



# RÉVERSIBILITÉ IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE

## Innovier et réinventer le foncier et l'immobilier économique

### CONSTATS

Au vu de l'évolution rapide des usages, des modes de travail, et des réglementations, le cycle de vie des bâtiments se réduit et l'obsolescence immobilière s'accroît. La cause est une inadéquation dans le rapport offre/demande avec l'inadaptation des produits immobiliers sur le marché qui accroît le volume de bâtiments vacants.

Avec la Loi Climat et Résilience adoptée en août 2021, l'État souhaite la mise en place d'une politique ambitieuse en termes de lutte contre le réchauffement climatique. Cela se traduit par des objectifs contraignants encadrant le foncier et la construction. De fait, l'avenir est au développement de bâtiments imaginés dès leur conception pour une parfaite réversibilité de leur usage. Trois types de réversibilité sont à envisager : **réversibilité de l'espace, du foncier** mais aussi **des droits à construire**, ce qui implique des permis de construire ouverts, une architecture et une ingénierie adaptée, une flexibilité de l'usage pour un changement de destination, qui s'adaptent au mieux aux enjeux de mixité urbaine au fil des années.



Source : observatoire CCI Maine-et-Loire

➤ le cycle de vie d'un immeuble tertiaire est passé de 25 ans dans les années 1990 à 15 ans aujourd'hui, selon l'observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France (ORIE).

➤ 30 000 m<sup>2</sup> de bâtiments vacants depuis 3 ans et plus sur le département de Maine-et-Loire selon l'observatoire de l'immobilier d'entreprise - CCI 2021.



## Définition/Enjeux

**La réversibilité immobilière** est un mode de production qui facilite la transformation d'un immeuble sans démolition ni intervention sur le gros-oeuvre et qui permet d'envisager plusieurs usages successifs pour un seul et même bâtiment. Opération qui dès la conception nécessite de mettre en compatibilité les principes de construction propres à différentes destinations/usages et du fait, nécessite une réversibilité réglementaire des droits à construire.

C'est la **solution la plus économe et durable** au phénomène de l'obsolescence accélérée des immeubles notamment dans le secteur tertiaire dont les usages évoluent très vite.

**Limites actuelles :** les règlements de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et les autorisations d'urbanisme permettent peu le principe de mixité de destinations dans une construction dans le temps. Ce qui est contradictoire avec la multifonctionnalité issue de la mixité urbaine. Idéalement, un bâtiment de conception réversible ne devrait plus donner lieu à aucune autorisation après celle obtenue à l'origine, sous peine de perte de temps et d'incertitude juridique. Les nouveaux PLU pourront prévoir grâce à la rédaction d'une clause de réversibilité directement dans leur règlement la possibilité d'un changement de destination des constructions existantes en fonction de l'évolution des besoins et des usages.

## EXEMPLES

### RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

**//// ----** Le **programme Black Swan à Strasbourg** est l'exemple de réversibilité le plus abouti en France à l'heure actuelle. Il permet de modifier l'usage de bâtiments avec des travaux mineurs (sans toucher au gros oeuvre) comme la transformation de bureaux en logements. Il s'agit de trois tours mixtes à Strasbourg, programme qui innove en misant sur des matériaux utilisés habituellement pour construire des bureaux, et utilisés ici aussi pour des logements, à savoir du métal thermo laqué et de la fonte d'aluminium.

Bien qu'il soit mixte, le programme ne mélange pas tout. Seuls des programmes de même nature se superposent (logements au-dessus de logements, bureaux au-dessus de bureaux, etc.). Cette indépendance verticale permet d'éviter la multiplication

des colonnes de circulation, obligatoirement affectées, groupe par groupe et de manière cloisonnée à chacun des programmes.

En outre, le projet est conçu sur la base d'une trame unique de 2,92 m (4 x 0,73 m). Cette cote répond au dimensionnement des bureaux modernes, un peu plus étroits et plus profonds qu'à l'ordinaire et qui doublée (0,584 m) se transforme en une dimension standard pouvant résoudre les largeurs des façades réservées habituellement aux salles de séjour pour les appartements, aux grands bureaux ou aux open-spaces, aux équipements de proximité ou aux commerces, voire au dimensionnement courant des places de stationnement en sous-sol.

## RÉVERSIBILITÉ DU FONCIER

//// ---- Pour rendre le foncier réversible, les maîtres d'ouvrage doivent miser sur des constructions démontables. A l'exemple de la **société Nextensia au Mans (72)** qui réalise des bâtiments industriels démontables, réversibles et des parkings silo modulaires et démontables.

Objectifs : performance économique, opérationnelle et environnementale.

Grâce à des systèmes de conception standardisée, **100% acier galvanisé, 100% démontable** et réutilisable, les constructions sont réversibles.



Bâtiment Rivard à Daumeray (72) - Nextansia



Nouveau parking silo « Park'up » de l'aéroport de Nantes (44) - Nextansia

## RÉVERSIBILITÉ RÉGLEMENTAIRE

//// ---- Les règles juridiques et fiscales qui s'appliquent aux bâtiments tertiaires diffèrent de celles qui s'appliquent aux immeubles d'habitations.

En matière de fiscalité, les règles comptables peuvent plomber l'équilibre économique d'un projet de restructuration. Si l'immeuble est transformé en logements, il devient affecté à une activité sans TVA.

Les professionnels de l'immobilier relayés par l'ORIE (Observatoire Régional Immobilier Entreprise) proposent :

- la création d'un permis de construire mixte avec un usage alternatif pour favoriser les changements de destination,
- de rendre facultative l'obligation de travaux de rénovation selon la réglementation thermique en vigueur au moment de la transformation de l'immeuble de bureaux réversible en logements,
- de réaliser des ajustements portant sur la TVA pour les opérations d'immeubles réversibles,
- de réduire l'imposition sur les sociétés pesant sur les plus-values pour les cessions d'immeubles réversibles dans le cadre de l'article 210 F du Code Général des Impôts.

## POUR ALLER PLUS LOIN



**C. de Guisti – LIGERIM-CAREMO,**

*Président du Club Immobilier Anjou :*

*« la réversibilité des locaux, un enjeu fort pour l'avenir ».*

« Sociétales, économiques, sociales, idéologiques et maintenant sanitaires, les raisons de l'évolution des modalités dans la relation au travail sont diverses. A cet égard, l'évolutivité de nos immeubles est un des enjeux majeurs de notre époque, non seulement pour les utilisateurs ou les investisseurs mais bien plus encore pour l'économie durable.

La capacité de l'immobilier à s'adapter au changement par l'identification des éléments fondamentaux à prendre en compte permettra de le rendre évolutif. Elle visera à améliorer sa performance immédiate, plus durablement à l'échelle de la démarche environnementale, améliorant par la même occasion son attractivité aux yeux des utilisateurs.

Le mode vertueux consiste à faire coïncider l'évolution de la démarche urbanistique, la demande utilisateur et la stratégie investisseur par la construction d'immeubles incluant les nouvelles contraintes réglementaires (performance énergétique, végétalisation et création d'îlots de fraîcheur, gestion des eaux), la volonté de l'utilisateur (solutions de gestion automatique, énergie photovoltaïque, recyclage des eaux de pluie) et celle de l'investisseur par la construction de volumes évolutifs. »