

Permis d'innover et réversibilité

JEAN-ÉMERIC MONSEAU

Comment réaliser un bâtiment réversible ? La question est centrale pour permettre une seconde vie en économisant les ressources, c'est-à-dire sans démolition et si possible avec des travaux de rénovation les moins lourds possibles. Avec la crise sanitaire, le sujet est devenu incontournable quand on aborde l'aménagement de quartiers mixtes en centre de métropole, comme Saint-Jean Belcier situé au cœur de l'OIN (Opération d'Intérêt National) Bordeaux-Euratlantique, à deux pas de la gare Saint-Jean. Les surfaces de plancher à vocation tertiaire seront-elles pérennes avec le recours accru au télétravail ? Les logements seront-ils adaptés aux changements de mode d'habiter ? L'objectif de la réversibilité est clair, sa réalisation se révèle toutefois bien plus complexe qu'il n'y paraît.

Issu d'une innovation lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt « permis d'innover » lancé par l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux-Euratlantique et ses homologues Grand Paris Aménagement et Euroméditerranée en 2017, le projet TEBiO (maître d'ouvrage Elithis, maître d'œuvre Canal Architecture) cherche à dépasser les freins juridiques et constructifs à la réalisation d'un tel bâtiment avec permis de construire « sans affectation préalable ». Introduit en 2016 par la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, le permis d'innover vise

à passer d'une culture de la norme à une culture de l'objectif en permettant des dérogations, dès lors qu'est démontrée l'atteinte de « résultats équivalents » à l'objectif sous-jacent de la norme. Ce dispositif s'applique notamment dans le périmètre des OIN afin de simplifier ou faire évoluer les réglementations, de « construire mieux, plus et moins cher ». L'étude d'impact portant la dérogation est instruite dans le cadre de la demande de permis de construire.

Dans le cas de TEBiO, la première ambition du permis d'innover porte sur la capacité architecturale du bâtiment à muter en respectant l'esprit des règles applicables à chaque usage prévu. Le travail itératif de conception à partir des principes constructifs posés au préalable par le maître d'œuvre – épaisseur du bâtiment, hauteur des étages à 2,70 m, circulation par pontons extérieurs, poteaux-dalles, distribution des réseaux sans reprise structurelle, enveloppe du bâtiment – aboutit à une réversibilité réelle entre logement et bureau et a permis de circonscrire le périmètre dérogatoire à quelques sujets précis : portance des planchers, acoustique ou intervention des secours. Ainsi, le projet respecte, entre autres, les règles de stationnement du PLU de Bordeaux Métropole quelle que soit la part de surface de plancher affectée à chaque destination.

Le second champ du permis d'innover est relatif aux implications réglementaires et économiques de la double affectation dans le permis de construire et relève plutôt du domaine de l'expérimentation que de la dérogation. Il nécessite de se coordonner avec l'ensemble des services instructeurs concernés, y compris au niveau ministériel. Quelle fiscalité, taxe d'aménagement ou taxe foncière, appliquer ? Selon quelles modalités les services peuvent-ils instruire un dossier de permis hors norme, ne serait-ce que pour le formulaire CERFA ?

En poussant la logique de la réversibilité à de telles extrémités, il n'est pas certain que tous les obstacles recensés soient surmontés, forçant dans le cas contraire à revenir à des dispositions plus usuelles. Quoi qu'il en soit, la réflexion autour de ce permis d'innover aura permis de tester la solidité des normes face à l'enjeu de la réversibilité tout en concevant le bâtiment le plus adapté à cet égard. Ce processus aura ainsi été un prétexte pour atteindre un objectif en dépassant des modes de fabrication de la ville souvent enchaînés dans des champs normatifs et économiques contraints rendant ces objectifs illisibles, voire intenables. Il est envisagé de déposer un permis de construire à la fin de l'année 2021. —