, ne fut pas une priorité auprès des investisseurs. En effet, d'après Monsieur Madec⁹² si ces

⁸⁹ Il faut savoir que depuis le 1^{er} janvier 2023, la taxe d'habitation sur la résidence principale a été supprimée. En revanche elle reste maintenue pour les résidences secondaires.

⁹⁰ Solène MARRY, « *Intégrer l'économie circulaire, vers des bâtiments réversibles, démontables et réutilisables* », Paranthèses, ADEME, 2022, p.138.

⁹¹ Bernard ROTH, Fondateur de Périclès développement et administrateur de la fondation Palladio.

⁹² Pierre MADEC, Économiste, observatoire français des conjonctures économiques.

derniers avaient « *le choix entre moins cher et plus cher, facile et compliqué, monofonctionnel et mixte, on devine où se porterait leur choix* ». Ainsi, il soutient avec conviction que la solution serait de ne plus leur donner le choix et de laisser les politiques gérer.

Il ajoute que c'est en prenant de bonnes mesures, que les investisseurs vont être logiquement attirés. Dans ce sens, Monsieur Ménard,⁹³ souligne l'intérêt d'expliquer aux maîtres d'ouvrages que « *le coût de construction n'est qu'une petite partie du coût global de l'opération et qu'il n'est pas aberrant de dépenser 10 % de plus si le bâtiment a une durée de vie plus longue* ». Toutefois, une problématique en découle : dans l'hypothèse où un promoteur décide de surinvestir en construisant un bâtiment réversible, celui-ci, pour s'y retrouver, pourrait décider de vendre ces espaces à des prix supérieurs à ceux du marché. Or, il n'est pas garanti que les futurs acquéreurs soient intéressés par ce caractère réversible du bâtiment, et pourraient ne pas considérer cela comme une plus-value, ce qui remettrait en cause tout l'intérêt d'une telle construction.

De la sorte, plusieurs raisons viennent légitimer l'origine de ce surcoût, c'est notamment le cas de l'étude minutieuse du bâtiment c'est-à-dire de la phase préalable au chantier. En effet, la conception d'un bâtiment réversible prend plus de temps que celle d'un bâtiment classique, elle nécessite une réflexion approfondie pour savoir quelles sont les techniques et méthodes de conception les mieux adaptées pour créer un bâtiment qui puisse être utilisé à la fois en tant que logements mais aussi en tant que bureaux. Ainsi, cette conception demande plus d'effort que celle d'un bâtiment standard, ce qui peut justifier que la rémunération de la maîtrise d'œuvre puisse avoir un coût plus important qu'habituellement.

Dans le même sens, Monsieur Agasse⁹⁴, rappelle que le bâtiment doit satisfaire aux normes de sécurité, d'accessibilité, d'acoustique, etc., à la fois pour le secteur tertiaire et résidentiel, ce qui constitue des surcoûts financiers supplémentaires. Également, il met en avant que pour être en conformité avec le Code du travail faisant référence au tertiaire et le Code de la construction et de l'habitation faisant référence au résidentiel, le projet réversible peu importe son exploitation, aura moins de surface locative qu'un projet classique, ce qui aura une incidence financière sur l'exploitation du projet en question.

⁹³ Raphael MENARD, Architecte et ingénieur, président d'Elioth, filiale du groupe EGIS.

⁹⁴ Quentin AGASSE, Chargé de développement immobilier chez Icade.

Pour illustrer ces propos, il convient de mettre en avant un cas concret. Ainsi, afin d'être en adéquation avec les objectifs attendus par la réversibilité, il avait été prévu, qu'un immeuble de logements réversible en immeuble de bureaux, soit doté d'une structure surdimensionnée et équipé d'un plus grand nombre de vitrages qu'un immeuble de logements standard. Or, cela n'a pas été sans conséquence puisque cela a nécessité un certain effort financier.

De plus, cet aspect novateur de la réversibilité des bâtiments peut également être considéré comme un facteur exerçant une certaine influence sur cet investissement. En effet, le progrès des différents systèmes et outils ouvre la voie à la réalisation de bâtiments réversibles, toutefois, afin de s'assurer de leur efficacité des tests doivent être effectués. Or cela a un coût et peut représenter un défi financier pour les petites opérations contrairement aux opérations substantielles où ces frais seront intégrés dans le budget global.

De ce fait, si l'on adopte une approche à court terme, le coût de la construction réversible peut sembler excessif à première vue et susciter des interrogations quant à sa pertinence. Néanmoins, certains professionnels de l'immobilier tel que Monsieur Rubin considèrent que construire réversible ne coûte finalement pas plus cher que construire un bâtiment lambda⁹⁵. Il est donc nécessaire de s'interroger sur la question de sa rentabilité.

Paragraphe 2 - La question de la rentabilité de la construction réversible

Bien que la réversibilité des bâtiments présente de nombreux avantages notamment en matière d'enjeux sociaux, environnementaux, et autres, il convient de s'intéresser tout particulièrement à la question de sa rentabilité financière.

En effet, les promoteurs et investisseurs s'intéressent principalement à la rentabilité à court terme, en favorisant la construction de bâtiments à moindre coût. Néanmoins, il convient d'élargir leur champ de vision et de prendre sérieusement en considération la rentabilité économique à long terme de cette réversibilité.

⁹⁵ Entretien téléphonique.

D'après Monsieur Rubin « *Si on anticipe à l'origine la possibilité qu'un bâtiment ait plusieurs vies, on gagne le prix du bâtiment sur sa durée, sur toutes ses fréquences de vie. On le construit mieux pour qu'il puisse durer plus longtemps* ».

En d'autres termes, construire réversible consiste à prévoir dès la programmation et la conception l'évolution d'un bâtiment. L'objectif étant de réduire au maximum possible les travaux à réaliser lors de la transformation et par conséquent leur coût.

En effet, comme vu précédemment le surcoût de la réversibilité est estimé entre 0 et 200 euros par m², ce qui s'avère finalement être un montant plutôt raisonnable quant à la finalité proposée. Par ailleurs, lorsqu'un bâtiment conçu réversible est transformé, cela engendre des bénéfices pouvant être évalués entre 1000 et 2000⁹⁶ euros par m² pour les bureaux, ce qui provoque un retour sur investissement assez intéressant.

Canal architecture a vite pris conscience qu'aujourd'hui, la transformation classique d'un bâtiment engendre des coûts plus importants, en termes d'études, bilan carbone et budget travaux, que la simple construction en elle-même. En effet, réhabiliter un bâtiment déjà existant tout en transformant ses usages, coute généralement aussi cher voir même plus cher que détruire puis reconstruire un ouvrage neuf, puisque le coût d'une réhabilitation lourde avec changements d'usage s'estime entre 2000 et 3000 euros par m² et celui d'une construction neuve de logements entre 1600 et 1800 euros par m². Or, dans le cas où le bâtiment a été conçu réversible, sa transformation de bureaux en logements s'estime à un coût d'environ 800 euros le m², ce qui met en évidence les potentielles économies pouvant être réalisées.

Pour illustration, il existe à Strasbourg un projet intitulé Black Swans⁹⁷ qui a été livré en 2019. Ce projet comportant 15000 m² de bureaux transformables en logements, ne nécessite aucune modification de la façade pour aboutir à un tel changement de destination, ce qui a pour avantage de faciliter la transformation puisque seule une déclaration préalable est requise et non un permis de construire. Grâce à ce concept 5000 m² de bureaux ont été transformés en un usage de résidence étudiante. De plus, un autre projet situé à Lyon et intitulé WORK#1⁹⁸ ayant pour objet de proposer la transformation de bureaux en logements a vu le jour, ce dernier

⁹⁶ Valeur estimée en 2019.

⁹⁷ Projet ICADE et Anne DEMIANS. Annexe N°2

⁹⁸ Projet Linkcity.

témoigne que cette réversibilité anticipée permet de réduire de moitié le coût de cette transformation.

Par conséquent, face à ces réalités, la réversibilité des bâtiments s'avère être une alternative relativement convaincante, favorisant les futurs changements de destinations d'un bâtiment. De plus, certains⁹⁹ soutiennent que lorsqu'un bâtiment possède une durée de vie d'environ 50 ans et présente une probabilité supérieure à 5 à 10% de changer de destination, la réversibilité serait une option rentable sur le long terme.

L'ADEME allait même jusqu'à soumettre l'idée que la réversibilité pourrait être considérée comme un critère permettant de réduire les impacts dans les PLU ou la RE2020 grâce à sa faisabilité économique et pourrait être qualifiée « d'intérêt » public au regard de l'article 1 de la loi du 4 janvier 1977 sur l'architecture qui dispose que « *L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt* ». Toutefois, certains émettent quelques réserves quant à cette question de rentabilité, notamment Monsieur Eyraud¹⁰⁰ mettant en avant une idée intéressante supposant que la réversibilité n'est rentable que lorsque l'investisseur ne croit pas au projet qu'il souhaite réaliser. Selon lui, les projets immobiliers ne sont généralement réalisés que lorsque les promoteurs ont une confiance absolue quant à leur réussite et qu'ils sont certains que des clients loueront les espaces proposés. En d'autres termes, les projets immobiliers ne sont pas construits au hasard, ils viennent répondre à la demande du marché. Les promoteurs vont investir que dans des projets qu'ils estiment économiquement solides et soutenables, après avoir réalisé une analyse des évolutions du marché, de la demande, et des besoins sociétaux. Dans ce sens, les promoteurs peuvent user de cette réversibilité par prudence lorsqu'ils ont un doute sur la réussite de leurs projets.

Malgré ces opinions divergentes, il est évident que la réversibilité représente un concept prometteur pour l'avenir de la construction. Ce surcoût est donc un « risque » à prendre du fait qu'il semble nettement rentabilisé d'un point de vue économique.

⁹⁹ Guide d'aide à la conception pour des bâtiments transformables et réversibles, Fondation Bâtiment Énergie.

¹⁰⁰ Bertrand EYRAUD, Directeur RSE et Innovation chez Kaufman & Broad. Interview.

Ainsi, pour que la mise en œuvre de cette réversibilité des bâtiments soit facilitée, il convient d'examiner si des outils juridiques en sa faveur ont été instaurés ou tendent à l'être.

PARTIE II - LES OUTILS JURIDIQUES AD HOC EN FAVEUR DE LA RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

Au fil des années, plusieurs outils juridiques ont été établis dans le but d'encourager la mise en œuvre de la réversibilité des bâtiments. C'est notamment le cas du permis à double état (Chapitre I) ainsi que du permis d'expérimenter et d'innover. Ces mécanismes, du fait de leur caractère prometteur et novateur, inspirent à la potentielle création d'un permis spécialement consacré à la réversibilité (Chapitre II).

Chapitre I - Le permis à double état : une avancée juridique vers la réversibilité des bâtiments.

Le permis à double état constitue une avancée significative dans le domaine de la réversibilité des bâtiments. Pour mieux saisir en quoi cet outil est efficace pour la mise en œuvre d'un tel concept, il est pertinent de s'intéresser premièrement aux motifs de sa création (Section I) mais également à son encadrement réglementaire (Section II).

Section I - Les origines du permis à double état

Le permis à double état est un outil juridique conçu spécifiquement pour l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, (Paragraphe I) il a pour objectif d'offrir une seconde vie aux ouvrages spécifiquement dédiés aux JOP, grâce à son mécanisme de réversibilité (Paragraphe II).

Paragraphe 1 - Un outil juridique pensé par la loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des JOP de 2024

Le permis de construire, tel qu'il est connu dans le droit commun de l'urbanisme, n'est pas un outil juridique suffisamment calibré pour s'appliquer spécifiquement aux attentes des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. C'est pour cette raison que le permis à double état fut créé. Ce dernier est prévu à l'article 15 de la loi du 26 mars 2018¹⁰¹ relative à l'organisation des JOP et a été introduit dans le Code de l'urbanisme.

En ce qui concerne son champ d'application, il n'a vocation à s'appliquer qu'aux constructions, aménagements et installations qui sont directement liés à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des JOP 2024, conformément à l'article 10 de ladite loi.

Il est à noter, que l'amendement parlementaire, introduit le 7 décembre 2017, par la commission des affaires culturelles de l'Assemblée nationale, visait à répondre à d'importantes préoccupations soulevées par les collectivités territoriales en ce qui concerne les ouvrages spécifiquement réalisés pour les JOP de 2024. En effet, la question prédominante qui se posait était de savoir quel va être le devenir de ces ouvrages en question.

Effectivement, l'un des principaux défis que doivent relever ces installations sportives conçues uniquement pour les jeux Olympiques est de garantir leur durabilité et leur réutilisation. Or, il a été constaté qu'au fur et à mesure des années, les sites ayant accueilli les Jeux Olympiques ont eu une fin désastreuse.

Pour illustration :

Le site olympique de Sarajevo, construit en 1984, est défini aujourd'hui comme étant un « cimetière olympique » constitué seulement de bâtiments à l'abandon et désaffectés.¹⁰² Le site de Pékin, a subi le même sort puisqu'il ne reste que des installations vétustes, des terrains vagues et des stades défraîchis¹⁰³. Laisser un tel héritage représente un véritable gâchis d'autant plus que le gouvernement chinois avait investi près de 44 milliards de dollars pour accueillir ces JO. Dans cette même lignée, le site de Sotchi ayant accueilli les JO en 2014 est devenu une

¹⁰¹ N°2018-202.

¹⁰² Annexe n°3.

¹⁰³ Annexe n°4.

« ville fantôme », le Journal de Montréal dénonçait que « *plusieurs millions de dollars ont été destinés à tracer des nouvelles autoroutes, aménager des pistes skiabiles et ériger de nombreux hôtels, pas moins de 30 000 chambres d'hôtel sont toujours laissées vacantes dans le village olympique* », ¹⁰⁴ ce qui est pourtant contradictoire avec les besoins sociétaux actuels. De plus, le site de Rio, ayant accueilli les JO de 2016, fut confronté en 2020 à une mesure de fermeture des installations construites pour cet évènement, l'objectif étant de préserver la sécurité de la population. Seule la présentation par la mairie des certificats de sécurité nécessaires à leur fonctionnement pouvait justifier la levée de cette mesure. Par ailleurs, il n'est pas sans savoir que l'accueil des JO fut un véritable gouffre financier pour Athènes, d'autant plus que la gestion des équipements sportifs ne fit qu'aggraver la situation. Selon les sociologues athéniens, Thomas Maloutas et Nicos Souliotis, « *Celles-ci étaient liées à l'absence de réflexion sérieuse en amont quant à leur devenir, ainsi qu'à l'incapacité chronique de l'économie grecque à attirer des investisseurs étrangers* » ¹⁰⁵.

Ainsi, Londres se démarque nettement de ces cas et est même considéré pour certains comme un modèle de réversibilité grâce à son héritage urbain. En effet, le post JO avait été envisagé en amont comme un moyen de redéveloppement urbain. Le quartier de Stratford, autrefois un des plus démunis, fut transformé en un quartier urbain mixte. Pour cela des installations modulables ou démontables ont été conçues intégrant des murs destructibles dès l'origine dans les appartements, ce qui a permis au village olympique et au centre des médias d'être transformés en logements et en espaces pour entreprises. En effet, le village olympique accueille désormais près de 3 600 logements. Le bilan technique de la reconversion s'avère être positif, toutefois concernant le bilan social, des réserves semblent apparaître, certains estiment qu'il aurait fallu prévoir un « programme plus ambitieux de logements sociaux » ¹⁰⁶ afin d'éviter une fracture urbaine entre la population dite aisée et celle dite précaire.

Par conséquent, le comité international olympique exigeait que les candidats souhaitant accueillir les JOP élaborent un projet prévoyant la reconversion de ces installations. En s'alignant à cette demande Paris présenta son dossier et fut sélectionné pour les JOP de 2024.

¹⁰⁴ Charles DEYRIEUX, « *Découvrez ces sites des Jeux olympiques abandonnés après la fin des compétitions* », Ouest-France. Annexe n°5.

¹⁰⁵ Annexe n°6. Louis-Valentin LOPEZ, « *Décrépis ou abandonnés : quand les temples des Jeux olympiques galèrent à se reconvertir* », France Inter.

¹⁰⁶ Bouygues immobilier, « *Le parc olympique de Londres : un modèle de réversibilité ?* », édition 2015/2016, demain la ville, le blog.

Madame la professeure Noguellou¹⁰⁷, insistait sur la nécessité d'« éviter ce qu'on a pu voir trop souvent lors de manifestations sportives précédentes où une fois l'évènement passé, plus rien n'était fait des équipements » et appuyait ses propos en affirmant qu'« un tel gâchis paraissait inconcevable pour les JO de Paris »¹⁰⁸. C'est dans cette optique que Monsieur Piqueras¹⁰⁹ déclara en 2017 que « Depuis le début du projet, nous mettons tout en place pour ne pas avoir d'éléphants blancs ».¹¹⁰

De ce fait, afin de ne pas investir à perte, Paris a souhaité suivre le modèle londonien, cette loi du 26 mars 2018 a donc eu pour objectif de faciliter la réversibilité des ouvrages dédiés à cet évènement sportif, de répondre aux enjeux environnementaux et de lutter contre la pénurie du foncier car il faut savoir que « la disponibilité foncière est de plus en plus restreinte dans tous les territoires (ruraux et urbains) : 41 % des parcs seront saturés à l'horizon 2025, 93 % à l'horizon 2030, 28 % le sont d'ores et déjà »¹¹¹. Ainsi, l'idée est de réutiliser ces installations en vue du manque d'espace.

Par ailleurs, ce permis à double état, par ses caractéristiques innovantes et prometteuses, a vu son champ d'application s'étendre. En effet, l'article 61 de la loi ELAN est venu compléter par un II) l'article 15 de la loi du 26 mars 2018, celui-ci dispose que « ces dispositions (celles relevant de l'article 15) sont applicables aux projets de construction et d'aménagement nécessaires à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des championnats du monde de ski alpin 2023 ». Cette extension vise à démontrer l'intérêt que le gouvernement porte à ce permis nouvellement instauré, l'objectif étant de garantir un héritage durable à ces ouvrages.

Ainsi, pour assurer un tel héritage le permis à double état repose sur un mécanisme à deux états qu'il convient d'approfondir.

¹⁰⁷ Rozen NOGUELLOU, Professeur de droit public à l'université Paris 1.

¹⁰⁸ Sandrine PHEULPIN, « Le permis à double état, un outil juridique au service de la réversibilité de tous bâtiments ? » Le moniteur, 2020.

¹⁰⁹ Anthony Piqueras, Directeur technique de Paris 2024.

¹¹⁰ Antoine GRENAPIN, « Jeux Olympiques : les sites laissés à l'abandon, l'écueil à éviter », Le Point. Définition Wikipédia : « Un éléphant blanc est une réalisation d'envergure prestigieuse qui s'avère en définitive plus coûteuse que bénéfique et dont l'exploitation ou l'entretien devient alors un fardeau financier ».

¹¹¹ Sebastien FOURNIER, « La pénurie du foncier, une réalité chiffrée », Objectif métropole de France, magazine, 21 octobre 2022.

Paragraphe 2 - L'objet du permis à double état

Pour commencer, d'après Madame Marie¹¹² il existe une distinction entre le permis à double état et le permis à double détente. Le permis à double détente se présente comme une autorisation permettant de changer de destination un bâtiment sans que celle-ci ne soit précisément définie à la date de délivrance du permis en question et sans qu'il n'y ait de limite de temps, tandis que le permis à double état consiste à faire évoluer la destination d'un bâtiment à court terme, tout en connaissant déjà son état définitif.

De la sorte, l'article 15 de la loi du 26 mars 2018 relative aux JOP de 2024 pose le principe selon lequel le permis à double état a pour objet d'autoriser un état provisoire et un état définitif. Cette autorisation d'urbanisme est qualifiée de « deux en un »¹¹³ et a vocation à ne s'appliquer uniquement lorsque ces états successifs, sont prévus dans le projet.

Selon ce même article, l'état provisoire correspondrait « *aux seules nécessités de la préparation, de l'organisation ou du déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024* » et l'état définitif aux « *affectations ou destinations postérieures au déroulement des jeux* ». Par ailleurs, le décret du 26 juin 2018¹¹⁴ vient également définir ces deux états, il dispose que : « *L'état provisoire de la construction ou de l'aménagement projeté est celui dans lequel il présente toutes les caractéristiques qui permettent son utilisation pour les besoins de l'organisation, de la préparation ou du déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024* » alors que « *L'état définitif de la construction ou de l'aménagement projeté est celui dans lequel il présente toutes les caractéristiques qui assurent un usage conforme à sa destination ou à son affectation postérieure au déroulement des jeux, dans le cadre d'un projet urbain durable en lien avec les projets des collectivités territoriales* ».

Ainsi, le principe est simple, il consiste à assurer dès les prémices du projet, la réversibilité des équipements réalisés spécialement pour la durée des JOP. En d'autres termes, cela implique que les professionnels aient anticipé dès la phase de conception, leur transformation future et définitive en vue d'une nouvelle utilisation.

¹¹² Soazic MARIE, Maître de conférences à l'Université de Paris-Est Créteil et directrice adjointe du Gridauh.

¹¹³ Soazic MARIE, « *Le permis à double état : la première pierre à la construction d'un régime de la réversibilité des usages des bâtiments ?* » Article RDI, 2020, pp.129-134.

¹¹⁴ Décret n° 2018-512 du 26 juin 2018 portant application des art. 10 et 15 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018.

Qui plus est, cet article prévoit que cet outil a vocation à s'appliquer tant à des projets de construction que des projets d'aménagement. Par conséquent, il peut soit revêtir la forme d'un permis de construire ou alors celle d'un permis d'aménager.

La mise en œuvre de ce permis a été confiée à la Société de Livraison des Ouvrages Olympiques. Cet établissement public a notamment pour mission d'assumer le rôle d'aménageur du Village Olympique et Paralympique¹¹⁵ qui est situé au sein de la ZAC de Saint-Denis et de Saint-Ouen-sur-Seine. Ainsi, la réalisation de ce village a suivi une logique dite à « double état »,¹¹⁶ c'est-à-dire une logique de renouvellement urbain. En effet, les documents de la ZAC ont pour objet de déterminer et la programmation des constructions prévues durant la période des JOP et celle destinée à perdurer après les JOP. Dans cette même lignée, le village des médias¹¹⁷ suivra le même sort, il sera réaffecté en d'autres usages afin d'obtenir également une seconde vie.

De ce fait, une fois la phase provisoire correspondant à l'utilisation des athlètes, des journalistes et des techniciens achevée ces sites seront destinés à la phase héritage et subiront des travaux de réversibilité. Le village olympique et paralympique visera à accueillir 100 000 m² de bureaux, 20 000 m² de commerces et activités économiques ainsi que 2 700 appartements familiaux et 900 chambres de résidences étudiantes. Le village des médias, quant à lui, vise à prévoir 1 500 logements comportant 20% de logements sociaux et un EHPAD¹¹⁸. De plus, il est intéressant de savoir dès à présent que ces nouveaux héritages sont déjà commercialisés. En effet, la plupart sont vendus sous le régime de la VEFA¹¹⁹.

Ainsi, pour réaliser ces deux phases, le permis à double état, distinct du permis classique, va être assujéti à une réglementation qui lui est propre et dont il convient d'analyser.

¹¹⁵ Annexe N°7.

¹¹⁶ CLEMENDOT (M.), le point sur « le permis à double état », Le moniteur, opérations immobilière, n°119, octobre 2019, pp. 7-9.

¹¹⁷ Annexe N°8.

¹¹⁸ Chiffres mentionnés : Soazic MARIE, « Le permis à double état : la première pierre à la construction d'un régime de la réversibilité des usages des bâtiments ? » Article RDI, 2020, p.131.

¹¹⁹ Interview avec MéliSSa GIL PARRA, juriste à la SOLIDEO.

Section II - Le cadre réglementaire du permis à double état

La réglementation du permis à double état présente certaines particularités. En effet, le contenu du permis à double état doit comporter un certain nombre d'informations propres à sa nature, de même que sa procédure d'instruction est adaptée en conséquence de sa spécificité (Paragraphe 1). Dans cette même lignée, il est à noter que sa mise en œuvre fait également l'objet de mesures spéciales et qu'en conséquence de son caractère innovant, une question pertinente apparaît : celle de savoir si la généralisation d'un tel permis serait possible (Paragraphe 2).

Paragraphe 1 - La procédure relative à l'obtention du permis à double état

Le dossier du permis à double état, conformément à l'article 5 du décret 26 juin 2018, doit contenir un certain nombre d'informations dont celles exigées par la notice descriptive de la demande de permis visées à l'article R.431-5 du CU. Doivent ainsi, être mentionnées la consistance des états provisoires et définitifs du projet, la description des travaux que va impliquer le passage d'un état à l'autre mais également l'indication des éléments du projet qui ne feront pas l'objet de modification après le déroulement des JOP.

Toutefois, l'une des interrogations que soulève ce permis à double état est de savoir de quelle manière ce type de permis est déposé notamment au regard du formulaire CERFA ?

D'après Madame Gil Parra,¹²⁰ il s'agit des mêmes formulaires CERFA de droit commun. De la sorte, aucun nouveau formulaire CERFA spécifique à ce type de permis fut créé. En effet, elle explique qu'ils se sont appropriés les CERFA déjà existants en les dupliquant. Plus précisément, elle expose que dans un formulaire CERFA, se trouve un tableau faisant référence à la surface de plancher en m² des constructions projetées réparties selon les différentes destinations et sous destinations¹²¹, et qu'ils ont ainsi imprimé cette partie du formulaire en deux fois. La première permettant de remplir les informations quant aux destinations sur la phase provisoire de la construction projetée et la seconde permettant de remplir celles relative à la phase héritage. Cette pratique conduit les services instructeurs à traiter deux projets en même temps, ce qui leur

¹²⁰ MéliSSa GIL PARRA, Juriste à la SOLIDEO, Interview.

¹²¹ Annexe n°1.

ajoute une certaine charge de travail supplémentaire par rapport à l'instruction d'un permis de construire dit standard. Toutefois, il ne faut pas confondre cette procédure avec celle du permis modificatif, puisque dans le cas du permis modificatif les destinations indiquées seront en place immédiatement alors que dans le cas du permis à double état il y a un sujet de temporalité avec une première phase immédiate et une seconde phase qui sera successive. Par ailleurs, ces états devront également figurer dans la notice architecturale,¹²² sur le plan masse,¹²³ sur le plan des façades et des toitures¹²⁴, sur le plan coupe¹²⁵ ou encore sur le document graphique d'insertion¹²⁶ conformément à l'article 5 du même décret mentionné ci-dessus.

Il faut savoir que la loi ELAN a apporté une précision à l'article 15 de la loi 26 mars 2018. En effet, il est prévu la possibilité de déroger à certaines règles d'urbanisme durant la phase de l'état provisoire. Plus précisément, ces dérogations portent sur les dispositions mentionnées au premier alinéa de l'article L.421-6 du CU, à savoir « *l'utilisation des sols, l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions ou encore l'aménagement de leurs abords* ». Néanmoins, l'état définitif se doit de rester conforme à ces exigences. Par ailleurs, il ne peut être autorisé, à l'état provisoire, de déroger aux règles relatives à la sécurité et la salubrité publique, mais également aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L.421-6 du CU qui traitent du refus de permis de démolir lorsque des travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments mais également des sites. De ce fait, si dérogation il y a, le permis de construire devra nécessairement indiquer les prescriptions auxquelles il a été dérogé et les motifs justifiant ces dérogations.

Ainsi, une fois toutes ces informations renseignées il convient de s'intéresser à l'instruction d'un tel permis.

Il est à noter que le décret du 27 mars 2019¹²⁷ prévoit certaines dérogations quant à l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme relatives aux projets nécessaires à la préparation, à

¹²² Art. R.431-8 2° du CU.

¹²³ Art. R.431-9 du CU.

¹²⁴ Art. R.431-10 du CU.

¹²⁵ Art. préc.

¹²⁶ Art. préc.

¹²⁷ Le décret n° 2019-248 du 27 mars 2019 relatif à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur les projets nécessaires à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

l'organisation ou au déroulement JOP de 2024.¹²⁸ En effet, l'article 2 pose le principe selon lequel le délai d'instruction ne peut être majoré sur le fondement de l'article R.423-24 du CU. Son article 3 ajoute que n'est également pas applicable la majoration de l'article R.423-25 du CU, si le projet en question est soumis à la procédure de participation du public de l'article 9 de la loi du 26 mars 2018. L'article 4, quant à lui, prévoit que les pièces manquantes doivent être adressées non pas dans un délai de 3 mois comme l'indique l'article R.423-39 mais dans un délai de 2 mois. Pour finir, l'article 5 établit que le délai de 2 mois concernant l'avis de l'ABF n'est pas applicable. En résumé, ce décret a pour objectif d'accélérer la procédure d'instruction du permis à double état, afin de garantir la livraison des équipements dans les délais attendus.

Par ailleurs, il est intéressant de savoir que les projets prévus par ces permis à double état, tels que le village olympique et paralympique et le village des médias, sont situés dans un périmètre d'opérations d'intérêt national. En effet, l'article R.102-3 du CU dispose que « *constituent des opérations d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12, les travaux relatifs : (...) A la réalisation, pour les jeux Olympiques et Paralympiques 2024, de certains ouvrages olympiques en Seine-Saint-Denis, dans le périmètre défini par le décret n° 2018-223 du 30 mars 2018* ». Par conséquent le Chapitre II) du décret du 27 mars 2019 prévoit des mesures dites spéciales concernant ces demandes qui portent sur des projets situés dans des périmètres OIN. De la sorte, il est énoncé que dans une telle hypothèse, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont adressées aux services de l'État dans le département chargé de l'urbanisme ou déposées auprès de celui-ci,¹²⁹ et sont délivrées au nom de l'État par le préfet, dans le cas où à compter de la réception du projet de décision le maire n'a pas statué dans un délai de 7 jours ouvrés sur ladite demande¹³⁰.

D'après Madame Gil Parra¹³¹ ces permis possèdent également un volet commercial, dans le sens où ils prévoyaient des surfaces dites commerciales. Par conséquent, des règles spécifiques vont s'appliquer. En effet, lorsque le service de l'État du département chargé de l'urbanisme réceptionne la demande de permis de construire et le dossier de demande d'autorisation

¹²⁸ Art. 1 dudit décret.

¹²⁹ Art. 8 du décret n° 2019-248 du 27 mars 2019 relatif à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur les projets nécessaires à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

¹³⁰ Art. 7 dudit décret.

¹³¹ Interview.

d'exploitation commerciale, la commission départementale d'aménagement commercial se verra transférer ces pièces par ce dernier et sera réputée saisie pour les examiner et décider de les délivrer ou non. L'article 9 du décret du 27 mars 2019 souligne que dans l'hypothèse où le dossier est incomplet, c'est le secrétariat de la commission qui en informera le service de l'État en question. Une fois informé, ce dernier transmettra les pièces manquantes à la commission. Ainsi, lorsque le permis est délivré celui-ci pourra enfin être mis en œuvre. Néanmoins, sa mise en œuvre possède certaines particularités.

Paragraphe 2 – L'utilisation du permis à double état

Bénéficiaire d'un arrêté couvrant à la fois la phase provisoire et la phase définitive d'un projet est avantageux pour les constructeurs et garantit une certaine sécurité juridique de l'ouvrage. En effet, le permis à double état s'expose aux mêmes règles que celles de droit commun afférentes au permis classique en matière de purge. Pour rappel, lorsque le permis est réputé illégal, il peut être retiré par l'autorité compétente dans un délai de trois mois suivant la date de sa délivrance¹³² et pourra également faire l'objet d'un recours des tiers, dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R.424-15 du CU¹³³. De ce fait, en principe, une fois ces délais passés, de pareils contentieux ne pourront plus avoir lieu. Le permis sera ainsi réputé valable pour les années à venir, quand bien même le projet est amené à évoluer au fil du temps. En revanche, rien n'empêche qu'un voisin puisse user de l'action civiliste de trouble anormal de voisinage¹³⁴ si les travaux relatifs au changement de destination lui causent des nuisances excessives telles qu'une perte de vue ou d'ensoleillement par exemple. Toutefois, ces hypothèses paraissent peu probables puisque de faibles travaux sont prévus ce qui n'aura pas pour conséquence de causer de telles nuisances en principe.

De plus, une caractéristique de ce permis réside dans le fait, qu'une certaine dérogation est instaurée par le décret du 26 décembre 2018¹³⁵. Celui-ci pose le principe selon lequel tous les contentieux relatifs aux opérations d'urbanisme, d'aménagement, de maîtrise foncière et

¹³² Art. L.424-5 du CU

¹³³ Art. R.600-2 du CU.

¹³⁴ Cass. 2e civ., 19 nov. 1986, n° 84-16.379 « *Nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage* ».

¹³⁵ Décret n° 2018-1249 du 26 décembre 2018 attribuant à la cour administrative d'appel de Paris le contentieux des opérations d'urbanisme, d'aménagement et de maîtrise foncière afférentes aux jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

immobilière, d'infrastructures et d'équipement ou encore de voiries nécessaires à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des JOP de 2024 relèvent directement depuis le 1^{er} janvier 2019 de la cour administrative d'appel de Paris en premier et dernier ressort et ce sans qu'il n'y ait besoin de passer en amont devant le tribunal administratif. L'objectif de ce dispositif est d'accélérer et uniformiser le traitement des contentieux afin de garantir une mise en œuvre de ce permis conforme au calendrier prévu. Qui plus est, il est intéressant de savoir que ce permis n'a pas fait l'objet de tels contentieux¹³⁶.

Par ailleurs, il est à noter que l'article R.424-16 du CU dispose que « *lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager adresse au maire de la commune une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires* ». Cependant, l'article 3 du décret du 26 juin 2018 précise que la spécificité du permis à double état repose sur le fait que deux déclarations d'ouverture de chantier devront être réalisées, une au début des travaux destinée à réaliser la construction ou l'aménagement dans son état provisoire et une au début de ceux entrepris pour aboutir à son état définitif. De ce fait, par suite logique, deux déclarations d'achèvement devront également être réalisées, conformément à l'article 7 dudit décret, une lors de l'achèvement des travaux correspondant à l'état provisoire et une lors de l'achèvement des travaux correspondant à l'état définitif de la construction ou de l'aménagement.

L'un des principaux défis que doit relever ce permis à double état est de pouvoir réaliser ces deux états successifs dans les délais impartis. Ainsi, conformément à l'article 15 de la loi du 26 mars 2018, les ouvrages correspondants à l'état provisoire devront être réalisés à temps pour permettre l'ouverture de l'évènement et ceux correspondants à l'état définitif devront être réalisés dans un délai de trois ans maximum à compter de la date de cérémonie de clôture des JOP. De la même manière en ce qui concerne les projets de constructions et d'aménagements relatifs aux championnats du monde de ski alpin 2023, ce même article précise qu'ils devront être réalisés dans leurs états définitifs dans ce même délai de 3 ans à compter de la date de leur propre cérémonie de clôture. A défaut, le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager, ou son ayant droit, sera tenu, dans un nouveau délai d'un an, sans indemnité, d'enlever la construction ou supprimer l'aménagement et remettre à ses frais le terrain en l'état, sous peine de s'exposer aux peines prévues au premier alinéa de l'article L.480-4 du CU. De plus, L'article 4 du décret du 26 juin 2018 précise que par dérogation au deuxième alinéa de l'article R.424-

¹³⁶ Interview MéliSSa GIL PARRA, juriste à la SOLIDEO.

17 du CU, ce permis de construire ou d'aménager ne sera pas réputé périmé si entre l'achèvement des travaux initiaux et l'engagement des travaux finaux, les travaux sont interrompus pendant plus d'une année, dans la limite de deux ans. En effet, cela apporte une sécurité dans l'hypothèse où les travaux correspondants à l'état provisoire seraient achevés en avance par rapport au commencement des JOP prévu le 26 juillet 2024 sachant que les travaux relatifs à l'état définitif ne vont pouvoir commencer qu'à compter de la clôture de l'évènement, c'est-à-dire le 8 septembre 2024. En revanche, si durant la phase provisoire ou durant la phase définitive, une interruption de chantier survient pendant plus d'un an, le permis sera réputé périmé.

Quelques difficultés sont tout de même à prendre en considération. En effet, que se passerait-il si finalement le projet évolue et que la réversibilité portant sur la phase définitive n'est pas effectuée ? faudrait-il déposer un permis modificatif ? le permis serait-il considéré comme partiellement appliqué ?

Malgré ces interrogations « *le régime du permis à double état a su apporter des réponses innovantes qui permettront sans doute au secteur de l'immobilier et de la construction de développer de nouvelles méthodes à dupliquer par la suite* »¹³⁷. En effet, lors des travaux parlementaires sur la loi du 26 mars 2018, le rapporteur de ce texte au Sénat s'était interrogé quant à la possibilité « *d'étendre ce dispositif à l'ensemble des cas où un ouvrage posséderait deux destinations successives en donnant, le cas échéant, un statut expérimental au sens de l'article 37-1 de la Constitution aux dispositions proposées* »¹³⁸. Cependant, il a été retenu que « *ce cas est suffisamment rare pour ne pas justifier une mesure de portée générale* »¹³⁹. Toutefois, la portée de ce dispositif a bel et bien été étendue puisqu'elle s'applique également aux projets de constructions et d'aménagements nécessaires à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des championnats du monde de ski alpin de 2023.

De la sorte, généraliser ce permis serait une bonne chose pour l'urbanisme, selon Madame Gil Parra¹⁴⁰. Elle soutient que cet outil permet d'économiser des procédures et désengorge les mairies qui instruisent les permis puisqu'il permet de traiter en une seule fois des permis à deux

¹³⁷ CLEMENDOT (M.), le point sur « *le permis à double état* », *Le moniteur, opérations immobilière*, n°119, octobre 2019, pp. 7-9.

¹³⁸ Rapport N°262 Sénat fait par Mme Muriel JOURDA.

¹³⁹ Ibid.

¹⁴⁰ Interview.

volets. En revanche elle est d'avis que ce permis serait plutôt adapté aux villes à forte densité et que par opposition il ne serait peut-être pas tant utile dans les zones rurales. Elle met en évidence que sur le plan administratif, il s'agirait d'une innovation totale, mais en ce qui concerne l'instruction en général, ce permis serait instruit de la même manière que les autres permis à égalité devant la loi.

Qui plus est, les Notaires du Grand Paris ont présenté le 21 septembre 2021, la proposition n°13 consistant à « généraliser le « permis à double détente » (ou « permis à double état ») en prenant en compte la nécessité d'adapter certains éléments de ce permis. Dans ce sens, ils soutiennent que contrairement aux projets des JOP, le premier usage du bâtiment aura vocation à perdurer dans le temps, il ne sera donc pas possible de parler d'un état « provisoire ». Également, ils déclarent que contrairement aux constructions dédiées au JOP qui n'ont pas vocation à s'inscrire dans le temps et dont il est possible de prévoir l'état définitif dès le dépôt initial du permis, cette situation n'est pas toujours possible en dehors de ce contexte. Ainsi, ils estiment qu'il serait préférable d'envisager un permis à double destinations, plutôt qu'un permis à double « état », afin d'autoriser deux destinations sans qu'il n'y ait de contraintes temporelles. La mesure suivante est donc proposée : « généraliser, au sein du code de l'urbanisme, la possibilité de déposer un permis à double destination »¹⁴¹.

Dans cette même logique Maître Raunet¹⁴² est réticente quant à l'idée de généraliser un permis à double état, du fait qu'il s'agisse d'un permis spécifiquement dédié au cas des JOP, elle explique qu'en réalité, la construction d'un équipement qui ne servirait que pendant 3 mois pour ensuite être transformé en un état définitif serait une pratique très rare, voire quasi inexistante et que par conséquent l'outil juridique qui pourrait davantage être intéressant à développer serait celui du permis à double destinations.

Selon Madame Marie, « la généralisation du permis à double état pourrait donc permettre de franchir une étape supplémentaire, de passer de l'incitation à réfléchir à la réversibilité à la mise à disposition d'outils juridiques permettant de l'anticiper et de la mettre en œuvre »¹⁴³.

¹⁴¹ Les 30 propositions des Notaires du Grand Paris pour un habitat accessible et de qualité, Septembre 2021.

¹⁴² Interview.

¹⁴³ Soazic MARIE, « Faciliter la réversibilité des bâtiments avec le permis à double état » LexisNexis, Actes pratiques & ingénierie immobilière, n° 1, janvier-février-mars 2022, pp.41-42.

Néanmoins, en soulevant que ce permis à double état permettrait d'autoriser des travaux sur le fondement de règles applicables au jour de sa délivrance, alors que ces travaux seraient destinés à être réalisés ultérieurement, lors de la phase définitive, elle met en évidence une difficulté majeure. En effet, cela aurait pour conséquence de compromettre la possibilité d'appliquer de nouvelles règles d'urbanisme devenues nécessaires en raison de l'évolution des besoins depuis l'obtention du permis. Par conséquent, elle suggère qu'il serait préférable de prévoir une durée de validité de moins de 10 ans pour ce permis afin de garantir une certaine stabilité des documents d'urbanisme. Pour finir, elle ajoute que l'utilisation de ce permis ne peut être envisageable seulement si le passage entre l'état provisoire et l'état définitif se fait à court terme, ce qui selon elle, en restreint considérablement sa portée.

De ce fait, bien que le permis à double état constitue une avancée juridique en faveur de la réversibilité des bâtiments, il suscite néanmoins certaines réserves. Ainsi, il est opportun d'étudier si d'autres outils juridiques seraient plus appropriés à cet enjeu en devenir.

Chapitre II - Le permis d'expérimenter et le permis d'innover : la poursuite d'une avancée juridique vers la réversibilité des bâtiments amenant à la question de la création d'un permis réversible

Le permis d'expérimenter et le permis d'innover, reflètent un réel désir de progression dans le domaine de l'urbanisme. Ces derniers font partie des rares dispositifs qui viennent encourager le développement de la réversibilité des bâtiments (Section I). Ainsi, ces mécanismes sont sources d'inspiration et amènent à une question d'actualité, celle de la création d'un permis réversible (Section II).

Section I - Le permis d'expérimenter et d'innover : des permis incarnant une volonté d'innovation

Afin de comprendre les raisons pour lesquelles ces dispositifs peuvent être perçus comme favorisant la réversibilité des bâtiments, il est opportun de s'intéresser à leur portée (Paragraphe 1), puis à la manière dont leur utilisation est encadrée, tout en observant si leur application est réellement mise en pratique ou non (Paragraphe 2).

Paragraphe 1 - Le fondement et la portée du permis d'expérimenter et d'innover

Au cours de ces dernières années, une véritable tendance vers l'inflation normative s'est développée. Bien que ces normes et règles ont chacune leur utilité et leur justification elles peuvent parfois amener à des situations complexes. En effet, il n'est pas rare que certaines d'entre elles entrent en contradiction. Or, ce phénomène va à l'encontre de la volonté actuelle toujours en quête d'amélioration, puisqu'il semble aboutir vers un système limitatif de la créativité, de l'innovation¹⁴⁴ et par conséquent de la mise en œuvre de projets tel que la réversibilité des bâtiments. Ainsi, l'objectif est de créer des outils qui viseraient à surmonter ces difficultés qui émanent des normes et des règles en vigueur. Effectivement, il y a une réelle intention de simplifier le processus de construction d'un bâtiment, sans que cela n'engendre une quelconque perte de la qualité architecturale ou une réduction de l'intervention des architectes sur le cadre bâti.

C'est pour ces raisons que furent créés le permis d'expérimenter et le permis d'innover. En effet, ces outils ont été instaurés dans une logique suivante : donner le choix aux acteurs de la construction des moyens qu'ils souhaitent mettre en œuvre afin d'atteindre des résultats semblables ou du moins autant satisfaisants que ceux qui ont été définis par le législateur et le pouvoir réglementaire. Ces autorisations d'urbanisme se présentent alors comme des facteurs propices à la réversibilité des bâtiments puisqu'elles offrent la possibilité de contourner certaines règles qui entraveraient sa mise en œuvre.

Ainsi, il convient de s'intéresser davantage au fonctionnement de ces deux types de permis, puisque la question qui se pose aujourd'hui est de savoir si cela pourrait être une source d'inspiration et si cela pourrait aboutir à quelque chose de stable dans un futur proche.

Pour commencer, il faut savoir que le permis d'expérimenter est un ancien outil juridique qui a pour origine l'article 49 de la loi ESSOC du 10 août 2018. Cet article ayant vocation à « *faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation* », autorise le gouvernement à agir en deux phases :

¹⁴⁴ Conférence du 26 Mars 2019, 18h30 Université Paris Dauphine, Débat et Q&A, « *Permis de faire, Permis d'innover, Permis d'expérimenter, quel mode d'emploi ?* » Animé par François PELEGRIN, interview de Martin DUPLANTIER, président de l'association AMO.

- Une première phase qualifiée de « transitoire », prévue par l'ordonnance du 30 octobre 2018¹⁴⁵ qui consiste à fixer les contours et mettre à l'essai cet outil favorisant l'innovation dans le secteur de la construction.
- Une seconde phase qualifiée de « pérenne » prévue par l'ordonnance du 29 janvier 2020¹⁴⁶. Il convient de préciser que cette ordonnance eut pour conséquence l'abrogation de la première ordonnance et de tous les textes qui en découlaient, ce qui a conduit à faire disparaître le permis d'expérimenter qui en résultait. Cependant, dans l'initiative de généraliser cette expérimentation dans certains secteurs de la construction, elle eut pour objet de réécrire les règles de construction « *en objectifs généraux et résultats minimaux à atteindre, et non plus en obligations de moyens* »¹⁴⁷ et de remodifier le Ier livre du CCH. Ainsi, le permis d'expérimenter fut « remplacé » par ces dispositions dites « pérennes » principalement prévues aux articles L.112-1 à L.112-12 et R.112-1 à R.112-8 du CCH. Qui plus est, cette première ordonnance continue de s'appliquer aux opérations de construction mais également de rénovation lorsque leur attestation de solution d'effet équivalent fut délivrée avant l'entrée en vigueur de cette deuxième ordonnance.

De la sorte, ce permis avait la possibilité d'être mis en œuvre sur l'ensemble du territoire par tous maîtres d'ouvrages d'opérations de construction de bâtiments, puisqu'en réalité, aucune restriction n'était spécifiée. En effet, le maître d'ouvrage avait pour autorisation de déroger à certaines règles de construction en substituant des moyens comportant un caractère innovant soit au sens technique soit au sens architectural sous condition de parvenir à des résultats équivalents à ceux qu'il aurait dû obtenir s'il n'avait pas dérogé à ces dites-règles. L'article 1 du décret du 11 mars 2019 précisait qu'étaient considérés comme innovants les moyens qui n'étaient pas pris en compte dans les règles de construction en vigueur. En clair, il s'agissait de mettre en œuvre des solutions d'effet équivalent. Les règles auxquelles il était possible de déroger étaient limitées et fixées à l'article 3 de l'ordonnance du 30 octobre 2018 ayant été abrogé, elles concernaient : « *La sécurité et la protection contre l'incendie, pour les bâtiments d'habitation et les établissements recevant des travailleurs, en ce qui concerne la résistance au feu et le désenfumage ; L'aération ; L'accessibilité du cadre bâti ; La performance énergétique et environnementale et les caractéristiques énergétiques et environnementales ; Les*

¹⁴⁵ Ordonnance n° 2018-937 du 30 octobre 2018 visant à faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation.

¹⁴⁶ Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

¹⁴⁷ ESSOC I Guide d'application de l'ordonnance n°2018-937 et des décrets qui lui sont liés.

caractéristiques acoustiques ; La construction à proximité de forêts ; La protection contre les insectes xylophages ; La prévention du risque sismique ou cyclonique ; Les matériaux et leur réemploi ». Seules les obligations de moyens pouvaient faire l'objet de dérogations. Le guide d'application de la loi ESSOC illustre ce qui peut être qualifié d'obligation de moyen, cela concernait :

« - Une définition explicite d'une obligation de prestation ou de moyen à employer (par exemple : porte battante de 90 cm de large) ;

(...)

- Un résultat chiffré à atteindre mais impliquant une solution précise (par exemple débit d'air minimal qui implique une ventilation mécanique) ».

En revanche, l'article 3 du décret du 11 mars 2019, émettait la précision qu'il n'était pas possible de déroger aux obligations de performances ni de résultats, du fait qu'elles soient formulées de manière suffisamment large et qu'elles n'imposent pas l'utilisation de mesures spécifiques. Parallèlement, il n'était également pas possible de s'affranchir des règles imposées par le droit de l'Union européenne. De plus, l'article 2 de l'ordonnance du 30 octobre 2018 admettait que de telles dérogations pouvaient avoir lieu uniquement lorsqu'il s'agissait d'opérations soumises à autorisations¹⁴⁸ constituant des opérations de constructions de bâtiments ou alors des travaux qui par leur nature et leur ampleur étaient équivalentes à de telles opérations. En somme, seuls les travaux d'une certaine envergure étaient concernés. Toutefois, il était nécessaire que le maître d'ouvrage parvienne à démontrer son besoin de déroger à ces exigences de moyens. Par la suite, l'organisme indépendant devait vérifier ces arguments en question afin de décider ou non de délivrer l'attestation d'effet équivalent. Lorsque celle-ci était délivrée, l'équivalence de la solution suggérée à celle énoncée dans la réglementation était approuvée.

Concernant le permis d'innover, celui-ci émane principalement de la loi LCAP du 7 juillet 2016¹⁴⁹ et de la loi ELAN du 23 novembre 2018, une caractéristique importante à prendre en compte concernant cet outil est qu'il est prévu seulement pour une durée limitée de 7 ans à compter de la promulgation de la loi ELAN, tel qu'énoncé au II de l'article 88 de loi LCAP. Ainsi, son délai d'expérimentation vise à s'étendre jusqu'au 23 novembre 2025.

¹⁴⁸ Permis de construire, Permis d'aménager, déclaration préalable, autorisation pour ERP, autorisation pour les immeubles classés au titre des monuments historiques.

¹⁴⁹ Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

En premier lieu, le I de l'article 88 prévoyait auparavant qu'en ce qui concerne la réalisation d'équipements publics et de logements sociaux, l'État, les collectivités territoriales, les OHLM, les sociétés d'économie mixtes ou encore les sociétés publiques locales avaient pour possibilité de déroger à certaines règles en vigueur en matière de construction. Cependant, cela n'était possible que sous réserve que soient substitués aux moyens prévus par la réglementation des moyens différents permettant de parvenir à des résultats similaires. Ici, le mécanisme était principalement destiné à être appliqué par des maîtres d'ouvrages publics. Néanmoins, ce I de l'article 88 fut abrogé. Suite à la modification apportée par la loi ELAN, le II de ce même article est venu étendre le permis d'innover aux personnes privées en ne mentionnant simplement que le terme : « maître d'ouvrage ». Néanmoins, ces maîtres d'ouvrages doivent répondre à certains critères. En effet, ils doivent être habilités à intervenir dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, d'une grande opération d'urbanisme ou encore d'une opération de revitalisation de territoire, puisque ces permis ne peuvent être mis en œuvre que dans ces périmètres en question. Plus précisément, l'intérêt du permis d'innover réside dans le fait de délivrer aux maîtres d'ouvrages une autorisation d'urbanisme qui autorise à la fois l'occupation du sol mais qui offre également la possibilité de déroger à l'ensemble des règles qui seraient opposables au projet, il peut s'agir de normes techniques comme de normes plus larges portant par exemple sur des contraintes d'urbanisme, mais comme évoqué précédemment cela n'est possible qu'à la condition de démontrer que seront obtenus des résultats suffisamment satisfaisants comparés aux objectifs attendus par les règles dérogées.

De la sorte, ces outils ayant pour finalité de tester de nouvelles méthodes de conception et de réalisation de projets en vertu d'un système de dérogations, représentent une véritable avancée vers le développement du concept de réversibilité des bâtiments. Toutefois, quelques réserves sont à prendre en considération, il est observé qu'à travers le mécanisme du permis d'expérimenter, les dérogations pouvant être proposées par les maîtres d'ouvrages s'avèrent relativement encadrées et limitées. De plus, cet instrument trouve son champ d'application restreint aux travaux d'ampleur excluant ainsi les travaux autres que ceux de constructions ou d'aménagements. A l'inverse, le permis d'innover s'avère être un mécanisme relativement intéressant en raison de son large champ de dérogations, toutefois, il présente également certaines limites. En effet, son champ d'application demeure restreint, d'autant plus que les GOU et les ORT ne sont aujourd'hui pas encore nombreuses. Qui plus est, il est essentiel de garder à l'esprit que cet outil a vocation à disparaître d'ici deux ans et que celui du permis

d'expérimenter a disparu au moment de la promulgation de la deuxième ordonnance bien que celle-ci mis en place certaines dispositions.

En dépit de ces quelques éléments soulevés, il convient tout de même à s'intéresser davantage sur la manière dont sont mis en œuvre et contrôlés ces mécanismes et s'ils ont déjà été appliqués en France.

Paragraphe 2 - Le contrôle et l'utilisation du permis d'expérimenter et d'innover

Comme expliqué précédemment, pour procéder à la mise en œuvre de ces permis, les maîtres d'ouvrages doivent présenter des moyens différents de ceux envisagés par les règles auxquelles ils souhaitent déroger. La subtilité réside dans la nécessité de démontrer que ces moyens en question permettent de parvenir à des résultats similaires. Toutefois, il n'est pas sans savoir que les maîtres d'ouvrages ne disposent pas d'une liberté absolue quant au choix de ces moyens, puisqu'une procédure de contrôle est exercée.

Concernant le permis d'expérimenter, il faut savoir que le maître d'ouvrage était chargé conformément aux dispositions de l'article 7 du décret du 11 mars 2019, d'établir un dossier de demande de l'attestation d'effet équivalent, ainsi un premier contrôle avait lieu avant même la délivrance d'un tel permis. L'article 5 de l'ordonnance du 30 octobre 2018, prévoyait que le caractère équivalent des résultats obtenus grâce aux moyens envisagés par le maître d'ouvrage et le caractère innovant de ces dit-moyens, devait être attesté par des organismes désignés par décret¹⁵⁰, avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Par conséquent, l'organisme compétent était chargé de se prononcer sur la validité d'une telle solution d'effet équivalent au regard des preuves établies par le maître d'ouvrage. Pour cela devait être élaboré un rapport d'analyses comparatives consistant à évaluer l'impact de la solution d'effet équivalent sur les autres règles qui s'appliquent à l'opération. Une fois, ladite solution validée, l'attestation devait être jointe au dossier de la demande d'autorisation d'urbanisme¹⁵¹. La difficulté d'un tel mécanisme résidait dans l'éventuel refus de délivrer l'attestation d'effet équivalent, puisqu'un tel refus pouvait avoir comme conséquence la nécessité de réviser et

¹⁵⁰ Ces organismes diffèrent en fonction des domaines énumérés à l'art. 3 de l'Ordonnance du 30 octobre 2018, « cette activité pouvant être exercée par les contrôleurs techniques agréés dans les conditions prévues à l'article L. 111-25 du code de la construction et de l'habitation ».

¹⁵¹ Conformément à l'article 8 du décret du 11 mars 2019.

d'ajuster le programme envisagé mais également d'engendrer la perte des fonds ayant été déployés pour la recherche de moyens innovants.

Concernant le permis d'innover, le II de l'article 88 de la loi du 7 juillet 2016 met en lumière ce contrôle puisqu'il précise que la demande de dérogation effectuée par le maître d'ouvrage prendra la forme d'une étude qui contribuera à vérifier l'atteinte de ces résultats satisfaisants aux objectifs poursuivis par les règles dérogées. Cet article indique que l'étude réalisée devra faire l'objet d'un avis conforme établi soit par un établissement public foncier et d'aménagement de l'État, soit par la SOLIDEO ou encore par un représentant de l'État considéré comme territorialement compétent. Cette étude et cet avis seront joints à la demande d'autorisation d'urbanisme, et une fois cette autorisation d'urbanisme délivrée celle-ci tiendra lieu d'approbation des dérogations envisagées sur le projet.

Ainsi, la procédure d'instruction de ces deux permis laisse entrevoir une certaine « complexité » par rapport à celle d'une autorisation d'urbanisme classique, ce qui a pour conséquence de rendre plus longs ses délais.

De plus, il faut savoir que concernant le permis d'expérimenter, l'article 6 de l'ordonnance du 30 octobre 2018 venait renforcer ce contrôle puisqu'était posé le principe selon lequel un contrôleur technique agréé conformément aux conditions posées par l'article L.111-25 du CCH¹⁵² était amené à contrôler la bonne mise en œuvre des moyens utilisés par le maître d'ouvrage durant l'exécution des travaux. Suite à ce contrôle, ce dernier avait pour mission, au moment de l'achèvement des travaux, d'indiquer dans l'attestation à remettre à l'autorité compétente délivrant les autorisations d'urbanisme, si ces moyens avaient été correctement mis en œuvre ou non. Toutefois, lorsqu'il était mentionné dans l'attestation une mauvaise mise en œuvre de ces moyens, l'autorité compétente pouvait s'opposer à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux ou même refuser de délivrer l'autorisation d'ouverture d'un ERP ou l'attestation de conformité des travaux au titre du code du patrimoine. Qui plus est, il était impératif qu'un tel contrôle soit effectué de manière impartiale, c'est-à-dire sans que le contrôleur technique n'ait de lien avec le maître d'ouvrage ou les constructeurs, sans quoi cela entraverait son indépendance. Par ailleurs, une limite est observée quant à ce contrôle, car bien que le contrôleur technique atteste de la bonne mise en œuvre de ces moyens innovants, il

¹⁵² Également abrogé

n'atteste pas si est accompli avec succès l'atteinte à des résultats satisfaisants. Or, cela paraît contradictoire avec la finalité de ce permis ayant pour but de promouvoir le développement de techniques innovantes tout en garantissant la réalisation de résultats suffisamment satisfaisants et similaires. Par ailleurs, cette limite semble également s'étendre au permis d'innover, puisque aucune disposition ne précise la réalisation d'une telle attestation, le seul contrôle qui pourrait être réalisé porterait sur la conformité des travaux à l'autorisation d'urbanisme.

En outre, il est intéressant d'observer que depuis la création du permis d'innover deux opérations ont expérimenté sa mise en œuvre :

- Une menée par l'EPA ORSA¹⁵³, membre du Grand Paris Aménagement, relative à la requalification du quartier des Ardoises à Vitry-sur-Seine. Dans cette opération la dérogation porte sur le plan de prévention des risques d'inondations, des études hydrauliques ont été réalisées afin de s'assurer que la mise en œuvre du projet puisse aboutir à des résultats suffisamment satisfaisants au regard des exigences attendues par les règles auxquelles il est souhaité déroger.
- Une menée par l'EPA Bordeaux-Euratlantique, qui est conçue par l'Atelier Canal Architecture¹⁵⁴ pour le compte d'Elithis. Cette opération se situe sur les terrains de la ZAC Saint-Jean-Belcier à Bordeaux et se trouve dans le périmètre d'une OIN. Ce projet intitulé Tébio¹⁵⁵ consistait à produire un bâtiment réversible grâce à « un permis de construire sans affectation préalable ».

Par conséquent le projet Tébio est le fruit de trois dérogations :

La première consiste à ne pas avoir à préciser l'affectation exacte des surfaces de plancher ayant vocation à être construites, c'est-à-dire qu'elle autorise à ne pas cocher de cases précises dans la section relative aux destinations du formulaire CERFA. En effet, l'idée est de créer une liaison entre la case bureaux et la case logements afin de donner la superficie générale¹⁵⁶. La seconde concerne les obligations fiscales en matière de redevance ou de TVA qui varient en fonction de la destination du bâtiment. L'idée était d'évaluer ces montants rétroactivement après un certain nombre d'années, en fonction des affectations qui auront été mises en place ultérieurement dans le bâtiment en question. La troisième dérogation porte sur la sécurité

¹⁵³ Orly Rungis Seine Amont

¹⁵⁴ Désigné « lauréat innovateur ».

¹⁵⁵ Annexe n°9.

¹⁵⁶ Annexe n°10.

incendie spécifique à la mixité d'usage. En effet, la réglementation relative aux immeubles de bureaux diffère de celle des immeubles de logements en matière de sécurité incendie puisque pour les immeubles de bureaux la règle prévoit que les occupants doivent évacuer les locaux en prenant les issues de secours alors qu'à l'inverse dans les immeubles de logements ils doivent rester sur place. La solution finalement choisie est celle qui s'applique au cas des immeubles de bureaux.

Ainsi, pour réaliser ce bâtiment réversible l'EPA Bordeaux-Euratlantique avait réalisé une étude vérifiant l'atteinte à des résultats satisfaisants. C'est donc, pour la première fois, le 21 décembre 2021 qu'un permis de construire sans affectation fut déposé, cela marque une évolution considérable en matière d'urbanisme, puisque cela évite de redemander une nouvelle autorisation d'urbanisme ou bien un permis modificatif. Toutefois, certaines limites sont observées. En effet, il n'est pas conseillé de transformer un tel bâtiment en copropriété puisque les règles de majorité c'est-à-dire les votes en assemblée générale seraient des facteurs qui complexifieraient ces possibilités de changements de destinations. De plus, il sera nécessaire d'avoir un gestionnaire unique pour gérer l'immeuble.

De ce fait, mettre en place un tel contrôle s'avère être bénéfique, puisqu'il contribue à prévenir tout abus potentiel qui pourrait découler de l'utilisation de ces autorisations d'urbanisme en question. Or, cet avis n'est semblablement pas partagé par les maîtres d'ouvrages qui se retrouvent soumis à un contrôle plus important qu'en temps normal et qui doivent subir de plus longs délais d'instruction. De surcroît, le défaut d'une attestation mentionnant la réussite d'une atteinte à des résultats satisfaisants ou équivalents en ce qui concerne ces deux permis, ainsi que l'absence de contrôle de la bonne mise en œuvre des moyens durant l'exécution des travaux pour le permis d'innover, sont des lacunes qui demeurent regrettables. Cependant, malgré le fait que le permis d'innover ait été mis en œuvre que très peu de fois, il illustre tout de même un exemple de réussite à travers le projet Tébio.

Par conséquent, étant donné que le permis d'expérimenter est un ancien outil et que le permis d'innover a vocation à disparaître, il serait judicieux de se pencher sur la question de la création d'un permis réversible qui aurait vocation à s'inscrire sur le long terme et rester stable. Ce permis pourrait tirer leçon des inconvénients et avantages de ces outils expérimentaux ayant déjà été instaurés.

Section II - La question axée autour de la création d'un permis réversible

L'idée de vouloir créer un permis réversible fait débat, bien que certains professionnels de l'immobilier soient favorables à cette idée, d'autres émettent quelques réserves. Néanmoins, la tendance semble se diriger progressivement vers sa mise en œuvre (Paragraphe 1). De plus, il n'est pas sans savoir que la potentielle instauration d'un tel outil engendre un certain nombre d'interrogations quant à son fonctionnement (Paragraphe 2).

Paragraphe 1 - Une tendance de plus en plus favorable à la création d'un permis réversible

Comme il a pu être constaté, la réversibilité des bâtiments est un sujet d'actualité en France, suscitant un intérêt grandissant au sein de la société. Cette tendance engendre un certain nombre de réflexions quant à l'intéressante question de la création d'un permis réversible. En effet, il faut savoir que les professionnels de l'immobilier possèdent des avis divergents quant à l'efficacité réelle d'une telle réversibilité des bâtiments mais également en ce qui concerne l'introduction potentielle d'un permis réversible.

Ainsi, selon Maître Laffitte¹⁵⁷, actuellement, la réversibilité des bâtiments n'est pas un mécanisme réellement utilisé et qui « fonctionne ». Cela s'explique en grande partie par la complexité à pouvoir changer les pratiques mais également en raison de son coût. Il estime qu'elle est une réponse parmi d'autres apportées et qu'il ne s'agit pas de « la solution idéale » mais d'une suite de solutions nécessitant de faire de la dentelle sur chaque territoire ayant ses propres caractéristiques liées à son histoire. Ainsi, il doute que cette idée de généraliser un tel permis réversible puisse se concrétiser ou devenir un principe. Il justifie cela en évoquant que si cela était véritablement le cas, cela aurait déjà été fait depuis un moment et il aurait déjà eu des dossiers de la sorte présentés sur son bureau.

Dans une optique semblable, Monsieur Eyraud¹⁵⁸ estime que la concrétisation d'une généralisation d'un permis réversible s'avère complexe. Il émet quelques doutes quant à cette idée et se demande à quoi pourrait réellement aboutir un tel permis ? Est-ce que cela reviendrait

¹⁵⁷ Avocat, cabinet Seban & Associés spécialisé en Urbanisme, Foncier, Aménagement. Interview.

¹⁵⁸ Interview.

à supprimer les destinations et sous-destinations et permettrait ainsi aux immeubles de servir à n'importe quel usage et ce sans que cela ne soit réglementé ? En effet, il s'interroge sur la possibilité que cela puisse conduire à certains abus.

Toutefois, bien que cette question engendre quelques réserves, la volonté de mettre en place un tel outil semble prendre le dessus. Le permis à double état, le permis d'expérimenter ou encore le permis d'innover en sont l'illustration parfaite, ils marquent les prémices d'un permis réversible, d'autant plus que comme il a été vu précédemment, une proposition a déjà eu lieu en 2021 concernant l'idée de généraliser un permis à double détente.

Maître Raunet¹⁵⁹ est d'accord avec le fait que construire réversible pourrait représenter l'avenir de la construction. En effet, elle met en avant l'exemple du dernier PLU de Paris venant d'être arrêté, où la question de la démolition est devenue l'exception. Selon elle, la généralisation d'un permis qui autoriserait plusieurs destinations serait donc possible pour l'avenir.

Dans ce sens, Madame Gil Parra,¹⁶⁰ est favorable à une telle idée puisqu'elle estime que la généralisation d'un tel permis serait un atout pour l'urbanisme et amènerait à des avantages non négligeables, tel qu'évoqué précédemment, à savoir l'économie des procédures et le désengorgement des services instructeurs.

La tendance quant à l'idée d'instaurer un permis réversible ne cesse de s'accroître. En effet, il est prévu lors du congrès annuel des notaires de France, qui se tiendra en septembre prochain à Deauville, sur le thème du logement, de proposer un permis à multi-destinations. Cette proposition s'avère être une véritable évolution juridique redonnant un certain dynamisme au sujet de la réversibilité des bâtiments. La proposition ayant lieu très prochainement, les informations précises à ce sujet ne peuvent encore être dévoilées. Maître Leonetti,¹⁶¹ explique néanmoins qu'il s'agira de « *proposer dans des secteurs à définir dans chaque PLU un permis à destination habitat / activités avec possibilité d'évolution vers l'habitat sans nouvelle autorisation pendant une durée (suffisamment longue pour que les investisseurs y trouvent un intérêt, et sans perturber les besoins locaux de maîtrise des secteurs du PLU)* ».

¹⁵⁹ Notaire associée, Directrice générale et co/responsable du Pôle développement immobilier de l'étude notarial Cheuvreux Paris. Interview.

¹⁶⁰ Juriste à la SOLIDEO. Interview

¹⁶¹ Notaire associé, Manager de l'équipe développement immobilier et responsable du Lab. de l'étude notarial Cheuvreux Paris. Échange via mail.

Par ailleurs, il est intéressant de se demander si cette tendance est également d'actualité en dehors de la France ?

D'après Maître Haumont¹⁶², avocat inscrit au barreau de Bruxelles, en Belgique, cette question de prévoir des bâtiments facilitant leur reconversion est de plus en plus réfléchie. Toutefois, l'instauration d'un permis réversible n'est pas envisagée. En effet, il soulève l'absence d'intérêt d'instaurer ce type de permis, notamment pour des raisons de sécurité juridique. Il explique qu'ils ne veulent pas accorder trop de latitude aux propriétaires et encore moins restreindre le contrôle de la municipalité sur les changements d'affectations de leurs territoires. De plus, il évoque que cette démarche serait relativement complexe car cela impliquerait un double travail, dans la mesure où toute demande de permis de construire doit être accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences environnementales du projet, ce qui voudrait dire qu'il faudrait par conséquent doubler le dossier en question, en y mentionnant, s'il est envisagé de faire des bureaux, les incidents pour les immeubles de bureaux et s'il est envisagé de faire du logement, les incidents pour les logements. De ce fait, il faudrait que la décision octroie le permis avec les deux affectations possibles et qu'elle soit motivée de manière détaillée, ce qui n'est pas chose simple.

Cette question relative à la création d'un permis réversible génère de plus en plus d'interrogations, surtout en ce qui concerne son fonctionnement.

Paragraphe 2 - Des interrogations quant à sa portée

Bien que l'idée d'instaurer un permis réversible semble prendre une certaine ampleur, celle-ci fait l'objet d'interrogations quant à sa portée. Une fois de plus, divers avis se développent à ce sujet.

Se posent ainsi les questions suivantes :

¹⁶² Interview.

- Est-ce que ce permis pourrait être mis en place sur l'ensemble du territoire où se trouvent des zones constructibles, ou est-ce que son utilisation serait restreinte à certaines zones précises ?

Selon Madame Gil Parra, ce permis aurait principalement vocation à être mis en œuvre dans les zones à forte densité urbaine. Dans cette même optique, Maître Laffitte pense qu'un tel permis émergerait logiquement dans les zones tendues, il considère que mettre en place ce permis sur l'ensemble du territoire ne serait pas bénéfique en raison des coûts qu'il implique. En outre, Maître Raunet souligne qu'à Paris, où l'objectif est de privilégier la création de logements plutôt que de bureaux, l'autorisation d'un permis réversible qui permettrait à la fois la création de logements et de bureaux n'aurait finalement peut-être pas véritablement de sens. Elle ajoute, que le permis réversible serait un outil intéressant, mais qu'il ne pourrait pas être utilisé partout en raison de la nécessité de respecter certains documents d'urbanisme qui ont pour mission de contrôler les destinations.

- Ce permis offrirait-il une totale liberté quant aux destinations possibles ou imposerait-il des destinations en particulier ?

Pour Maître Raunet, il est peu probable qu'un permis réversible puisse autoriser des transformations en toutes destinations, elle estime qu'il serait préférable de laisser à la commune ou l'intercommunalité la main sur ce qu'il se passe sur son territoire afin de contrôler un minimum les différentes politiques publiques. En clair, elle est d'avis que la mise en place d'un permis autorisant plusieurs destinations est intéressante, toutefois, ce permis réversible serait selon elle un outil très ponctuel, établi dans des cas précis puisque la question de la destination et de l'usage doit être contrôlée et régulée par les collectivités. Madame Gil Parra, quant à elle, rappelle que les territoires sont soumis à des réglementations d'urbanisme tel que les PLU, ce qui implique que tout n'est pas permis. Ainsi, Madame Marie émet une piste de réflexion¹⁶³ dans laquelle elle suggère d'établir dans les zones où ce permis serait applicable, des règles d'urbanisme indépendantes des destinations, afin que toutes les destinations pouvant être accueillies par un bâtiment ayant fait l'objet d'un permis réversible soit confrontées aux mêmes règles, ce qui faciliterait ainsi un tel changement de destination.

¹⁶³ Soazic MARIE, « Faciliter la réversibilité des bâtiments avec le permis à double état » LexisNexis, Actes pratiques & ingénierie immobilière, n° 1, janvier-février-mars 2022, pp.41-42.

- Ce permis donnerait-il l'autorisation de changer de destination à vie sans qu'il n'y ait de restriction temporelle ?

En effet, cette question soulève un problème potentiel concernant la perte de contrôle de la commune sur l'évolution de son territoire. Selon Maître Laffitte, ce n'est pas l'idée, le but est d'avoir un meilleur contrôle par la personne publique en encadrant l'activité du privé. Il soutient qu'imposer une limite de temps, de par exemple 20 ans serait compliqué étant donné la rapidité à laquelle l'urbanisme évolue. En effet, pour ce dernier « se projeter sur 20 ans serait comme faire un saut dans le vide ». En revanche Maître Raunet n'est pas fermée à cette idée d'imposer une échéance puisqu'elle rappelle qu'un délai de 15 ans a déjà été institué à l'article L631-7-1 B du CCH concernant la question du changement d'usage.

- Que faire si les règles d'urbanisme évoluent et qu'elles ne permettent plus le changement de destination ?

La construction d'un bâtiment réversible aurait-elle été faite à peine perdue ?

Certains, évoquent que les règles d'urbanisme évoluent constamment et qu'il est donc probable qu'à un moment donné il ne soit plus possible de retourner à une destination spécifique, cependant, cela ne signifie pas que dans 10 ans, cela ne soit pas à nouveau possible, ce qui démontre que procéder à la construction d'un bâtiment réversible sans avoir eu d'autorisation d'urbanisme « réversible » n'est pas une démarche inutile. Toutefois, certains y sont plus réticents, en pensant à l'inverse que même s'il n'y a pas de droit inscrit dans le marbre, en cas d'évolution de la réglementation d'urbanisme, il paraîtrait peu vraisemblable que la réglementation revienne en arrière d'autant plus que construire dans une telle incertitude n'est pas avantageuse. En conséquence un tel changement de destination paraîtrait compromis, bien que l'immeuble fût construit de manière réversible.

Ainsi, certains estiment qu'un permis réversible pourrait être une solution face à la contrainte, qui s'applique aux bâtiments ayant été construits réversibles mais soumis au permis classique, portant sur l'éventuelle modification des règles d'urbanisme qui surgirait entre une première autorisation et une seconde qui aurait vocation à procéder à ce changement de destination. En effet, une telle contrainte aurait pour conséquence l'impossibilité de réaliser ce projet en question. De la sorte, un tel permis réversible fonctionnerait de la même manière qu'en urbanisme classique, c'est-à-dire qu'une fois le permis de construire délivré sur la base des

règles d'urbanisme en vigueur, quand bien même ces règles viennent à évoluer par la suite, le permis aura déjà été octroyé tout en étant en règle. Ainsi, certains soutiennent avec conviction que ce problème ne se présenterait pas.

- Ce permis réversible s'appliquerait-il uniquement aux bâtiments conçus spécifiquement pour être réversibles ?

D'après Monsieur Eyraud, pour pouvoir exploiter un bâtiment il faut que ce bâtiment soit un minimum flexible, sans forcément être amphibie. Selon Maître Raunet, ce ne serait également pas le cas, puisqu'elle donne l'exemple des bâtiments haussmanniens qui n'ont pas été construits selon les techniques actuelles et qui pourtant se révèlent être « réversibles ». Monsieur Rubin soutient ces propos en affirmant que cette réversibilité existe depuis toujours. En effet, à l'époque, les anciens bâtiments étaient construits pour durer, pour exemple, le Tate Moderne Museum situé à Londres était auparavant une centrale électrique avant de devenir un musée, ce bâtiment a donc été destiné à plusieurs vies sans avoir eu à passer par la phase destruction.

Par ailleurs, l'article L.122-1-1 du CCH¹⁶⁴ introduit par la loi Climat et résilience du 22 août 2021¹⁶⁵ prévoit que « *Préalablement aux travaux de construction d'un bâtiment, il est réalisé une étude du potentiel de changement de destination et d'évolution de celui-ci, y compris par sa surélévation* ». Cet article, met en place une certaine sécurité, puisqu'il permet en amont de vérifier la faisabilité d'un changement de destination d'un bâtiment.

De plus, selon Madame Marie, l'hypothèse qui devrait être privilégiée est celle où ce permis aurait vocation à s'appliquer davantage aux bâtiments conçus réversibles puisque cela permettrait de valoriser les efforts des constructeurs ayant réalisé un tel bâtiment tout en ayant assumé par conséquent des coûts plus importants que s'ils avaient construit un bâtiment standard¹⁶⁶. En effet, d'après Maître Laffitte, il serait intéressant que soit mis en place une prime

¹⁶⁴ « Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article et, notamment, prévoit les catégories de bâtiments pour lesquelles cette étude doit être réalisée ainsi que le contenu de celle-ci. Il fixe les compétences des personnes chargées de la réalisation de cette étude et précise le contenu de l'attestation remise au maître d'ouvrage ».

¹⁶⁵ Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

¹⁶⁶ Soazic MARIE, « Faciliter la réversibilité des bâtiments avec le permis à double état » LexisNexis, Actes pratiques & ingénierie immobilière, n° 1, janvier-février-mars 2022, pp.41-42.

à la vertu afin de récompenser l'effort du constructeur. L'idée étant d'encourager l'émergence des projets immobiliers respectueux de l'environnement.

À l'heure actuelle, en raison de leur caractère novateur et récent ces questions n'ont pas encore été pleinement résolues et restent toujours partiellement en suspens. Ainsi, la réversibilité des bâtiments semble être une idée séduisante, mais dont la mise en œuvre s'avère être en réalité plus compliquée qu'elle en a l'air.

CONCLUSION :

Aujourd'hui, le concept de réversibilité des bâtiments se positionne comme une véritable innovation, ouvrant la voie à des perspectives prometteuses. En effet, il suscite une multitude d'opportunités, tant sur le plan environnemental, que sociétal et urbanistique, mais également dans divers autres domaines. Ce principe au cœur de l'actualité, semble représenter, pour certains professionnels de l'immobilier, une stratégie révolutionnaire apportant de réels progrès dans le domaine de l'immobilier.

Toutefois, certains émettent quelques réserves quant à un tel dispositif et de nombreuses interrogations émergent. Parmi celles-ci, se pose la question de savoir si un immeuble conçu pour répondre à la fois à l'usage de logement et de bureau serait en mesure de garantir la même qualité que des immeubles ayant été conçus spécifiquement pour une seule destination. Ainsi, un immeuble réversible serait-il véritablement un bon immeuble de logements, agréable à l'habitation ? Également, un tel immeuble réversible serait-il réellement un bon immeuble de bureaux ?¹⁶⁷

De plus, sa mise en œuvre n'est pas chose simple, puisqu'elle doit faire face à un certain nombre de contraintes multidisciplinaires tout en prenant en compte la pratique ancrée depuis plusieurs années.

De la sorte, afin de faciliter la mise en œuvre de ce concept de réversibilité, plusieurs expérimentations ont été instaurées en matière d'autorisations d'urbanisme. Ainsi, en prenant exemple sur ces dispositifs innovants, les acteurs de l'immobilier envisagent de plus en plus d'instaurer un permis réversible. Cependant, il n'est pas sans savoir que la mise en place d'un nouvel outil nécessite une réflexion approfondie pour pouvoir au mieux l'appréhender, d'autant plus qu'une telle instauration impliquera inévitablement un bouleversement des habitudes déjà établies.

En effet, les grandes sociétés de constructions et de promotions immobilières, ont en règle générale un fonctionnement basé sur une hyperspécialisation de leurs opérations, séparant

¹⁶⁷ Interview Bertrand EYRAUD.

l'immobilier d'entreprise à celui du logement, leur méthode de travail s'avère être assez différente ce qui amène par conséquent ces deux secteurs à se rencontrer que très rarement. Or, un tel système complique davantage la réalisation d'une opération réversible ayant vocation à accueillir tant un usage de bureau qu'un usage de logement.

Par ailleurs, ces dernières sont encore assez réticentes en ce qui concerne le coût de ce type de projet, il est donc pertinent de se demander si compte tenu de la crise immobilière actuelle, cette réversibilité des bâtiments ne risquerait pas finalement d'être davantage freinée dans sa mise en œuvre.

Toutefois, l'air du temps étant favorable à l'innovation, la création d'un permis réversible paraîtrait efficiente dans les zones à forte densité cependant en zone rurale cela paraîtrait moins nécessaire, si ce n'est pour l'aspect environnemental. De surcroît, créer un tel permis est une idée extrêmement intéressante. En revanche, une étude minutieuse quant à son encadrement apparaît indispensable et doit être menée de manière réfléchie afin d'éviter tout abus dans son utilisation. Ainsi, il conviendra de voir ce qu'il ressortira de la proposition du permis à multi-destinations prévue dans quelques jours, lors du congrès annuel des notaires de France.

ANNEXES

N°1

5.6 Destination, sous-destination des constructions et tableau des surfaces

i Uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par le règlement national d'urbanisme, une carte communale ou dans une commune non visée à la rubrique 5.5.

Surface de plancher^[14] en m²

Destinations ^[15]	Sous-destinations ^[16]	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée ^[17] (B)	Surface créée par changement de destination ou de sous-destination ^[18] (C)	Surface supprimée ^[20] (D)	Surface supprimée par changement de destination ^[18] ou de sous-destination ^[19] (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) – (D) – (E)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement						
	Hébergement						
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						
	Cinéma						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
Équipement 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						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						
Surfaces totales (en m²)							

5.5 Destination des constructions et tableau des surfaces

① Uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu appliquant l'article R.123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2016.

Surfaces de plancher^[9] en m²

Destinations	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée ^[10] (B)	Surface créée par changement de destination ^[11] (C)	Surface supprimée ^[12] (D)	Surface supprimée par changement de destination ^[11] (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E)
Habitation						
Hébergement hôtelier						
Bureaux						
Commerce						
Artisanat ^[13]						
Industrie						
Exploitation agricole ou forestière						
Entrepôt						
Service public ou d'intérêt collectif						
Surfaces totales (m²)						

Source : Le site officiel de l'administration française

Formulaire CERFA 13409*12

N°2



Source : Architecture Anne Démians

Projet : BLACK SWANS - STRASBOURG 2013-2019

N°3



Source : Louis-Valentin Lopez, « Décrépis ou abandonnés : quand les temples des Jeux olympiques galèrent à se reconverter », France inter, 16 janvier 2020.

Bâtiment devenu désaffectés suite aux JO de Sarajevo

N°4



Source : Louis-Valentin Lopez, « Décrépis ou abandonnés : quand les temples des Jeux olympiques galèrent à se reconvertir », France inter, 16 janvier 2020.

Terrain à l'abandon après les JO de Pékin.

N°5



Source : Charles Deyrieux, « Découvrez ces sites des jeux olympiques abandonnés après la fin des compétitions », Ouest-France, 21 juillet 2021.

Ville devenue fantôme suite aux JO de Sotchi.

N°6



Source : Louis-Valentin Lopez, « Décrépis ou abandonnés : quand les temples des Jeux olympiques galèrent à se reconvertir », France inter, 16 janvier 2020.

Gradins devenus une Friche suite aux JO d'Athènes.

N°7



Source : Le site officiel des JOP Paris 2024

Le village Olympique et Paralympique

N°8



Source : Le site officiel des JOP Paris 2024
Le village des Médias

N°9



Source : Canal architecture.
Projet Tébéo.

5/18

5.3 - Informations complémentaires

• Nombre total de logements créés : dont individuels : dont collectifs :

• Répartition du nombre total de logements créés par type de financement :
 Logement Localat Social : Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) : Prêt à taux zéro :

Autres financements :

• Mode d'utilisation principale des logements :

Occupation personnelle (particulier) ou en compte propre (personne morale) Vente Location

Si il s'agit d'une occupation personnelle, veuillez préciser : Résidence principale Résidence secondaire

Si le projet porte sur une annexe à l'habitation, veuillez préciser : Piscine Garage Vitrands Abri de jardin

Autres annexes à l'habitation :

Si le projet est un foyer ou une résidence, à quel titre :
 Résidence pour personnes âgées Résidence pour étudiants Résidence de tourisme
 Résidence hôtelière à vocation sociale Résidence sociale Résidence pour personnes handicapées

Autres, précisez :

• Nombre de chambres créées en foyer ou dans un hébergement d'un autre type :

• Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces :
 1 pièce : 2 pièces : 3 pièces : 4 pièces : 5 pièces : 6 pièces et plus :

• Le nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé : au-dessus du sol : et au-dessous du sol :

Indiquez si vos travaux comprennent notamment :
 Extension Surélévation Création de niveaux supplémentaires

• Information sur la destination des constructions futures en cas de réalisation au bénéfice d'un service public ou d'intérêt collectif : Transport Enseignement et recherche Action sociale
 Ouvrage spécial Santé Culture et loisir

5.4 - Construction périodiquement démontée et ré-installée
 (Prévoit de l'annuler durant l'année (s) suivante) la construction doit être démontée :

5.5 - Destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu appliquant l'article R.123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016).

Destinations	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée* (B)	Surface créée par changement de destination* (C)	Surface supprimée* (D)	Surface supprimée par changement de destination* (E)	Surface totale** (A) + (B) + (C) - (D) - (E)
Habitation						
Hébergement hôtelier		et/ou	4100			4100
Bureaux						
Commerce						
Artisanat ⁷						
Industrie						
Exploitation agricole ou forestière						
Entrepôt						
Service public ou d'intérêt collectif			392			392
Surfaces totales (m²)			4492			4492

* Ne pas inscrire de surface créée par changement de destination (C) ou supprimée par changement de destination (E) si la destination initiale est la même que la destination finale.
 ** La surface totale est la somme des surfaces de plancher créées et supprimées, sous une hauteur de plafond supérieure à 2,30 m, calculée à partir du ou des intérieurs des locaux, après déduction, sous certaines conditions, des surfaces de plancher existantes à transformer pour arriver à l'état de destination.
 7. Le chiffre 7 indique que la destination des locaux, soit à usage d'artisanat ou de profession libérale, est soumise à autorisation de la commune.
 8. Il s'agit d'un usage de destination collective à transformer que son caractère est une destination spécialisée dans le secteur, sous une autorisation de la commune. Par exemple, la transformation de surfaces de bureaux en hôtel ou la transformation d'une habitation en commerce.
 9. Il s'agit d'un usage de destination à transformer des locaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local collectif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un complexe commercial).

1 Indication de la destination de la construction

Destinations	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée* (B)
Habitation		
Hébergement hôtelier		et/ou 4 100
Bureaux		
Commerce		
Artisanat ⁷		
Industrie		
Exploitation agricole ou forestière		
Entrepôt		
Service public ou d'intérêt collectif		392
Surfaces totales (m²)		4 492

Source : Canal architecture, EPA Bordeaux-Euratlantique, Elithis/Egidia, construire réversible à Bordeaux, 2022, page 21.
 Dérogation aux indications de destinations prévu dans le formulaire CERFA

BIBLIOGRAPHIE

ENTRETIENS/ÉCHANGES

- Monsieur EYRAUD, Directeur RSE et innovation, Kaufman and Broad.
- Madame GIL PARRA, Juriste à la SOLIDEO.
- Maître HAUMONT, Avocat en Belgique, cabinet HSP.
- Maître LAFFITTE, Avocat, cabinet Seban Avocats.
- Maître LEONETTI, Notaire associé, office notariale Cheuvreux
- Maître RAUNET, Notaire associé, office notariale Cheuvreux.
- Monsieur RUBIN, Architecte, atelier Canal architecture.

OUVRAGES GÉNÉRAUX

- **AUBY (J.B.), PERINET-MARQUET (H.), NOGUELLOU (R.)**, *Droit de l'urbanisme et de la construction*, Paris, La Défense Cedex, LGDJ, Lextenso éditions, 12^{ème} édition, 2020, 1296 p.
- **DAUDRE (G.), WALLUT (P.)**, *changement d'usage des locaux d'habitation, les reformes de l'article L.637-1 du Code de la construction et de l'habitation*, Paris, LexisNexis éditions, Droit&Professionnels, 3^{ème} édition, 2022, 658 p.
- **GRIDAUH**, *Droit de l'aménagement de l'urbanisme de l'habitat, droit de l'urbanisme et la loi climat et résilience*, Antony, Le Moniteur éditions, 26^{ème} édition, 2022, 636 p.
- **SOLER-COUTEAUX (P.), CARPENTIER (E.)**, *Droit de l'urbanisme*, Paris, Dalloz éditions, hyperCours, 7^{ème} édition, 2019, 1128 p.

OUVRAGES SPECIALISÉS

- **CANAL ARCHITECTURE, EPA BORDEAUX-EURATLANTIQUE, ELITHIS/EGIDIA**, en collaboration avec **CHEUVREUX, CABINET LATOURNERIE WOLFROM**, *construire réversible à Bordeaux*, 2022, 33 p.

- **CHEUVREUX** en collaboration avec **GINKGO AVOCATS** et **ARSENE TAXAND**, *Vers des bâtiments mutables : la contribution des juristes*, Cheuvreux éditions, 2019, 43p.
- **DEMIANS (A.)**, *la réversibilité des bâtiments pour une ville décarbonée, rêver-civilité*, Antony, édition Le moniteur, 2023, 136 p.
- **MARRY (S.)**, *Intégrer l'économie circulaire, vers des bâtiments réversibles, démontables et réutilisable*, Marseille, Ademe/Parenthèses éditions, 2022, 211 p.
- **RUBIN (P.)**, **FEVRE (A-M.)**, *Construire réversible*, Canal architecture éditions, 2017, 96 p.

ARTICLES ET CHRONIQUES

- **CLEMENDOT (M.)**, le point sur « *le permis à double état* », Le moniteur, opérations immobilière, n°119, octobre 2019, pp. 7-9.
- **GUILLOT (D.)**, « *L'obsolescence de l'immeuble : Les grands enjeux de la réversibilité* », Le moniteur, opérations immobilières, 2018, 31p.
- **LAFFITTE (P.)**, « *Sur le chemin de la réversibilité des bâtiments* », Le moniteur, 2019, pp. 36-37.
- **LAMY-WILLING (S.)**, « *Les destinations en droit de l'urbanisme : point d'étape de la réforme de 2016* », Constr.-Urb, n° 9, septembre 2021, pp. 7-22.
- **LEBEAU (A.)**, **DERRO (P-O.)**, « *Des dérogations en faveur de l'innovation en matière de construction, Permis d'innover et permis d'expérimenter* », Cérema, 2021, pp. 1-6.
- **MARIE (S.)**, « *Le permis à double état : la première pierre à la construction d'un régime de la réversibilité des usages des bâtiments ?* » Article RDI, 2020, pp. 129-134.
- **MARIE (S.)**, « *Faciliter la réversibilité des bâtiments avec le permis à double état* » Actes pratiques & ingénierie immobilière, n° 1, 2022, pp. 41-42.
- **MEL (J.)**, « *Présomption de responsabilité de l'article 1792 du Code civil : rappel des principes de charge de la preuve* », Lexbase, 2022.
- **ROLLIN (F.)**, Fiche n°1 « *Les destinations et sous destinations* », destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités, Gridauh, 2018, pp. 1-9.

- **STRULLO (J-F.)**, Changements de destination, Encyclopédie des collectivités locales, Chapitre 1, Urbanisme : champ d'application de la déclaration préalable, Coll. loc. février 2020.
- **ZALEWSKI-SICARD (V.)**, « *Permis d'innover et d'expérimenter : quels mécanismes ?* » RDI, 2020, pp 28-33.

NOTES, DOSSIERS ET THÈSES

- **AQC, ministère de la transition écologique, Ville & Aménagement Durable**, *Réversibilité des bâtiments, Points de vigilance et recommandations*, 2021, 32p.
Disponible sur :
<https://qualiteconstruction.com/wp-content/uploads/2021/10/r-reversibilite-batiments-aqc.pdf>
- **Artelia**, *Guide réversibilité, aide à la conception dans le cadre d'un projet réversible bureau-logement*, 2020, 41p.
Disponible sur :
https://www.arteliagroup.com/sites/default/files/2020-02/ARTELIA_Guide_reversibilite.pdf
- **Cheuvreux et Ginkgo Avocats**, « *La réversibilité des immeubles, Bureaux/Logements-Logements/ Bureaux* », 1^{er} août 2018, 10p.
Disponible sur :
[https://www.cheuvreux.fr/wp-content/uploads/2018/09/Note-juridique-du-1er-aout-2018-relative-%C3%BBt-2018-relative-%C3%A0-la-r%C3%A9versibilit%C3%A9-des-immeubles.pdf](https://www.cheuvreux.fr/wp-content/uploads/2018/09/Note-juridique-du-1er-aout-2018-relative-%C3%A0-la-r%C3%A9versibilit%C3%A9-des-immeubles.pdf)
- **CORNEN (B.)**, *Vers une architecture réversible, bureaux-logements*, Fondation société de la Tour Eiffel, 2018-2019, 214p.
Disponible sur :
<https://www.fondationsocietetoureiffel.org/REVERSIBILITE-memoire-LQ.pdf>
- **Fondation bâtiments énergie**, *Guide d'aide à la conception pour des bâtiments transformables et réversibles*, 2020, 57p.
Disponible sur :
<https://www.enviroboite.net/IMG/pdf/fbe-ecb-enjeu-c-v6-evolutivite.pdf>
- **HUDRY (A.)**, *La réversibilité des usages d'un bâtiment*, mémoire, Université Paris 1, Panthéon Sorbonne, 2017, 58p.
Disponible sur :

[https://www.gridauh.fr/sites/default/files/u440/Memoire ANTOINE HUDRY La reversibilite des usages d un immeuble.pdf](https://www.gridauh.fr/sites/default/files/u440/Memoire%20ANTOINE%20HUDRY%20La%20reversibilite%20des%20usages%20d%20un%20immeuble.pdf)

- **ROCHER (D.)**, *L'architecture réversible fonctionnelle dans les métropoles françaises : l'anticipation du changement d'usage pour prévenir de l'obsolescence du bâti : les cas de Strasbourg (67), Montpellier (34) et Bordeaux (33)*, Hal open science, 2022, 162p.
Disponible sur :
<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03603169/document>
- **SCET, Caisse des dépôts, RNA**, *Le droit de l'urbanisme et de la construction permettent-ils de construire réversible ?* 2019, 17p.
Disponible sur :
[https://www.reseanationalamenageurs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/note_sur_la_reversibilite - vf.pdf](https://www.reseanationalamenageurs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/note_sur_la_reversibilite_-_vf.pdf)

JURISPRUDENCES

▪ **Conseil d'État**

- CE 7 juillet 2022, n° 454789, Ville de Paris
- CE 23 mars 2023, n° 468360, Ville de Paris
- CE 30 décembre 2014, n°380850, Société Groupe Patrice Pichet
- CE 13 novembre 1992, n°110878, Nogent-sur-Marne

▪ **Cour d'appel**

- CA Paris, 1re chambre, 20 mai 2021, n° 19PA00986
- CA Paris, pôle 1, chambre 2, 6 mai 2021 n°20/18848
- CA Paris, pôle 1, chambre 2, 13 décembre 2018 n°17/19569

▪ **Cour de cassation**

- Cass., Chambre civile 3, 2 mars 2022, n°21-10.753, Publié au bulletin

- Cass., Chambre civile 3, 11 septembre 2013, n°12-19.483, Publié au bulletin
- Cass., Chambre criminelle, 29 juin 2010, n°09-82.834, Inédit
- Cass., Chambre criminelle, du 18 mai 2004, n°03-84.840, Publié au bulletin
- Cass., 2^{ème} Chambre civile, 19 novembre 1986, n° 84-16.379
- Cass., 3^{ème} Chambre civile, 28 avril 1971, n° 69-14.208

CONFÉRENCE

- Conférence du 26 Mars 2019, 18h30 Université Paris Dauphine, Débat et Q&A, « *Permis de faire, Permis d'innover, Permis d'expérimenter, quel mode d'emploi ?* », Animé par PELEGRIN (F.).

ARTICLES EN LIGNE

- **Actualité Parlement européen**, « *Les actions de l'UE contre le changement climatique* », 2018, maj 2023.
Disponible sur :
https://www.europarl.europa.eu/news/fr/headlines/society/20180703STO07129/les-actions-de-l-ue-contre-le-changement-climatique?&at_campaign=20234-Green&at_medium=Google_Ads&at_platform=Search&at_creation=RSA&at_goal=TRG&at_audience=effets%20du%20changement%20climatique&at_topic=Climate_Change&at_location=FR&gclid=CjwKCAjwzJmlBhBBEiwAEJyLu40pTn4XS76IzMjV1Ow3-qNbuMRAwnE2f-8BSskAI5od2k01Js1uUhoCJ84QAvD_BwE
- **Ademe**, « *Réussir la planification et l'aménagement durables cahier technique activités économiques* », Fiche n°11, mixités des fonctions techniques.
Disponible sur :
<http://multimedia.ademe.fr/catalogues/CTactiviteseconomiques/fiches/tech-11p80-81.pdf>
- **Adden Avocats**, « *Dans le cas des changements de destinations réalisés sur le territoire des PLU « non-alurisés » : une décision déjà frappée d'une date de péremption ?* », 2022.
Disponible sur :
<https://www.adden-leblog.com/le-conseil-detat-tranche-en-faveur-des-nouvelles-destinations-et-sous-destinations-dans-le-cas-des-changements-de-destinations-realises-sur-le-territoire-des-plu-non-alurises/>

- **Agence Qualité Construction**, « Réversibilité des bâtiments : des enseignements issus de retour d'expérience », 2022.
Disponible sur :
https://conseils.xpair.com/actualite_experts/reversibilite-batiments-enseignements.htm

- **Bati Advisor**, « le bâtiment réversible : quand le bâtiment s'adapte à son époque ».
Disponible sur :
<https://batiadvisor.fr/batiment-reversible-sadapte-a-son-epoque/>

- **Bouygues Construction**, « construire réversible aujourd'hui, pour mieux transformer demain », 2020.
Disponible sur :
<https://www.bouygues-construction.com/blog/fr/construire-reversible-mieux-transformer/>

- **Bouygues immobilier**, « Le parc olympique de Londres : un modèle de réversibilité ? », 2017.
Disponible sur :
<https://www.demainlaville.com/parc-olympique-londres-reversibilite/>

- **Bouygues construction**, « #réversibilité », 2020.
Disponible sur :
<https://www.bouygues-construction.com/blog/wp-content/uploads/Note-de-tendances-1-R%C3%A9versibilit%C3%A9.pdf>

- **Carbo academy**, « quel bilan carbone pour le secteur du bâtiment ? », 2022.
Disponible sur :
<https://www.hellocarbo.com/blog/calculer/bilan-carbone-batiment/>

- **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'environnement du Morbihan** - L'aménagement durable en question - Comment favoriser la mixité sociale et urbaine ?
Disponible sur :
<http://www.caue56.fr/wp-content/uploads/2015/10/Mixit%C3%A9-Urbaine.pdf>

- **Convention Citoyenne pour le Climat**, « lutter contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain en rendant attractive la vie dans les villes et villages », « se loger », 2020.
Disponible sur :
<https://propositions.conventioncitoyennepourleclimat.fr/pdf/pr/ccc-seloger-lutter-contre-l-artificialisation-des-sols-et-l-etatement-urbain-en-rendant-attractive-la-vie-dans-les-villes-et-les-villages.pdf>

- **Cognaud Construction**, « Construction bas carbone : l'avenir du bâtiments ».
Disponible sur :

<https://www.batiment-ecoresponsable.com/construction-bas-carbone-lavenir-du-batiment/>

- **DEMANES (B.)**, « *A Lyon, l'intérêt des bâtiments réversibles* », 2020.
Disponible sur :
<https://www.bertrand-demanes.fr/lyon-batiments-reversibles/>
- **DEYRIEUX (C.)**, « *découvrez ces sites des jeux olympiques abandonnés après la fin des compétitions* », 2021.
Disponible sur :
<https://www.ouest-france.fr/leditiondusoir/2021-07-21/decouvrez-ces-sites-des-jeux-olympiques-abandonnes-apres-la-fin-des-competitions-2fbf8cea-788f-4337-917d-70654378b2d2>
- **EXCOFFON (L.)**, « *Construction sans destination : vers une réversibilité juridique grâce au permis d'innover ?* » 2022.
Disponible sur :
<https://www.archimede-avocats.fr/2022/01/18/construction-sans-destination-vers-une-reversibilite-juridique-grace-au-permis-dinnover/>
- **FOURNIER (S.)**, « *La pénurie du foncier, une réalité chiffrée* », 2022.
Disponible sur :
<https://objectifmetropolesdefrance.fr/la-penurie-du-foncier-une-realite-chiffree/>
- **GUILLEMOT (K.)**, « *Le bâtiment réversible Work#1* », 2023.
Disponible sur :
<https://www.construction21.org/france/case-studies/h/test-sur-work-1.html>
- **GRENAPIN (A.)**, « *Jeux olympiques : les sites laissés à l'abandon, l'écueil à éviter* », 2017.
Disponible sur :
https://www.lepoint.fr/sport/jeux-olympiques-les-sites-laises-a-l-abandon-l-ecueil-a-eviter-13-09-2017-2156728_26.php
- **JOURDA (M.)**, Rapport, Sénat, n°262, p. 263.
Disponible sur :
<https://www.senat.fr/rap/117-262/117-2621.pdf>
- **KARILA (L.)**, « *Travaux sur existants : quelles responsabilités pour quels dommages ?* », 2012.
Disponible sur :
<https://www.lemoniteur.fr/article/travaux-sur-existants-queles-responsabilites-pour-queles-dommages.1340674>
- **LAMY-WILLING (S.)**, « *destinations et sous-destinations : publication d'un décret et d'un arrêté* », 2023.

Disponible sur :

<https://www.wargny-katz.com/veille-juridique/actu/destinations-et-sous-destinations-publication-dun-decret-et-dun-arrete-2/>

- **Lefebvre Dalloz**, « *Tarif 2023 de la taxe annuelle sur les bureaux en Île-de-France* », 2023.

Disponible sur :

https://www.eff.fr/actualite/tarif-2023-taxe-annuelle-bureaux-ile-france_f2a612792-fcd3-4127-9d7c-971ddb7a8cd0

- **LEROY (F.)**, « *Une perte de 71 000 logements neufs en 2022 selon le Pôle Habitat FFB* », 2023.

Disponible sur :

https://www.preventionbtp.fr/actualites/tendances/une-perte-de-71-000-logements-neufs-en-2022-selon-le-pole-habitat-ffb_CudsKdJXMf5GX5PRFmQaNT

- **LexCase**, « *Faut-il se fonder sur les destinations prévues par un PLU « non alurisé » ou sur celles du code de l'urbanisme pour savoir si un projet est soumis à autorisation ?* », 2022.

Disponible sur : <https://lexcase.com/droitpublicdesaffaires-urbanisme-copy/>

- **LexCity Avocats**, « *Autorisation d'urbanisme et JO 2024* », 2019.

Disponible sur :

<https://lexcity.fr/2019/04/10/autorisations-durbanisme-et-jo-2024/>

- **LexCity Avocats**, feuilleton #réversibilité des bâtiments : ep.04 : « *la taxe pour création de bureaux* », 2019.

Disponible sur :

<https://lexcity.fr/2019/09/24/feuilleton-reversibilite-des-batiments-ep-04-la-taxe-pour-creation-de-bureaux/>

- **LexCity Avocats**, feuilleton #réversibilité des bâtiments ep.02 « *les plu face à la réversibilité du bâti* », 2019.

Disponible sur :

<https://lexcity.fr/2019/09/10/feuilleton-reversibilite-des-batiments-ep-02-les-plu-face-a-la-reversibilite-du-bati/>

- **L-expert-Comptable**, « *La durée d'amortissement d'une immobilisation* ».

Disponible sur :

<https://www.l-expert-comptable.com/a/52013-la-duree-d-amortissement-d-une-immobilisation.html>

- **LOPEZ (L.V)**, « *Décrépis ou abandonnés : quand les temples des Jeux olympiques galèrent à se reconverter* », 2020.

Disponible sur :

<https://www.radiofrance.fr/franceinter/decrepis-ou-abandonnes-quand-les-temples-des-jeux-olympiques-galerent-a-se-reconvertir-5752317>

- **MORENO (C.)**, « *La ville du ¼ d'heure : pour un nouveau chrono urbanisme !* », 2019.
Disponible sur :
<https://www.moreno-web.net/la-ville-du-%C2%BC-dheure-pour-un-nouveau-chrono-urbanisme%E2%80%AF-pr-carlos-moreno/>
- **MORGANE (M.)**, « *Fin de cycle d'un bâtiment : quelles stratégies pour quelle empreinte environnementale ?* », 2023.
Disponible sur :
<https://o-immobilierdurable.fr/fin-de-cycle-dun-batiment-queelles-strategies-pour-quelle-empreinte-environnementale/>
- **Ogic**, « *Architecture réversible : un atout face à la crise de l'habitat* », 2021.
Disponible sur :
<https://www.groupe-ogic.fr/architecture-reversible/>
- **OLEI (S.)**, « *Ancien Outil, Le permis d'expérimenter* », 2021.
Disponible sur :
[https://outil2amenagement.cerema.fr/ancien-outil-le-permis-d-experimenter-pe-r925.html#:~:text=Le%20permis%20d'exp%C3%A9rimenter%20\(PE\)%20est%20une%20ancienne%20autorisation,dans%20les%20projets%20de%20construction.](https://outil2amenagement.cerema.fr/ancien-outil-le-permis-d-experimenter-pe-r925.html#:~:text=Le%20permis%20d'exp%C3%A9rimenter%20(PE)%20est%20une%20ancienne%20autorisation,dans%20les%20projets%20de%20construction.)
- **Ooreka**, « *Durée d'amortissement* », 2023.
Disponible sur :
<https://comptabilite.ooreka.fr/astuce/voir/309528/duree-d-amortissement-comptable>
- **PETER (C.)**, « *Bureaux franciliens : la vacance continue de progresser* », 2023.
Disponible sur :
<https://www.lemoniteur.fr/article/bureaux-franciliens-la-vacance-continue-de-progresser.2265131>
- **PHEULPIN (S.)**, « *quel avenir pour le permis à double état après les JO ?* », 2020.
Disponible sur :
<https://www.lemoniteur.fr/article/quel-avenir-pour-le-permis-a-double-etat-apres-les-jo.2075384>
- **PUNZANO (L.)**, « *réflexion sur le permis d'innover en droit de l'urbanisme* », 2022.
Disponible sur :
<https://www.affiches.fr/infos/droit-et-chiffre/reflexion-sur-le-permis-dinnover-en-droit-de-lurbanisme/#:~:text=%C3%80%20titre%20d'exemple%2C%20le,d'un%20permis%20modificatif%20ult%C3%A9rieur.>

- **RAUNET (M.)**, « *La réversibilité : un alignement des planètes ?* », 2021.
<https://www.environnement-magazine.fr/territoires/article/2021/05/03/134075/tribune-reversibilite-alignement-des-planetes>

- **RENOU (F.)**, « *Le premier permis de construire sans affectation est déposé* », 2021.
Disponible sur :
<https://www.lemoniteur.fr/article/le-premier-permis-de-construire-sans-affectation-est-depose.2182782>

- **Richer&Associés Avocats**, *Changement de destination non autorisé avec ou sans travaux : quelles sanctions ?*, 2022.
Disponible sur :
<https://richeravocats.fr/changement-de-destination-non-autorise-avec-ou-sans-travaux-queelles-sanctions/>

- **SABBAH (C.)**, « *Qu'est-ce que l'étalement urbain ?* », 2020.
Disponible sur :
https://www.google.com/search?q=qu%27est+ce+que+1%27etalement+urbain&rlz=1C5CHF-A_enFR919FR919&sxsrf=AB5stBgCguv819oiLoG8hLX6uGvs-bjsag:1689112978804&ei=ktGtZNY3MJOmkdUP4bGoeA&start=10&sa=N&ved=2ahUKEwjcyNiY1IeAAxUTU6QEHeEYCg8Q8tMDegQIDhAE&biw=789&bih=742&dpr=2#fpstate=ive&vld=cid:97a4c327,vid:U1yHdFtB6QQ

- **Schneider Avocats**, « *La priorité d'aujourd'hui et de demain : la lutte contre l'étalement urbain* ».
Disponible sur :
<https://www.schneider-avocats.com/article/la-priorite-daujourd'hui-et-de-demain-la-lutte-contre-letalement-urbain/#:~:text=Ainsi%2C%20la%20loi%20ALUR%20en,la%20suppression%20du%20Coefficient%20d'>

- **Site officiel de la ville de Paris**, « *Paris ville du quart d'heure, ou le pari de la proximité* », 2022.
Disponible sur :
<https://www.paris.fr/dossiers/paris-ville-du-quart-d-heure-ou-le-pari-de-la-proximite-37>

- **Site officiel des services de l'État dans le VAR**, « *Une perte de 71 000 logements neufs en 2022 selon le Pôle Habitat FFB* », 2023.
Disponible sur :
<https://www.var.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Transition-ecologique/Renovation-energetique/De-nouveaux-criteres-environnementaux-pour-la-construction-des-batiments>

- **Site officiel du Gouvernement**, « *Construction et performance environnementale du bâtiments* », 2022.
Disponible sur :
<https://www.ecologie.gouv.fr/construction-et-performance-environnementale-du-batiment#:~:text=Le%20secteur%20du%20b%C3%A2timent%20repr%C3%A9sente,sensibilise%20les%20acteurs%20du%20secteur.>

- **Site officiel du Gouvernement**, « *énergie dans les bâtiments* », 2021.
Disponible sur :
<https://www.ecologie.gouv.fr/energie-dans-batiments>

- **Site officiel du Gouvernement**, Guide d'application du « *permis d'expérimenter* », 25 mars 2019.
Disponible sur :
<https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Permis%20d%E2%80%99exp%C3%A9ri-menter%20-%20guide%20d%E2%80%99application%20de%20l%E2%80%99ordonnance%20n%C2%B02018-937%20et%20des%20d%C3%A9crets%20qui%20lui%20sont%20li%C3%A9s%20-%20Mars%202019.pdf>

- **Site officiel du Gouvernement**, « *La taxe sur la création de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage (TCBCS)* », 2022.
Disponible sur :
<https://www.ecologie.gouv.fr/taxe-sur-creation-locaux-usage-bureaux-locaux-commerciaux-et-locaux-stockage-tcbcs>

- **Site officiel du Gouvernement**, « *Lutte contre l'étalement urbain et préservation de la biodiversité* », 2022.
Disponible sur :
<https://www.ecologie.gouv.fr/lutte-contre-letalement-urbain-et-preservation-biodiversite>

- **Site officiel du Sénat**, « *Objectif de zéro artificialisation nette à l'épreuve des territoires* », 2021.
Disponible sur :
<https://www.senat.fr/rap/r20-584/r20-5844.html>

- **Soveico**, « *Le changement d'usage : mode d'emploi* ».
Disponible sur :
<https://soveico.fr/changement-d-usage/#:~:text=Il%20s'agit%20principalement%20des,pr%C3%A9alable%20de%20changement%20d'usage.>

- **THOMAS (A.)**, « *Chute du logement neuf: les constructeurs veulent un « bouclier logement* » », 2023.

Disponible sur :

<https://www.ouest-france.fr/societe/logement/chute-du-logement-neuf-les-constructeurs-veulent-un-bouclier-logement-0a012200-b38a-11ed-84bc-d9a7b26c7afb>

- **Ville de Paris**, « *le changement d'usage à caractère réel avec compensation* ».

Disponible sur :

<https://cdn.paris.fr/paris/2022/01/06/f219236505b70880eed9cc9ad247067e.pdf>

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS	2
SOMMAIRE :.....	3
INTRODUCTION :.....	6
PARTIE I - LA RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS LIMITÉE PAR UN ENCADREMENT MULTIDISCIPLINAIRE	17
Chapitre I - Les freins juridiques et assurantiels de la réversibilité des bâtiments	17
Section I - Les entraves à la mise en œuvre de la réversibilité des bâtiments en droit de l'urbanisme.....	17
Paragraphe 1 - La réversibilité des bâtiments limitée par le droit commun du changement de destination	17
Paragraphe 2 - La réversibilité des bâtiments limitée par le droit commun applicable au permis de construire.....	21
Section II - Les entraves à la mise en œuvre de la réversibilité des bâtiments en droit de la construction et de l'assurance construction	24
Paragraphe 1 - Les freins dus au changement d'usage et à la réglementation technique	24
Paragraphe 2 - Les freins assurantiels	29
Chapitre II - Les freins fiscaux et économiques de la réversibilité des bâtiments	31
Section I - L'incidence fiscale de la réversibilité des bâtiments	31
Paragraphe 1 - Le changement de destination d'un bâtiment : un frein fiscal à prévoir	32
Paragraphe 2 - Le changement de destination d'un bâtiment : de possibles avantages fiscaux	35
Section II - L'analyse économique : un possible obstacle à la réversibilité des bâtiments	37
Paragraphe 1 - La construction réversible : un défi financier	37
Paragraphe 2 - La question de la rentabilité de la construction réversible.....	39
PARTIE II - LES OUTILS JURIDIQUES AD HOC EN FAVEUR DE LA RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS	42

Chapitre I - Le permis à double état : une avancée juridique vers la réversibilité des bâtiments.	42
Section I - Les origines du permis à double état	42
Paragraphe 1 - Un outil juridique pensé par la loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des JOP de 2024	43
Paragraphe 2 - L'objet du permis à double état.....	46
Section II - Le cadre réglementaire du permis à double état.....	48
Paragraphe 1 - La procédure relative à l'obtention du permis à double état.....	48
Paragraphe 2 – L'utilisation du permis à double état.....	51
Chapitre II - Le permis d'expérimenter et le permis d'innover : la poursuite d'une avancée juridique vers la réversibilité des bâtiments amenant à la question de la création d'un permis réversible	55
Section I - Le permis d'expérimenter et d'innover : des permis incarnant une volonté d'innovation.....	55
Paragraphe 1 - Le fondement et la portée du permis d'expérimenter et d'innover ..	56
Paragraphe 2 - Le contrôle et l'utilisation du permis d'expérimenter et d'innover .	60
Section II - La question axée autour de la création d'un permis réversible	64
Paragraphe 1 - Une tendance de plus en plus favorable à la création d'un permis réversible	64
Paragraphe 2 - Des interrogations quant à sa portée	66
CONCLUSION :	71
ANNEXES	73
BIBLIOGRAPHIE	80
TABLE DES MATIÈRES	92