

« PLUTÔT QU'UNE CONSTRUCTION SANS AFFECTATION, ON POURRAIT ENVISAGER UN BÂTIMENT QUI POSSÉDERAIT UNE DOUBLE DESTINATION. »



Michèle Raunet
NOTAIRE, ÉTUDE CHEUVREUX

Avez-vous déjà eu l'occasion de réfléchir à la réversibilité des bâtiments ?

Nous sommes notaires de la ville de Paris. Lors du concours Réinventer Paris, nous avons étudié la pérennité ou la faisabilité juridique des innovations proposées. Nous avons été confrontés à la réversibilité car certains projets l'ont proposée. Par ailleurs, l'Étude Cheuvreux dispose d'un département de recherche et développement, ce qui nous permet de réfléchir à ce type de sujet.

Quelle difficultés soulèvent l'évolution de bureaux en logements ?

Un immeuble de bureaux qui devient un immeuble de logements, en tout ou partie – car il faut imaginer des transformations dans des temporalités différentes –, ne devrait pas poser de problèmes juridiques. Du point de vue du droit privé, cela serait plus ou moins simple dans le cadre d'une monopropriété ou d'une copropriété, mais c'est réglable assez facilement. Le sujet fiscal se traite également simplement, à mon sens, via une circulaire de Bercy, ou éventuellement un rescrit fiscal [une réponse de l'administration sur l'interprétation et la portée d'un texte fiscal].

En revanche, la question du droit de l'urbanisme est le sujet le plus compliqué à traiter, car les biens réversibles changeraient de destination au fil du temps. Actuellement, cette mutation est soumise à autorisation de changement de destination, permis de construire ou déclaration préalable, et parfois à d'autres types de réglementations. Il est beaucoup

plus simple de transformer des bureaux en logements que l'inverse. Dans le sens logements-bureaux, on fait face à la complexité de toute la réglementation d'urbanisme, de redevances, d'agréments, d'usages, de permis de construire...

Comment simplifier ces démarches ?

Idéalement, un bâtiment de conception réversible ne devrait plus donner lieu à aucune autorisation extérieure. S'il fallait en demander une à chaque évolution de l'immeuble, cela occasionnait une perte de temps, de l'incertitude, et c'est problématique.

Plutôt qu'une construction sans affectation, on pourrait envisager un nouveau type de bâtiment, qui posséderait une double destination. En l'état du droit positif, cela n'est pas possible, mais cela pourrait se traiter dans le cadre d'évolutions législatives.

Tout le travail de notre département de R&D est de faire en sorte que le droit évolue à la même vitesse que la société, sous réserve que cela corresponde, bien entendu, à l'intérêt général. Nous sommes dans une période passionnante : nos manières de vivre, de faire et de construire sont en pleine évolution. À l'Étude, nous réfléchissons à des solutions juridiques pour acheter son logement moins cher, mutualiser les réseaux d'énergies et de transports, créer de l'économie solidaire... Nous réfléchissons aussi à la réversibilité à l'échelle des îlots. C'est d'utilité publique.