



## *l'essentiel*

### **La loi Climat encourage la construction de bâtiments à usage réversible**

Les promoteurs ont commencé à construire des bâtiments réversibles. Mais pour une production à plus grande échelle, il faudra lever des obstacles techniques, financiers et réglementaires. // P. 21

## **ENTREPRISES**

# La loi Climat encourage la construction de bâtiments à usage réversible

- Les promoteurs ont commencé à construire des bâtiments réversibles.
- Mais pour une production à plus grande échelle, il faudra lever des obstacles techniques, financiers et réglementaires.

## **CONSTRUCTION**

**Elsa Dicharry**  
@dicharry\_e

Le bâtiment réversible : les promoteurs commencent à le tester, le gouvernement entend le développer à plus grande échelle. L'article 52 du projet de loi Climat et Résilience, qui sera examiné à l'Assemblée à compter du 29 mars, stipule que « les bâtiments dont le permis de construire est déposé après le 1<sup>er</sup> janvier 2023 font l'objet, avant leur construction, d'une étude de potentiel de réversibilité et d'évolution future ». Un décret doit préciser « les catégories de bâtiments pour lesquelles cette étude doit être réalisée et son contenu ».

Ce texte « incite à la réflexion », estime le directeur général délégué de Nexity, Loïc Daniel. Le premier promoteur français a déjà prévu la

construction de trois immeubles de bureaux à la porte de Montreuil, à Paris, conçus pour être transformables en immeubles de logements. Ils seront livrés en 2026. Mais avant de développer davantage les bâtiments réversibles, il existe des obstacles techniques, financiers et réglementaires à franchir. « Un immeuble de bureaux ne se conçoit pas comme un immeuble de logements, et anticiper la réversibilité est extraordinairement complexe », souligne le dirigeant. Les trames de façade d'un bâtiment et l'espacement des fenêtres, son épaisseur, les surcharges au sol, le nombre et l'emplacement des escaliers ou les conditions acoustiques sont différents selon l'usage prédéfini.

**Normes incendie différentes**  
Pour anticiper la reconversion future d'un immeuble de bureaux

en immeuble de logements et en limiter ainsi le coût, comme à Montreuil, il faut donc prévoir de pouvoir creuser des loggias, afin de réduire la profondeur du bâtiment, ou se réserver la possibilité de boucher certaines cages d'escalier, qui deviendront inutiles, afin de récupérer de la surface. « Il faut aussi s'assurer qu'il n'y ait pas de murs porteurs à démolir au moment de la transformation », note le directeur opérationnel de Valoptim, Mohamed Dahrouch. Ce promoteur développe un projet du même type à Vélizy, dans les Hauts-de-Seine. « Nous construisons déjà des immeubles qui prévoient la réduction ou le regroupement d'appartements. Anticiper un changement d'usage est plus compliqué. Techniquement. Mais aussi d'un point de vue réglementaire. Le nom-





*bre de places de stationnement requis n'est pas le même pour un immeuble de bureaux et un immeuble de logements. Les normes incendie ou d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite diffèrent », note Yannick Borde, le président de Procvivis.*

### **Permis « à double détente »**

*« Il y a un vrai travail de convergence des règles à réaliser entre le résidentiel et le tertiaire, de manière à faciliter la réversibilité des bâtiments », juge Loïc Daniel. Il faut aussi que le plan local d'urbanisme (PLU) permette une modification d'usage dès le début et maintienne cette possibilité dans le temps. Un système de permis de construire à « double détente » a été testé pour le village des médias et le village des athlètes des JO de Paris 2024. Il faudra sans doute l'adapter.*

Reste aussi à bien définir pour quels types de bâtiments et dans quelles localisations cette réversibilité sera opportune. *« Je suis totalement favorable à la démarche inscrite dans la loi Climat. Il faut maintenant pouvoir agir au cas par cas, en anticipant les changements de modes de vie et les mutations des territoires »,* indique Mohamed Dahrouch. Selon lui, cette approche est aujourd'hui justifiée en Ile-de-France pour des immeubles de bureaux, à l'heure où le taux de vacance augmente et où ce type de bâtiment devient plus rapidement obsolète.

*« Il ne faut pas faire de la réversibilité une règle générale »,* insiste aussi le DG délégué de Nexity. D'autant que ce type d'opérations est forcément plus coûteux que des opérations classiques. Mais il reste à espérer qu'au fil du temps et avec l'expérience acquise, l'addition pourra en partie diminuer. ■





Porte de Montreuil, à Paris, Nexity construit trois immeubles de bureaux pensés dès le départ pour pouvoir être transformés en immeubles de logements. *Photo The Collective For Climate*

