

Immeubles réversibles : il faudra du temps pour passer de la théorie à la pratique

LE 30/11 À 06:00



Dans le quartier Lyon Confluence, le programme mixte de 12.000 mètres carrés, réalisé par Ogic, sera totalement évolutif. - *Illustration Icad*

La transformation de bureaux en logements serait possible à moindre coût si elle était anticipée dès la conception des bâtiments. Architectes et promoteurs ont développé des solutions. Reste à inventer un permis de construire mixte et à convaincre les investisseurs souvent réticents.

Le permis de construire vient d'être déposé. Le promoteur Ogic va réaliser dans le quartier Lyon Confluence un programme mixte de 12.000 mètres carrés de logements et bureaux « *totalelement évolutif* ». Plus de 2.000 mètres carrés de bureaux, 1.000 de commerces, 23 logements sociaux, 78 appartements en accession à la propriété et une résidence étudiante sont prévus... Mais les bâtiments dessinés par les architectes Diener

und Diener et Clément Vergély autoriseront les changements de destination et d'usage. L'absence de murs porteurs séparatifs entre les locaux permettra de déplacer les cloisons en fonction des besoins. Gaines techniques préexistantes, planchers adaptés aux différents usages ont été prévus... « *Notre société est traversée par deux raz-de-marée, le numérique et le développement durable, qui changent profondément la manière de travailler et d'habiter. Face à ces évolutions, il faut repenser la ville, réussir à imaginer des immeubles plus évolutifs* », explique Emmanuel Launiau, président du directoire d'Ogic.

La réalisation d'immeubles anticipant leur éventuelle réversibilité reste rare, mais les études et recherches se sont multipliées depuis quelques années. Elles ont été à la base de la conception du projet Black Swans lancé par Icade à Strasbourg (lire ci-dessous). Bouygues Bâtiment a développé un label d'immeuble réversible *Office Switch Home*, tandis que Vinci mettait au point son label *Conjugo*. « *Côté architectes et constructeurs, on a fait la preuve que construire réversible était possible, au même prix, un changement de destination ne représentant ensuite qu'un surcoût de 20 % pour Conjugo* », résume l'architecte Patrick Rubin (Canal Architecture) qui a travaillé avec Vinci sur ce concept.

Prise de conscience

La demande commence à apparaître du côté des élus locaux et des aménageurs, alors que les surfaces de bureaux vides se multiplient (plus de 4 millions de mètres carrés en Ile-de-France) et que leur transformation en logements s'est révélée complexe et coûteuse. L'appel à projets « Réinventer Paris », en 2015, mettait ainsi l'accent sur la réversibilité des projets, celui d'« Inventons la Métropole » reprend aujourd'hui cette ambition. « *De plus en plus de plans locaux d'urbanisme et de zones d'aménagement réclament de la mixité. Les élus locaux souhaitent toujours créer des mètres carrés de bureaux, fiscalement plus intéressants, mais espèrent une solution de repli si les surfaces ne trouvaient pas preneurs* », souligne Patrick Rubin. Les préoccupations environnementales d'économie des ressources sont également mises en avant.

« *Il y a une prise de conscience en cours, il faut passer au 2^e volet : l'action* », résume Hervé Manet qui, en tant que président d'Icade Promotion, a copiloté en 2015 un groupe de travail sur l'immobilier réversible au sein de l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France (Orie). Mais les freins à la réversibilité sont nombreux : différences de réglementation entre bureaux et logements (sécurité incendie, circulations horizontales...), mais aussi de fiscalité (avec notamment une **TVA** (http://www.lesechos.fr/finance-marches/vernimmen/definition_tva.html#xtor=SEC-3168) non récupérable pour les immeubles de logement)

et, bien sûr, le permis de construire qui reste octroyé pour une destination unique. « *Les aspects réglementaires et fiscaux sont des questions d'adaptation, pour lesquelles des solutions seront trouvées*, estime Hervé Manet, aujourd'hui président du directoire d'Héracles Investissement. *Il faudra en revanche un long travail de conviction pour aboutir à la création d'un "permis mixte" car les obligations sont aujourd'hui très différentes...* »

Pour José Ibanez, avocat associé au sein du cabinet LVI, la priorité est bien « *la réversibilité des droits à construire* ». Créer un « permis réversible » faciliterait un changement de destination tout en permettant de purger une fois pour toutes les **recours (http://www.lesechos.fr/finance-marches/vernimmen/definition_recours.html#xtor=SEC-3168)** des tiers. Mais pour éviter que ce nouveau permis ne devienne un moyen de contourner les réglementations en vigueur, on ne pourra faire l'économie « *d'une réflexion sur une réglementation spécifique, un tronc commun aux différents usages* », précise le juriste.

Segmentation du marché

Enfin, les investisseurs manquent aujourd'hui à l'appel, souligne l'étude de l'ORIE. En cause : un marché très segmenté, des foncières qui ne souhaitent pas gérer des actifs de logements, moins rentables la plupart du temps que les immeubles de bureaux et moins liquides, puisqu'il faut purger les droits des locataires en cas de vente. Mais, là aussi, l'idée fait son chemin. « *Un immeuble de bureaux potentiellement mutable est intéressant si on le met en perspective avec une future friche* », souligne Olivier Haye, directeur de la maîtrise d'ouvrage chez Gecina. La société d'investissement immobilier plébiscite de nouveaux matériaux, avec une résidence étudiante de 8 étages en bois dans le 13^e arrondissement de Paris et programme mixte de 35.000 mètres carrés (dont 20.000 de bureaux), toujours en bois, dans le quartier central des affaires, « *que nos successeurs pourront facilement transformer ou démonter dans quarante ans* ».

Marie Bidault

[\(javascript:void\(0\);\)](#)