

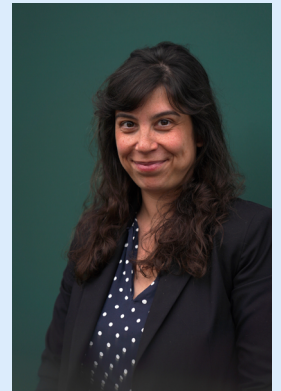
Guide opérationnel pour intensifier l'usage du bâti

En finir avec le gaspillage des mètres carrés

Edito

Eléonore Slama

Adjointe à la Maire du 12e arrondissement
de Paris et Maire du quartier Bel-Air nord



Je vais vous révéler un secret : **nous vivons au cœur d'un immense gâchis immobilier et personne ou presque n'en a réellement pris la mesure.** Aujourd'hui pourtant, la crise climatique comme la crise que traverse le secteur de l'immobilier et du logement, nous prouve qu'il est devenu urgent d'agir. Mais que recouvre concrètement le gaspillage des mètres carrés ?

Il se caractérise bien sûr par les espaces vacants ou abandonnés qui ont été construits et ont fait l'objet d'une activité : friches industrielles, bureaux, locaux commerciaux ou logements inoccupés, dont le nombre bat de tristes records dans notre pays : 4,5 millions de mètres carrés de bureaux vides rien qu'en Ile-de-France, et plus de 3 millions de logements vacants sur l'ensemble du territoire national. De manière moins évidente, il concerne aussi les bâtis exploités en dessous de leur capacité en nombre d'utilisateur, et/ou durant certaines heures du jour mais aussi la nuit, et durant certaines périodes comme par exemple les vacances scolaires. Ainsi, **70 à 80% du temps, dans des lieux présents partout sur le territoire et que chacun de nous fréquente au quotidien (écoles, bureaux, équipements publics, etc.), il ne se passe rien et personne ne les utilise.**

Ces « temps morts » sont pourtant autant d'opportunités pour accueillir plus d'usages sans devoir construire. L'aménagement du territoire par la chronotopie comme la « ré-occupation » des espaces vacants est un véritable « trésor » qui mérite que nous nous y intéressions. Les bénéfices écologiques sont évidents. Une utilisation plus intense engendre un moindre besoin en construction neuve d'une industrie qui est l'une des plus polluante de la planète. Et malgré les efforts du monde de la fabrique de la ville pour réduire son empreinte carbone, n'oublions pas que **même le plus décarboné des mètres carrés construit sera toujours un mètre carré de trop, s'il n'est pas ou peu utilisé.** Parce qu'elle partage les charges comme l'entretien ou le gardiennage, et qu'elle peut générer de nouvelles sources de revenus, l'intensification des usages peut être rémunératrice. C'est aussi plus de services pour les usagers ou les riverains d'un site. Très concrètement, ce sont des bureaux mis à la disposition d'étudiants en manque d'espaces de travail et lâs de faire des heures de queue pour trouver une place à la bibliothèque. C'est aussi l'immeuble

d'habitation réinventé qui offrira l'atelier, le rooftop ou la chambre d'amis partagés. C'est le restaurant d'entreprise transformé en brasserie ouverte à tous le soir et le week-end. Ce sont les places de stationnement mises à la disposition des riverains ou transformées en espace de stockage lorsqu'elles ne sont pas utilisées par les salariés d'une entreprise. Ce sont nos écoles qui accueillent d'autres usages ou qui ouvrent leurs cours pendant les vacances scolaires ou les week-ends, etc. Le champ des possibles est infini. N'est-il pas enfin temps d'arrêter de jeter les mètres carrés par la fenêtre ? Tout le monde a à y gagner, alors pourquoi s'en priver ?

Le gaspillage alimentaire, et depuis peu la « fast fashion » ont leur loi. La lutte contre le gaspillage de l'eau, de l'énergie ou encore celui des objets commence également à s'imposer dans le débat public et c'est tant mieux. Mais à quand une prise de conscience du gaspillage des mètres carrés de nos villes ? Pourquoi, dans un contexte de préservation des ressources naturelles, de lutte contre le changement climatique et contre l'artificialisation des sols, alors que de nombreux espaces urbains sont aujourd'hui massivement sous-utilisés, cette question plafonne-t-elle encore sous les radars ?

Une prise de conscience de l'ensemble des acteurs de la fabrique de la ville et en particulier des élus, mais aussi des médias et des citoyens, semble aujourd'hui indispensable. Il est temps de changer de regard sur les mètres carrés qui nous entourent. Éveillons les consciences pour amorcer la nécessaire « révolution » de notre utilisation des espaces. Mais il ne suffit pas d'appeler le changement pour qu'il advienne. Il faut créer les conditions de celui-ci. Levons les freins et les obstacles qui l'entravent en donnant les clés pour agir. Interrogeons la façon dont on accompagne la transition pour créer une intensification des usages non pas punitive et culpabilisatrice mais incitative et désirable, car nous aurons créé les conditions pour qu'elle se déploie de manière harmonieuse. Plus que d'une loi qui pourrait néanmoins être nécessaire, nous avons besoin de transformer les pratiques.

Au-delà des beaux discours, j'ai décidé d'agir en réunissant une **alliance publique privée**. Avec ce formidable collectif d'acteurs très divers, nous nous sommes donnés un an pour outiller la filière. **Ensemble nous avons créé le premier indicateur universel pour caractériser l'utilisation de nos bâtiments, l'Intensi'Score, ainsi que ce guide opérationnel de mise en œuvre de l'intensité d'usage.** Ces outils très concrets nous les mettons aujourd'hui au service de tous. Notre objectif est clair : donner à chacun les moyens d'agir et de s'engager vers une utilisation plus intense de nos bâtiments. Parce qu'il est important de prouver que le changement est possible, nous développons des projets pilotes « anti-gaspi » sur l'ensemble du territoire. Ces démonstrateurs portés par le groupement à travers la France démontreront par l'exemple qu'il est possible de faire mieux avec autant. Ensemble, nous pouvons transformer les pratiques de l'immobilier vers un modèle circulaire. **Pour une ville vivante et désirable, pour des espaces utiles, je vous invite à vous emparer de ces outils et à rejoindre dès aujourd'hui notre collectif.**

SOMMAIRE

1. Découvrir 7

Tout connaître de notre action collective

2. Comprendre 17

Comment lutter efficacement contre le gaspillage des mètres carrés ?

3. Mettre en œuvre 21

Appliquer l'intensité d'usage à vos projets

Réaliser un diagnostic d'usage de votre bâtiment 24

Effectuer un diagnostic de votre territoire 30

Identifier les usages compatibles avec vos espaces 34

Assurer l'acceptabilité de votre projet 48

Assurer l'équilibre économique de votre projet 50

Définir un modèle de gestion efficace 52

Évaluer l'impact écologique et sociétal de l'intensification 54

Appréhender les enjeux réglementaires et juridiques 56

Etudes de cas réglementaires 88

4. S'inspirer 101

Quelques projets inspirants

Références & remerciements 119



1

Découvrir

Tout connaître de notre action collective

Les parties prenantes

Initiée et pilotée par **Eléonore Slama** (Adjointe à la Maire du 12^e arrondissement de Paris en charge du logement, de la lutte contre les inégalités et contre l'exclusion et Maire du quartier Bel-Air nord) et coordonnée par **Paris&Co**, l'action collective rassemble Bouygues Construction, la Direction de l'Immobilier de l'Etat, JLL, Linkcity, Novaxia, Société Foncière Lyonnaise, SNCF Immobilier et la ville de Paris. Elle est accompagnée par l'expertise en design de **Vraiment Vraiment**. Impulsée dans le cadre de l'Université de la Ville de Demain de la Fondation Palladio, elle est épaulée par l'expertise, à titre bénévole, de **Sylvain Grisot** (urbaniste et fondateur de dixit.net), **Michèle Raunet** (directrice générale et co-responsable du Pôle développement immobilier chez Cheuvreux), **Raphaël Leonetti** (responsable du LAB, Cheuvreux), **Dominique Alba** (architecte) et **Sylvie Gamelin** (directrice générale d'ELAN).

Fondatrice et pilote

Eléonore Slama, Adjointe à la Maire du 12^e arrondissement de Paris et Maire du quartier Bel-Air nord.

Copilote et coordinateur

PARIS&CO

Membres fondateurs



Accompagnement design

Vraiment Vraiment

Design d'intérêt général

Collège d'experts

- **Sylvain Grisot**, Urbaniste et fondateur de dixit.net
- **Michèle Raunet** et **Raphaël Leonetti**, Etude notariale Cheuvreux
- **Dominique Alba**, Architecte

Et apport d'expertise ponctuelle par :



L'ambition

Notre action collective vise à déployer une sobriété immobilière en maximisant les possibles du déjà-là et multipliant sur une même surface une diversité d'usages par la chronotopie, la mutualisation, l'hybridation et la réversibilité. Nos modes d'actions sont les suivants :

- **Mesurer et outiller** : Co-construire un outil universel dénommé l'Intensi'Score, qui aura vocation à caractériser l'usage réel de nos bâtiments mais aussi à comprendre leurs potentiels d'intensification. Associé à un guide de bonnes pratiques et de mise en œuvre opérationnelle, il accompagnera les acteurs de la ville à promouvoir des solutions concrètes pour passer à l'action ;
- **Agir collectivement** : Fédérer un collectif d'acteurs pionniers, afin de partager retours d'expériences et générer des collaborations ;
- **Embarquer l'écosystème de la fabrique urbaine** : Faire rayonner cette action collective afin de sensibiliser l'ensemble de la filière de la ville durable ;
- **Déployer des projets pilotes** : Développer des projets à forte intensité d'usage. Ils auront vocation à bétastester notre outil afin d'affiner son calcul et à devenir des projets totems de l'intensification d'usage, couvrant le territoire national et des situations urbaines duplicables sur lesquelles il est urgent d'agir : des bureaux, une école, un gymnase, un centre commercial, un équipement culturel, une grande université, etc.



Photos des ateliers de travail et des prises de parole du groupement

Paroles des membres accompagnateurs

Manon HOFFMANN

Cheffe de projet Prospective & Innovation ville durable, Paris&Co

Iswann ALI BENALI

Responsable Prospective & Innovation ville durable, Paris&Co

« Paris&Co, agence d'innovation de Paris et de la métropole, travaille depuis près de 30 ans au déploiement de solutions durables au service des transitions économiques, environnementales et sociales. Nous accompagnons des entrepreneurs, des grandes entreprises, des organisations publiques ou encore des territoires, avec une mission clé : favoriser la collaboration et le passage à l'action entre ces différents acteurs.

Ce groupe de travail est né d'une problématique commune entre tous les membres fondateurs : comment faire concrètement pour mieux exploiter le bâti existant et réduire la construction de bâtiments neufs ? Pour y répondre, nous avons mis en place un programme d'un an, basé sur des ateliers d'intelligence collective, des retours d'expérience de projets, un accompagnement par des experts mais avant tout une approche de coopération entre acteurs engagés pour des villes intenses. C'est grâce à la force et à l'investissement de chaque membre de ce collectif que nous pouvons aujourd'hui rendre public le fruit de ce travail, et œuvrer au déploiement d'une intensité d'usage des villes. »



PARIS&CO

L'équipe Vraiment Vraiment

« Vraiment Vraiment, agence de design d'intérêt général, a développé l'Intensi'Score et accompagné le groupement dans le développement de son guide d'intensification. Avec pour ambition de prendre en compte la variété d'actifs, notamment publics, et d'en faire un outil opérationnel de terrain, l'équipe de designers a conçu un prototype numérique accessible qui participe à éveiller les consciences sur un enjeu de résilience bâtementaire incontournable.

Cet accompagnement s'inscrit dans la continuité du front "lieux publics intensifiés" porté par l'agence.»

**Vraiment
Vraiment**

Design d'intérêt général

Paroles des membres fondateurs



Virginie ALONZI

Directrice Prospective, Bouygues Construction

« Et si le temps constituait une ressource insoupçonnée pour (re)construire la ville sur la ville et ainsi répondre à l'urgence écologique et aux attentes sociétales ? Grâce à la chronotopie, approche spatio-temporelle, l'hybridation et l'intensification des usages d'un bâti ou d'un espace nous permettent de créer des lieux à plusieurs usages et à plusieurs vies. Et les bénéfices sont nombreux : réduction de notre empreinte environnementale et de l'étalement urbain, préservation des ressources et de la biodiversité, maximisation de la valeur d'usages et renforcement du lien social. Enfin, ce nouveau modèle économique hybride permet de générer de nouvelles sources de revenus en utilisant un même m² pour un double voire un triple usage (en complément de réduire les coûts immobiliers). Intensifier les usages, la promesse d'un avenir durable et vivant ! »

Nicolas BLONDEL

Chef de l'Équipe Projet, DIE

Arthur LAPEYRERE

Data Scientist, Adjoint au Chef de l'Équipe Projet, DIE

« La direction de l'immobilier de l'État est engagée depuis plusieurs années en faveur d'une meilleure intensité d'usage des bâtiments de l'État. La politique immobilière de l'État prévoit en effet la mutualisation des bâtiments pour accueillir différents ministères et services, le respect d'un ratio d'occupation et la réduction des surfaces de bureaux de 25 % en dix ans. Ce guide et l'Intensi'Score pourront être un outil complémentaire pour mesurer le potentiel d'amélioration et ainsi optimiser d'avantage nos surfaces. »

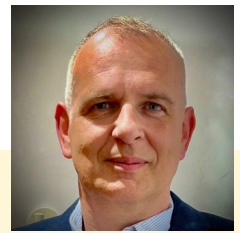


DIE Direction de l'immobilier de l'État



Marine GUIOT
Directrice RSE France Belux, JLL

« Quand notre mission est de " façonner le futur de l'immobilier pour un avenir plus durable ", comment ne pas être sensible au sujet de la sous-utilisation de l'immobilier existant avec un taux d'usage de 30 à 50% pour les bureaux si l'on inclut le soir et le week-end ? Convaincus que la transformation de notre secteur passera par des initiatives collectives, nous, JLL, avons voulu soutenir celle-ci afin de participer à l'accélération des prises de conscience et surtout favoriser le passage à l'action en identifiant et promouvant des solutions au bénéfice de l'intensité d'usage des bâtiments. »



Grégory VASSEUR
Directeur Marketing, Linkcity

« Déjà 40 ans cette année que Linkcity participe à la construction de la Ville. C'est grâce à notre maîtrise de l'ensemble des produits immobiliers et notre approche holistique du métier que nous favorisons une hybridation positive des usages. Ce positionnement, appuyé de notre modèle intégré promoteur-constructeur nous permet d'être en avance et toujours en action sur des sujets clefs comme la régénération de la ville, le bas carbone, la biodiversité et le bien-vivre. Alors participer à cette action est une des étapes importantes de notre activité. »



Claire DELACASA
Chargée de Développement Durable et Immobilier Solidaire, Novaxia

« Chez Novaxia, référence de l'épargne immobilière durable, la vacance des bâtiments est devenue une formidable opportunité de déployer solidarité et impact à travers plus de 30 occupations temporaires menées depuis 2016. Le sujet de l'intensité d'usage s'inscrit dans la continuité naturelle de cette démarche : les surfaces inutilisées se démultiplient à l'infini quand on les considère à travers le facteur temps. C'est ainsi que les soirs et les weekends, nous avons décidé d'aller encore plus loin et de mettre à la disposition d'acteurs à impact notre siège social, Station 45. Cette initiative avait besoin d'une caisse de résonance puissante et le Groupe de Travail sur l'Intensité d'Usage mené en 2024 a été une source d'inspiration et de motivation pour mettre cette pratique à la portée de tous. »



Eric OUDARD
Directeur Technique et Développement, SFL

« Notre positionnement sur l'immobilier prime parisien nous a conduit à réfléchir à l'intensification des usages de nos actifs. Leur qualité, accessibilité et services attirent des clients à forte intensité d'activité, entraînant une forte utilisation des immeubles.

Convaincus de l'impact positif environnemental de l'intensité d'usage, nous avons participé au projet Intensi'Score. Cet outil nous permet d'analyser la performance de notre patrimoine en parfaite cohérence avec une ville désirable, à l'aune de l'objectif de zéro artificialisation nette. »

Charlotte GIRERD
Directrice Transition, RSE et Innovation, SNCF Immobilier

« Chez SNCF Immobilier, nos immeubles et terrains connaissent de nombreuses vies successives, d'autant plus lorsqu'ils sont centenaires ! Un bâtiment de service de l'infrastructure peut devenir un économat puis du logement puis les bureaux d'une start-up ou une boutique de location de vélos. L'enjeu désormais est que ces vies multiples se déroulent en même temps dans le même bâtiment pour réellement intensifier l'usage des biens, renforcer les liens sociaux et réduire le poids carbone de notre immobilier ou tout du moins le mutualiser ! »



Des projets pilotes à forte intensité d'usage

Les projets pilotes sont des démonstrateurs portés par le groupement à travers la France, qui visent à démontrer par l'exemple qu'il est possible de faire mieux avec autant.

Afin de construire des livrables qui soient adaptés au mieux aux besoins des acteurs du terrain, le groupement, dans un premier temps, met à l'épreuve et teste les prototypes d'indicateur sur des actifs réels. Dans un second temps, grâce au guide de mise en œuvre, certains de ces projets pilotes appliqueront concrètement les principes de l'intensité d'usage.

Les projets pilotes portés par le groupement :



L'Éveil de Flaubert, Rouen (76)

Première opération de l'écoquartier Flaubert (portée par Linkcity et Bouygues Construction).



Washington Plaza, Paris (75)

Ensemble tertiaire parisien de 48 000 m² dans le 8e arrondissement (porté par la Société Foncière Lyonnaise).



Centre Commercial, Ivry-sur-Seine (94)

En attendant le recyclage de centre commercial, un projet inédit de mise à disposition de cellules commerciales à des acteurs à impact prendra place (porté par Novaxia).



La Seine Musicale, Boulogne-Billancourt (92)

Équipement culturel emblématique – pour tester l'indicateur en avant-première (porté par Bouygues Construction).



Station 45, Paris (75)

Siège social de Novaxia, dans le 15e arrondissement, mettant à profit les horaires de fermeture habituelle des bureaux pour adopter une mixité d'usage (porté par Novaxia).

Un site industriel dans le nord de la France

(porté par SNCF Immobilier).

Une grande école de commerce et des espaces de bureaux

(portés par JLL).

Les projets pilotes portés par des membres externes au groupement :



Sorbonne Nouvelle, Paris (75)

Nouveaux locaux de l'Université Paris III dans le 12e arrondissement (portés par la DIE).



Académie du Climat (75)

Lieu pour s'informer, échanger et agir pour répondre aux enjeux du réchauffement climatique.



Les Ateliers Beaux-Arts (75)

Sites d'enseignement des arts plastiques.



Le complexe sportif Antigone (34)

Complexe qui réunit la piscine Angelotti et la salle de sports Olympie à Montpellier.



La médiathèque Shakespeare (34)

Equipement culturel situé en Quartier Prioritaire de la Ville à Montpellier.



Une école parisienne (75) (portée par la Ville de Paris).



La maison Pour Tous Voltaire (34)

Lieu de solidarité aux usages partagés à Montpellier.



2

Comprendre

Comment lutter efficacement contre le gaspillage des mètres carrés ?

Qu'est-ce que l'intensité d'usage ?

Intensifier les usages d'un bâtiment revient à réduire la sous-utilisation de ses mètres carrés et à maximiser l'utilisation de ses espaces. Ce résultat est obtenu en mettant en place des principes tels que l'hybridation des usages, la mutualisation entre différents usager-e-s, la chronotopie ou encore la réversibilité du bâti. En résumé, un espace peut être intensifié en jonglant sur :



Les usages
assignés au lieu
(Hybridation)



Les utilisateur-ric-e-s
ayant accès au lieu
(Mutualisation)



Les temporalités
de la journée, de la semaine,
de l'année (Chronotopie)

L'hybridation (ou la mixité d'usage) consiste à utiliser un espace pour plusieurs usages.

Exemple : Une salle de classe qui devient salle de sport le soir pour les écolier-e-s.

La mutualisation vise à partager un même espace entre plusieurs utilisateur-ric-e-s.

Exemple : Un espace de coworking qui regroupe des entrepreneur-e-s et des étudiant-e-s.

La chronotopie implique de faire évoluer la programmation d'un espace en fonction du temps, en considérant les différents usages et utilisateur-ric-e-s possibles. En d'autres termes, c'est penser l'usage des espaces en fonction des temporalités de la journée (matin, midi, après-midi, soirée, nuit...), de la semaine (lundi à vendredi, week-ends...), de l'année (saisons - printemps, été, automne, hiver - vacances scolaires...).

Exemple : Une place de village qui s'adapte au fil de l'année pour accueillir tour à tour le marché hebdomadaire, la fête du village ou la simple déambulation des habitant-e-s pendant la semaine.

La réversibilité du bâti permet de faire évoluer les bâtiments en même temps que les besoins. Il s'agit d'adapter l'aménagement et/ou les équipements d'un espace en fonction de l'évolution de ses usages, de manière pérenne, temporaire et/ou chronotopique.

- *Exemples de réversibilité pérenne : Un bâtiment de bureau transformé en logements, un parking en business center, des archives en fitness...*
- *Exemple de réversibilité temporaire : L'occupation temporaire d'une université pour en faire un tiers-lieu culturel (ex : Césure, Paris).*
- *Exemple de réversibilité chronotopique : Un espace de coworking en rez-de-chaussée transformé en salle de concert en soirée (ex : Garage, Lille)*

Quels sont les bénéfices de l'intensité d'usage ?



Bénéfices écologiques

- **Diminution des besoins en constructions neuves** qui induit une réduction des émissions et de la pollution liées à la construction ainsi que la préservation de la biodiversité. Cela permet de répondre aux objectifs de la ZAN (Zéro Artificialisation Nette) de la Loi Climat et Résilience ;
- **Contribution nette à la trajectoire de décarbonation** : l'intensification des usages est le meilleur moyen de contribuer à la décarbonation du secteur en faisant mieux avec autant ;
- **Réduction du gaspillage des mètres carrés** sous-occupés en moyenne 80% du temps et rationalisation de notre consommation d'espaces.

Bénéfices sociaux et sociétaux

- **Amélioration de la qualité urbaine** grâce au « frottement » des usages : sportifs, alimentaires, commerciaux, culturels, etc. L'intensité d'usage favorise la mixité programmatique des quartiers et les rend ainsi plus vivants quel que soit les heures de la journée. L'intensification des usages génère de nouvelles formes de sociabilités et de solidarités car des publics différents sont amenés à se croiser ou à se côtoyer davantage, créant ou renforçant des dynamiques au sein de quartiers ;
- **Meilleure intégration de l'utilité sociale et écologique** : notamment des associations, initiatives citoyennes ou projets solidaires en recherche de locaux accessibles.

Bénéfices économiques

- **Nouveaux revenus** à travers la mise à disposition des espaces à un public plus large ;
- **Réduction des coûts immobiliers**, notamment les charges des bâtiments (entretien, gardiennage) qui peuvent être divisées par le nombre d'utilisateur·rice·s ;
- **Revalorisation de la valeur patrimoniale** du bien à travers une attractivité renforcée ;
- **Augmentation de l'attractivité des territoires** en régénérant des centralités ;
- **Amélioration de l'attractivité et de l'image des propriétaires** à travers une gestion de lieux hybrides (davantage de services à disposition des usager·e·s des bâtiments) et attractivité pour les jeunes talents travaillant dans le secteur immobilier ;
- **Fertilisation croisée** et création de relations économiques entre occupant·e·s.



3

Mettre en œuvre

Appliquer l'intensité d'usage à vos projets

Comment mettre en place l'intensité d'usage ?

Ca y est, vous en êtes convaincu·e : l'intensité d'usage doit être déployée largement. Mais comment faire concrètement ? Quelles sont les étapes à suivre, les démarches à lancer ? Nous vous proposons dans cette partie de nous concentrer sur les étapes clés pour intensifier les espaces.

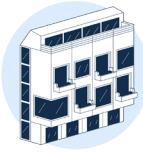
Pour lancer un projet "intense", la première étape sera de recourir à un état des lieux de l'existant à travers deux diagnostics. D'abord, un **diagnostic du bâtiment**, si existant, afin d'identifier les espaces à intensifier et les combinaisons d'usages à y mettre en place. En parallèle, un **diagnostic du territoire** permettra d'identifier les bâtiments et infrastructures existantes sur le territoire et les besoins locaux, nécessaires pour assurer la cohérence du projet et une programmation adaptée. Il faudra également s'attarder sur les **contraintes juridiques et réglementaires** liées (conventions, baux, PLU, assurances, réglementation incendie...), trouver un **modèle économique** équilibré, favoriser la mise en place de critères extra-financiers (RSE), décloisonner la **gouvernance** du projet afin de favoriser son acceptabilité et définir une **gestion technique et logisitique** adaptée aux spécificités du projet. Une fois le projet lancé, vous pourrez **évaluer** les effets de cette démarche d'intensification à travers une étude d'impact.

Des fiches méthodologiques pour approfondir chaque étape clé

Pour chacune des étapes clés d'un projet d'intensification, nous vous proposons une fiche méthodologique listant des recommandations et des ressources à votre disposition. Ces fiches sont numérotées afin d'être identifiables plus facilement, mais ne s'appliquent pas forcément à la suite les unes des autres. En effet, plusieurs de ces étapes peuvent se chevaucher dans la temporalité d'un projet.

Et si votre bâtiment n'existe pas encore ?

Si votre projet est encore en phase de conception, ces fiches méthodologiques vous seront également utiles afin d'anticiper au mieux les différentes étapes à mettre en place. Elles permettront de vous aider à concevoir au mieux vos futurs espaces (réversibilité, accès, équipements...).



#1 Réaliser un diagnostic d'usage de votre bâtiment

Identifier les usages réels de votre bâtiment et caractériser le potentiel d'intensification.

ZOOM : Intensi'Score



#2 Effectuer un diagnostic de votre territoire

Comprendre les besoins du territoire pour identifier les opportunités programmatiques de votre projet.

ZOOM : Intensi'Score



#3 Identifier les usages compatibles avec vos espaces

Déployer des programmes complémentaires dans votre bâtiment.

ZOOM : Compatibilité d'usages



#4 Assurer l'acceptabilité de votre projet

Fédérer une équipe qui embarque les usagers dans le projet d'intensification.



#5 Assurer l'équilibre économique de votre projet

Identifier les coûts et les revenus additionnels générés par votre projet d'intensification.



#6 Identifier un modèle de gestion efficace

Anticiper les enjeux de gestion technique et de logistique adaptés aux spécificités du projet.



#7 Évaluer et valoriser l'impact écologique et sociétal de l'intensification

Alimenter votre reporting extra-financier grâce à une étude d'impact.



#8 Appréhender les enjeux réglementaires et juridiques

Développer votre projet d'intensification à droit constant.



ZOOM RÉGLEMENTAIRE #1 : Utilisation

ZOOM RÉGLEMENTAIRE #2 : Contractualisation

ZOOM RÉGLEMENTAIRE #3 : Sécurité incendie

ZOOM RÉGLEMENTAIRE #4 : PLU & destinations

ZOOM RÉGLEMENTAIRE #5 : Assurance

6 ÉTUDES DE CAS RÉGLEMENTAIRES

FICHE MÉTHODOLOGIQUE #1

Réaliser un diagnostic d'usage de votre bâtiment

Identifier les usages réels de votre bâtiment et caractériser le potentiel d'intensification

Qui sont les usager·e·s de mon bâtiment ? Quelles sont leurs habitudes d'usages ? Sont-ils présent·e·s en soirée, lors des vacances scolaires etc. ? Un diagnostic de bâtiment permet de mieux comprendre son usage réel, en termes d'espaces, de temporalités et de profils d'utilisateur·rice·s. Il sert à identifier des opportunités et/ou des besoins, en croisant différents types de données (data numériques, déclaratives, comportementales, observations). C'est toute l'ambition de l'Intensi'Score !

#diagnostic

#bâtiment

#usage



Pourquoi ?

Les bénéfices d'un diagnostic d'usage de bâtiment :

- **Identifier le niveau d'usage réel** du lieu et son potentiel d'intensification
- **Guider le futur projet** d'intensification afin de le rendre cohérent avec l'usage réel du bâtiment et les besoins des usager·e·s et/ou des riverain·e·s du site
- **Renseigner les gestionnaires et décideur·euse·s** sur l'état du bâti à un instant T
- **Justifier le projet** auprès des différentes parties prenantes

Comment ?

Un diagnostic de bâtiment représente un véritable travail d'enquête. Les moyens à votre disposition :

- **Utiliser l'outil « Intensi'Score »** afin d'identifier l'usage réel et le potentiel d'intensification du bâtiment (cf diagnostic de bâtiment avec l'Intensi'Score). Cet auto-diagnostic pourra être complété par les étapes suivantes :
- **Définir le service en charge** de ce travail et un·e pilote
- **Définir une méthode de diagnostic** et produire ses outils de relevé, notamment :
 - Une grille d'entretien pour les gestionnaires et services de maintenance : Qui sont les utilisateur·rice·s du bâtiment ? Quels sont les systèmes d'accès déjà mis en place ? Quelles sont les principales difficultés rencontrées dans la gestion de l'équipement ? Les bonnes pratiques ? Quelles sont les contraintes existantes ?
 - Un plan du bâti à annoter (intégrant les espaces déjà mutualisés, les espaces à intensifier, les

espaces qui peuvent évoluer)

- Un semainier vierge du bâtiment à compléter
- **Organiser une visite du bâtiment** avec le·a gestionnaire et un·e agent·e de terrain, afin de mieux appréhender le lieu et de prendre des photos, suivi d'un entretien
- **Rassembler les données disponibles** sur le bâtiment et les étudier (liste d'inscrits, flux, fluides...).
- **Observer la vie du bâtiment** à différents moments et compléter les enseignements en croisant les témoignages (ex : micro-trottoir ou questionnaires auprès des usager·e·s)
- **Rédiger une note de synthèse** comprenant :
 - des constats issus des outils de diagnostic
 - des pistes de solutions : espaces disponibles, horaires à élargir, usager·e·s à aller chercher, besoin en programmation (issu du territoire ou autre)
 - des points de vigilance (équipement déjà saturé, amélioration de l'accessibilité...)

Points de vigilance

- Importance de croiser les informations pour éviter de se baser uniquement sur du déclaratif d'un·e seul·e usager·e
- Savoir où on met les pieds : certains équipements sont déjà saturés ou face à des problématiques plus urgentes et organiser ce genre de projet continuerait de crispier les usager·e·s
- Ouvrir les yeux : parfois des indices sur le taux d'occupation sont cachés dans des détails : planning affiché au mur, différence entre le plan et la réalité...

ZOOM : INTENSI'SCORE

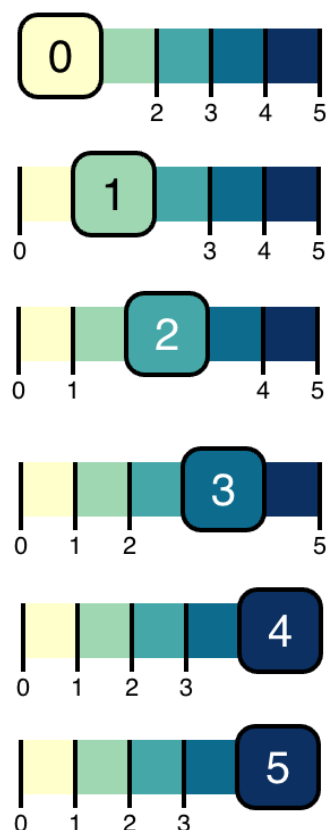
Diagnostiquer votre actif grâce à l'Intensi'Score

L'Intensi'Score

L'Intensi'Score permet d'évaluer l'usage réel d'un bâtiment, et d'en déduire son potentiel d'intensification. L'outil est lié à ce guide opérationnel de mise en œuvre de l'intensité d'usage qui propose des fiches méthodologiques synthétisant les contraintes (juridiques, assurantielles, de gestion, de modèles économiques...) à lever et les mesures à mettre en place (ERP, accès, travaux..).

Ce score aide à identifier :

- Les opportunités temporelles d'intensification (quand est-il possible d'intensifier ?)
- Les opportunités spatiales d'intensification (où est-il possible d'intensifier ?)



Calcul de l'Intensi'Score

- **Une formule vouée à évoluer selon les retours du terrain** : Le calcul utilisé à date est un premier modèle de score qui saura évoluer.
- **Un score qui se calcule pour un bâtiment, un espace ou un usage donné** :
L'Intensi'Score peut être calculé pour un usage donné (bureaux, logements, commerces, équipements publics...) au sein d'un bâtiment, pour un espace donné dans un bâtiment (salle de réunion, open space, espace de stockage...), ou encore pour un bâtiment entier.

Dans le cas d'un bâtiment entier, le score total est obtenu :

- soit en agrégeant les scores des différents usages présents dans le bâtiment (dans le diagnostic simple),
- soit en effectuant une moyenne des scores des espaces, pondérée par leur surface (dans le diagnostic approfondi).
- **Un score calculé en fonction de l'intensité d'usage par heure, par semaine et par an** :
Le score est obtenu en combinant plusieurs coefficients, calculés à partir des déclarations d'usage des occupant·e·s.

Ces coefficients quantifient :

- l'intensité d'utilisation horaire ;
- l'intensité hebdomadaire ;
- l'intensité annuelle d'un bâtiment ;
- la vacance d'un bâtiment.

- **Une échelle de 0 à 5** : Le score final est ajusté pour tenir compte de la variabilité dans l'utilisation et est représenté sur une échelle de 0 à 5.
- **Potentiel d'intensification et niveau d'intensification souhaitable** : Plus l'Intensi'Score est élevé, moins son potentiel d'intensification sera fort. Plus l'Intensi'Score est faible, plus son potentiel d'intensification sera fort.

À noter : Une intensité d'usage désirable n'est pas forcément un score de 5/5, car cela impliquerait des bâtiments utilisés 100% du temps, ce qui semble utopique en termes de logistique. On peut dire qu'un score de 4/5 est un très bon résultat.

Fiabilité du résultat

La fiabilité du résultat que vous obtiendrez dans cet auto-diagnostic dépend de la fiabilité des données insérées dans l'outil de calcul. Pour être au plus proche de la réalité de votre actif, il vous faudra collecter en amont de votre diagnostic un maximum d'informations sur les habitudes d'usage de vos occupant·e·s.

En savoir plus sur le calcul de l'Intensi'Score

ZOOM : INTENSI'SCORE

Diagnostiquer votre actif grâce à l'Intensi'Score

Vous souhaitez mesurer l'usage réel de votre actif et évaluer son potentiel d'intensification ?

Lancez-vous dans un autodiagnostic de votre bâtiment par ici

Le diagnostic simple

Quel est l'usage réel et le potentiel d'intensification global de mon bâtiment ?

Ce diagnostic simple a une vocation avant-tout de sensibilisation et de prise de conscience pour tous les professionnels de l'immobilier. Il ne nécessite aucune compétence particulière et s'adresse à toute personne désireuse de comprendre l'usage et le potentiel d'intensification d'un actif. Il permet d'obtenir une vision globale rapide et facile du niveau d'intensité d'usage de votre bâtiment, selon les grands domaines d'activités qui y sont implémentés (cf « destinations » du code de l'urbanisme). Il ne rentre pas dans la précision des espaces, de leur surface ou de leur capacitaire. Si vous souhaitez aller plus loin, rendez-vous sur la page « Diagnostic approfondi ».



Prototype du diagnostic simple : Score



Prototype du diagnostic simple : Recommandations

Le diagnostic approfondi

Où et quand puis-je intensifier les usages dans mon bâtiment ?

Le diagnostic approfondi, encore en phase de développement, s'adresse plutôt aux gestionnaires d'actifs. Il implique un niveau de connaissance approfondi de l'actif concerné et demande de collecter de nombreuses données d'entrée (liste des espaces, étages, usages, surfaces, capacitaires, types d'accès, utilisateurs...). Il propose ainsi de visualiser vos données d'intensité d'usage par espace et de mieux identifier les opportunités temporelles et spatiales offertes par votre bâtiment.

Étape 1 : Télécharger les modèles et exemples de fichier

Téléchargez les modèles qui vous permettront de structurer vos données afin de les visualiser ensuite dans l'outil. Nous avons joints à ces modèles des exemples pré-remplis pour vous aider à comprendre comment remplir les tableaux, et vous permettre de tester la visualisation rapidement.

Télécharger les ressources

Étape 2 : Importer un fichier CSV

Glissez un fichier CSV ici

Remplacer le fichier CSV actuel

Supprimer le fichier CSV actuel

id	nom_espace	type_espace	surface_m2	capacite_max	destination_code_urbanisme	espace_esp	control_viseur	numeros_etage	soleiller
1	Hall d'entrée	Hall	100	200	Autres activités secteur tertiaire et secondaire - Bureau	Oui	Badge	0	Oui
2	Salle Montparnasse	Salle de réunion	20	10	Autres activités secteur tertiaire et secondaire - Bureau	Non	Badge	0	Oui
3	Salle Austerlitz	Salle de réunion	25	12	Autres activités secteur tertiaire et secondaire - Bureau	Non	Badge	1	Oui
4	Open Space Urban Lab	Bureau	30	30	Autres activités secteur tertiaire et secondaire - Bureau	Oui	Badge	-1	Oui
5	Auditorium Ville Durable	Auditorium	40	60	Autres activités secteur tertiaire et secondaire - Bureau	Non	Libre	0	Oui
6	Box 1	Salle de réunion	5	4	Autres activités secteur tertiaire et secondaire - Bureau	Non	Badge	0	Oui
7	Box 2	Salle de réunion	5	4	Autres activités secteur tertiaire et secondaire - Bureau	Non	Badge	0	Oui
8	Box 3	Salle de réunion	5	4	Autres activités secteur tertiaire et secondaire - Bureau	Non	Badge	0	Oui
9	Parking vélo	Salle de réunion	80	80	Autres activités secteur tertiaire et secondaire - Bureau	Non	Badge	-1	Oui
10	California	Cafétéria, cantine et RIE	10	20	Autres activités secteur tertiaire et secondaire - Bureau	Oui	Libre	0	Oui
11	Salle Rocket School	Salle de classe	40	50	Equipements publics et intérêt collectif - Etablissement d'enseignement	Oui	Libre	0	Oui
12	Toit terrasse	Toit	30	25	Autres activités secteur tertiaire et secondaire - Bureau	Oui	Libre	0	Oui

Prototype du diagnostic approfondi :
Vision du tableau d'entrée de données

Étape 2 : Visualiser les données

Fichier importé : EXEMPLE_002.csv

Remplacer le fichier CSV actuel

Supprimer le fichier CSV actuel

Configuration

Description des espaces

Nom de l'espace

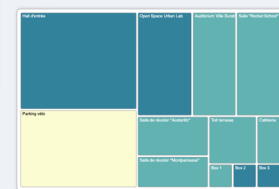
Surface en m²

Grouper les espaces

Calcul de l'intensité Score

Intensité Score total

2.8



Étape 2 : Visualiser les données

Fichier importé : EXEMPLE_002.csv

Remplacer le fichier CSV actuel

Supprimer le fichier CSV actuel

Configuration

Description des espaces

Grouper les espaces

Méthode de calcul

La plus petite possible

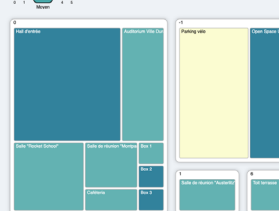
Grouper par

Intensité d'étage

Calcul de l'intensité Score

Intensité Score total

2.8



Prototype du diagnostic approfondi : Score

Exploiter les jeux de données des bâtiments

Notre groupement travaille à la création d'un outil permettant d'obtenir une estimation plus précise du potentiel d'intensification d'un bâtiment, en se basant sur des grands jeux de données disponibles (badges, capteurs de présence, logiciels de réservation de salles, consommations d'eau, d'électricité...). Cette méthode permettrait d'obtenir une connaissance plus fine des usages réels du bâtiment et de construire une programmation intensifiée en cohérence. Encore en phase de développement, cette partie de l'outil sera étoffée en se focalisant sur une typologie d'actif spécifique pour commencer.

Vous souhaitez nous aider à la développer ? Ecrivez à m2intenses@gmail.com !

FICHE MÉTHODOLOGIQUE #2

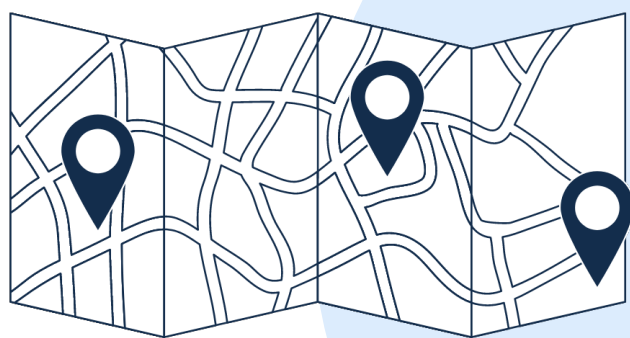
Effectuer un diagnostic de votre territoire

Comprendre les besoins du territoire et de ses habitant·e·s, pour identifier les opportunités programmatiques à développer au sein de votre projet

Un diagnostic territorial permet d'analyser les forces et faiblesses du territoire, ses caractéristiques et ses parties prenantes afin d'interroger la nécessité du projet sur la zone définie et d'assurer sa viabilité, sa cohérence et son ancrage local. Il agit comme outil d'aide à la décision qui vous permettra de construire une programmation cohérente en complémentarité avec les services existants sur le territoire et les besoins exprimés par ses habitant·e·s.

#diagnostic

#territoire



Pourquoi ?

Les bénéfices d'un diagnostic de territoire :

- **Comprendre les enjeux du territoire** d'implantation d'un projet et adapter le projet en fonction de ses carences et de ses forces
- **Identifier et impliquer l'écosystème local** en initiant un dialogue avec les parties prenantes stratégiques de la localité
- **Créer des synergies** en s'appuyant sur des relais locaux
- **Identifier le bâti existant sur le territoire** et son taux d'usage, afin d'identifier le besoin réel de construction neuve (cf diagnostic du territoire avec l'intensiscore)

Comment ?

Un diagnostic de territoire se base sur des approches quantitatives et qualitatives. Il peut contenir plusieurs briques :

- **Un diagnostic socio-démographique**
- **Une analyse du tissu économique** du territoire
- **Un état des lieux des mobilités** et des transports
- **Une cartographie des parties prenantes** stratégiques, afin d'identifier de potentielles synergies
- **Une analyse des offres locales** et des structures potentiellement concurrentes
- **Des entretiens** avec l'écosystème local (habitant·e·s, associations, cabinets des mairies etc.)

- **Des marches exploratoires** du territoire
- **Une analyse des conclusions des concertations** citoyennes
- **Un état des lieux** de l'intensité d'usage des bâtiments environnants (cf diagnostic du territoire avec l'IntensiScore)

Points de vigilance

- Le coût d'un diagnostic territorial peut varier selon son degré de précision : d'un simple diagnostic socio-démographique à des entretiens avec les parties prenantes locales.
- Il peut être pertinent d'enquêter au-delà des limites administratives du territoire afin de récolter des besoins d'usage et des opportunités foncières utiles au projet.

Ressources

- Contacts : élu·e·s locaux·les, cabinets des mairies locales, maisons des associations, CCI, CAUE, CESER
- [Insee \(2023\) « Décrire et analyser les régions et les territoires »](#)
- [diagnostic-territoire.org \(2016\) « La démarche de diagnostic de territoire »](#)
- [Construction21 \(2023\) « Potentiel d'évolutivité du parc bâti dans son contexte urbain : un outil pour orienter les politiques locales »](#)

ZOOM : INTENSI'SCORE

Diagnostiquer votre territoire grâce à l'Intensi'Score

Et si, avant de construire du neuf, nous prenions le temps d'évaluer l'existant ? Et si nous utilisions ce « déjà-là » pour répondre aux besoins du territoire, sans systématiquement construire des bâtiments neufs ?

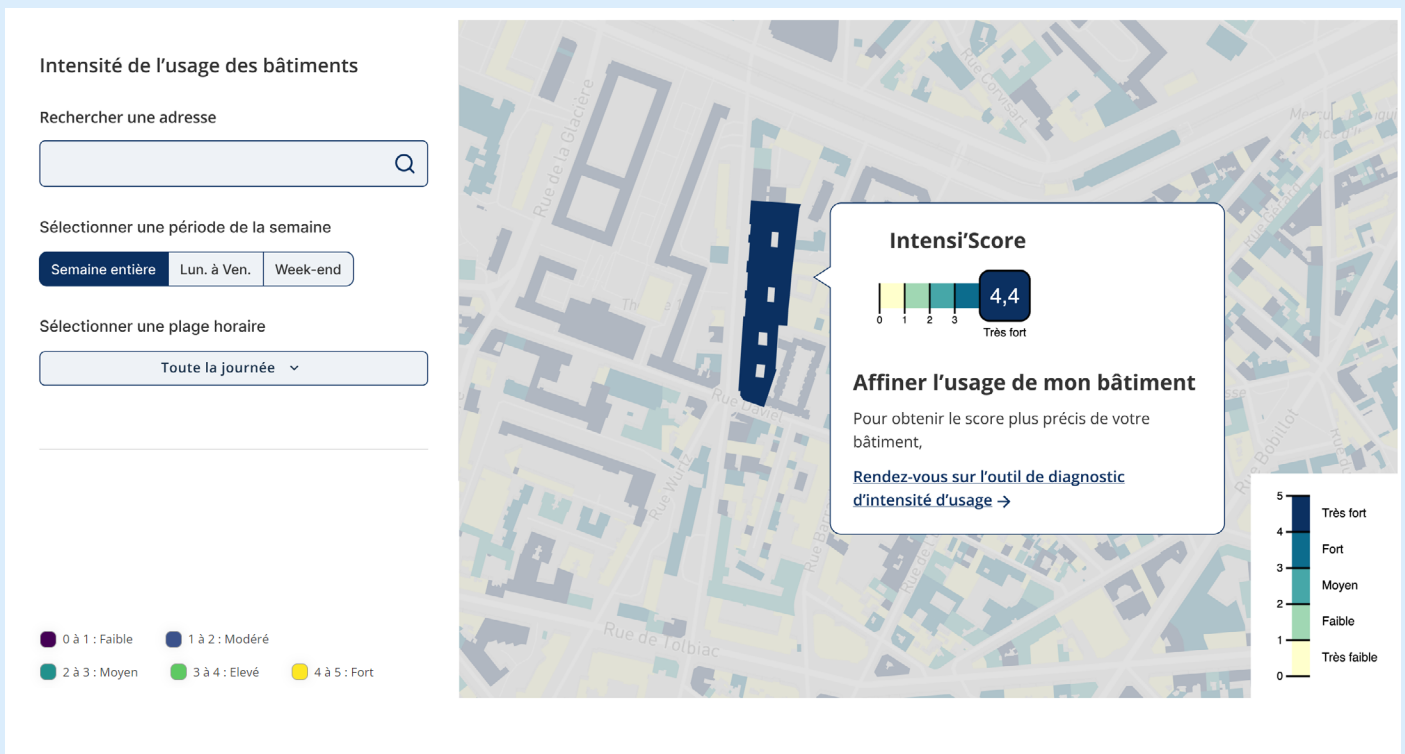
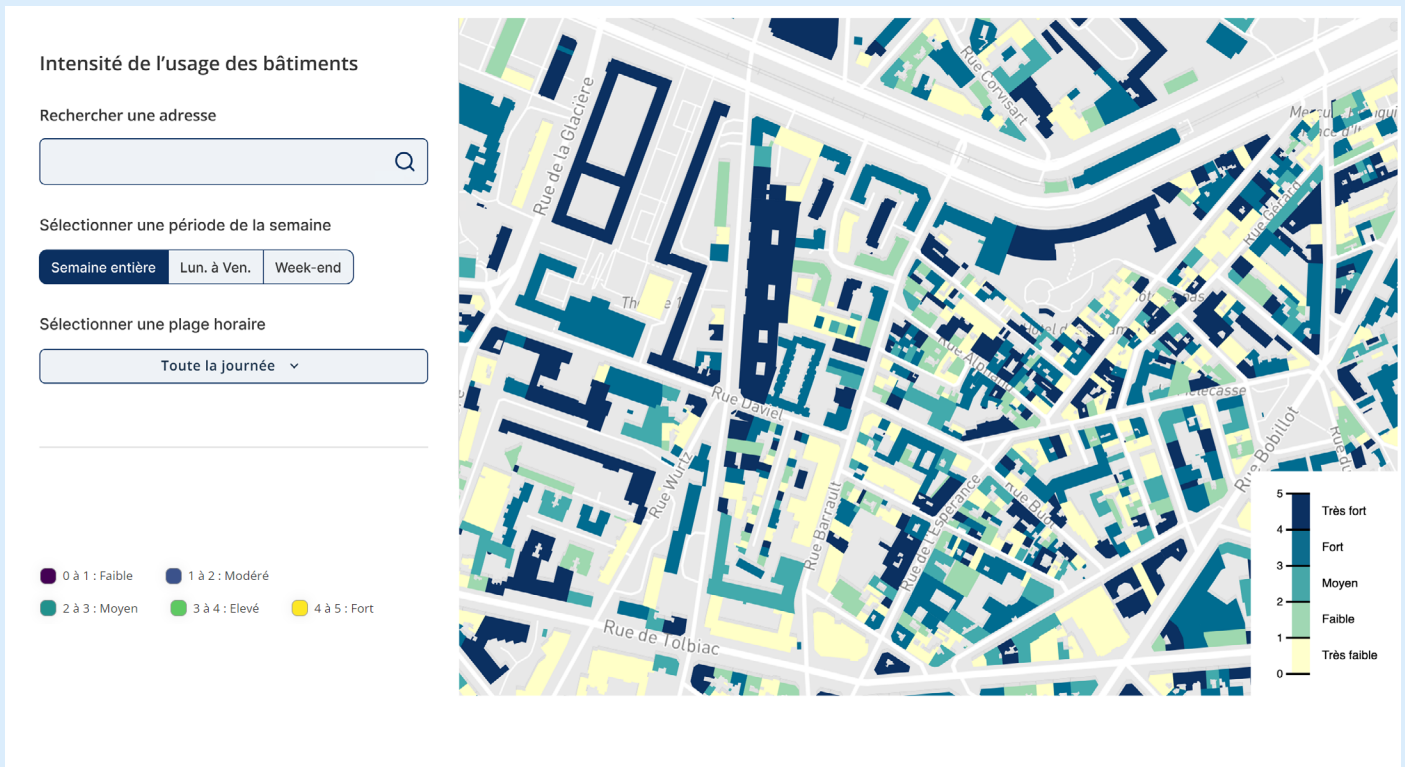
Face aux enjeux environnementaux induits par le secteur de la construction, il est nécessaire de réduire le besoin de bâtiments neufs en utilisant mieux l'existant, mais aussi en anticipant les futures mutations des bâtiments dès leur conception. Chaque nouvelle construction doit être questionnée et évaluée au prisme des bâtiments déjà présents sur le territoire. Est-il vraiment nécessaire de construire du neuf ? Quels sont les bâtiments et équipements qui existent déjà ? Quels sont leurs taux d'usage, leurs potentiels d'intensification ?

Le diagnostic territorial

Notre groupement travaille à la création d'un outil permettant de mieux exploiter l'existant de nos territoires. Il agira comme outil d'aide à la décision de construire ou non et participera à consolider une programmation cohérente en complémentarité avec la programmation existante sur le territoire.

Encore en phase de développement, cet outil permettra d'obtenir la cartographie d'un territoire donné, indiquant par un code couleur le niveau d'usage moyen et le potentiel d'intensification de tous les bâtiments selon leurs domaines d'activités, ou destinations au sens du code de l'urbanisme (ex : bureaux, logements, établissement d'enseignement...). Cette cartographie se basera sur les données cadastrales des territoires et les résultats d'Intensi'Score de chaque bâtiment. Les prochaines étapes : nouer des partenariats avec des collectivités volontaires afin d'approfondir le travail sur les données territoriales (données cadastrales, cartographie des destinations etc.).

Vous souhaitez y contribuer ? Ecrivez à m2intenses@gmail.com !



Maquette du diagnostic de territoire grâce à l'IntensitéScore

FICHE MÉTHODOLOGIQUE #3

Identifier les compatibilités d'usages par espaces

Déployer des programmes complémentaires dans votre bâtiment

Quels usages peuvent être développés, pour quels espaces ? L'intensification de nos bâtiments ouvrent un champ des possibles important : votre parking pourrait devenir un espace de stockage, votre restaurant d'entreprise un espace de coworking, vos bureaux un hébergement d'urgence ponctuel. Cette fiche vous permettra de visualiser concrètement ces possibles et d'ouvrir les horizons d'usages par types d'espaces.

#espaces

#usages



Pourquoi ?

Les bénéfices de l'identification des compatibilités d'usages par espaces :

- **Lister l'éventail des possibles** et se projeter dans une programmation hybride
- **Identifier les contraintes** principales et les prérequis de chaque usage

Comment ?

L'identification des compatibilités d'usage peut s'effectuer à travers **un tableau de compatibilité** qui croise les espaces de votre bâtiment et les usages possibles en leur sein. Ce travail est une exploration des possibles.

Points de vigilance

- Importance d'identifier les contraintes liées à chaque espace et usage, afin de déterminer les possibilités réelles d'hybridation. Ressources pour vous aider dans cette démarche (cf fiche méthodologique « appréhender les enjeux réglementaires et juridiques »).

ZOOM : COMPATIBILITÉ D'USAGES

Un espace, 1000 usages ? Oui, mais pas n'importe lesquels !

Usages alternatifs	Espaces-types			
	Parking	Toit	Hall d'entrée	Bureau
Hébergement (d'urgence ou touristique)				●
Services de quartiers (conciergerie..)			●	
Restauration (classique ou solidaire)				
Distribution alimentaire			●	
Commerces temporaires ou pérennes			●	
Equipements de mobilité (Recharge de véhicules, stationnement de vélos..)	●			
Stockage d'objets	●			
Casiers, lockers, relais colis	●		●	●
Ateliers d'artisans, de réparation	●		●	
Agriculture urbaine	●	●		
Production d'énergie (panneaux solaires)		●		
Ruches		●		
Evénements culturels (expositions, concerts, spectacles, cinéma...)		●	●	
Formations et cours (professionnelles, sport, activités manuelles..)				●
Espace de travail collectif (réunions, ateliers...)				●
Espace de travail individuels (étudiants, professionnels)			●	●
Espace de sieste				●

Tableau de compatibilité d'usages par espaces

Le tableau ci-dessous synthétise des pistes d'usages compatibles selon différents espaces-types. Cette liste n'est pas exhaustive mais permet de se projeter dans une hybridation d'usages et d'élargir notre imaginaire collectif. Dans les pages suivantes, vous trouverez des exemples de projets propres à chaque usage par espace-type.

Salle de réunion	Ecole (Salle de classe, préau, cour..)	Cantine et RIE	Auditorium	Gymnase	Espace extérieur privé	Espace public
●	●			●		
						●
		●		●		
	●	●		●		●
				●		●
●	●					
						●
					●	●
					●	●
		●	●	●	●	●
●	●	●	●	●		
●	●	●	●	●		
●	●					
●						

ZOOM : COMPATIBILITÉ D'USAGES

#usages

#parking

Parking et stationnement sous-terrain

Que pourrait devenir votre parking lorsqu'il est sous-utilisé ?

Les usages ci-dessous sont autant d'exemples inspirants à reproduire, illustrés par des projets réels.

Quelques pistes d'usages compatibles

Usages envisageables	Exemples de projets
Hébergement d'urgence	<u>Utopia 56</u> : À Paris, un propriétaire met à disposition son parking souterrain pour héberger 70 exilés
Recharge de véhicule	<u>Amperus</u> : Solutions de recharge pour voitures électriques en copropriété
Stationnement de vélos	<u>Douze Point Cinq</u> : Surface en m2 d'une place voiture recyclée pour les nouvelles mobilités
Stockage d'objets	<u>JeStocke</u> : Louer son garage comme garde-meuble Pour plus d'information, voir la fiche « JeStocke » (Partie 4)
Relais colis	<u>Saemes x Pickup</u> : Des consignes Pickup dans vos parkings
Atelier de réparation	<u>Midas</u> : Quand les réparateurs s'installent dans les parkings souterrains
Agriculture urbaine	<u>La Caverne</u> : La plus grande ferme bio de Paris se trouve dans un parking souterrain !
Parkings partagés	<u>ZenPark</u> : Opérateur de parkings partagés

ZOOM : COMPATIBILITÉ D'USAGES

Toit

#usages

#toit

Que pourrait devenir votre toit lorsqu'il est sous-utilisé ?

Les usages ci-dessous sont autant d'exemples inspirants à reproduire, illustrés par des projets réels.

Quelques pistes d'usages compatibles

Usages envisageables	Exemples de projets
Agriculture urbaine	<u>L'Arche Végétale, Paris</u> : Une ferme urbaine maraîchère située sur le toit d'un l'hôtel d'activités Pour plus d'information, voir la fiche « L'Arche Végétale » (Partie 4)
Production d'énergie	<u>Panneaux solaires sur le toit de l'Urban Lab (Paris 18) par Enogrid</u> : pour de l'autoconsommation collective
Ruches	<u>Apiterra</u> : Installation et soin des ruches sur les toits d'entreprises
Cinéma et projections	<u>Cinéma sur le toit x SoFilm</u> : Festival de cinéma en plein air au Bar à Bulles, sur le toit de La Machine du Moulin Rouge
Événements culturels (festivals, concerts etc)	<u>Paris Rooftop Days</u> : Événement annuel visant à faire découvrir le potentiel des toits parisiens

ZOOM : COMPATIBILITÉ D'USAGES

Hall d'entrée

#usages

#hall

Que pourrait devenir votre hall d'entrée lorsqu'il est sous-utilisé ?

Les usages ci-dessous sont autant d'exemples inspirants à reproduire, illustrés par des projets réels.

Quelques pistes d'usages compatibles

Usages envisageables	Exemples de projets
Foodcourt	<u>Maison Miam</u> : Créateur de foodcourts d'inspiration streetfood dans des espaces d'entreprises
Distributions alimentaires	<u>Linkee</u> : Distribution alimentaire pour les étudiants, notamment au Campus Condorcet Aubervilliers
Espaces de travail individuels	<u>Mute Labs</u> : Des cabines téléphoniques et de réunion insonorisées pour moins de bruit et plus de concentration.
Casiers	<u>Sezaam</u> : Boîte à colis connectée et intelligente pour des services de proximité : gestion des colis, pressing, caviste, paniers bio...
Activités sportives	<u>TrainMe</u> : Cours de sport particulier en entreprise
Activités culturelles/manuelles	<u>Solicycle</u> : Des ateliers de réparation de vélo, 2 fois par mois dans le hall d'entrée de Paris 8
Bibliothèques d'objets	<u>Les Biens en Commun</u> : Casiers avec équipements à emprunter
Espace de télémedecine	<u>H4D</u> : Cabines de télémedecine responsable qui vise à recréer les conditions les plus proches d'une consultation en cabinet médical.
Événements associatifs	<u>Station 45, Paris</u> : Le hall de bureau de Novaxia transformé en tiers-lieu culturel. Les espaces communs de ce siège social permettent d'accueillir les salariés de l'entreprise en semaine, et des associations et structures à impact le soir et le weekend. Pour plus d'information, voir la fiche « Station 45 » (Partie 4).

ZOOM : COMPATIBILITÉ D'USAGES

Bureaux et salles de réunion

#usages

#bureau

#salledereunion

Que pourraient devenir vos bureaux et vos salles de réunion lorsqu'ils sont sous-utilisés ?

Les usages ci-dessous sont autant d'exemples inspirants à reproduire, illustrés par des projets réels.

Quelques pistes d'usages compatibles

Usages envisageables	Exemples de projets
Hébergement d'urgence	<u>Les Bureaux du coeur</u> : Hébergement d'urgence en entreprise. Pour plus d'information, voir la fiche « Bureaux du Coeur » (Partie 4).
Espaces de sieste	<u>Nap&Up</u> : Espaces de sieste en entreprise
Casiers connectés	<u>WelcomeR</u> : Des casiers connectés installés à GARAGE Lille pour du stockage courte durée des amateurs de flex-office
Espace de travail individuel ou collectif	<u>Mute Labs</u> : Des cabines individuelles ou de réunion insonorisées
Cabine de téléconsultation	<u>Tessan</u> : Cabine médicale de téléconsultation équipée d'un panel de dispositifs médicaux assemblés.
Salle de sport	<u>Decathlon Pro</u> : Transformer une salle de réunion en salle de sport
Salle de déjeuner/restaurant	<u>Room Saveurs</u> : Déjeuner au bureau : comment transformer une salle de réunion en salle de restaurant ?

ZOOM : COMPATIBILITÉ D'USAGES

Ecoles et salles de classe

#usages

#école

#salledeclasse

Que pourrait devenir vos écoles, leurs salles de classe, leurs préaux, leurs cours le soir, le week-end ou pendant les vacances scolaires ?

Les usages ci-dessous sont autant d'exemples inspirants à reproduire, illustrés par des projets réels.

Quelques pistes d'usages compatibles

Usages envisageables	Exemples de projets
Hébergement touristique	<u>Mes Vacances à l'école</u> : Transformer des écoles en hébergements de vacances pendant les vacances scolaires <u>Ecole Saint-Philbert, Noirmoutier</u> : Une école transformée ponctuellement en centre d'hébergement de vacances. Pour plus d'information, voir la fiche « Ecole Saint-Philbert » (Partie 4)
Espace multi-activité (réunions associatives, ateliers, formations...)	<u>Ecole primaire de Monoblet (30)</u> : Salle multi-activités ouverte à la population, pour permettre la tenue de réunions et d'activités culturelles.
Cours ouvertes sur la rue	<u>Cours ouvertes, Paris</u> : Des cours d'école ouvertes sur le quartier. Pour plus d'information, voir la fiche « Cours Ouvertes » (Partie 4).

ZOOM : COMPATIBILITÉ D'USAGES

Cantine et RIE

#usages

#cantine

#RIE

Que pourrait devenir vos cantines et vos restaurants d'entreprise lorsqu'ils ne sont pas utilisés ?

Les usages ci-dessous sont autant d'exemples inspirants à reproduire, illustrés par des projets réels.

Quelques pistes d'usages compatibles

Usages envisageables	Exemples de projets
Restauration et cuisine solidaire	<u>Les Cuistots Migrateurs</u> : Mise à disposition de cuisine pour les formations et missions de ce traiteur solidaire
Cantine de maraude	<u>Restaurant administratif Schoelcher</u> : Une cantine transformée en restaurant solidaire le soir en hiver. Pour plus d'information, voir la fiche « Restaurant Schoelcher » (Partie 4).
Ateliers de cuisine	<u>L'Atelier des Chefs</u> : Ateliers de cuisine en entreprise
Espace multifonctionnel : de formation, de travail..	<u>Groupe Global</u> : Transformer votre RIE en espace multifonctionne
Réunions associatives et d'acteurs locaux	<u>HelloAsso</u> : Organiser une soirée associative

ZOOM : COMPATIBILITÉ D'USAGES

Auditorium

#usages

#auditorium

Que pourrait devenir votre auditorium lorsqu'il n'est pas utilisé ?

Les usages ci-dessous sont autant d'exemples inspirants à reproduire, illustrés par des projets réels.

Quelques pistes d'usages compatibles

Usages envisageables	Exemples de projets
Spectacles et conférences	<u>Conférences dans l'amphithéâtre du tiers-lieu "Césure" à Paris</u> : Mise à disposition de l'amphithéâtre à diverses associations pour une large programmation de conférences et débats.
Concerts	<u>Les Concerts de Poche</u> : Organisation de concerts qui favorise une adaptation à tous les contextes : salles des fêtes, maisons de quartiers, centres sociaux, foyers ruraux...
Réunions associatives et d'acteurs locaux	<u>HelloAsso</u> : Organiser une soirée associative
Plateforme de réservation en ligne	<u>Espace sur Demande</u> : Outil de l'Incubateur des Territoires (ANCT) qui facilite la réservation et la location des espaces publics des collectivités auprès des citoyens, associations et entreprises du territoire.

ZOOM : COMPATIBILITÉ D'USAGES

Gymnase

#usages

#gymnase

Que pourrait devenir votre gymnase lorsqu'il n'est pas utilisé ?

Les usages ci-dessous sont autant d'exemples inspirants à reproduire, illustrés par des projets réels.

Quelques pistes d'usages compatibles

Usages envisageables	Exemples de projets
Hébergement d'urgence	<u>Mobilisation régulière de gymnases</u> de manière temporaire par la puissance publique pour faire de l'hébergement d'urgence
Cantine de maraude	<u>Distribution de repas</u> chauds dans les gymnases en hiver
Distributions alimentaires	<u>Linkee</u> : Distribution alimentaire pour les étudiants, notamment au Campus Condorcet Aubervilliers
Commerces éphémères ou pérennes	Marchés d'artisans locaux : organisés dans les gymnases
Concerts	<u>Gymnase Lamartine, Soissons</u> : Un gymnase transformé en salle de concert le temps d'une journée
Réunions associatives et d'acteurs locaux	<u>HelloAsso</u> : Organiser une soirée associative
Don du sang	<u>Don de sang</u> : journées de dons organisées dans des gymnases
Centre de vaccination	Tels que les centres temporaires créés pendant le COVID-19.

ZOOM : COMPATIBILITÉ D'USAGES

Espace extérieur privé

#usages

#espaceextérieur

Que pourrait devenir votre espace extérieur lorsqu'il n'est pas ou peu utilisé ?

Les usages ci-dessous sont autant d'exemples inspirants à reproduire, illustrés par des projets réels.

Quelques pistes d'usages compatibles

Usages envisageables	Exemples de projets
Activités culturelles/manuelles	<u>Solicycle</u> : Des ateliers de réparation de vélo
Agriculture urbaine	<u>Merci Raymond</u> : Création de jardins, ateliers et formations à l'agriculture
Spectacles, concerts, conférences	<u>Tribunal pour les Générations Futures d'Usbek & Rica</u> : Conférence-spectacle qui prend la forme d'un procès profitant aux générations futures.
Ruches	<u>Apiterra</u> : Installation et soin des ruches en entreprises
Poulailler participatif	<u>Cocott'arium</u> : Des poulaillers urbains participatifs pour sensibiliser au tri des biodéchets et à l'économie circulaire

ZOOM : COMPATIBILITÉ D'USAGES

Espace public

#usages

#espacepublic

Que pourraient devenir les espaces publics lorsqu'ils ne sont pas ou peu utilisés ?

Les usages ci-dessous sont autant d'exemples inspirants à reproduire, illustrés par des projets réels.

Quelques pistes d'usages compatibles

Usages envisageables	Exemples de projets
Conciergerie de quartier	<u>Lulu dans ma rue</u> : Kiosque de conciergerie de quartier (ex : Kiosque Saint-Paul)
Garde d'enfant itinérante	<u>123 Pousse</u> : Halte-garderie itinérante en bus aménagé dans le cadre des Plans Locaux pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE)
Ludothèque	<u>Ludomouv'</u> : conteneurs dédiés aux jeux installés dans les espaces publics à Paris. Pour plus d'information, voir la fiche « Ludomouv » (Partie 4)
Librairies mobiles et bibliothèques de rue	<u>Dealer de livres</u> : un conteneur-librairie à la gare de Saint-Denis
Ruches	<u>Apiterra</u> : Installation et soin des ruches en entreprises
Spectacles, concerts, conférences	Cirques, spectacles itinérants...
Commerces temporaires	Marchés, brocantes et vides-greniers
Ecole en extérieur	<u>Ecole Dehors</u> : Faire classe dehors donne la possibilité d'enseigner des concepts de manière concrète et immédiate, plutôt que de les limiter aux murs d'une salle de classe.

FICHE MÉTHODOLOGIQUE #4

Assurer l'acceptabilité de votre projet

Fédérer une équipe projet qui embarque les usager·e·s dans l'aventure de l'intensification

Une programmation intense appelle à intégrer et à faire interagir de multiples parties prenantes : propriétaires, locataires, gestionnaires, investisseurs, assureurs, collectivités, écosystèmes locaux, structures de conseil, bureaux d'étude...

Dans ce sens, il est essentiel d'adopter une logique de coconstruction et d'impliquer les diverses parties prenantes du projet vers un objectif commun. C'est particulièrement le cas des usager·e·s des bâtiments intensifiés, premier·e·s concerné·e·s par les impacts d'une telle mesure. Quels sont les changements induits par une intensification d'usage ? Quelles sont les ressources à disposition pour les aider à s'y préparer ? C'est à ces questions que nous souhaitons vous aider à répondre dans cette fiche.

#gouvernance

#acceptabilité

#communication



Pourquoi ?

Les bénéfices d'une telle démarche :

- **Comprendre les usages réels** des lieux
- **Assurer la cohérence et l'ancrage** du projet sur la zone définie
- **Anticiper et prévoir les besoins** et enjeux de toutes les parties prenantes concernées afin de ne pas avoir de mauvaises surprises par la suite
- **Favoriser l'appropriation du projet** par les usager·e·s existants en coconstruisant le projet avec eux·elles, en répondant à leurs questionnements et en communiquant sur les bénéfices programmatiques, financiers ou encore environnementaux d'une telle démarche
- **Responsabiliser les parties prenantes** sur leur devoirs et obligations et expliciter les règles de manière claire

Comment ?

Une telle approche nécessite de :

- **Composer une équipe aux compétences complémentaires**, en mobilisant des ressources internes ou externes autour de la co-construction du projet avec les usager·e·s
- **S'appuyer sur des opérateurs dédiés** (conciergerie, etc.)
- **Se baser sur les diagnostics du territoire et du bâtiment** pour identifier les parties prenantes concernées par le projet (collectivités, riverain·e·s, usager·e·s...) et ouvrir la communication avec ces dernières

- **Mettre en place des outils de communication** et de démocratie participative inclusifs : Plateformes digitales et intranet, newsletters, affichage dans le bâtiment et les lieux clés du territoire, support par les réseaux de quartier, rencontres physiques, moments d'information et de consultation dédiés dans le cadre d'atelier d'intelligence collective
- **Etablir un règlement clair mais souple**, permettant de réévaluer le dispositif avec clause de revoyure.

Points de vigilance

- Le coût de la démarche dépend de la taille du bâtiment et des actions mises en place
- Ces démarches de communication peuvent s'intégrer dans une communication déjà existante

Ressources

- [Construction21 \(2023\) « Intensifier les usages en s'appuyant sur les résidents »](#)
- [Construction21 \(2023\) « Intensifier les usages du patrimoine existant pour réduire l'empreinte écologique du secteur du bâtiment : l'apport essentiel de la programmation urbaine et architecturale »](#)

FICHE MÉTHODOLOGIQUE #5

Assurer l'équilibre économique de votre projet

Identifier les coûts et les revenus additionnels générés par votre projet d'intensification

Si un projet d'intensification des usages peut générer des coûts supplémentaires liés à l'aménagement et à la gestion du lieu, il peut également être source de revenus complémentaires, qui permettent de trouver un modèle économique équilibré.

L'intensification des usages d'un bâtiment a des bénéfices écologiques (diminution du besoin de constructions neuves, réduction de l'étalement urbain..) et sociaux/sociétaux (amélioration de la qualité urbaine grâce au frottement des usages, création de nouvelles formes de sociabilité et de solidarité...) qui peuvent être valorisés dans le cadre de la performance non financière de l'entreprise (RSE et critères ESG), de plus en plus exigée par les investisseurs.

#ModèleEco

#RSE

#ESG



Pourquoi ?

Une démarche d'intensification des usages demande une réflexion approfondie quant à son modèle économique et RSE afin de :

- **Pallier les coûts supplémentaires** liés à l'intensification des usages
- **Déployer un projet vertueux** en termes environnementaux, sociaux et sociétaux en faisant appel à des acteurs d'utilité sociale
- **Valoriser ses critères extra-financiers**
- **Anticiper les nouvelles réglementations** (ex : Décret Tertiaire) et attentes des collectivités

Comment ?

De nombreuses solutions existent pour porter un immobilier « intense ». Selon les acteurs qui bénéficient de cette intensité d'usage (acteurs de l'économie « classique » ou acteurs d'utilité sociale), le modèle peut varier. S'il peut être moins rentable d'un point de vue économique lorsqu'il favorise l'implantation d'acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire, il est générateur cependant d'impacts extra-financiers pléthoriques et stratégiques.

Les coûts générés par l'intensification

Intensifier les usages de son bâtiment implique souvent une augmentation des coûts, notamment ceux liés aux études, permis de construire, mises aux normes, investissement en équipements, coûts des outils de gestion, des RH, de la R&D... Pour pallier ces coûts supplémentaires, il est nécessaire de construire des modèles économiques qui permettent de trouver l'équilibre, notamment :

En phase d'exploitation :

- **Générer des revenus additionnels** en permettant l'accès au bâtiment à des acteurs externes et/ou en proposant

de nouvelles offres dans le bâtiment

- **Mettre en place un forfait d'adhésion à l'usage** (et non au m²), comprenant tous les services
- **Diviser les charges du bâtiment** (entretien, gardiennage...) par le nombre d'usager-e-s
- **Mettre en place une péréquation d'activités** et trouver un équilibre en définissant une tarification adaptée en fonction de la cible
- **Effectuer une étude d'impact** afin de valoriser les critères extrafinanciers du projet (cf fiche « Evaluer l'impact du projet »).
- **Pistes à développer** : Déduire fiscalement les mises à disposition du lieu à des structures d'intérêt général, revaloriser la valeur patrimoniale du bien intensifié

Astuces en phase de conception, si votre projet vise des acteurs de l'ESS :

- Acheter à un prix décoté, en anticipant un projet à vocation sociale. Les collectivités locales utilisent déjà les cessions à prix minorés comme outil en matière d'habitat et de logement social (Fonds de minoration foncière)
- Associer investisseurs publics et investisseurs privés, notamment dans le cadre de dispositifs de revitalisation tels qu'Action cœur de ville ou Petites Ville de Demain

Points de vigilance

- Rester attentif à l'effet rebond des consommations énergétiques, un bâtiment intensifié consommera davantage d'énergie. Ce rebond énergétique peut être pondéré par le taux d'usage et valorisé positivement dans le décret tertiaire notamment.
- Rester attentif au taux d'usure des équipements intensifiés : penser à investir dans des aménagements qualitatifs et robustes.

FICHE MÉTHODOLOGIQUE #6

Définir un modèle de gestion efficace

Anticiper les enjeux de gestion technique et de logistique adaptés aux spécificités du projet

Un projet d'intensification des usages induit une utilisation plus soutenue des espaces, de par l'élargissement des horaires d'utilisation du lieu, l'ouverture à des usages différents de ceux prévus initialement ou l'accès à différents publics d'utilisateur·e·s. Ces éléments impliquent une gestion du lieu plus complexe (gestion des accès et des plannings, suivi des équipements, coordination entre les différents usagers, nettoyage...). Pour s'y adapter, il est nécessaire de mettre en place des modèles et outils de gestion spécifiques (plannings, règles d'usages, gestionnaire ou opérateur de site...).

#gestion

#logistique



Pourquoi ?

Un projet d'intensification des usages exige la mise en place d'un modèle de gestion technique et logistique adapté, afin de :

- **Assurer une gestion harmonieuse** des différents usages et usager-e-s
- **Informer les usager-e-s** du site
- **Assurer la sécurité** des biens et des personnes
- Rendre l'intensité d'usage désirable et prouver que de tels modèles fonctionnent
- **Respecter les exigences** du Décret Tertiaire

Comment ?

Les mesures et outils à mettre en œuvre afin de fluidifier la gestion d'un projet d'intensité d'usage sont variés :

- **Se baser sur le diagnostic du bâtiment** (cf fiche « Diagnostiquer votre bâtiment ») afin d'identifier le fonctionnement actuels des espaces, les dispositifs présents, les difficultés de gestion et de maintenance
- **Former les ressources humaines** déjà présentes (ex : SSIAP, concierge...)
- **Recruter des profils** et ressources humaines dédiées à la gestion du lieu, fixes ou ponctuelles selon les besoins (ex : opérateur, gestionnaire de site intensifié...)
- **Etablir des plannings partagés** entre les différents usagers pour permettre une transparence d'information (ex : semainiers, agendas en ligne...)
- **Spatialiser les différents espaces mutualisés** et assurer un suivi des équipements présents
- **Mettre en place des équipements et mobiliers modulables** adaptés à la mixité d'usage (ex : casiers individuels, salles de stockage..)
- **Définir un contrôle des accès** harmonieux et respectant les contraintes du lieu (ex : badges, boîtes à clés..).

- **Coconstruire, appliquer et communiquer sur les règles d'usage** permettant d'assurer une intensification durable et viable (ex : règlement intérieur, protocoles de nettoyage..)
- **Contractualiser avec une convention d'occupation** temporaire ou pérenne. Exiger également que le preneur dispose d'une assurance
- **Faire signer une charte d'engagement** ou une convention à l'ensemble des parties prenantes concernées
- **Mettre en place des réunions régulières** (hebdomadaires, mensuelles..) entre les usagers ou leurs représentants afin de se coordonner au mieux
- **Accompagner l'autonomie d'usage par une signalétique limpide et des règles d'usage** clairement affichées dans les espaces pour faciliter l'appropriation du lieu et le respect de ses modalités d'usage par tous les usagers.

Points de vigilance

- Anticiper les différents coûts liés à la gestion (équipements et mobilier, abonnement à une plateforme de réservation de salle, salaires, temps de coordination...)
- Attention à ne pas alourdir des fiches de poste d'agent-e-s déjà surchargé-e-s
- Création de nouveaux métiers nécessaire (ex : opérateur de l'intensité d'usage)
- Intégrer la notion d'usure plus rapide des équipements dans les lieux intensifiés
- Dépasser le déclaratif : l'intensification peut faire peur du point de vue de la sécurité, de l'assurance ou des enjeux sanitaires. Renseignez-vous sur ce qu'il est possible de faire ou non (cf fiches « Enjeux réglementaires et juridiques »)

FICHE MÉTHODOLOGIQUE #7

Évaluer l'impact écologique et sociétal de l'intensification

Alimenter votre reporting extra-financier grâce à une étude d'impact

L'intensification des usages d'un bâtiment a des bénéfices écologiques (diminution du besoin de constructions neuves, réduction de l'étalement urbain..) et sociaux/sociétaux (amélioration de la qualité urbaine grâce au frottement des usages, création de nouvelles formes de sociabilité et de solidarité...). Effectuer une étude d'impact sur le projet en question permet de mieux comprendre son action et ses bénéficiaires et d'améliorer ses pratiques.

#impact

#évaluation



Pourquoi ?

L'étude d'impact d'un projet permet de :

- **Comprendre l'effet de son action** sur ses bénéficiaires
- **Améliorer ses pratiques** et alimenter la recherche de solutions innovantes
- **Apporter une preuve de la valeur créée** et de la pertinence du projet
- **Communiquer sur son action** et alimenter un plaidoyer
- **Instaurer des instances de dialogue**

Comment ?

Une étude d'impact s'effectue en plusieurs étapes :

- **Penser ses objectifs** au démarrage
- **Identifier la chaîne de valeurs** du projet (ressources, activités, réalisations, résultats, impacts)
- **Partir d'une hypothèse** sur les impacts attendus
- **Mettre en place des indicateurs** permettant de mesurer ces impacts
 - Quantitatifs : pour mettre en chiffres les effets qu'on cherche à vérifier, estimer le nombre de personnes concernées et l'ampleur des changements
 - Qualitatifs : pour expliquer le changement démontré via la méthode, illustrer le changement observé par des verbatims et des témoignages
- **Collecter et analyser les données**

quantitatives et qualitatives visées

- **Conclure sur l'atteinte des objectifs fixés** et la mise en avant potentielle d'impacts non recherchés

Points de vigilance

- Le coût d'une étude d'impact peut varier selon le dimensionnement du projet
- Bien garder en tête que même incomplète, une étude d'impact est importante dans le cycle de vie d'un projet afin de l'améliorer et de l'adapter au mieux aux besoins du territoire

Ressources

- [Avisé \(2023\) Mesurer l'impact de son activité](#)
- [Avisé \(2023\) « Comment évaluer l'impact des tiers-lieux ? »](#)
- [Mille Lieux \(2019\) « L'impact des tiers-lieux sur les territoires »](#)
- [Impact France \(2022\) « Impact Score : un outil pour révéler et mesurer son Impact »](#)
- [NovESS \(2017\) « Outil de mesure d'impact social MESIS \(Mesure et Suivi de l'impact social\) »](#)

FICHE MÉTHODOLOGIQUE #8

Appréhender les enjeux réglementaires et juridiques

Développer votre projet d'intensification à droit constant

Dans le cadre d'un projet d'intensification, il est nécessaire de connaître et d'intégrer les contraintes réglementaires et juridiques liées à l'ouverture d'un lieu à de nouveaux usager-e-s, à l'hybridation de ses usages ou encore à l'élargissement de ses horaires d'utilisation. Ces évolutions d'usage doivent respecter le cadre des régimes de détention des bâtiments (contractualisation, occupation), des règles de sécurité incendie (ERP, question des accès), d'urbanisme (PLU, destinations) mais aussi d'assurance. Nous vous proposons ici de nous attarder sur les possibilités à droit constant.

#réglementation

#bail

#contrat

#ERP

#incendie

#PLU

#destinations

#assurance



Pourquoi ?

Un projet d'intensification d'usage doit anticiper et intégrer le cadre réglementaire et juridique afin de :

- **Assurer la sécurité** des biens et des personnes
- **S'assurer de respecter la loi** et les règles juridiques
- **Eviter des poursuites** et coûts liés

Comment ?

D'un point de vue juridique et réglementaire, cinq axes sont primordiaux à traiter dans le cadre d'un projet d'intensité d'usage :

- **UTILISATION** : Quelles sont les règles d'utilisation de mon bâtiment ?
- **CONTRACTUALISATION** : Quelles sont les modalités d'occupation de mon bâtiment ?
- **SÉCURITÉ INCENDIE** : Quelles sont les règles de sécurité incendie applicables à mon bâtiment ?
- **PLU ET DESTINATIONS** : Mon projet d'intensification est-il conforme au PLU ?
- **ASSURANCE** : Comment assurer mon bien intensifié ?

Les pages suivantes proposent de rentrer dans le détails de ces 5 points.

Ressources

- [Construction21 \(2023\) « Intensifier l'usage des bâtiments : les solutions juridiques »](#)
- [Apur & Lab Cheuvreux \(2021\) « Urbanisme transitoire – solutions juridiques »](#)

Contributeur·rice·s

Cet opusculé juridique a été rédigé par l'Etude Cheuvreux, office notariale experte sur les questions de développement immobilier.



Leur équipe a été appuyée dans l'élaboration de ce contenu par un groupement d'experts complémentaires :



ZOOM RÉGLEMENTAIRE #1 : UTILISATION

Quelles sont les règles d'utilisation de mon bâtiment ?

Les règles d'utilisation des bâtiments sont propres à l'ensemble immobilier dans lequel se situe le bien.

Si mon bien se situe dans une copropriété

Il existe des contraintes qui pèsent sur la liberté de jouissance du lot de copropriété. En effet, le propriétaire d'un lot de copropriété peut user, jouir et disposer librement de son lot, à la condition toutefois de ne porter atteinte (i) ni aux droits des autres copropriétaires, (ii) ni à la destination de l'immeuble (art. 9 al. 1 L.65-557 du 10 juillet 1965)⁽¹⁾.

Dès lors, le développement de nouveaux usages dans des parties privatives est en principe possible, sous réserve que les deux conditions précitées soient remplies :

Le projet d'intensité d'usage est-il compatible avec la destination de l'immeuble ?

1ère vérification : l'intensité d'usage dans le lot de copropriété **doit être compatible avec la destination de l'immeuble**

- **Appréciation de la destination de l'immeuble.** La destination de l'immeuble est « définie aux actes, par ses caractères ou sa situation »⁽²⁾. Elle résulte de la combinaison de **trois critères** :

1. **Les « actes » visés par le texte** sont les actes de la copropriété, parmi lesquels figure le règlement de copropriété. Celui-ci indique notamment si l'immeuble est à usage d'habitation exclusivement (clause dite « d'habitation bourgeoise stricte »), si cet usage permet l'exercice de professions libérales dans les appartements (clause dite « d'habitation bourgeoise simple ») ou encore s'il est à usage commercial, voire à usage mixte d'habitation et commercial. Lorsqu'un immeuble est à usage mixte, un lot affecté à usage commercial peut a priori être modifié pour être affecté à un usage d'habitation. Dans les immeubles affectés en tout ou partie à un usage commercial, même si le règlement de copropriété précise la nature de l'activité exercée au sein d'un lot, cela n'interdit pas au copropriétaire d'exploiter un commerce d'une autre nature. Dans certains cas, le règlement distingue selon les étages ou indique que seuls certains lots pourront être affectés à l'usage de commerce ou pour l'exercice d'une profession libérale. En principe, les stipulations de l'état descriptif de division – qui constitue un document technique ayant pour objet d'identifier l'immeuble, de le diviser en lots et de leur attribuer un numéro – ne contribue pas à la détermination de la destination de l'immeuble. L'affectation qu'il donne aux lots pourra néanmoins être prise en considération par exception en l'absence

de règlement de copropriété ou si le règlement de copropriété lui confère une valeur contractuelle

2. **Les caractères de l'immeuble** : ceci inclut notamment son architecture, les matériaux utilisés pour la construction, les éléments d'équipements et services collectifs existants, son « standing ».
 3. **La situation de l'immeuble**, qui prend en compte son environnement, par exemple le fait que la copropriété se situe dans un quartier résidentiel ou au contraire commerçant.
 4. La destination de l'immeuble est donc susceptible de renvoyer à des situations diverses et variées. Les critères attachés à la situation et aux caractéristiques de l'immeuble confèrent à la destination un caractère évolutif. Par exemple, la destination de certains lots pourra évoluer lorsque le quartier de l'immeuble, qui était initialement exclusivement résidentiel, comporte désormais un nombre important de commerces, ou bien en cas de diminution ou d'augmentation du « standing » de l'immeuble, ou encore en raison des mutations de la société⁽³⁾
- **Identification des éventuelles restrictions d'usage supplémentaires des parties privatives justifiées par la destination de l'immeuble.** Si certains règlements de copropriété définissent uniquement l'affectation des lots⁽⁴⁾, d'autres stipulent en outre des restrictions d'usage spécifiques. Par exemple, certains règlements de copropriété d'immeubles à destination mixte de commerce et d'habitation interdisent l'exercice de certaines activités commerciales qui troubleraient la tranquillité

des copropriétaires. Pour être licites, ces restrictions d'usage spécifiques doivent être justifiées par la destination de l'immeuble. Dans ce cas, le copropriétaire qui change l'affectation des parties privatives de son lot devra respecter ces clauses. Elles doivent être appliquées strictement : seul l'usage précisément visé par la clause fera l'objet d'une interdiction.

- **Appréciation de la compatibilité de l'intensification d'usage avec la destination de l'immeuble.** L'appréciation de la compatibilité de nouvelles affectations à la destination de l'immeuble est très casuistique, ce qui explique que la jurisprudence soit abondante en la matière. En effet, la « flexibilité » dont bénéficient les copropriétaires s'agissant de l'affectation de leur lot dépend des caractéristiques de la copropriété et de sa situation. La mise en œuvre de l'intensification d'usage sera plus ou moins aisée à mettre en œuvre selon l'immeuble.

Les possibilités d'usage du lot sont potentiellement plus étendues lorsque le règlement de copropriété prévoit un usage mixte d'habitation et commercial, et au contraire plus restreintes dans un immeuble « d'habitation bourgeoise » ou à destination exclusivement commerciale. A titre d'exemple, la transformation d'un lot affecté à l'usage d'entrepôt de marchandises en un lieu pour exercer des activités culturelles et culturelles a été validée, dès lors que ces activités ne créaient pas de nuisances « plus perturbantes que celles envisagées par le règlement » et que « l'exercice de ces activités culturelles et culturelles n'impliquait pas, par lui-même, une modification ou une atteinte à la destination de l'immeuble »⁽⁵⁾.

Il arrive d'ailleurs, même si cela est très peu fréquent, que le règlement de copropriété précise que les parties peuvent indifféremment être affectées à l'habitation, à l'exercice d'une profession, d'un commerce ou d'une industrie.

En toute hypothèse, les critères liés à la situation et aux caractéristiques sont susceptibles d'évoluer et de permettre ainsi le développement de certains usages qui auraient été prohibés à la seule lecture d'un règlement de copropriété relativement ancien. Par exemple, un magasin de vêtement de luxe a pu s'installer dans un lot à usage de « la seule activité de commerce d'art » du fait des mutations qu'avait connu le quartier de situation de l'immeuble.

On peut espérer que les juges fassent preuve d'une appréciation plus souple de l'« atteinte à la destination » si certaines activités exercées dans le cadre de l'intensification d'usage ne le sont qu'occasionnellement. Par exemple dans un immeuble réservé exclusivement à l'usage d'habitation, la location meublée touristique est considérée comme conforme à la destination si elle est seulement occasionnelle et temporaire, car elle constitue alors une activité accessoire et ne peut donc être assimilée à une activité commerciale prohibée. Au contraire, la location meublée touristique réalisée de façon habituelle pourrait conférer au lot une affectation commerciale qui serait donc contraire à la destination de l'immeuble avec une clause d'habitation bourgeoise⁽⁶⁾ notamment si elle est accompagnée de prestations hôtelières ou para-hôtelières.

Le nouvel usage porte-t-il atteinte aux droits des autres copropriétaires ?

2ème vérification : le nouvel usage **ne doit pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires**

La copropriété implique en effet une organisation collective et le respect des droits concurrents des autres copropriétaires. L'article 9 al. 1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conditionne le droit du copropriétaire d'user, jouir et disposer librement de son lot de copropriété à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Indépendamment de la prohibition de certaines activités par exemple, par le règlement de copropriété (qui peut aussi interdire de manière plus générale d'exercer des activités de nature à troubler les autres copropriétaires), l'activité qui sera exercée dans l'immeuble ne devra pas incommoder par le bruit et les odeurs les habitants de l'immeuble, ni générer des bruits ou activités dans les appartements et les parties communes (volume, fréquence et horaires de passages) de nature à gêner les voisins ⁽⁷⁾.

Les nuisances que causeraient le changement d'affectation aux autres copropriétaires seront sanctionnées sur le fondement des troubles anormaux du voisinage, qui est une responsabilité sans faute aux termes de laquelle le copropriétaire sera condamné s'il est rapporté que son activité cause des nuisances qui excèdent les inconvénients normaux de voisinage⁽⁸⁾, telles celles qui sont sources de nuisances olfactives ⁽⁹⁾, ou sonores ⁽¹⁰⁾. Les copropriétaires qui sollicitent l'interdiction d'une activité doivent démontrer le trouble qui leur est causé⁽¹¹⁾.

Par conséquent, même si l'exercice d'une activité professionnelle est compatible avec la destination de l'immeuble, elle pourra être interdite si elle cause un trouble anormal de voisinage⁽¹²⁾.

*Changement d'affectation
et règles de la copropriété*

Si le changement d'affectation est conforme à la destination de l'immeuble et ne nuit pas aux droits des autres copropriétaires, le copropriétaire n'a pas besoin d'autorisation de l'assemblée générale à ce titre.

En revanche, il sera parfois nécessaire de saisir l'assemblée pour statuer sur les conséquences que ce changement implique, notamment si des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble doivent être réalisés⁽¹³⁾ ou en cas de modification des charges de copropriété relatives au lot dont l'affectation est changée⁽¹⁴⁾, qui devront être autorisés suivant des majorités requises.

Au contraire, si le changement d'affectation envisagé par le copropriétaire contrevient à la destination de l'immeuble (ou tend à aller à l'encontre d'une clause de restriction d'usage justifiée par la destination de l'immeuble), un vote à l'unanimité des copropriétaires sera nécessaire⁽¹⁵⁾.

Pour résumer, le propriétaire qui souhaite changer l'utilisation de son lot de copropriété devra :

- Qualifier la destination actuelle de l'immeuble en consultant les actes de la copropriété mais aussi l'environnement de l'immeuble, afin de s'assurer que la modification qu'il envisage dans son usage y est conforme. A défaut, une autorisation de l'assemblée générale sera nécessaire.
- En tout état de cause, évaluer les risques de troubles qu'est susceptible de causer aux autres copropriétaires le développement du nouvel usage.

Si mon bien se situe dans une volumétrie

La situation des copropriétaires et des co-volumiers est différente. En effet, en volumétrie, chaque co-volumier est plein propriétaire de son entier volume, il n'y a pas de parties communes au sein de l'ensemble immobilier et donc pas d'indivision. Il n'y aura que, éventuellement, des équipements communs. Par ailleurs, la division en volumes n'est pas organisée et régie par un texte de loi comme l'est la copropriété. Aucun texte ne régit donc le changement d'affectation d'un volume.

L'état descriptif de division en volumes et/ou dans le cahier des charges peuvent notamment comporter des clauses qui empêchent les co-volumiers de changer librement l'affectation d'origine des volumes en leur imposant d'obtenir préalablement l'accord des propriétaires des autres volumes. Dès lors, la liberté du co-volumier de changer l'affectation de son volume dépendra de ce qui a été prévu dans les documents de la volumétrie.

Par conséquent, l'intensification d'usage dans un immeuble organisé en volumétrie supposera de prendre connaissance, en amont, de l'état descriptif de division en volumes et de l'éventuel cahier des charges afin d'identifier s'ils comportent ou non des clauses qui encadrent l'affectation du volume et son éventuelle évolution.

Comment faciliter les projets d'intensité d'usage dans les copropriétés ?

Dans les hypothèses où l'intensité d'usage **porterait atteinte à la destination de l'immeuble, le développement des nouveaux usages projetés nécessitera un vote à l'unanimité des copropriétaires**. Afin d'augmenter les chances d'obtenir l'accord de l'ensemble des copropriétaires, il sera opportun de proposer des « garde-fous » afin de rassurer les propriétaires de l'immeuble.

A cet égard, il pourrait être proposé que la résolution autorisant les nouveaux usages sollicités soit donnée sous la condition de l'impérative absence de nuisances causées au voisinage. Il pourrait également être prévu que les éventuels baux ou conventions qui seront consentis dans le cadre du développement des usages au sein de l'immeuble prendront fin par l'effet d'une clause résolutoire si la tranquillité des copropriétaires est troublée de manière « anormale ». Une telle clause ne sera cependant valable dans le cadre de baux d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989 (location nue consentie à une personne physique pour sa résidence principale) que dans l'hypothèse du « non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée » ⁽¹⁶⁾.

Cette solution impliquerait de prévoir de telles clauses dans l'ensemble des conventions de mise à disposition (tel ne pourra pas être le cas toutefois en matière des baux d'habitation précités) ou encore dans les contrats de prestation de services consentis dans le cadre de l'intensification d'usage.

D'une façon plus prospective, dans le cadre de la construction de nouveaux ensembles immobiliers, qui donneront naissance à de nouvelles copropriétés, le changement d'affectation pourrait être facilité par :

- 1. la définition dans le règlement de plusieurs destinations** afin d'augmenter la marge de manœuvre des copropriétaires qui souhaitent changer l'affectation de leur lot,
- 2. l'introduction de clauses de réversibilité aux termes desquelles tout copropriétaire peut changer l'affectation de son lot** sans avoir à obtenir l'autorisation de l'assemblée générale, sous réserve que cette affectation n'affecte pas l'aspect extérieur de l'immeuble, ni les parties communes et qu'elle ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Davantage de souplesse pourrait également être obtenue en stipulant une clause alternative pour la répartition des charges afin d'adapter celles-ci à l'affectation du lot, qui permettrait au syndic d'avoir connaissance par avance des tantièmes de charges à appliquer en cas de changement d'affectation. Par l'effet de cette clause, aucune autorisation d'assemblée générale ne serait alors requise pour l'application de la nouvelle répartition résultant du changement d'affectation, un simple point d'information suffisant dans ce cas. Cette répartition alternative des charges devra être mise en place en amont avec le géomètre ⁽¹⁷⁾.

Les troubles de voisinage et le traitement des nuisances

Le changement d'affectation ne doit pas engendrer des troubles anormaux du voisinage, notamment par des nuisances sonores, olfactives ou visuelles. Ce principe vaut dans le cadre d'une copropriété mais également au-delà de cette seule organisation juridique.

La théorie du trouble anormal du voisinage a été consacrée par la jurisprudence et renvoie au « principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage »⁽¹⁸⁾. Elle est codifiée, depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2024-346 du 15 avril 2024 ⁽¹⁹⁾ par l'article 1253 nouveau du Code civil.

L'action intentée sur le fondement de la théorie des troubles anormaux du voisinage n'implique pas la démonstration d'une faute, mais repose sur la gravité du dommage causé : le demandeur doit avoir subi un trouble qui excède les inconvénients normaux du voisinage. Les juges apprécient souverainement si le trouble dépasse le seuil de la normalité, ⁽²⁰⁾ au regard notamment des circonstances de temps et de lieu⁽²¹⁾. A cet égard, les juges doivent tenir compte dans leur appréciation de l'environnement préexistant au trouble. Ainsi, comme le précise le nouvel article 1253 du Code civil, la responsabilité sur le fondement des troubles anormaux du voisinage ne sera pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités⁽²²⁾ qui existaient antérieurement au transfert de propriété ou de jouissance au demandeur, si ces activités sont conformes aux lois et aux règlements et si elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles mais qui n'ont pas causé une aggravation du trouble. La loi du 15 avril 2024 a également créé une cause d'exonération propre aux activités agricoles (article L.311-1-1 du code rural et de la pêche maritime).

Le trouble peut consister en des nuisances sonores, olfactives ou encore liées à une privation d'ensoleillement. Ont par exemple été jugées comme constitutives d'un trouble anormal du voisinage l'activité sportive de football en salle en raison du bruit qu'elle générerait⁽²³⁾, ou encore celle de restauration qui occasionnait des odeurs ainsi que des nuisances sonores⁽²⁴⁾.

Un trouble sera anormal s'il est répétitif, s'il ne constitue pas une simple gêne très passagère⁽²⁵⁾.

L'action en responsabilité sur le fondement du trouble anormal du voisinage est soumise à la prescription de droit commun⁽²⁶⁾.

(1) Civ. 3ème, 10 décembre 1986, n° 82-15.198, n° 85-11.374 et n° 85-10.987.

(2) Art. 8 al. 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

(3) L'exemple des « chambres de service » est assez parlant à cet égard. Certaines familles occupant des immeubles « bourgeois » avaient auparavant du personnel de maison qui occupait ces chambres souvent situées sous les combles de l'immeuble. Initialement, la jurisprudence refusait que ces chambres soient transformées en appartements, mais elle a finalement assoupli sa position, notamment au regard des mutations de la société.

(4) Auquel cas, et ainsi que l'a récemment rappelé le TJ le 29 février dernier, « La destination contractuelle du lot ou son actuelle affectation ne sont pas de nature à empêcher, à elles seules, un copropriétaire de changer librement l'usage de son lot » : TJ, 29 février 2024, n° 22/02321.

Civ. 3ème, 8 mars 1995, n° 93-10.883.

(5) J. Chamard, « Le régime des meublés touristiques au sein des immeubles en copropriété », Opérations immobilières, n° 156 du 8 juillet 2023 ; v. aussi : TJ, 23 février

(6) 024, n° 21/11598 ; TJ, 29 février 2024, n° 21/03182 ; TJ, 4 avril 2024, n° 22/02674. CA Grenoble, 23 mai 2023, n° 21/03168 ; Civ. 3ème, 25 janvier 2024, n° 22-21.455 ; B. Naudin, « L'activité de « Airbnb » en copropriété : vers un revirement de jurisprudence ? » ; Administrer, n° 587, juin 2024.

(7) CA Paris, 21 mai 2014, n° 12/17679 :

(8) Civ. 3ème, 26 novembre 2013, n° 12-25.995 :

(9) Exemple d'une fromagerie : CA Paris, 17 décembre 2014 – n° 13/02841

(10) Exemple : Civ. 3ème, 29 février 2012, n° 10-28.618 : débit de boisson exploité dans un garage .

(11) Par exemple, la Cour a pu juger que l'atteinte aux droits des copropriétaires ne résulte pas du seul fait qu'un restaurant est exploité à la place d'une boulangerie dans un lot d'une copropriété : Civ. 3ème, 24 mars 2015, n° 13-25.528 : « Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle constatait que le lot 1 était à usage mixte, commercial et d'habitation, et sans relever que la nouvelle activité exercée dans ce lot causait un trouble à la société LM, seule autre copropriétaire, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».

(12) Civ. 3ème, 29 février 2012, n° 10-28.618

(13) Article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965 : « Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant : [...] b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ».

(14) Cf. article 25 e) de la loi du 10 juillet 1965 : « Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant : [...] e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ».

(15) Civ. 3ème, 13 septembre 2005, n° 04-15.905. w

(16) Article 4 g) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : « Est réputée non-écrite toute clause [...] g) Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ».

(17) Néanmoins, dans un immeuble à destination principale d'habitation qui autorisait l'exercice d'une profession libérale dans un appartement, une clause d'un règlement de copropriété « d'aggravation des charges » prévoyant un doublement forfaitaire automatique des charges en cas de « conversion d'appartement à un usage autre que l'habitation », a été jugée illicite. : CA Paris, 25 février 1999, n° 1997/25186.

(18) Civ. 3ème, 11 avril 2019, n° 18-13.928 ; Civ. 3ème, 21 janvier 2021, n° 19-22.863.

(19) v. également l'article L. 311-1-1 du Code rural et de la pêche maritime créé par la loi n° 2024-346 du 15 avril 2024.

(20) V. par exemple : Civ. 2ème, 24 octobre 2019, n° 18-20.701 : « Mais attendu qu'ayant relevé que, selon les constatations de l'expert judiciaire, le mur de soutènement construit par M. R..., qui était affecté de défauts importants compromettant, au regard de la nature du sol et de son caractère pentu, sa stabilité à moyen ou long terme, présentait un risque d'effondrement et que, de ce fait, non seulement il ne garantissait pas la disparition des périls menaçant le fonds de la SCI, mais encore les aggravait, la cour d'appel, qui a souverainement estimé que ce risque d'effondrement et le défaut manifeste de mise en œuvre d'un ouvrage de gros œuvre satisfaisant à la contrainte impérative de maîtrise des talus et des eaux, excédaient les inconvénients normaux de voisinage, a légalement justifié sa décision ».

xcédaient les inconvénients normaux de voisinage, a légalement justifié sa décision ».

(21) Ph. Malaurie, L. Aynès, M. Julienne, Droit des biens, 9ème ed., 2021, coll. Droit civil, Lextenso, n° 495.

(22) La loi visant désormais tous types d'activité, « quelle qu'en soit la nature », là où plusieurs activités étaient visées auparavant : v. l'article L. 113-8 du Code de la construction et de l'habitation, abrogé par la loi n° 2024-346 du 16 avril 2024, aux termes duquel « Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions. ».

(23) CA Caen, 21 novembre 2017, n° 15/03537.

(24) Civ. 3ème, 11 juin 1997, n° 95-10.152.

(25) L. Leveneur, S. Mazeaud-Leveneur, Droit des biens, Le droit de propriété et ses démembrements, 2ème ed., 2023, LexisNexis, n° 86 ; Ph. Malaurie, L. Aynès, M. Julienne, Droit des biens, 9ème ed., 2021, coll. Droit civil, Lextenso, n° 495.

(26) Civ. 2ème, 13 septembre 2018, n° 17-22.474 ; Civ. 2ème, 7 mars 2019, n° 18-10.074 ; Civ. 3ème, 16 janvier 2020, n° 16-24.352.

ZOOM RÉGLEMENTAIRE #2 : CONTRACTUALISATION

Quelles sont les modalités d'occupation de mon bâtiment ?

Si le·a propriétaire est une personne privée

Quelle est la nature juridique de la personne qui souhaite autoriser l'utilisation du bien ?

Pour déterminer les modalités d'utilisation d'un bien appartenant à une personne privée, il convient en premier lieu d'identifier la nature juridique de la personne qui souhaite autoriser l'utilisation du bien : personne physique ou morale, société ou association, etc.

Plusieurs conséquences juridiques peuvent en découler : par exemple, pour une société ou une association, il conviendra de veiller à ce que la mise à disposition gracieuse du patrimoine immobilier à un tiers :

- respecte l'objet social / statutaire
- pour les entités relevant des impôts du commerce, ne soit pas susceptible d'être analysée en un acte anormal de gestion ; ce dernier est caractérisé par une dépense ou une perte mise à la charge de l'entreprise, ou qui la prive d'une recette, sans que cela ne soit justifié par les intérêts de l'exploitation commerciale (la charge ou le produit qui aurait dû en résulter est alors réintégré dans le résultat imposable, lequel est augmenté d'autant).

Quelle est la nature du projet ?

En second lieu, il convient de s'intéresser à la nature du projet. Les modalités d'occupation du bien dépendront alors (i) de l'activité, (ii) du type d'occupant mettant en place l'intensité d'usage et (iii) des caractéristiques de cette occupation.

Si l'occupation est gratuite

Si l'occupation est gratuite elle peut être organisée avec une grande souplesse car aucun statut impératif n'est applicable à ce type de convention (il faut cependant vérifier que celui qui prête les locaux, lorsqu'il n'en est pas propriétaire, est bien autorisé à procéder à un tel prêt).

Le prêt à usage doit être gratuit ; outre l'absence de tout loyer direct, cela exclut également la prise en charge par l'emprunteur de dépenses incombant au prêteur des lieux (telle que participation aux réparations, à l'entretien, aux assurances, impôts, taxes...). C'est donc un contrat gratuit dans toutes ses composantes. Seul le menu entretien courant et les dépenses de fournitures, consommables et énergies directement liées à l'occupation peuvent être mises à sa charge sans transformer le contrat de prêt en un bail.

Si l'occupation est payante

Se posera notamment la question de la soumission de certains baux à des régimes d'ordre public incontournables et notamment :

- **Le régime des baux d'habitation** prévu par la loi du 6 juillet 1989 : La location à une personne physique d'un logement nu utilisé à titre personnel son habitation principale (au moins huit mois dans l'année) est soumise au régime impératif de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. En pareil cas le preneur bénéficie d'une durée minimale d'occupation, et la quasi-totalité des dispositions du contrat sont régies par cette loi et ses textes d'application. Il conviendra donc de vérifier attentivement que tel n'est pas le cas.
- **Le régime des baux commerciaux** prévu par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce : La location d'un immeuble ou d'un local dans lequel un fonds de commerce est exploité par un commerçant est soumise impérativement au statut des baux commerciaux (art. L. 145-1 et s Code de de commerce). Ce statut s'applique aux immeubles appartenant à des personnes physiques ou morales de droit privé. Outre un certain nombre de dispositions incontournables le locataire bénéficiaire d'un bail statutaire dispose du « droit au renouvellement » et, en cas de refus du bailleur, du droit à la perception d'une indemnité d'éviction. Le locataire peut rester dans les lieux tant que l'indemnité ne lui pas été payée (« droit au maintien dans les lieux ») ou tant que le bailleur ne lui a pas fourni un autre local. pour sa réinstallation.

Ce statut s'applique aussi au bail d'un local ou d'un immeuble appartenant à l'État, à une collectivité territoriale, ou un établissement public dans le cas où ce local ou cet immeuble satisfait aux conditions posées par le statut. En pareil cas en cas de refus du bailleur, du droit à la perception d'une indemnité d'éviction, même si le refus est motivé par une raison d'utilité publique (art. L 145-26 du Code de commerce).

En pareil cas le bail ne peut avoir une durée inférieure à 9 ans.

Les parties peuvent **écarter le régime des baux commerciaux** lorsque celui-ci est applicable de plein droit en concluant un **bail de courte durée** de trente-six mois au plus (bail dit « dérogatoire »).

Les parties peuvent aussi conclure une **convention d'occupation précaire** laquelle se « caractérise, quelle que soit sa durée, par le

fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties » (Art L. 145-5-1 C.com.). Il faut cependant être très prudent afin de s'assurer que le contexte justifie objectivement le recours à ce type de convention, au risque de la voir disqualifiée en bail.

Si le·a propriétaire est une personne publique

A titre liminaire, il convient de rappeler que lorsqu'une personne publique promeut un projet d'intensité d'usage, il y a lieu de distinguer les projets qu'elle souhaite organiser et assumer de ceux qu'elle entend simplement autoriser.

Le·a propriétaire souhaite organiser lui-même un projet d'intensité d'usage

Dans ce cas elle pourra organiser le projet elle-même, c'est-à-dire en régie, ou décider de confier certaines prestations à un opérateur (travaux, services, etc.) et dans ce cas elle devra respecter les règles de la commande publique (marché ou concession) impliquant notamment une mise en concurrence des opérateurs. A noter que ces règles concernent également des personnes privées qui ont la qualité de « pouvoir adjudicateur » au sens du droit de la commande publique, comme par exemple les entreprises sociales de l'habitat (qui sont des SA).

Le·a propriétaire souhaite seulement autoriser un projet d'intensité d'usage

Dans ce cas, pour déterminer les modalités de l'autorisation de l'utilisation d'un bien appartenant à une personne publique dans le cadre d'un projet d'intensité d'usage, il convient de distinguer deux catégories :

Les biens du domaine public

Ils appartiennent en pleine propriété à une personne publique et qui sont affectés soit à l'usage direct du public soit à un service public pourvu qu'ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à cet effet ainsi ou sont expressément qualifiés comme tels par la loi⁽³⁾.

Les biens du domaine privé

Le domaine privé recouvre tous les biens qui ne font pas partie du domaine public ainsi que ceux expressément qualifiés comme tels par la loi (bureaux et forêts par exemple)⁽⁴⁾.

Les biens appartenant au domaine privé sont aliénables et peuvent être gérés dans les conditions de droit commun⁽⁵⁾. Les règles sus-évoquées relatives aux propriétés privées s'appliqueront alors, notamment lorsque le bien fait partie d'une copropriété.

Quelles sont les spécificités d'un-e propriétaire public ?

Il existe cependant trois spécificités du fait de la nature « publique » du propriétaire.

1. D'abord, concernant la procédure de délivrance des titres. Contrairement au domaine public, aucune procédure de sélection n'est en principe requise préalablement à la délivrance d'un titre d'occupation du domaine privé⁽⁶⁾. Il faut toutefois noter que le droit de l'union européenne⁽⁷⁾ exige une mise en concurrence préalablement à la délivrance des titres d'occupation quand le titre est la condition sine qua none de l'exercice d'une activité et que, partant, il s'agit davantage d'une autorisation d'exercer cette activité que d'une autorisation domaniale.

2. Ensuite, s'agissant des titres d'occupation. Lorsqu'ils portent sur le domaine privé, ils relèvent en principe du droit privé. Ils peuvent toutefois être requalifiés en contrat administratif soit en raison d'une qualification légale (par exemple, contrat de la commande publique si le contrat répond à un besoin de la personne publique et qu'il est conclu à titre onéreux), ou du respect des critères posés par la jurisprudence (conclu par une personne publique, le contrat vise l'exécution même d'un service public ou bien contient des clauses qui, notamment par les prérogatives reconnues à la personne publique contractante dans l'exécution du contrat, implique, dans l'intérêt général, qu'il relève du régime exorbitant des contrats administratifs).

3. Enfin, concernant le loyer, notons que les personnes publiques n'ont pas le droit de louer un bien pour un loyer inférieur à sa valeur de marché⁽⁸⁾ sauf si deux conditions sont réunies⁽⁹⁾ :

- I. La location présente un intérêt général ;
- II. La réduction de loyer ou redevance est assortie de contreparties, c'est à dire, présente des avantages pour le propriétaire public eu égard à l'ensemble des intérêts publics dont il y a la charge ; ces contreparties doivent être effectives et suffisantes pour justifier la différence de valeur⁽¹⁰⁾ – sans toutefois répondre à un besoin de la personne publique propriétaire au risque que le contrat entre dans le champ du code de la commande publique.

Ces spécificités sont renforcées s'agissant des biens appartenant au domaine public qui obéissent à des règles « exorbitantes » en raison de leur affectation à l'utilité publique.

Quelles sont les spécificités de l'occupation du domaine public ?

L'utilisation du domaine public se divise en deux grandes catégories :

- 1. D'abord, l'utilisation dite « collective »** du domaine public. Il s'agit là pour la personne publique, conformément à l'affectation du bien, de le mettre à disposition du public (ou d'un public déterminé). Il lui appartient alors de règlementer cette utilisation et dans ce cadre des projets d'intensité d'usage peuvent être menés (ex. de l'ouverture des cours d'écoles). Cette utilisation peut également consister en une modification de l'affectation initiale du bien lorsque c'est l'affectataire qui porte le projet d'intensité d'usage.
- 2. Ensuite, l'utilisation « privative »** entendue comme l'utilisation « dépassant le droit d'usage qui appartient à tous »⁽¹¹⁾, et qui doit alors faire l'objet d'un titre d'occupation régi par le CG3P⁽¹²⁾.

L'utilisation collective du domaine public

Modification de l'affectation ou conclusion d'une superposition d'affectation

L'autorité compétente est libre d'utiliser son domaine public et modifier son affectation⁽¹³⁾. Par exemple, la jurisprudence accepte qu'une commune puisse librement utiliser l'école en dehors des périodes scolaires⁽¹⁴⁾.

Pour aller plus loin, elle peut ajouter une affectation complémentaire à l'affectation principale. Pour ce faire, elle peut adopter un règlement intérieur afin de sécuriser la conciliation des deux affectations, ou encore conclure une convention de superposition d'affectation, pourvu que l'affectation complémentaire relève de la domanialité publique et qu'elle est compatible avec l'affectation initiale.

L'utilisation privative du domaine public

Hypothèse d'un titre d'occupation privatif du domaine public

L'utilisation qui dépasse le « droit d'usage qui appartient à tous » du domaine public suppose la conclusion d'un titre d'occupation. Ce titre peut être unilatéral ou contractuel, relevant toujours du droit administratif.

Quatres règles principales doivent ici être évoquées :

1. Par principe, lorsque le titre permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, l'autorité compétente doit organiser préalablement à sa délivrance une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester⁽¹⁶⁾. Des exceptions existent ; le CGPPP prévoit à ce titre une liste non limitative. Notons que si l'autorité compétente fait usage d'une dérogation, elle doit rendre publiques les considérations de droit et de fait l'ayant conduite à ne pas mettre en œuvre la procédure prévue à l'article L. 2122-1-1 du CGPPP.
2. L'utilisation privative du domaine public ne peut être accordée que si elle est compatible avec l'affectation⁽¹⁷⁾.
3. Toute utilisation du domaine public doit donner lieu, en principe, au paiement d'une redevance⁽¹⁸⁾ fixée en tenant compte de l'ensemble des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation⁽¹⁹⁾. Les principes sus-évoqués sur l'interdiction des locations à vil prix s'appliquent également.
4. L'autorisation présente un caractère temporaire⁽²⁰⁾, précaire et révocable⁽²¹⁾, même lorsqu'elle est constitutive de droits réels.

Quelles sont les contraintes lorsque l'occupant principal du bien n'en est pas propriétaire ?

Lorsque l'occupant principal n'est pas propriétaire du bien mais est seulement titulaire d'un bail, pour un bien appartenant à une personne privée ou relevant du domaine privé d'une personne publique, ou d'un titre d'occupation du domaine public, il s'agira alors de veiller à ce que le projet d'intensité d'usage respecte les termes de celui-ci.

En particulier, il conviendra de vérifier le respect de deux types de règles :

Les règles relatives à la destination du bien

contractuellement convenues entre le propriétaire et l'occupant.

Le locataire doit jouir du bien conformément à sa destination.

L'obligation de délivrance au bailleur de mettre à la disposition de son locataire un bien conforme à sa destination contractuelle tout au long de l'exécution du contrat.

En fonction de la situation matérielle de la partie d'immeuble concernée, il convient de vérifier avec une extrême attention la compatibilité technique des locaux avec le type d'activité projeté par le preneur ce qui emporte deux conséquences :

- Le local doit être matériellement apte à permettre l'exploitation du preneur conformément aux accords contractuels ;
- Le local doit répondre aux règles légales et administratives permettant au preneur d'exercer son activité, et notamment, pour que ce dernier puisse disposer des autorisations nécessaires à son activité.

La jurisprudence impose avec rigueur et constance que le local permette bien l'activité du preneur. Il a par exemple été retenu que manque à son obligation de délivrance le bailleur qui loue à usage exclusif de restaurant-brasserie un local ne comportant pas la gaine d'extraction de l'air pollué de la cuisine exigée par la réglementation sanitaire⁽²²⁾ ou que le bailleur étant tenu dès l'origine du bail de délivrer au locataire un local conforme à sa destination contractuelle de restaurant, cela suppose l'installation d'un conduit d'évacuation des vapeurs et fumées⁽²³⁾. Pour chaque activité envisagée il faudra donc bien s'assurer de la compatibilité technique des locaux d'une part, et identifier précisément les travaux et aménagement indispensables à l'exercice dans les lieux de l'activité contractuellement prévue. En effet cette admission très restrictive, par la Cour de Cassation, des clauses reportant sur le preneur l'obligation de délivrance du bailleur, suppose une extrême vigilance à cet égard.

A noter aussi que le bailleur est « tenu de délivrer un local conforme à la destination contractuelle du bien, sans qu'une clause d'acceptation par le preneur des lieux dans l'état où ils se trouvent ne l'en décharge, et doit, sauf stipulations expresses contraires, réaliser les travaux de mise en conformité aux normes de sécurité qu'exige l'exercice de l'activité du preneur dès lors qu'elle est autorisée par le bail »⁽²⁴⁾.

Enfin, en matière de baux, commerciaux statutaires notamment, l'interprétation de ce que recouvre, ou non, directement ou indirectement, la destination stipulée est source de nombreux contentieux. Il faudra donc procéder à un examen attentif de la clause « destination » du bail dont bénéficie le locataire qui envisagera de mettre en place une intensification de l'usage sans recueillir l'accord préalable de son bailleur.

A noter qu'en cas de convention d'occupation précaire ou de prêt à usage l'obligation de délivrance peut être valablement assouplie contractuellement. En pareil cas celui qui met le local à disposition est tenu des seules obligations contractuelles expressément stipulées⁽²⁵⁾.

Pour l'occupant du domaine public, s'ajoute une obligation complémentaire : l'obligation d'avoir une activité compatible avec l'affectation domaniale.

Les règles relatives à la sous-occupation

Selon les cas, la sous-occupation peut être interdite, encadrée, subordonnée à un accord (ou agrément) du propriétaire ou librement possible.

Baux commerciaux statutaires : pour les baux commerciaux statutaires la sous-location est interdite (art. L. 145-31 C. comm). Mais une clause du bail peut autoriser la sous-location. En pratique cette possibilité est peu souvent accordée, ou lorsqu'elle l'est dans des conditions très restrictives qu'il faut impérativement respecter ; une attention particulière doit donc être portée sur ce que prévoit le contrat à cet égard. A noter que la violation de ce type d'interdiction est une infraction irrémédiable, non régularisable, qui peut justifier le refus de renouvellement du bail principal sans indemnité.

Baux de « droit commun » : pour les baux de « droit commun » (ne relevant d'aucun statut spécifique) « le preneur a le droit de sous-louer » ... « si cette faculté ne lui est pas interdite ». (art. 1717 C. civ.). En pratique ce type de bail prohibe quasi systématiquement la sous-location ou la cantonne à des hypothèses très spécifiques qui risquent fort de ne pas s'inscrire dans l'intensification d'usage envisagée.

Baux d'habitation : pour mémoire la sous-location est aussi interdite dans les baux d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989 (art. 8 al. 1er L 6 juillet 1989).

Convention d'occupation du domaine public : la sous-occupation peut être prévue par un texte législatif ou par le titre d'occupation initial. Dans le silence de ce dernier, même si la jurisprudence ne s'est pas prononcée explicitement, la doctrine tend à soutenir que si cette faculté n'est pas expressément interdite, elle est permise, pourvu que le propriétaire donne son accord exprès au cas par cas.

Les contrats de sous-occupations du domaine public présentent plusieurs caractéristiques :

- En toute hypothèse, les sous-occupations sont subordonnées à l'accord exprès⁽²⁸⁾ du gestionnaire du domaine (sauf si le titre contient des stipulations l'en exonérant, par exemple s'agissant du concessionnaire d'un port, par application des dispositions du CGPPP)⁽²⁹⁾.
- La question relative à l'obligation d'organiser une procédure de publicité et/ou de sélection préalablement à la délivrance des titres de sous-occupation fait l'objet de controverses doctrinales⁽³⁰⁾. Il nous apparaît qu'aucune disposition ni principe juridique ne l'impose. Par suite, la conclusion de gré à gré des titres de sous occupation du domaine public semble pouvoir être envisagée. Tel nous apparaît être d'autant plus le cas lorsque la procédure initiale de publicité et/ ou de sélection préalable prévoit expressément la faculté de conclure de tels titres de sous-occupations.
- Le titulaire du titre initial ne peut accorder plus de droits qu'il en détient⁽³¹⁾. Ainsi, la durée de la sous-occupation du domaine public ne peut donc pas excéder celle de l'autorisation principale. De plus, comme le titre initial, ce titre de second rang sera nécessairement précaire et révocable. Dès lors, le sous-occupant ne pourra pas bénéficier du régime des baux commerciaux⁽³²⁾ ou de celui des baux d'habitation⁽³³⁾.
- S'agissant de la redevance, celle-ci est fixée par le titulaire du titre initial en tenant compte des modalités financière de son propre titre d'occupation⁽³⁴⁾.

Au-delà de ces caractéristiques générales, la nature juridique de ces titres dépend, selon la jurisprudence⁽³⁵⁾, de la qualité du titulaire du titre initial. Si l'occupant principal est concessionnaire de service public, alors le titre de second rang sera un contrat administratif relevant du juge administratif et soumis au régime général des contrats administratif qui inclut le pouvoir de résiliation unilatérale pour un motif d'intérêt général⁽³⁶⁾.

- (1) Article L. 1111-1 du code de la commande publique
- (2) Article L. 1121-1 du code de la commande publique
- (3) Article L. 2111-1 du CGPPP.
- (4) Article L. 2211-1 du CGPPP
- (5) Article L. 2221-1 du CGPPP
- (6) CE, 2 décembre 2022, n°460100, aff. de l'hôtel du Palais situé à Biarritz.
- (7) CJUE, 14 juillet 2016 Promoimpresa Srl, aff. C-458/14
- (8) Conseil constitutionnel, 26 juin 1986, n°86-207 DC
- (9) CE, Sect., 3 novembre 1997, Communes de Fougerolles, n°169473 (en matière de vente); Conseil d'État, 28 septembre 2021, CCAS de Pauillac, n° 431625 (en matière de location); CE, 21 juin 2021, SDIS du Rhône, n° 434384 (application du principe entre personnes publiques).
- (10) CE, 14 octobre 2015, n°37557, Commune de Châtillon-sur-Seine
- (11) Article L. 2122-1 du CGPPP.
- (12) Article L. 2122-3 du CGPPP.
- (13) CE, 30 octobre 1987, Commune de Levallois Perret, n°65367
- (14) CE, Sect., 1er juin 1938, Ville d'Uzès, R. p. 547.
- (15) Article L. 2123-7 du CGPPP.
- (16) Articles L. 2122-1-1 et suivants du CGPPP.
- (17) Articles L. 2121-1 et L. 2122-1 du CGPPP.
- (18) Article L. 2125-1 du CGPPP
- (19) Article L. 2125-3 du CGPPP.
- (20) Article L. 2122-2 du CGPPP
- (21) Article L. 2122-3 du CGPPP
- (22) Cass. 3e civ. 13 juillet 2010 n°09-15.409 F-D : RJDA 12/10 n°1133
- (23) Cass. 3e civ. 13 juillet 2010 n°09-15.409 F-D : RJDA 12/10 n°1133
- (24) Cass. 3e civ. 4 juillet 2019 n°18-17.107 : JurisData n°2019-011803
- (25) Cass. 3ème civ., 11 janvier 2024, n°22-16.974
- (26) A l'exception d'un arrêt, « sans que l'on sache si cette solution s'explique par le fait que l'occupant est en l'espèce délégataire d'un service public ou par le seul fait qu'il s'agit d'EDF » : CE, 3 juin 2013, Association Interdptale et intercale pour la protection du lac de St Croix, obs N. Foulquier, in Droit administratif des biens, LexisNexis, 2023, 6e éd., p. 430, note 442.
- (27) P.-M. Murgue-Varoclier, Le sous occupant du domaine public, RFDA 2020, p. 59, §8 et 9.
- (28) Refusant un agrément tacite : CAA Nantes, 2 novembre 2016, n°15NT00578, Sté PAC; v. en outre, CAA Marseille, 24 janvier 2020, n°18MA00136, SCI Les Eoliennes.
- La jurisprudence utilise également le terme d'agrément pour désigner cet accord exprès, sans qu'il soit possible de déceler une distinction nette entre ces deux notions : CE, 24 septembre 2003, Sté Coquelicot Promotion, n°203268.
- (29) article R. 2122-50 du CGPPP pour les ports départementaux.
- (30) C. Roux, « Fasc. 514 : MISE EN CONCURRENCE DES TITRES D'OCCUPATIONS DOMANIAUX », JurisClasseur Contrats et Marchés Publics, 18 janvier 2021, §47 et s.; P. Hansen, « Modalités d'attribution des autorisations d'occupation et d'utilisation des biens publics », J.-Cl. Propriétés publiques, fasc. 77-50, 18 mars 2018, n° 37; P. Murgue-Varoclier, « Le sous occupant du domaine public », RFDA 2020, p. 59, § 11 et 12.; F. Tarlet, Droit administratif des biens, Dalloz, Hypercours, 2022, p. 256, §346.; N. Foulquier, Droit administratif des biens, LexisNexis, 2023, 6e éd., p. 433.
- (31) C'est l'application de l'adage célèbre : nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet; P.-M. Murgue-Varoclier, Le sous occupant du domaine public, RFDA 2020, p. 59, §16.
- (32) Cass. 3e civ., 15 sept. 2009, Majorel et a., n° 08-14.172; Cass., 3e civ., 28 janvier 2021, Sté Marie-Jeanne, n°19-25036; pour un critique de cette solution : P. Yolka, « Les baux commerciaux » de second rang « sur le domaine public : une illégalité discutable », comm. sous Cass., 3e civ., 19 décembre 2012, n°11-10-372, Ville de Saint-Jean-Cap-Ferrat, JCP A n°7, 11 février 2012, 2040.
- (33) CAA Lyon, 29 novembre 2012, n° 11LY02228, Grandgirard; Ph. Yolka, « Baux d'habitation et propriétés publiques », Loyers et copr. 2020, p. 12.
- (34) P.-M. Murgue-Varoclier, « Le sous occupant du domaine public », RFDA 2020, p. 59, §16; N. Foulquier, Droit administratif des biens, LexisNexis, 2023, 6e éd., p. 431.
- (35) TC, 10 juillet 1956, Société des Steeple-chase de France; TC, 12 décembre 2005, préfet Seine Maritime, Degrootee, C3479.
- Eu égard à la lettre de l'article L. 2331-1 du CGPPP, cette jurisprudence serait contra-legem (v. N. Foulquier, Droit administratif des biens, LexisNexis, 2023, 6e éd., p. 431). Elle résulterait de l'application des critères généraux des contrats administratifs, parmi lesquels il y a la présence d'au moins une personne publique (F. Tarlet, Droit administratif des biens, Dalloz, Hypercours, 2022, p. 256, §347) ou bien de la pure opportunité (B. Plessix, « Les sous-concessions domaniales : territoire d'un contentieux », Mélanges en l'honneur du professeur Laurent Richer, LGDJ, 2013, p. 258). Elle a toutefois été réaffirmée : TC, 14 mai 2012, Mme Gilles, C3836.
- (36) N. Foulquier, Droit administratif des biens, LexisNexis, 2023, 6e éd., p. 431.

ZOOM RÉGLEMENTAIRE #3 : SÉCURITÉ INCENDIE

Quelles sont les règles de sécurité incendie applicables à mon bâtiment ?

Le référentiel de sécurité diffère en fonction de la législation applicable. Ainsi les possibilités en terme de sécurité incendie pour intensifier l'usage des bâtiments seront différentes ou complémentaires.

En premier lieu, il convient de qualifier l'usage initial du bâtiment (professionnel, d'habitation, ou recevant du public) et de savoir si l'usage projeté s'inscrit dans la même législation.

Si l'utilisation nouvelle soumet le bien à une nouvelle législation, il faudra demander les autorisations adéquates. Tel est le cas par exemple de la transformation d'un bâtiment à usage professionnel (BUP) en un bâtiment recevant du public (ERP), qui supposera donc a minima le dépôt d'une demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un ERP (dite également autorisation de travaux)⁽⁶⁾ auprès du maire ⁽⁷⁾ ; elle ne pourra pas s'inscrire dans une modification, une dérogation voire une utilisation exceptionnelle car les besoins en termes de sécurité sont différents et supposent la mise en place de dispositifs différents.

Quelle est la législation applicable à mon bâtiment ?

Les règles de sécurité contre l'incendie résultent de législations distinctes selon l'usage du bâtiment concerné

Les bâtiments à usage professionnel (BUP)

Les BUP ont été régis par le code du travail et relèvent de la Direction Générale du Travail (DGT) du Ministère du travail, de la santé et des solidarités.

Les lieux de travail sont définis comme les lieux destinés à recevoir des postes de travail, situés ou non dans les bâtiments de l'établissement, ainsi que tout autre endroit compris dans l'aire de l'établissement auquel le travailleur a accès dans le cadre de son travail ⁽¹⁾.

Dès lors, lorsqu'un bâtiment a pour objet l'accueil du personnel, le code du travail oblige au respect de certaines règles relatives à sa conception ⁽²⁾ et à son utilisation ⁽³⁾. Ces règles s'imposent indépendamment du point de savoir si les travaux de construction ou d'aménagement du bâtiment destiné à recevoir des travailleurs nécessitent ou non un permis de construire.

Les bâtiments recevant du public (ERP)

Les ERP sont régis par le code de la construction et de l'habitation relèvent Direction des sapeurs-pompiers du Ministère de l'Intérieur.

En effet, lorsqu'un bâtiment admet des personnes extérieures, et non uniquement des travailleurs, il est qualifié d'établissement recevant du public (ERP) et est soumis à des règles prévues par le code de la construction et de l'habitation (CCH) relatives à l'accessibilité pour les personnes en situation en handicap et à leur sécurité contre les incendies. Les règles sont précisées par l'arrêté du 25 juin 1980 modifié portant approbation du règlement de sécurité contre les risques d'incendies et de panique dans les ERP et IGH (ci-après « règlement de sécurité »).

Plus précisément, la législation des ERP s'applique pour « tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non » ; le texte précisant que « sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel » ⁽⁴⁾. Par exemple, constitue un ERP un immeuble en raison de la présence au première étage d'une salle de réunion d'une association ⁽⁵⁾.

Les bâtiments à usage d'habitation

Ces derniers sont régis par le code de la construction et de l'habitation et l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à leur protection contre l'incendie et relèvent de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

Si mon bâtiment est un ERP, quelles sont les règles applicables ?

La rigueur des règles prévues au titre de la législation des établissements recevant du public (ERP) dépend du classement de l'établissement, lequel est fait en fonction :

1. de la nature de leur exploitation (« type » d'ERP) ⁽⁸⁾

2. du nombre de personnes qu'il peut recevoir (« catégorie » d'ERP) ⁽⁹⁾.

Elles sont également déterminées compte tenu des dimensions des locaux et du mode de construction. L'objectif est que les règles soient proportionnées aux risques encourus par le public.

S'appliquent donc, pour un établissement donné, des dispositions générales et des dispositions particulières qui sont propre à chaque type/catégorie d'ERP.

Type d'ERP

Classement du bien en fonction de la nature de son exploitation

Les différents types d'établissement, désignés par une lettre, sont précisés à l'article GN1 du règlement de sécurité ⁽¹⁰⁾. Les établissements qui ne correspondent à aucun des types définis par le règlement de sécurité sont néanmoins assujettis à certaines règles de sécurité ⁽¹¹⁾.

Par exemple :

L : Salle d'audition, de conférence, de réunion, de pari, salle réservée aux associations, salle de quartier, salle multimédia, salle polyvalente, salle polyvalente à dominante sportive dont la superficie unitaire est supérieure ou égale à plus de 1 200 m² ou dont la hauteur sous plafond est inférieure à 6,50 m

- **M** : Magasins de vente
- **N** : Restaurants ou débits de boisson
- **S** : Bibliothèques ou centres de documentation
- **W** : Administrations, banques, bureaux

Catégorie d'ERP

Classement du bien en fonction de l'effectif accueilli

L'effectif accueilli par l'établissement est déterminé par un calcul théorique comprenant l'effectif du public (identifié d'après le nombre de places assises, la surface réservée au public, la déclaration contrôlée du chef de l'établissement ou d'après l'ensemble de ces indications) et celui du personnel n'occupant pas des locaux indépendants qui posséderaient leurs propres dégagements.

Il existe 5 catégories d'ERP ⁽¹²⁾ :

- **1re catégorie** : au-dessus de 1 500 personnes
- **2e catégorie** : de 701 à 1500 personnes
- **3e catégorie** : de 301 à 700 personnes
- **4e catégorie** : 300 personnes et moins, à l'exception des établissements de la 5ème catégorie
- **5e catégorie** : établissements accueillant un effectif de public qui n'atteint pas un chiffre minimum fixé par

le règlement de sécurité selon le type d'exploitation. Le seuil dépend du type d'établissement et de l'emplacement de l'activité au sein du bâtiment (sous-sol, étages, ensembles des niveaux).

Le règlement de sécurité divise les catégories d'ERP en **2 groupes** suivant le nombre de personnes pouvant être admises et leur aptitude à évacuer le bâtiment lors d'un incendie. **Les 4 premières catégories forment les établissements du 1er groupe des ERP. Les ERP de 5e catégorie sont ceux du 2e groupe** ⁽¹³⁾. En raison de la plus faible ampleur des ERP du 2e groupe, sauf s'ils comportent des locaux d'hébergement, les règles sont allégées et leur exploitation ne doit pas être précédée d'une autorisation d'ouverture.

Si mon bâtiment accueille plusieurs activités, quelles sont les règles applicables ?

Lorsqu'un même bâtiment abrite plusieurs activités, les mesures de prévention et de sauvegarde de sécurité de chaque activité diffèrent selon s'il s'agit d'un seul établissement ou de plusieurs. La distinction s'opère en fonction du respect ou non des conditions d'isolement prévues par le règlement de sécurité :

- **Les bâtiments d'une même exploitation et les exploitations groupées dans un même bâtiment ou dans des bâtiments voisins, qui ne répondent pas aux conditions d'isolement** du présent règlement, sont

considérés comme un seul établissement recevant du public ⁽¹⁴⁾. Dans ce cas, la catégorie est déterminée d'après l'effectif total des personnes admises.

Selon le CCH, « la répartition en types d'établissements (..) ne s'oppose pas à l'existence, dans un même bâtiment, de plusieurs exploitations de types divers ou de types similaires dont chacune, prise isolément, ne répondrait pas aux conditions d'implantation et d'isolement prescrites au règlement de sécurité » ⁽¹⁵⁾.

Ce groupement doit toutefois, pour être autorisé, être placé sous une direction unique, responsable, « auprès des autorités publiques des demandes d'autorisation et de l'observation des conditions de sécurité tant pour l'ensemble des exploitations que pour chacune d'entre elles » ; il fait l'objet d'un examen spécial de la commission de sécurité compétente ⁽¹⁶⁾

- **Les bâtiments d'un même établissement et les établissements groupés dans un même bâtiment, qui répondent aux conditions d'isolement**, sont considérés comme autant d'établissements pour l'application du présent règlement ⁽¹⁷⁾.

Lorsqu'un établissement comporte des locaux de types différents, chacun d'eux est justiciable des mesures indiquées aux chapitres traitant des établissements du type intéressé de la même catégorie que cet établissement ⁽¹⁸⁾.

Lorsque le bâtiment est déjà soumis à la législation des établissements recevant du public (ERP) et que l'usage projeté entre dans l'une des catégories régie par cette même législation, notons que deux dispositifs permettent certaines adaptations si toutefois le respect des règles applicables en principe ne s'avère pas possible :

Demande de dérogation

La demande de dérogation pour une nouvelle utilisation pérenne, sur le fondement de l'article R. 143 13 du CCH (anc. R. 123-13) et de l'article GN 4 de l'arrêté du 25 juin 1980. Cette demande est faite au maire, autorité de police qui se prononcera après l'avis de la commission de sécurité. Elle suppose :

1. que la ou les dérogations demandées n'ont pas pour effet de diminuer le niveau de sécurité des personnes assuré par le respect des mesures réglementaires de prévention
2. que chaque disposition envisagée en atténuation fasse l'objet d'une demande écrite du constructeur comportant les justifications et les éventuelles mesures compensatoires.

Demande d'utilisation exceptionnelle des locaux

La demande d'utilisation exceptionnelle des locaux, pour une nouvelle utilisation provisoire d'un établissement pour une exploitation autre que celle autorisée, sur le fondement de l'article GN 6 du règlement de sécurité.

Elle doit être formulée au moins deux mois avant la manifestation ou la série de manifestation auprès de l'autorité de police qui pourra solliciter un avis de la commission de sécurité (en pratique, elle le fera). Lorsque l'organisateur de la manifestation n'est pas l'exploitant de l'établissement, la demande d'autorisation doit être présentée conjointement par l'exploitant et l'utilisateur occasionnel des locaux.

Cette demande consiste en la réalisation d'un dossier administratif, exposant l'activité, le public accueilli, les plans etc. et comprenant une note exposant le dispositif de sécurité prévu. Ainsi, selon l'article GN6, « la demande doit toujours préciser la nature de la manifestation, les risques qu'elle présente, sa durée, sa localisation exacte, l'effectif prévu, les matériaux utilisés pour les décorations envisagées, le tracé des dégagements et les mesures complémentaires de prévention et de protection proposées ».

L'accord de l'autorité compétente pourra être soumis à conditions (organisation spécifique, aménagement particulier des locaux etc.). L'autorisation peut être accordée pour plusieurs manifestations qui doivent se dérouler durant une période

fixée par les organisateurs. A défaut de période fixée, il demeure néanmoins possible de reconduire un dossier GN6 déjà validé en renouvelant la demande au moins deux mois à l'avance.

Il n'y a pas de règles générales.

Les conditions dépendront de l'activité initialement autorisée dans le bâtiment, de l'activité projetée (par ex., un ERP adapté pour une activité diurne ne sera pas forcément adapté pour une activité nocturne), de la configuration du bâtiment (RDC, étage, sous-sol, modalités de distribution intérieure, largeur des dégagements....), du public accueilli (petite enfance, personnes à mobilité réduite...) des effectifs accueils. Ainsi par exemple, les activités liées à la petite enfance sont interdites en sous-sol.

Chaque dossier correspond à sa situation et plusieurs solutions sont possibles selon les cas.

Il faut faire attention aux activités faussement identiques tel un restaurant d'entreprise et un restaurant ouvert au public.

Le non-respect des règles de sécurité du public présente un risque pénal au titre de la mise en danger de la vie d'autrui.

(1) Art. R. 4211-2 du c. travail ; sont toutefois exclus de cette définition les champs, bois et autres terrains faisant partie d'un établissement agricole ou forestier mais situés en dehors de la zone bâtie d'un tel établissement.

(2) Plus précisément, concernant la conception, les règles traitent de l'aération et de l'assainissement, de l'éclairage, de l'insonorisation et l'ambiance thermique, de la sécurité des lieux, des installations électriques des bâtiments et de leurs aménagements, des risques d'incendies et d'explosions et évacuation et des installations sanitaires, de restauration.

(3) Concernant l'utilisation des lieux de travail, l'employeur est soumis à des obligations ayant trait à l'aération, l'assainissement, l'éclairage, l'ambiance thermique, la sécurité des locaux, l'aménagement des postes de travail, les installations électriques, les risques d'incendies et d'explosions et d'évacuation, et aux installations sanitaires, restauration et hébergement.

(4) Art. R. 143-2 CCH (anc. art. R. 123-2 CCH).

(5) CAA Nancy, 29 mars 2001, n° 97NC01910

(6) Art. L. 122-5 et R. 122-5 à R. 122-21 du CCH.

(7) Sauf en cas de permis de construire relevant de la compétence de l'Etat ou lorsque le projet porte sur un immeuble de grande hauteur, auquel cas le préfet est compétent : art. R. 122-7 du CCH.

(8) Art. R. 143-20 CCH, art. GN 1 du règlement de sécurité

(9) Art. R. 143-18 CCH.

(10) Art. R. 143-18 CCH

(11) Art. R. 143-20 CCH.

(12) Art. R143-19 CCH.

(13) Art. GN 1, §2, a) du règlement de sécurité

(14) Art. GN 2 du règlement de sécurité

(15) Art. R. 143-21 CCH

(16) Art. R. 143-21 CCH

(17) Art. GN 3 du règlement de sécurité

(18) Art. GN 5 du règlement de sécurité du 25 juin 1980

ZOOM RÉGLEMENTAIRE #4 : PLU ET DESTINATIONS

Mon projet est-il conforme au PLU ?

La destination d'une construction est une notion que l'on retrouve non seulement dans les Plans Locaux d'Urbanisme (ci-après PLU), comme instrument de la planification urbaine, mais aussi comme critère de détermination du champ d'application des autorisations d'urbanisme.

- **Au sein des PLU**, la gestion des destinations permet, en fonction des situations locales, de définir des règles différentes selon les catégories de constructions définies par le Code de l'urbanisme. Ainsi, la destination détermine ce qu'on peut faire. Les règles ne traitent cependant pas que des destinations ; le PLU peut également interdire ou contraindre certains usages ou activités.
- **Au niveau des autorisations d'urbanisme**, le Code de l'urbanisme soumet à autorisation les changements de destination d'un bâtiment existant. Ainsi, l'existence d'un changement de destination concourt à définir l'autorisation requise pour le projet. Par principe, un changement de destination des locaux suppose le dépôt d'une déclaration préalable ⁽¹⁾. Cela ne vise toutefois pas les changements entre sous-destinations au sein d'une même destination prévue à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme ⁽²⁾. Par exception, si un changement de destination ou de sous-destination est accompagné de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, un permis de construire est requis ⁽³⁾.

La typologie des destinations structurant les plans locaux d'urbanisme et permettant d'identifier l'existence d'un changement de destination soumis à dépôt d'une déclaration préalable ou à l'obtention d'un permis de construire a été profondément modifiée par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Avant ce décret, la nomenclature des destinations figurait à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme et pouvait être précisée par les documents locaux d'urbanisme ; étaient distinguées : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Désormais, les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme prévoient 5 destinations, subdivisées en 23 sous destinations, dont la définition est précisée par l'arrêté du 10 novembre 2016, tel que modifié en 2020⁽⁴⁾ et 2023⁽⁵⁾.

Destinations

Les cinq destinations prévues par le code de l'urbanisme sont :

1. Exploitation agricole et forestière ;
2. Habitation ;
3. Commerce et activités de service ;
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ;
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

L'entrée en vigueur de cette nouvelle nomenclature au sein des réglementations locales a été prévue progressivement, en fonction notamment de la date à laquelle a été prescrit leur révision ⁽⁶⁾.

En toutes hypothèses, le Conseil d'Etat a jugé que l'autorisation requise pour procéder à un changement de destination s'appréciait toujours en fonction de la nouvelle nomenclature ; ce n'est qu'au stade de l'application des règles posées par le PLU, qu'il conviendra de mettre en œuvre la nomenclature que celui-ci applique ⁽⁷⁾.

Ainsi, pour réaliser un projet d'intensité d'usage, il s'agit d'abord de vérifier la faisabilité du projet, en fonction des règles applicables localement, avant de déterminer si une autorisation préalable doit être obtenue et dans l'affirmative, laquelle.

Comment savoir si mon projet est faisable ?

La faisabilité dépend principalement des règles prévues par le PLU qui peut non seulement régir les destinations, mais également « peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire » ; « **il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées** » ⁽⁸⁾. Au-delà, certaines annexes du PLU peuvent également contraindre les usages (par exemple, le plan de prévention des risques d'inondation).

Pour apprécier la faisabilité d'un projet d'intensité d'usage, **il convient d'en qualifier l'usage et la destination avant de vérifier si les règles du PLU permettent cet usage ou cette destination**. Il est fondamental de conserver une appréciation globale des règles. En effet, même si, du strict point de vue des destinations, l'activité envisagée ne serait pas contrainte, il est possible qu'elle soit interdite pour un autre motif. Dans la plupart des cas, en raison de la mixité fonctionnelle des zones, le projet sera faisable. Par exception, il peut exister certaines interdictions ou limites. Par exemple dans le cas d'une zone industrielle monofonctionnelle, il est possible que l'habitation puisse être interdite.

Quelles sont les autorisations à obtenir ?

La destination et la sous-destination en droit de l'urbanisme s'apprécie à l'échelle d'un local et non de l'immeuble malgré une relative imprécision des textes ⁽⁹⁾.

Il convient, dans un premier temps, de qualifier la destination initiale du bien. A titre de précision, rappelons que les locaux accessoires « sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal » en vertu de l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Dans un second temps, il s'agit de qualifier la destination du projet d'intensité d'usage et de voir s'il y a un changement de destination du bien.

En ce qui concerne l'intensité d'usage d'un bâtiment, il nous semble qu'il nous faut distinguer quatre cas :

Cas 1

L'intensification d'usage constitue un changement de destination ou de sous-destination définitif

Tel est le cas, par exemple de la transformation d'un espace de stationnement d'un immeuble de bureau en stockage pour des particuliers).

Dans le cas d'un changement de destination ou de sous-destination, **le type d'autorisation nécessaire dépendra de savoir si ce changement s'accompagne ou non de travaux ayant pour objet de modifier la structure porteuse ou la façade du bâtiment :**

Dans la négative, le changement de destination doit seulement être précédé du dépôt d'une déclaration préalable tandis que le changement de sous-destination au sein d'une même destination n'est pas soumis à une formalité préalable ⁽¹⁰⁾.

Dans l'affirmative, le changement de destination ou de sous-destination doit être précédé d'un permis de construire ⁽¹¹⁾.

Ensuite, l'obtention de l'autorisation dépendra de la conformité du projet à ce que prévoit le PLU.

Cas 2

L'intensification d'usage est une activité identique à l'activité principale

Tel est le cas, par exemple, de l'utilisation par des associations d'un immeuble de bureau.

Dans ce cas, **aucune autorisation n'est nécessaire** sauf à être accompagnée de travaux qui, par eux-mêmes, seraient subordonnés à une formalité préalable.

Cas 3

L'intensification d'usage correspond à une utilisation ponctuelle à certaines heures de la journée, sans modification de la destination du bien

Tel est le cas, par exemple, de l'utilisation des locaux de bureaux pour héberger des personnes.

Ce cas n'est pas prévu par le code de l'urbanisme. A notre sens, à la condition d'être en mesure de déterminer que l'utilisation est réellement ponctuelle, aucune autorisation ne nous paraît nécessaire.

En revanche, il conviendra de vérifier que celle-ci ne contrevient pas aux règles du PLU. Par exemple, il ne pourra pas être mis en place une activité de logement dans une zone d'activité où tout logement est interdit, notamment pour des raisons de sécurité publique.

Cas 4

L'intensification d'usage correspond à une utilisation du bien à une période de l'année pour une autre destination

Tel est le cas, par exemple, de la transformation de l'internat d'une école en centre d'hébergement de vacances l'été.

Ce cas diffère du cas précédent en ce que l'intensité d'usage se substitue provisoirement à la destination initiale ; elle ne s'y juxtapose pas. A la fin la période, le bien retrouve toutefois sa destination initiale.

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de « changement de destination temporaire ». Par principe, tous les changements de destination sont soumis à déclaration préalable ou, s'ils sont accompagnés de travaux modifiant la façade ou la structure porteuse, à permis de construire.

Toutefois, il nous semble possible d'assimiler ce cas à celui des constructions nouvelles bénéficiant, dans certaines conditions, d'une dispense de formalité. En effet ce qui est autorisé pour des constructions nouvelles devrait l'être, a fortiori, pour des changements de destination sans travaux.

En vertu des articles L.421-5 et R.421-5 du Code de l'urbanisme, certaines constructions peuvent en effet être dispensées de cette formalité en raison « de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées ». Elles peuvent s'implanter même si elles ne sont pas conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6 du Code de l'urbanisme – sauf règles liées à la sécurité publique (plans de prévention des risques, ICPE) ⁽¹²⁾. La durée de cette dispense est en principe de trois mois (15 jours dans les sites classés ou en instance de classement, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques ⁽¹³⁾). Le code de l'urbanisme prévoit plusieurs exceptions, permettant des durées plus longues. Notamment, cette durée peut être portée à un an en ce qui concerne l'hébergement d'urgence des personnes migrantes en vue de leur demande d'asile ou encore de deux ans pour les constructions à usage de centre d'hébergement et de réinsertion sociale, tel que défini à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles ⁽¹⁴⁾ sauf interdiction prévue par le plan de prévention des risques naturels ⁽¹⁵⁾. Une évolution des textes pour étendre ces dispositions au changement de destination sans travaux serait toutefois utile.

(1) Article R. 421-17 du code de l'urbanisme.

(2) Article R. 421-17 du code de l'urbanisme.

(3) Article R. 421-14 du code de l'urbanisme.

(4) Arrêté du 31 janvier 2020

(5) Arrêté du 22 mars 2023

(6) Cf. article 12 du décret n° 2015-1783 du 29 décembre 2015 précité.

(7) CE, 7 juillet 2022, Ville de Paris, n°454789.

(8) Article L. 151-9 du Code de l'urbanisme.

(9) Les articles R. 151-27 et R. 151-28 c. urb. visent en effet « les destinations de constructions ».

(10) Article R. 421-17 b) du code de l'urbanisme.

(11) Article R. 421-14, c) du code de l'urbanisme

(12) Art. L. 421-8 c. urb.

(13) Art. R. 421-7 c. urb.

(14) Art. R. 421-5 c. urb.

(15) Art. R. 421-5-1 c. urb.

(16) Art. L. 421-8 c. urb.

ZOOM RÉGLEMENTAIRE #5 : ASSURANCE

Comment assurer mon bâtiment intensifié ?

Les assurances protègent le bien. Elles appréhendent donc le risque en fonction des dommages pouvant être causés au bien. Le principe fondamental en matière d'assurance est posé par l'article L. 113-2 du code des assurances selon lequel :

« L'assuré est obligé : (...)

2° De répondre exactement aux questions posées par l'assureur, notamment dans le formulaire de déclaration du risque par lequel l'assureur l'interroge lors de la conclusion du contrat, sur les circonstances qui sont de nature à faire apprécier par l'assureur les risques qu'il prend en charge ;

3° De déclarer, en cours de contrat, les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence soit d'aggraver les risques, soit d'en créer de nouveaux et rendent de ce fait inexacts ou caduques les réponses faites à l'assureur, notamment dans le formulaire mentionné au 2° ci-dessus.

L'assuré doit, par lettre recommandée ou par envoi recommandé électronique, déclarer ces circonstances à l'assureur dans un délai de quinze jours à partir du moment où il en a eu connaissance».

Toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré qui modifierait l'objet du risque ou en diminuerait l'appréciation par l'assureur entraîne la nullité du contrat d'assurance, même si le risque omis ou dénaturé a été sans influence sur le sinistre (art. L. 113-8 du code des assurances).

D'un point de vue assurance il est donc primordial de respecter 3 fondamentaux :

Une parfaite transparence envers son assureur à la souscription mais aussi au cours de la vie du contrat. C'est-à-dire que toute modification du bien ou de l'usage qui en est fait (changement de destination, travaux, inoccupation, etc.) doit être déclaré à l'assureur

La contractualisation entre les différentes parties. Que ce soit pour un usage permanent ou temporaire, il est vivement conseillé de contractualiser par le biais d'un bail, convention d'occupation, contrat de mise à disposition ou autre qui prévoient les obligations d'assurance de chacun des partis et leurs éventuelles renonciations à recours.

Se faire conseiller. Il est vivement conseillé de s'entourer d'un courtier conseil qui pourra valider la rédaction des clauses assurance de vos contrats et s'assurer que les contrats souscrits soient le plus favorable possible à l'assuré. Notamment en prévoyant des clauses spécifiques (dérogation à la règle proportionnelle, clause connaissance de risque, rachat d'exclusions, etc.)

ÉTUDE DE CAS RÉGLEMENTAIRE #1

Réutilisation des places de stationnement en sous-sol pour du stockage (ou comme salle de sport) pour des particuliers



L'entreprise JeStocke expérimente la création d'espaces de stockage sur des places de parking individuelles (Retrouvez plus d'informations sur ce projet dans la partie 4)

Utilisation

Quelles sont les caractéristiques juridiques de l'ensemble immobilier ?

Il convient d'abord de vérifier que le projet ne porte pas atteinte aux règles applicables à l'ensemble immobilier. En règle générale, les règlements de copropriété interdisent d'utiliser les places de stationnement pour y faire du stockage. Dans cette hypothèse, il convient donc de solliciter les autorisations adéquates.

Contractualisation

Quelles sont les modalités d'occupation du lieu ?

Les modalités d'occupation dépendront de la nature du propriétaire (public ou privé), du régime du bien s'il appartient à une personne publique, du statut de l'occupant principal (occupant propriétaire ou occupant titulaire d'un titre d'occupation et de la nature du projet (occupation gratuite ou non, type d'occupant, caractéristiques de l'occupation).

Sécurité incendie

Quelles sont les règles de sécurité incendie applicables ?

En principe, dans chacune des législations, le stockage est interdit dans les emplacements de stationnement en sous-sol :

- **Bâtiment ERP** – arrêté du 9 mai 2006 portant approbation de dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (parcs de stationnement couverts). C'est potentiellement possible, mais sous condition d'avis de la commission de sécurité. En effet, pour les bâtiments

ouverts au public, il est toujours possible d'envisager d'autres activités que celles prévues sur le fondement d'une demande au titre de l'article GN 4 ou GN 6.

- **Bâtiments d'habitation** – arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation
- **Bâtiments à usage professionnel** – Ministère du travail, circulaire du 3 mars 1975 relative aux parcs de stationnement couverts (JORF 6 mai 1975)

Pour ces bâtiments, demander une dérogation est plus complexe car, en principe, il faut respecter la circulaire.

PLU et destinations

Le projet est-il conforme au PLU ?

Un tel projet suppose probablement un changement définitif de destination. Le stockage se rattache, dans la nomenclature des destinations prévue à l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme, à la destination entrepôt. Il est souvent limité à certaines proportions en tant qu'accessoire et peut être interdit dans les immeubles d'habitation.

Assurance

Comment assurer ce projet ?

Le stockage dans les emplacements de stationnement en sous-sol, en ce qu'il augmente la charge combustible et est peu contrôlé, est perçu comme une aggravation des risques du point de vue de l'assureur. Les aggravations du risque entraînent un renchérissement du coût de l'assurance voir une inassurabilité du bien.

En revanche, l'installation d'une salle de sport dans un espace de stationnement pourrait, du point de vue de l'assurance, être perçu

comme une diminution du risque car la présence de plus de personnes permet plus de surveillance.

Toute activité permettant de mettre fin à la vacance ou de la diminuer est perçue comme une diminution du risque (cambriolage, incendie, squat). De ce point de vue, l'urbanisme transitoire présente un effet particulièrement bénéfique.

Retour d'expérience

Expérimentation de JeStocke lancée sur proposition de l'Etat, pour stocker dans les boxes de stationnement fermés des logements sociaux jusqu'en 2025.

En pratique, les difficultés sont les suivantes :

- Le nombre de boxes disponibles pour faire du stockage est limité car toutes les places ne sont pas boxées et certaines sont occupées par des voitures ;
- Le stockage suppose la réalisation de travaux dans les boxes (par ex. coffrer les conduites d'eau, travaux de clôtures ou maçonnerie, car souvent, les boxes sont ouverts avec une aération en grillage, tout en garantissant le désenfumage du parc de stationnement), or ces travaux ont un coût et peuvent de plus avoir pour effet de diminuer la place disponible ;
- Il faut contrôler le stockage car tout ne peut pas être stocké et les quantités stockées doivent être limitées ; d'un point de vue pratique, l'inventaire est obligatoire et il faut tout déclarer à la société JeStocke qui pourra procéder à des vérifications.

ÉTUDE DE CAS RÉGLEMENTAIRE #2

Mise à disposition d'écoles (préau, salle, gymnase) le week-end pour des événements privés, des associations ou le grand public



La Ville de Paris ouvre au public des cours d'école et de collège dans le cadre de la mise en place de la « Ville du quart d'heure » (Retrouvez plus d'informations sur ce projet dans la partie 4)

Utilisation

Quelles sont les caractéristiques juridiques de l'ensemble immobilier ?

Dans la plupart des cas, les écoles publiques appartiennent en pleine propriété à une personne publique. Ainsi, elles ne sont pas soumises par exemple aux règles d'une copropriété.

Contractualisation

Quelles sont les modalités d'occupation du lieu ?

Lorsqu'elles appartiennent en pleine propriété à une personne publique, les cours d'école

relèvent de leur domaine public. Toute occupation ou sous-occupation devra être donc compatible avec l'affectation, c'est-à-dire qu'elle ne devra pas la remettre en cause.

Dans l'hypothèse d'une mise à disposition pour des événements privés ou à des associations, il conviendra de conclure une convention d'occupation privative du domaine public. En cas d'activité commerciale, la délivrance de cette convention devra en principe être précédée d'une mise en concurrence. Le titre sera nécessairement précaire, révoquant et donnera lieu en principe au paiement d'une redevance.

Sécurité incendie

Quelles sont les règles de sécurité incendie applicables ?

Les espaces extérieurs, accessibles directement sans avoir à traverser un bâtiment, ne répondent pas à la définition d'ERP. Eventuellement, pour certaines activités dangereuses, il faut faire une demande auprès des autorités de police.

La solution est différente s'il s'agit d'une cour intérieure, dont l'accès suppose de passer par l'intérieur des locaux. Dans ce cas, puisqu'il s'agit d'utiliser un espace pour une activité

autre que celle prévue, il faut faire une demande au titre de l'article GN 6 pour une utilisation exceptionnelle et établir avec l'occupant une convention d'utilisation afin de permettre un cadrage précis sur les responsabilités.

Du point de vue de la législation des établissements recevant du public, seule l'activité exercée, le public accueilli et les effectifs comptent ; le statut de l'utilisateur (association ou non) est complètement indifférent.

PLU et destinations

Le projet est-il conforme au PLU ?

Du point de vue du droit de l'urbanisme, il n'y a pas de changement de destination puisque la destination ne concerne que les locaux et non les espaces extérieurs. L'opération sera donc faisable.

Assurance

Comment assurer ce projet ?

Cette situation ne pose pas de problème d'un point de vue des assurances à partir du moment où nous restons dans le cadre d'un événement privé.

Retour d'expérience

Ouverture des cours d'école au public le week-end par la Ville de Paris

L'objectif de la ville est de transformer la cour en lieu de détente et de loisir, avec la limite qu'il n'est pas possible d'y fumer ou de consommer de l'alcool. Elle a, pour ce faire, modifié l'affectation initiale et adopté un règlement intérieur obligeant les activités à demeurer compatible avec l'affectation.

Conditions d'ouverture :

- Possibilité d'accéder à la cour sans passer par l'école (et accès aux sanitaires si accès direct possible.)
- Accord du directeur de l'école pour ouvrir la cour (pour mémoire, il a souvent son logement dans l'école). Pour un collège, selon le code de l'éducation, il faut l'avis du conseil d'administration.
- Accord de la mairie d'arrondissement.
- Interdiction des activités commerciales, faute de quoi l'occupation privative ne pourrait être autorisée qu'après une procédure de mise en concurrence.

Modalités :

- Seule la cour est mise à disposition ;
- La Ville a établi un règlement intérieur et charge le gardien (agent de la ville) déjà présent sur le site de le faire respecter. Par exemple, pour éviter des nuisances sonores pour le voisinage, les ballons en cuir ont été interdits au profit de ballon en mousse.
- Le nettoyage avant la réouverture de l'école le lundi doit être organisé. En principe, le gardien s'en charge.
- Environ 40 cours sont ouvertes, à des horaires variables selon la saison. Ce qui implique par exemple, pour des horaires étendus en été, la présence de deux gardiens successifs.
- Mise à disposition directe au public et éventuellement à des associations à des créneaux variables afin d'éviter une « privatisation des créneaux ».
- La Ville ne subventionne pas l'occupation. Les associations doivent donc assumer leurs installations.

ÉTUDE DE CAS RÉGLEMENTAIRE #3

Transformation d'une école (ou d'un gymnase), avec ou sans internat, l'été en centre d'hébergement de vacances ou d'urgence



Ecole Saint-Philbert à Noirmoutier, qui transforme ses salles de classe en logement de vacances pendant les vacances d'été (Retrouvez plus d'informations sur ce projet dans la partie 4)

Utilisation

Quelles sont les caractéristiques juridiques de l'ensemble immobilier ?

Dans la plupart des cas, les équipements publics appartiennent en pleine propriété à une personne publique. Ainsi, ils ne sont pas soumis par exemple aux règles d'une copropriété.

Contractualisation

Quelles sont les modalités d'occupation du lieu ?

Lorsqu'ils appartiennent en pleine propriété à une personne publique, les équipements publics relèvent de leur domaine public. Toute occupation privative ou sous-occupation devra être compatible avec l'affectation, c'est-à-dire qu'elle ne devra pas la remettre en cause.

Dans l'hypothèse d'une transformation en centre d'hébergement, il s'agira principalement de mettre à disposition l'équipement à une association ou à une entité qui assumera cette activité. Dès lors, il conviendra de lui accorder un titre d'occupation privatif du domaine public. En cas d'activité commerciale, la délivrance de ce titre devra être précédée d'une mise en concurrence, sauf si elle est de très courte durée, auquel cas le propriétaire devra rendre publiques les considérations de droit et de fait l'ayant conduite à ne pas mettre en œuvre la procédure prévue à l'article L. 2122-1-1 du CGPPP.

Sécurité incendie

Quelles sont les règles de sécurité incendie applicables ?

En général, l'internat est déjà configuré pour cette utilisation (présence d'un veilleur de nuit et d'équipements d'alarme).

En cas d'utilisation similaire au sens de la législation ERP, mais par une autre personne, d'un bâtiment déjà configuré pour cette utilisation, telle par exemple l'utilisation d'un conservatoire, ERP de type R, pour une activité parascolaire, le règlement de sécurité prévoit à l'article MS 46 qu'une convention puisse être signée de gré à gré entre l'exploitant et l'utilisateur pour organiser le service de sécurité lors de manifestations ou d'activités dans les établissements autres que ceux de la 1^{re} catégorie, sans hébergement, disposant d'une alarme générale ne nécessitant pas une surveillance humaine et dont l'effectif total n'excède pas 300 personnes.

Cette convention permet d'attester l'information sur les règles de sécurité et de former les personnes aux modalités d'évacuation du bâtiment.

PLU et destinations

Le projet est-il conforme au PLU ?

Du point de vue du droit de l'urbanisme, l'installation d'un centre d'hébergement d'urgence, tel que mentionnée aux articles L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles, dans l'internat d'une école pourrait s'analyser comme un changement de destination provisoire, le bien passant de la destination EICSP (sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ») à la destination Logement (sous-destination « hébergement »). Dans le même sens, l'installation d'un hébergement de loisir dans un équipement public, se rattachant dans la majorité des cas à la destination Equipement d'intérêt collectif et de service public, s'analyse comme un changement de destination provisoire.

Le code ne prévoit pas d'outils pour le changement de destination temporaire. Toutefois, il nous semble possible d'assimiler ce cas à celui des constructions nouvelles dispensées de formalités en raison de leur caractère temporaire pourvu que celui-ci ne dépasse pas les durées autorisées en cas de construction nouvelle prévues à l'article R. 421-5 du code de l'urbanisme (soit deux ans pour un centre d'hébergement d'urgence ; 2 mois pour un centre d'hébergement de loisir).

Assurance

Comment assurer ce projet ?

Cette situation sort du cadre de l'usage tel que déclaré à l'assureur. Un maintien de la garantie devra être demandé à l'assureur, qui percevra cette situation comme une aggravation de risque et pourra alors demander un changement des conditions de la police d'assurances ou refuser de donner sa garantie.

ÉTUDE DE CAS RÉGLEMENTAIRE #4

Utilisation d'un immeuble tertiaire

(incluant hall ou restaurant RIE) le soir et le week-end par des associations ou des acteurs privés



Station 45, le siège de Novaxia dans le 15ème arr.de Paris accueille des associations en soirée et week-ends
(Retrouvez plus d'informations sur ce projet dans la partie 4)

Utilisation

Quelles sont les caractéristiques juridiques de l'ensemble immobilier ?

Il convient de vérifier que le projet ne porte pas atteinte aux règles applicables à l'ensemble immobilier. Notamment, en cas de mise à disposition à des associations, il s'agira de veiller à ce que le projet d'intensité d'usage ne cause pas de troubles anormaux de voisinage.

Contractualisation

Quelles sont les modalités d'occupation du lieu ?

Les modalités d'occupation dépendront de la nature du propriétaire (public ou privé), du régime du bien s'il appartient à une personne publique, du statut de l'occupant principal (occupant propriétaire ou occupant titulaire d'un titre d'occupation et de la nature du projet (occupation gratuite ou non, type d'occupant, caractéristiques de l'occupation).

Sécurité incendie

Quelles sont les règles de sécurité incendie applicables ?

Recevoir du public dans un bâtiment à usage professionnel implique de soumettre le bâtiment à une nouvelle législation. Dans ce cas, les mécanismes d'adaptation propres à la législation des établissements recevant du public (GN4, GN6, convention MS 46) ne peuvent s'appliquer. Pour ouvrir un bâtiment au public, il faut faire un dossier de DAT (demande d'autorisation de travaux) permettant de déclarer ce changement d'activité à l'autorité de police, hormis pour les activités relevant de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil (où il appartiendra au maître d'ouvrage de respecter les dispositions de l'arrêté du 22 juin 1990 – Livre III du règlement de sécurité).

PLU et destinations

Le projet est-il conforme au PLU ?

Du point de vue du droit de l'urbanisme, l'utilisation d'un immeuble tertiaire par des associations ou l'ouverture d'un restaurant d'entreprise au public pourra s'inscrire dans la destination initiale du bien et ne sera pas subordonnée à une formalité préalable.

Assurance

Comment assurer ce projet ?

La vacance d'un immeuble est, quant à elle, appréhendée comme un risque majeur et est actuellement difficile à assurer. Ainsi, tout ce qui peut être vu comme remédiant à la vacance est perçu comme une diminution du risque ; les assureurs sont donc plutôt enclins à assurer de type d'utilisation complémentaire.

Lorsque l'utilisation complémentaire est similaire à l'activité déjà en place, il n'y a pas d'impact sur le contrat déjà en place. Tel est également le cas pour une utilisation identique à une autre plage horaire, tel le week-end.

ÉTUDE DE CAS RÉGLEMENTAIRE #5

Utilisation d'un immeuble tertiaire pour du logement pérenne, de l'hébergement d'urgence ou l'hébergement de collaborateurs



Les Bureaux du Coeur développent l'usage des locaux professionnels en accueil d'urgence (Retrouvez plus d'informations sur ce projet dans la partie 4)

Utilisation

Quelles sont les caractéristiques juridiques de l'ensemble immobilier ?

Il conviendra de vérifier que le projet ne porte pas atteinte aux règles applicables à l'ensemble immobilier, telle que, s'il est soumis au régime de la copropriété, la destination de l'immeuble. En règle générale, une activité ponctuelle, temporaire, ne remettant pas l'affectation initiale des locaux sera compatible avec les règles de la copropriété, sauf si celles-ci ont été rédigées de manière particulièrement restrictives.

Contractualisation

Quelles sont les modalités d'occupation du lieu ?

Les modalités d'occupation dépendront de la nature du propriétaire (public ou privé), du régime du bien s'il appartient à une personne publique, du statut de l'occupant principal (occupant propriétaire ou occupant titulaire d'un titre d'occupation et de la nature du projet (occupation gratuite ou non, type d'occupant, caractéristiques de l'occupation)

Sécurité incendie

Quelles sont les règles de sécurité incendie applicables ?

Dans le code du travail, rien ne permet, a priori, d'héberger du public dans un bâtiment à usage professionnel – éventuellement uniquement pour les travailleurs.

Il faut solliciter l'autorisation de l'autorité de police ou direction du travail car cela implique l'accueil d'un public différent pour une activité différente de celle pour laquelle le bâtiment a été conçu. La commission de sécurité compétente devra alors être obligatoirement consultée. Exemple : depuis 2013, les détecteurs de fumées sont obligatoires dans les logements ; or, ceux-ci ne sont pas installés dans les bureaux.

PLU et destinations

Le projet est-il conforme au PLU ?

Du point de vue du droit de l'urbanisme, il s'agit d'une utilisation ponctuelle à certaines heures de la journée qui ne modifie pas la destination principale. Il s'agira de vérifier toutefois que les règles du PLU (et les plans de prévention des risques) n'interdisent pas l'usage d'habitation notamment pour des raisons de sécurité.

Assurance

Comment assurer ce projet ?

Il s'agit là de 3 cas différents

- logement pérenne : cet usage devra être déclaré à l'assureur, le locataire devra s'assurer pour ses biens propres. Un bail devra être conclu et prévoir une renonciation à recours réciproque entre bailleur et preneur.
- hébergement de collaborateurs : cet usage doit aussi être déclaré à l'assureur, pas de sujet particulier à anticiper.
- hébergement d'urgence : cet usage devra impérativement être déclaré à l'assureur pour maintien de la garantie. Néanmoins, il est hautement probable que l'assureur refuse cet usage.

ÉTUDE DE CAS RÉGLEMENTAIRE #6

Utilisation d'espaces extérieurs d'immeubles privés (cours, terrasses, parvis)



Smart Food Festival 2023, locaux de Paris&Co dans le 20ème arr. de Paris

Utilisation

Quelles sont les caractéristiques juridiques de l'ensemble immobilier ?

Il conviendra de vérifier que le projet ne porte pas atteinte aux règles applicables à l'ensemble immobilier. Notamment, en cas de mise à disposition à des associations, il s'agira de veiller à ce que le projet d'intensité d'usage ne cause pas de troubles anormaux de voisinage.

Contractualisation

Quelles sont les modalités d'occupation du lieu ?

Les modalités d'occupation dépendront de la nature du propriétaire (public ou privé), du régime du bien s'il appartient à une personne publique, du statut de l'occupant principal (occupant propriétaire ou occupant titulaire d'un titre d'occupation et de la nature du projet (occupation gratuite ou non, type d'occupant, caractéristiques de l'occupation).

Sécurité incendie

Quelles sont les règles de sécurité incendie applicables ?

Puisque dans ce cas, il faut passer par l'intérieur du bâtiment, les règles s'appliquent comme s'il s'agissait d'un espace fermé. Les règles de sécurité dépendront de la configuration de l'espace (par exemple : rooftop etc.).

PLU et destinations

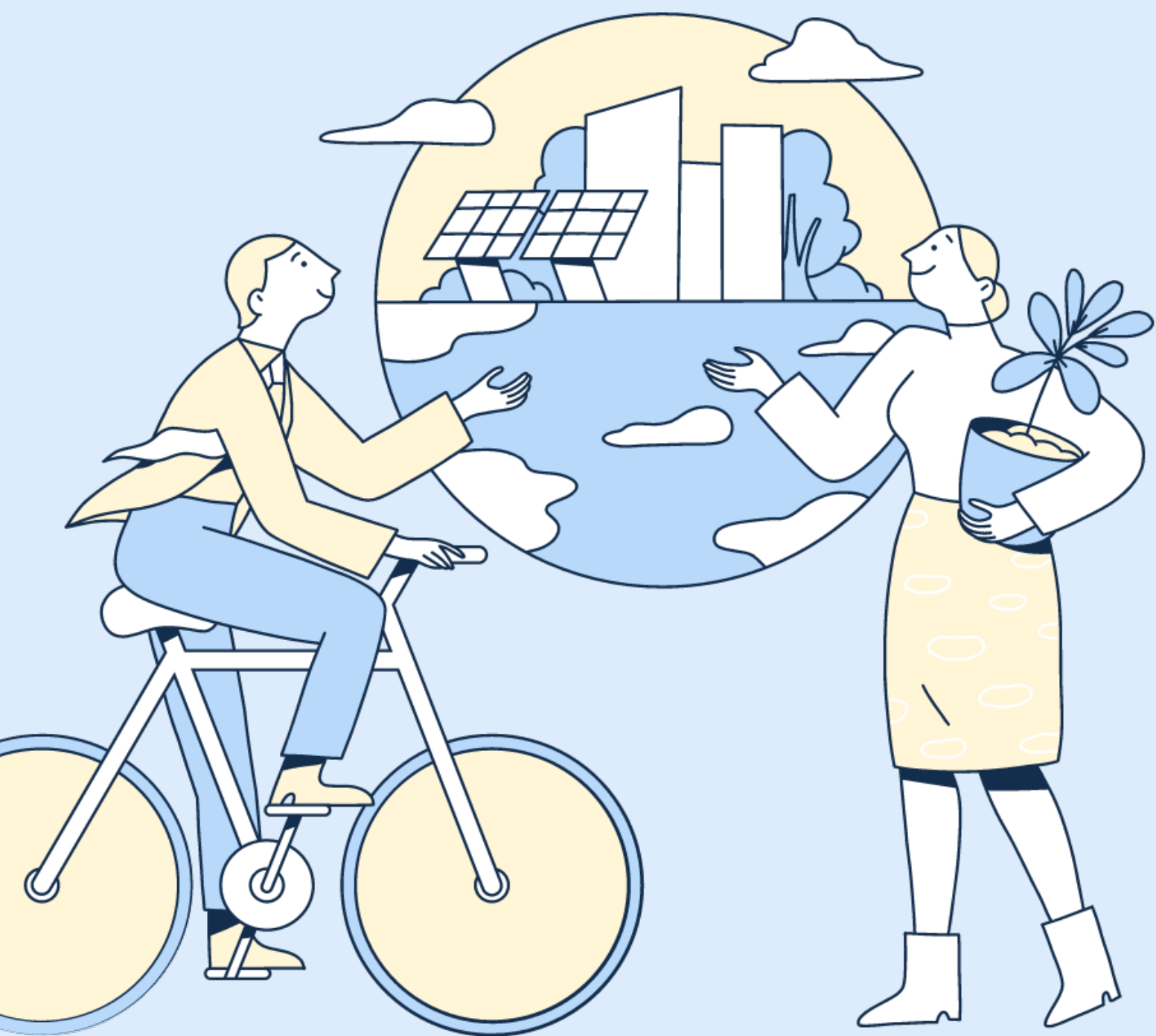
Le projet est-il conforme au PLU ?

Du point de vue du droit de l'urbanisme, il n'y a pas de changement de destination puisque la destination ne concerne que les locaux et non les espaces extérieurs. L'opération sera donc faisable.

Assurance

Comment assurer ce projet ?

Dans ce cas, tout dépend de l'usage que l'on entend faire de ces espaces extérieurs. Dans tous les cas, il conviendra de valider l'usage avec son courtier/assureur.



4

S'inspirer

Quelques projets exemplaires

Des exemples concrets pour rendre tangible l'intensité d'usage

Vous en doutez encore ? Et pourtant, l'intensité d'usage est faisable à court terme et bien souvent à droit constant ! Voici quelques cas d'usage afin d'illustrer plus concrètement à quoi une ville intensifiée pourrait ressembler.



Cours Ouvertes

Des cours d'école ouvertes sur le quartier



Ecole Saint-Philbert, Noirmoutier

Une école transformée ponctuellement en centre d'hébergement de vacances



Les Bureaux du Coeur

Des bureaux pour loger des personnes sans-abris



Station 45

Un siège social qui accueille les projets et événements d'associations les soirs et weekends



Garage, Lille

Une friche automobile transformée en lieu hybride



Métal 57, Boulogne-Billancourt

Un hall d'entrée de bureaux transformée en rue intérieure



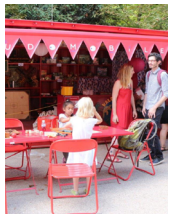
Je Stocke

Une expérimentation pour transformer des parkings en espaces de stockage



CÉSURE

Un campus universitaire converti en tiers-lieu



Ludomouv

Des bibliothèques de jeux mises à disposition dans l'espace public



Restaurant administratif Schœlcher

Une cantine transformée en restaurant solidaire le soir en hiver



L'Arche Végétale

Une ferme urbaine maraîchère située sur le toit d'un l'hôtel d'activités



Colonies

Des logements à partager en coliving



Classes Dehors

Des salles de classe délocalisées dans les espaces extérieurs

PROJET INSPIRANT

Cours ouvertes

Des cours d'écoles ouvertes sur le quartier

Des cours d'écoles et de collèges, ainsi que des crèches, sont ouvertes au public le samedi dans le cadre de « la Ville du quart d'heure », un dispositif permettant de faire de l'école la capitale du quartier et de proposer des loisirs aux familles. Ainsi 42 cours d'écoles et de collèges, ainsi que 29 crèches, sont ouvertes au public les samedis pendant l'année scolaire à Paris !

#école

#chronotopie

#mutualisation

Description

- **Porteur du projet** : Direction des Affaires Scolaires (DASCO), Ville de Paris
- **Contexte** : Avec ses 430 crèches, 645 écoles et 114 collèges, Paris dispose d'un maillage territorial très dense. Actuellement peu utilisés en dehors des temps d'accueil scolaire et périscolaire, ces établissements sont devenus les piliers de la « Ville du quart d'heure ».
- **Une expérimentation réussie** : Depuis janvier 2021, l'ouverture au public de plusieurs cours d'écoles et de collèges le samedi est une expérience plébiscitée par les familles, tant au niveau des jeux et des loisirs que pour les échanges et les rencontres qu'elle permet. Pendant l'hiver, le nombre de cours ouvertes est toutefois réduit pour tenir compte des conditions météorologiques moins favorables.



Cours ouvertes @Ville de Paris

Ressources

- [Ville de Paris \(2024\) « Crèches, cours d'écoles et de collèges sont ouvertes au public le samedi »](#)

PROJET INSPIRANT

École Saint-Philbert, Noirmoutier

Une école transformée ponctuellement en centre d'hébergement de vacances

Cette école héberge des familles modestes durant les vacances estivales. Les parents d'élèves vident les classes à la fin du dernier jour d'école et les réaménagent avec du mobilier et des appareils électroménagers, stockés dans des remises. Les locataires sont accueillis dès le lendemain matin et jusqu'à la fin août.

#école

#chronotopie

#mutualisation

#hybridation

Description

- **Equipements :** Une classe accueille six couchages avec un coin pour les parents et deux coins enfants, une cuisine donnant sur un salon de jardin extérieur. Une toilette et une douche sont attribuées par classe. Au total, neuf classes sont réaménagées chaque année dans le collège et huit dans l'école.
- **Gestion :** Des binômes de parents bénévoles se relaient toute la saison pour gérer les locations : accueil, mise en ordre des locaux à chaque changement de locataire, etc.
- **Tarifs :** Comme toute location, une caution est exigée, permettant de couvrir d'éventuelles dégradations. Les recettes générées par ces hébergements reviennent à l'école.



Ecole Philbert, Noirmoutier @Ouest-France

Ressources

- [Cerema \(2023\) « Intensifier les usages des bâtiments : d'une pratique marginale à une démarche de bon sens ? »](#)
- [Dixit.net \(2021\) « Passer ses vacances à l'école »](#)

PROJET INSPIRANT

Les Bureaux du Cœur

Des bureaux pour loger des personnes sans-abris

Les Bureaux du Cœur proposent à des personnes majeures en grande précarité, nommées « invitées » et suivies par des associations reconnues, un accueil temporaire la nuit et le week-end, au sein de bureaux d'entreprises adhérentes à l'association, nommées « hôtes ». Opérationnelle depuis janvier 2021, l'association nantaise est aujourd'hui implantée dans 22 grandes villes en France, grâce à l'aide de 70 bénévoles et héberge près de 200 personnes.

#bureau
#sallederéunion
#hébergement
#hybridation
#mutualisation
#chronotopie

Description

- **Equipements** : L'entreprise accueillante doit simplement mettre à disposition du bénéficiaire un espace nuit (lit pliant, fauteuil convertible, etc.), un rangement et lui laisser l'accès à un coin cuisine, aux sanitaires et aux douches, si l'entreprise en dispose. L'espace reprend sa fonction initiale en journée.
- **Conditions d'hébergement** : L'invité doit être une personne majeure, seule, sans animaux, autonome et ne souffrant pas de troubles (addictions, problèmes psy, etc). L'invité s'engage à suivre les règles établies : respecter les horaires et suivre un parcours de réinsertion.
- **Durée** : L'hébergement est transitoire, de 3 à 6 mois, le temps de trouver un autre hébergement.
- **Coûts** : Une telle démarche profite à la collectivité, puisqu'un lit d'urgence coûte 10.000 euros par an.



Haute-Savoie, habitat à Seynod, Annecy @Radio France
– Mélanie Tournadre

Ressources

- [Bureaux du Cœur](#)
- [JeVeuxAider.gouv « Découvrez l'association Les Bureaux du Cœur »](#)
- [Les Echos \(2023\) « Les Bureaux du cœur : quand les entreprises logent les sans-abris »](#)
- [France Bleue \(2024\) « Annecy : rencontre avec une entreprise qui héberge des personnes précaires dans ses bureaux »](#)

PROJET INSPIRANT

Station 45

Un siège social qui accueille projets et événements d'associations

Ancien garage devenu concession Volvo puis data center, le nouveau siège de Novaxia préfigure une nouvelle génération d'espace hybride, entre lieu de vie et de travail. Ses espaces accueillent des acteurs associatifs de tous horizons avec pour but de "faire tomber les murs entre le bureau et la ville".

#bureau

#hall

#mutualisation

#hybridation

Description

- **Concept** : Station 45, le siège de Novaxia, est le résultat d'un savoir-faire en matière de recyclage urbain et d'une vision d'un immobilier tertiaire qui intensifie les usages et s'ouvre sur la ville et ses acteurs. Station-service, puis station informatique, Station 45 est aujourd'hui une station d'innovation dédiée à l'épargne immobilière durable. Le lieu constitue un bel exemple de recyclage urbain, avec la création d'espaces pouvant accueillir aussi bien les collaborateurs que le public.
- **Usages** : Le siège social de Novaxia a été conçu pour être à destination multiple : les bureaux traditionnels partagent leurs espaces avec des événements et conférences organisés par des structures de l'impact et les partenaires de Novaxia, intensifiant l'usage de ce bâtiment le soir et le weekend.



Station 45 @Novaxia

Ressources

- [Novaxia « Station 45 – Paris 15e arr. »](#)
- [Les Echos \(2023\) « Recyclage urbain : Novaxia fait de son nouveau siège une vitrine »](#)

PROJET INSPIRANT

Garage, Lille

Une friche automobile transformée en lieu hybride

GARAGE a ouvert son premier démonstrateur à Lille en 2021, dans une ancienne concession automobile Peugeot, où elle fait 6500 m2 de commerce sur 3500 m2 de surface. Son secret ? Avoir réussi à intensifier l'usage des lieux et de leurs mètres carrés. Et ainsi augmenter de 80 % les surfaces exploitées pour multiplier par 4 leur utilisation.

#friche
#bureau
#sallederéunion
#mutualisation
#hybridation
#chronotopie

Description

- **Concept** : GARAGE conçoit, achète, transforme et exploite des lieux pour vivre et travailler, par la chronotopie et la transformation en permanence du lieu, selon l'heure de la journée ou le jour de la semaine et selon ce qui s'y joue pour ceux qui y viennent à ce moment là. GARAGE se transforme et s'adapte en permanence pour répondre au bon moment aux envies et aux besoins des gens.
- **Modèle économique** : Un business model hybride fondé sur la combinaison suivante :
 1. Foncière et actifs immobiliers : Acheter, transformer, valoriser, revendre des actifs et les gérer.
 2. Exploitation en propre et immobilier géré : exploiter les lieux au travers de 3 activités : Travailler – Events BtoB – Events BtoC.
 3. Exploitation en partenariat avec le leader

du coworking dans le monde (IWG) :
Exploiter les « places de village »
d'espaces de coworking... et des bureaux
quand ils sont vides.



Garage @Vozer.Lille

Ressources

- [Experience-Garage.fr](https://experience-garage.fr)
- [Vozer.Lille \(2019\) « La friche Peugeot du boulevard Carnot va se transformer en lieu hybride pour vrombir dès 2020 »](#)

PROJET INSPIRANT

Métal 57, Boulogne-Billancourt

Un hall d'entrée de bureaux transformée en rue intérieure

Anciens ateliers industriels de Renault réhabilités, l'immeuble tertiaire « Métal 57 » est aujourd'hui le siège du promoteur BNP Paribas Real Estate. Outre des postes de travail et des salles de réunion, l'espace intérieur accueille un auditorium modulable en salle de réception, mais aussi une « rue intérieure » ouverte sur le quartier on l'on trouve une salle de sport et des cafés-restaurants.

#hall

#bureau

#mutualisation

Description

- **Projet :** Lieu de travail, de vie et de loisirs, Métal 57 préfigure l'immobilier tertiaire de demain. Complètement rénové par l'architecte Dominique Perrault et BNP Paribas Real Estate, il accueille depuis peu les équipes du promoteur sur une partie du bâtiment, qui en a repensé complètement les usages en l'ouvrant sur l'extérieur.
- **Rue intérieure :** L'immeuble se compose d'un grand passage couvert, reliant la rue du vieux Pont de Sèvres au cours de l'Île Seguin. Cet espace serviciel de 5 000 m² dispose d'un food hall avec lieux de restauration, d'une salle de sport, d'un auditorium vitré de 285 places modulables en lieu de réception, ou encore d'un business center.



Métal 57 @Chroniques d'architecture

Ressources

- [BNP Paribas Real Estate \(2023\) « METAL 57 »](#)
- [Objectif Grand Paris \(2022\) « Metal 57 » : seconde vie pour les anciens ateliers industriels de Renault](#)
- [Workplace \(2022\) « Métal 57 : un lieu de destination au-delà du lieu de travail »](#)

PROJET INSPIRANT

Je Stocke

Une expérimentation pour transformer des parkings en espaces de stockage

Le projet commun de Jestocke.com et Les Résidences Yvelines Essonne à Chanteloup-les-Vignes vise à réhabiliter un parking condamné il y a plusieurs années à cause de mauvais usages répétés. L'objectif est de valoriser les espaces annexes vacants à travers un service de stockage et de garde meuble de proximité.

#parking

#stockage

#hybridation

Description

- **Concept :** Jestocke.com valorise les espaces annexes vacants à travers un service de stockage et de garde meuble de proximité, tout en maintenant des prix modérés et un impact positif. Donner un nouvel usage à ces espaces vacants présente un double avantage : permettre de créer une activité sur des sites désertés et offrir un service recherché par de plus en plus de Français, particuliers ou professionnels, en manque de place.
- **Expérimentation à Chanteloup-les-Vignes :** Sur le parc confié par les bailleurs, Jestocke.com enregistre en moyenne des taux de remplissage entre 90 et 100%. Pour le site de Chanteloup, le souhait est d'atteindre un taux de remplissage de 100% dans les prochaines semaines. Le projet Jestocke veut assurer une activité pérenne au service des habitants du quartier.



@JeStocke

Ressources

- [JeStocke.com](https://www.jestocke.com)
- [JeStocke « Bailleurs sociaux : comment réduire la vacance de vos annexes ? »](#)
- [JeStocke « Le projet commun de Jestocke.com et Les Résidences Yvelines Essonne à Chanteloup-les-Vignes »](#)

PROJET INSPIRANT

CÉSURE

Un campus universitaire converti en tiers-lieu

L'ancien campus Censier de l'Université Sorbonne-Nouvelle devient CÉSURE pour trois ans : un tiers-lieu axé sur la transmission des savoirs et savoir-faire. Depuis mai 2023, CÉSURE accueille le grand public autour d'une programmation culturelle et festive, avec une cantine couplée à une boutique Emmaüs Campüs, un Grand Plateau de 1000m², un amphithéâtre, une cour intérieure et bien d'autres espaces à découvrir !

#université

#réversibilité

#mutualisation

Description

- **Porteurs de projet** : Plateau Urbain en partenariat avec Yes We Camp
- **Surface** : 25 000 m²
- **Programmation** : Depuis l'été 2022, le tiers-lieu accueille 180 structures occupant-e-s (dont 100 structures de la solidarité, de la santé, de l'écologie et l'économie sociale et solidaire, et 80 artistes, artisans et acteurs culturels), 1000 étudiants. Quant au grand public, il a accès à plusieurs espaces du site, essentiellement répartis au rez-de-chaussée et au premier étage de l'ancien campus de Sorbonne-Nouvelle : une cantine couplée à une boutique Emmaüs Campüs, un amphithéâtre, une cour intérieure sans oublier une programmation culturelle et festive qui risque fort de faire parler. Au programme ? Des concerts, des festivals ou

encore des lectures, à découvrir dès le mois de juin 2023 dans les espaces du site (Amphi, Grand Plateau, Cour, Impasse...).



Césure @LaFrenchTouch

Ressources

- [Césure.paris](https://cesure.paris)
- [Sortir à Paris \(2023\) « Césure : le tiers-lieu signé Plateau Urbain et Yes We Camp à Paris »](#)

PROJET INSPIRANT

Les Ludomouv

Des bibliothèques de jeux mises à disposition dans l'espace public

Les ludothèques mettent à disposition des jeux et des espaces de jeux destinés aux personnes de tous âges, et favorisent ainsi les activités intergénérationnelles et la mixité sociale. Elles peuvent être fixes ou mobiles, en intérieur ou sur l'espace public. Les Ludomouv' citoyennes sont des ludothèques en plein air animées par des associations de quartier et des bénévoles. Elles accueillent les familles, les enfants, les amis en leur proposant de multiples activités ludiques gratuites.

#espacepublic

#hybridation

Description

- **Concept** : La ludothèque est comme une bibliothèque, à la différence qu'on ne trouve pas de livres mais des jeux et jouets. On joue sur place et on loue des jeux. Les ludothèques peuvent être fixes ou mobiles, en intérieur ou sur l'espace public. Des ludothécaires sont présents pour apporter leur aide et leurs conseils.
- **Les Ludomouv itinérantes** se déplacent d'un arrondissement à un autre. Elles sont animées par des ludothécaires professionnels.
- **Les Ludomouv' citoyennes** sont des ludothèques en plein air animées par des associations de quartier et des bénévoles.
- **L'R' de jeux**, la ludothèque parisienne à ciel ouvert, est installée toute l'année sur la place de la République.



Ludomouv @Ville de Paris

Ressources

- [Ville de Paris \(2024\) « Les ludothèques »](#)

PROJET INSPIRANT

Restaurant Schœlcher

Une cantine transformée en restaurant solidaire le soir en hiver

Dans le cadre du « Plan Hiver » de la Ville de Paris, le restaurant administratif Schœlcher (14ème arrondissement) est mis à disposition le soir pour 200 personnes, sur le même modèle que celui de l'Hôtel de Ville. Emmaüs et Refugee food sont chargés de la gestion opérationnelle du site.

#cantine

#RIE

#mutualisation

#chronotopie

Description

- Depuis 2019, la Ville de Paris a plus que doublé le nombre de repas distribués chaque jour dans la capitale aux plus démunis. Elle appelle les acteurs du privé à faire confiance « à un système associatif robuste » et à ouvrir leurs réfectoires aux sans-abri le soir, comme cette cantine du XIVE.



Rue Victor-Schoelcher (Paris XIVE) @Le Parisien – Paul Abran

Ressources

- [Ville de Paris \(2024\) « Le Plan hiver pour accueillir les personnes sans abri est déclenché »](#)
- [Le Parisien \(2024\) « "On essaie de ne refuser personne" : vidéo de ses salariés le soir, cette cantine parisienne s'ouvre aux SDF »](#)
- [L'Info Durable \(2024\) « A Paris, tout l'hiver, la mairie transforme ses cantines en restaurants solidaires »](#)

PROJET INSPIRANT

L'Arche Végétale

Une ferme urbaine maraîchère située sur le toit d'un l'hôtel d'activités

Projet à vocation productive, l'Arche Végétale produit sur le toit de l'Hôtel d'activité Albert Marquet (Paris 20e) une grande diversité de végétaux : fruits, légumes, herbes aromatiques et fleurs comestibles. Ils sont produits en hydroponie, aquaponie ainsi qu'en bac en pleine terre et sont destinés à Cuisine Mode d'Emploi, école fondée par Thierry Marx ainsi qu'aux épiceries du quartier. Ce lieu accueille également des visites guidées ainsi que nos ateliers autour du maraîchage pour sensibiliser le plus grand nombre à la nature et à l'alimentation.

#toit

#agriculture

#réversibilité

Description

- **Projet :** Ce projet s'est d'abord inscrit dans la seconde édition, en 2018, de l'appel à projets Parisculteurs. Exploitée depuis 2019, la ferme, cultivée par Cueillette urbaine et Urbanleaf, dispose aujourd'hui de 775 m² pour sa production. 7 tonnes de fruits et légumes ont ainsi été produits dès la première année et couvrent les différents besoins. Ainsi tous les lundis et mercredis matin, les producteurs livrent à l'école leurs herbes aromatiques, tomates et courges ou fleurs comestibles. Ils produisent également pour l'association VRAC et les épiceries bio du quartier.



L'Arche Végétale @Ville de Paris

Ressources

- [archevegetale.cueilletteurbaine](https://archevegetale.cueilletteurbaine.com)
- [Ville de Paris \(2023\) « L'agriculture urbaine dans le 20e avec les Parisculteurs »](#)
- [Paris Habitat \(2022\) « L'Arche végétale \(20e\) : ferme et gourmandises en altitude »](#)

PROJET INSPIRANT

Colonies

Des logements à partager en coliving

Colonies réinvente l'expérience d'habitation dans les grandes villes grâce à plusieurs formes de locations meublées et entièrement équipées : coliving, colocation et habitat individuel, un ensemble de services inclus dans le loyer final (eau, électricité, chauffage, ménage, internet haut débit, ...) et un parcours de réservation 100% en ligne. À ce jour, Colonies offre plus de 180 appartements et maisons à plus de 1 300 locataires, à Paris, Lille, Bordeaux, Marseille, Nantes, Fontainebleau, en Belgique à Bruxelles et en Allemagne à Berlin. Son équipe, basée à Paris et Berlin, compte 100 collaborateurs.

#logement

#mutualisation

Description

- **Loyers** : Le forfait comprend la location de l'appartement (de 15 jours à 1 mois minimum), les abonnements (eau, électricité...), plus un bouquet de services de base (ménage, wifi, salle de sport)
- **Population ciblée** : Pour l'instant le plupart des opérations qui se montent ont été imaginées pour la génération des Millennials actifs, urbains adeptes d'un mode de vie, de consommation et d'habitat radicalement différents de leurs aînés
- **Espaces communs** que l'on retrouve le plus souvent : un grand salon, une salle de sport, une salle de projection, une bibliothèque, un espace de coworking, une terrasse, un jardin ou encore un SPA.



@Colonies

Ressources

- livecolonies.com
- [Le Point \(2018\) « Spécial immobilier : coliving, la coloc 3.0 »](#)

PROJET INSPIRANT

Classe Dehors

Des salles de classe délocalisées dans les espaces extérieurs

Cette approche novatrice de l'enseignement consiste à sortir de la salle de classe pour enseigner autrement en se rendant régulièrement dans un espace naturel proche. Il s'agit de permettre aux élèves d'explorer le monde extérieur tout en développant leur créativité, leur curiosité et leur compréhension de l'environnement qui les entoure. Non seulement cela fournit un cadre d'apprentissage inspirant, mais cela encourage également l'activité physique et l'exploration libre. Une belle manière d'intensifier les usages de nos jardins publics !

#école

#espacepublic

#mixité

Description

- **Projet :** En mai 2021, le ministère de l'Éducation nationale via sa plateforme Canopé publiait un kit numérique intitulé « Les essentiels pour faire classe dehors ». Destiné aux professeurs des écoles, il « propose des conseils pour organiser la classe en plein air » en invitant les enseignants à réfléchir à l'avant, au pendant et à l'après pour organiser une classe hors les murs « en toute sécurité ».
- **Application :** Cette méthode est appliquée notamment par 2 enseignantes de CP d'un établissement du XIX^e arrondissement qui délocalisent chaque jeudi leurs cours dans un jardin, ce qui, au regard de ce guide, permet d'intensifier l'usage des jardins publics.



À Airvault (Deux-Sèvres), le déplacement vers l'aire naturelle se fait à pied, avec un chariot permettant d'emporter le matériel pédagogique nécessaire. @Thomas Louapre / MAIF

Ressources

- classe-dehors.org
- Réseau Canopé – Faire classe dehors
- Libération (2024) « Classe dehors à Paris : "La vraie vie, c'est l'extérieur" »
- MAIF (2021) « L'école dehors : un grand bol d'air pour vous et vos élèves ? »

Références & remerciements

Références

- [Bouygues Construction \(2020\) « Note de tendances : Chronotopie »](#)
- [Bouygues Construction \(2020\) "Note de tendance : Réversibilité"](#)
- [Bouygues Construction \(2020\) « Cahier : Espaces hybrides, villes en transition »](#)
- [CEREMA \(2023\) « Intensifier les usages des bâtiments : d'une pratique marginale à une démarche de bon sens ? »](#)
- [Construction21 \(2023\) « Dossier – Intensifier les usages des mètres carrés de nos villes »](#)
- [Canal Architecture \(2022\) « Construire réversible à Bordeaux »](#)
- [Selva & Mauguin \(2024\) « Atlas du foncier invisible »](#)
- [Sylvain Grisot \(2021\) « Manifeste pour un urbanisme circulaire »](#)

Remerciements

AUTEURS

Manon Hoffmann, Cheffe de projet Innovation & Prospective Ville Durable | **Paris&Co**

Iswann Ali Benali, Responsable Innovation & Prospective Ville Durable | **Paris&Co**

Eléonore Slama, Adjointe à la Maire du 12^e arrondissement de Paris en charge du logement, de la lutte contre les inégalités et contre l'exclusion et Maire du quartier Bel-Air nord | **Ville de Paris**

Michèle Raunet, Directrice générale et co/responsable du Pôle développement immobilier | **Cheuvreux**

Raphaël Leonetti, Responsable du LAB, Rapporteur au 119^e Congrès des Notaires sur le Logement | **Cheuvreux**

Jean-Luc Tixier, Notaire Associé | **Cheuvreux**

Eléonore Chirossel, Juriste au Lab | **Cheuvreux**

Céline Roger, Juriste au Lab | **Cheuvreux**

L'équipe de designers | **Vraiment Vraiment**

PARTENAIRES FONDATEURS ET CONTRIBUTEURS

Virginie Alonzi, Directrice Prospective | **Bouygues**

Construction

Sandrine Fauquet, Business Leader du Pôle transformation d'actifs | **Bouygues Construction**

Nicolas Blondel, Chef de l'équipe projet | **Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE)**

Arthur Lapeyrère, Adjoint au Chef de l'équipe projet | **Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE)**

Rémi Calvayrac, Head of Work Dynamics France, Head of Project & Development Services France, BeNeLux & Nordics | **JLL**

Marine Guiot, Directrice RSE France Belux | **JLL**

Grégory Vasseur, Directeur marketing France, Direction Stratégie & Développement | **Linkcity**

Claire Delacasa, Chargée de Développement Durable et Immobilier Solidaire | **Novaxia**

Vincent Aurez, Directeur de l'innovation, du développement durable et de la communication | **Novaxia**

Arnaud Lunel, Directeur Ile-de-France | **SNCF Immobilier**

Charlotte Girerd, Directrice Transition, RSE et Innovation | **SNCF Immobilier**

Eva Peynot, Responsable de projets innovants | **SNCF Immobilier**

Nicolas Tennevet, Directeur Développement Durable | **Société Foncière Lyonnaise**

Eric Oudard, Directeur Technique et Développement | **Société Foncière Lyonnaise**

Pierre-Yves Bonnaud, Directeur Asset Management & Property Management | **Société Foncière Lyonnaise**

Jean-Marie Parc, Responsable Développement Durable | **Société Foncière Lyonnaise**

Alice Rousset, Adjointe au chef du bureau de l'innovation DAE | **Ville de Paris**

EXPERTS ET CONTRIBUTEURS

Sylvain Grisot, Urbaniste et fondateur | **dixit.net**

Dominique Alba, Architecte

Sylvie Gamelin, Directrice Générale | **ELAN**

Pierre-Yves Loaëc, Cofondateur | **Bureaux du cœur**

Stéphane Lafon, Directeur Juridique du Pôle Promotion Immobilière | **BNP Paribas Real Estate**

Jérôme Masclaux, Directeur Général | **EPAURIF**

Frederic Goulet, Chef du bureau de la prévention et de la réglementation incendie – BPRI | **Ministère de l'Intérieur**

Yannick Durand, Adjoint du chef de bureau, Bureau de la prévention et de la réglementation incendie BPRI | **Ministère de l'Intérieur**

Rodolf Herreboudt, Lieutenant-colonel sapeur-pompier, Bureau de la prévention et de la réglementation incendie BPRI | **Ministère de l'Intérieur**

Eva Zermati, Chargée de mission juridique, Bureau de la prévention et de la réglementation incendie BPRI | **Ministère de l'Intérieur**

Aurore Patry Augé, Chargée de mission Politiques transverses – DASCO | **Ville de Paris**

Charles Antoine Depardon, Conseiller Urbanisme auprès du Premier Adjoint à la Maire de Paris | **Ville de Paris**

Philippe Roussignol, Chef du service du permis de construire et du paysage de la rue | **Ville de Paris**

Thomas Brault, Directeur Pôle Immobilier | **WTW**

Direction de publication : Les membres de
l'action collective

Juillet 2024

m2intenses@gmail.com

Article L-122-4 : Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayant droit ou ayant cause est illicite. Il en est de même pour la traduction, l'adaptation ou la transformation, l'arrangement ou la reproduction par un art ou un procédé quelconque.

contactpresse@parisandco.com