

Immobilier

6 février 2020

Auteur : Fabienne Proux

## Immobilier : des pistes pour faciliter l'évolution des usages des locaux

Dans une étude dévoilée le 6 février 2020, l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France (Orie) fait des préconisations pour adapter la législation de classification des locaux aux évolutions des usages.

« La classification actuelle des locaux (5 destinations et 20 sous-destinations) n'est plus adaptée à l'apparition d'une multitude d'utilisations au sein du même local », constate l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France (Orie). Datant d'après-guerre, la législation est aujourd'hui obsolète et « les multiples réformes n'ont fait qu'entraver les choses, dès lors toute transformation d'usage d'un local s'apparente à une course d'obstacles », explique Christophe Canu, président de l'Orie de février 2018 à février 2020 qui vient de passer la main à Antoine Derville, président de Cushman & Wakefield. « On se trouve face à une contradiction entre la législation et la volonté de faire », poursuit le dirigeant de Segat.



La destination et l'usage des bâtiments sont figés par la législation alors que les besoins évoluent © Groupement : Bouygues immobilier – Agency Promotion – 3F / Architectes : AAVP – Raphaël Gabrion – ateliers O-S architectes / Paysagiste : Agence Babylone / Image : Alexandre Besson

### Introduire le principe de réversibilité

Reste à savoir comment faire évoluer la réglementation. Dans cet objectif, l'Orie a réalisé une étude qui a été présentée le jeudi 6 février sur le thème : « l'usage et la destination des locaux en Ile-de-France : quel futur ? ». Parmi ses préconisations, outre une adaptation de l'article L. 631-7

du Code de la construction et de l'habitation, l'observatoire propose la possibilité de pouvoir compenser les surfaces transformées en bureaux par des extensions et/ou des surélévations de locaux et d'autoriser soit des « conventions d'occupation civile » – avec la possibilité pour les propriétaires de revenir au statut des baux commerciaux -, soit l'utilisation du statut des baux dérogatoires – en donnant plus de liberté dans la durée (renouvelable plusieurs fois jusqu'à un maximum de 36 mois).



Christophe Canu.© Jgp

L'Orie préconise également de créer un dispositif en droit public, permettant d'introduire le principe de réversibilité. Ainsi, « il serait possible de changer la destination d'un local temporairement et de retrouver, au bout d'une certaine période, la destination d'origine », détaille l'étude. Enfin, pour faciliter l'occupation à titre temporaire des locaux vacants, il faudrait permettre aux propriétaires de les « mettre à disposition à titre gratuit » à des entités relevant du secteur de l'économie sociale et solidaire.

### **« L'Orie n'est pas un cabinet de lobbying »**

Autant de préconisations qui seront transmises aux services de l'Etat à l'instar de celles issues des précédentes études de l'Orie, telles que « l'empreinte carbone dans l'immobilier tertiaire : quelles priorités ? » ou les incidences du Grand Paris express sur les pôles économiques d'ici à 2030. Ces deux derniers travaux font partie des faits marquants de 2019 pour l'observatoire, observe Christophe Canu à l'heure du bilan de sa présidence. « Le rôle du président de cette instance qui réunit acteurs privés et publics, est de s'assurer que les préconisations soient équilibrées entre la volonté publique et les attentes du privé, prévient-il. L'Orie n'est pas un cabinet de lobbying. »

A titre personnel, ces deux années lui auront donné « une formation accélérée pour conseiller les directeurs immobiliers tant du privé que du public afin de les aider à la conduite du changement et à optimiser leur patrimoine ». Une expertise qu'il met à profit dans ses nouvelles fonctions à la tête du cabinet d'ingénierie foncière et de conseils en immobilier Segat (70 salariés) qui vient d'acquérir la société Objectif ville, une agence d'urbanisme spécialisée dans le développement économique et commercial.