©Canal Architecture

INTÉGRER LA RÉVERSIBILITÉ DANS LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT NEUF

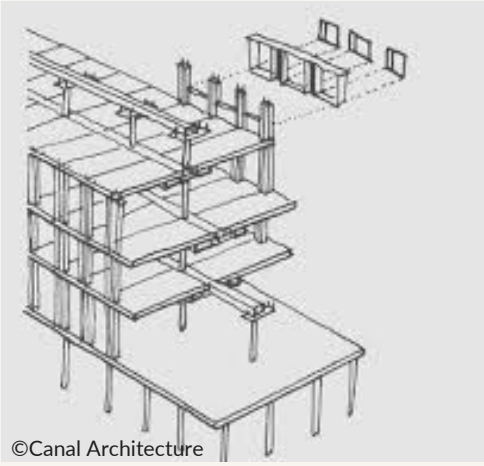
Mémoire rédigé et soutenu par Paul BARDET - de TRÉGLODÉ
Le 26 juin 2024

ALSEI IMMOBILIER RÉSIDENTIEL
UNIVERSITÉ DE LYON
UNIVERSITÉ LYON III JEAN MOULIN

DÉFINITION

Réversibilité, nom féminin

La réversibilité se définit comme la capacité d'un nouveau bâtiment à changer facilement de fonction (bureaux, logements) grâce à une conception anticipée visant à minimiser l'ampleur et le coût des travaux nécessaires. Dès la phase d'études et après sa construction, un immeuble réversible peut s'adapter avec flexibilité à des modifications de programme et aux transformations qui en découlent.


©Canal Architecture

UNE LÉGISLATION COMPLEXE

DROIT DE L'URBANISME

Loi SRU

- Restriction à 9 catégories de destinations dans les PLU
- Déclaration préalable pour chaque changement de destination entre les 9 catégories
- La rigidité des règles impacte la rentabilité des projets et décourage les promoteurs.

DROIT DE LA CONSTRUCTION

- Normes diverses pour usages résidentiels et tertiaires : épaisseurs, hauteurs, exposition au soleil, sécurité incendie, accessibilité, exigences environnementales.
- Exigences spécifiques pour les espaces de bureau (surface, éclairage, circulation) souvent incompatibles avec les normes résidentielles.
- Réversibilité possible mais limitée par les standards spécifiques.

DES EXEMPLES CONCRETS

- WORK#1 de Linkcity/ Bouygues Construction,
- TEBiO du Groupe Elithis/ Canal Architecture
- Arabesk par OGIC/ Roger Diener Architecte
- Siège social de Sephora par OGIC/ Axel Schoenert Architectes

LA RÉVERSIBILITÉ DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

CHARTE DE LA VILLE DE LYON

- Engagement de Lyon pour le développement d'un bâti répondant efficacement aux défis futurs.
- Objectif n°3 : développer une conception de l'habitat et des lieux de travail de grande qualité.
- Mise en place de principes constructifs et structurels performants pour la durabilité et la modularité des constructions.

PLU BIOCLIMATIQUE À PARIS

- Le PADD inclut l'orientation 8 : *promouvoir la conception bioclimatique des constructions neuves.*
- Priorité à la sobriété dans l'emploi des ressources, limitation des matériaux mobilisés et favorisation de la réversibilité et démontabilité.
- OAP n°38 incluant un point spécifique sur la réversibilité des constructions neuves : "*privilégier la transformation du bâti pour une architecture contemporaine, bioclimatique, bas carbone et soucieuse de réversibilité et évolutivité*".

PERMIS SANS AFFECTATION

- Introduit par la loi ELAN du 23 novembre 2018, offrant une plus grande flexibilité dans l'utilisation future des bâtiments.
- Permet de ne pas préciser l'affectation exacte des surfaces dès le départ, favorisant une approche évolutive et adaptable.
- Processus basé sur une programmation prévoyant divers scénarios d'utilisation, tous conformes aux destinations prévues par le PLU.

Pionniers d'un avenir meilleur : il y a une vraie prise de conscience de la part des décideurs publics...

"La réversibilité est l'occasion de reprendre la main sur le développement des villes."

Anne Démians, Architecte

LES PRINCIPES CLÉS DE LA RÉVERSIBILITÉ

1 EPAISSEUR DU BÂTIMENT

- Envisager une épaisseur de 13 m pour les bâtiments traversants.
- Offre des plateaux plus flexibles et des aménagements plus mobiles.
- Favorise l'éclairage naturel et la double exposition.

2 HAUTEUR DES ÉTAGES

- Fixer la hauteur des étages à 2,70 m.
- Équilibre entre les besoins des occupants et les impératifs de densification urbaine.
- Améliore l'utilisation de l'espace et la lumière naturelle, sans réduire la hauteur utile dans les bureaux.

3 CIRCULATION EXTÉRIEURE

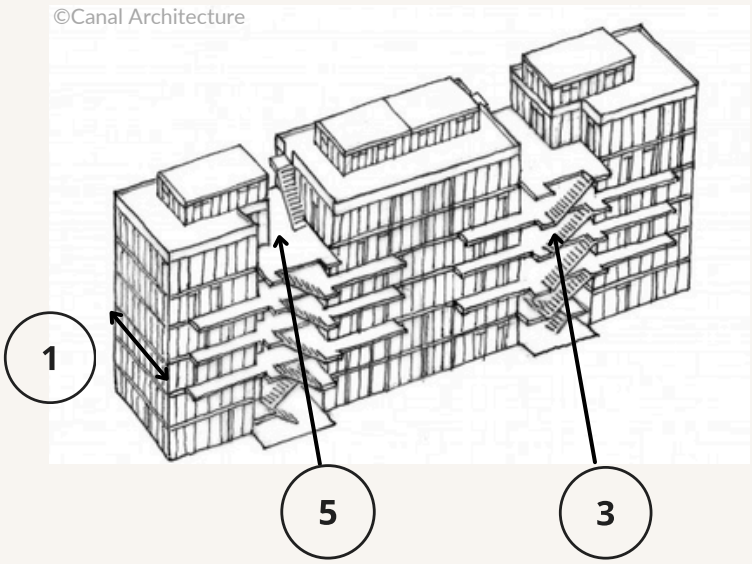
- Placer les circulations verticales (escaliers et ascenseurs) à l'extérieur du bâtiment.
- Création de placettes naturellement éclairées et ventilées.
- Pontons pour les circulations latérales, servant également de lieux de rencontre ou de détente.

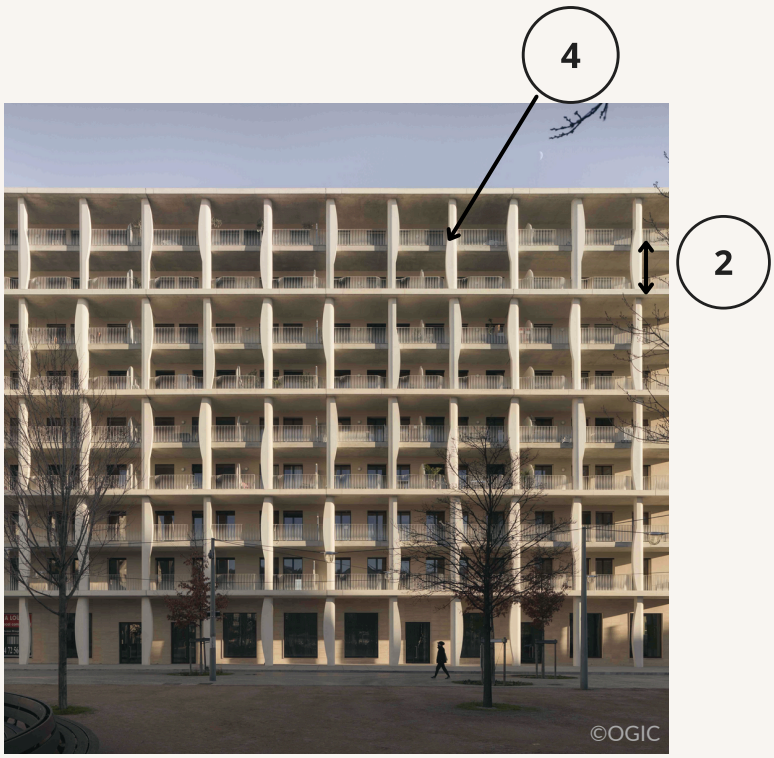
4 STRUCTURE POTEAUX DALLES

- Offre une grande souplesse d'aménagement avec une faible empreinte carbone.
- Évite la segmentation intérieure provoquée par les murs porteurs.
- Exploitation optimale de l'inertie thermique et passage des réseaux aériens.

5 RÉSEAUX EN FAÇADES

- Chemins techniques parallèles aux escaliers et aux ascenseurs pour le passage des fluides essentiels.
- Adaptation des besoins en électricité, eau et gaz selon les usages (bureaux et logements).





NORMES À RESPECTER

NORME INCENDIE

- Deux modes opératoires pour les pompiers selon le type de bâtiment
- Exigences plus rigoureuses pour les logements, notamment en termes de stabilité au feu et dispositifs de désenfumage.
- Capacité des pompiers à atteindre le logement le plus haut (max 50 m au-dessus du sol accessible) selon l'arrêté du 19 juin 2015.

ACCESSIBILITÉ PMR

- Mettre en place une cage d'escalier aux dimensions réglementaires d'un immeuble de bureaux pour répondre aux deux affectations.
  - Normes de circulation pour les bureaux : couloirs et escaliers de 1,40 m de large.
  - Normes de circulation pour les logements : 1,20 m de large.

NORME ACOUSTIQUE

- Absence de restrictions acoustiques entre étages de bureaux, mais règles strictes entre logements pour limiter les nuisances sonores.
- Anticipation des réglementations acoustiques du logement pour permettre une future conversion du bâtiment

NORME THERMIQUE

- Répondre aux exigences de performance énergétique en vigueur (norme RE 2020 pour les logements).
- Normes plus strictes pour les logements que pour les bureaux, nécessitant une attention particulière dès la conception.

UN PARI POUR L'AVENIR ...

Bien que la construction réversible implique un investissement initial plus élevé, elle offre une rentabilité incomparable en évitant les coûts de démolition et de reconstruction, tout en assurant une adaptation continue aux besoins du marché.
La collaboration entre les acteurs du secteur immobilier et les pouvoirs publics est cruciale pour concrétiser cette vision. Ensemble, bâtissons des villes plus durables, dynamiques et prêtes à affronter les défis de demain.

Optez pour une solution qui respecte notre planète : la réversibilité permet de « reconstruire la ville sur la ville », favorisant un développement immobilier vertueux et neutre en carbone.

ALORS, QUEL AVENIR POUR LA RÉVERSIBILITÉ DANS L'IMMOBILIER NEUF ?