

Grille d’analyse du degré de réversibilité d’un projet immobilier

Nom de l’opération :				
CRITERES DE REVERSIBILITE		MOYENS OU LEVIERS MIS EN ŒUVRE		
		Techniques Mise en œuvre de solutions techniques, architecturales et paysagères permettant des projets évolutifs, réutilisables et déplaçables	Juridiques Création de conditions juridiques adaptées pour répondre aux enjeux changeants des espaces et sociétés	Economique et Sociétal Garantie Financière et modèle économique, Degré d’acceptabilité, représentation à la Nature
Réversibilité des usages (ou de l’espace) Capacité de mixité d’’usage du bâtiment : « <i>capacité programmée d’un ouvrage neuf à changer facilement de destination (bureaux, logements, activités...) grâce à une conception qui minimise, par anticipation, l’ampleur et le coût des adaptations</i> » ¹ .				
Réversibilité d’implantation	Démontabilité <i>Capacité d’un immeuble et des aménagements connexes à être démontés puis remontés</i>			
	Recyclabilité <i>Capacité d’un immeuble ou d’un bâti à disposer de matériaux recyclables</i>			
Réversibilité écosystémique <i>Capacité à remettre en état environnemental, voire à améliorer la qualité écologique du site d’implantation (sols, faune, flore, air...)</i>				

Facteurs déclencheurs de la réversibilité

Freins à la réversibilité

¹ Rubin Patrick, Canal Architecture, « construire réversible », 16 février 2017, p.10

Explication de lecture du tableau

Le tableau ci-avant constitue une grille de lecture du degré de réversibilité d'un projet immobilier. Il s'applique préférentiellement sur des opérations réalisées ou en projet. A travers la matrice présentée, chaque projet peut être caractérisé, d'une part, selon son niveau de réversibilité sur chacun des critères proposés (relatif à l'usage, à l'implantation et à l'écosystème), et d'autre part, selon les moyens déployés (ou imaginés) pour sa mise en œuvre (techniques, juridiques, socio-économiques). Ce tableau est une proposition des auteurs, sur la base de leur travail de recherche et de terrain sur l'application de la réversibilité dans l'urbanisme, qui sert de support à la réflexion et au débat et dont les contours demeurent évolutifs.

Lexique

Démontabilité

Capacité d'un immeuble et des aménagements connexes à être démontés puis remontés

Irréversibilité

Selon Michel Prieur : « Est irréversible une action dont les effets sur l'environnement ne peuvent être réparés par la nature ou par des mesures techniques. L'acte irréversible entraîne des dégâts auxquels il est impossible de remédier ou qui ne sont réparables qu'à très long terme »².

Recyclabilité / Recyclable

[recyclabilité] Capacité d'un immeuble ou d'un bâti à disposer de matériaux recyclables

[recyclable] Capacité d'un déchet, y compris les déchets organiques, à être retraités, par une opération de valorisation, en substances, matières ou produits aux fins de leur fonction initiale ou à d'autres fins. Les opérations de valorisation énergétique des déchets, celles relatives à la conversion des déchets en combustible et les opérations de remblaiement ne peuvent pas être qualifiées d'opérations de recyclage³.

Réversibilité

La notion de réversibilité renvoie à "la plasticité, la souplesse, la possibilité d'aller et retour selon les situations et les moments"⁴. Toutefois, l'urbanisme réversible, ou la réversibilité des bâtiments et des aménagements connexes qui lui sont liés, est légitimé dès lors qu'il s'inscrit dans un projet à expliciter dans l'espace et dans le temps.

Trois types ou critères de réversibilité immobilière sont distingués en l'espèce : réversibilité des usages, réversibilité d'implantation, réversibilité écosystémique. Il s'agit de qualifier le degré de réversibilité pour chaque critère s'agissant d'un projet immobilier.

Réversibilité écosystémique

Capacité à remettre en état environnemental, voire à améliorer la qualité écologique du site d'implantation (sols, faune, flore, air...)

Facteurs d'influence de la réversibilité

Les facteurs influençant le recours à la réversibilité peuvent être pluriels et de natures différentes selon le projet. Ils peuvent agir en faveur de la mise en œuvre d'un urbanisme réversible (facteurs déclencheurs) ou parfois à son encontre (freins).

Exemples d'éléments déclencheurs :

- une qualité environnementale (site sensible, préservation paysagère...),
- une initiative citoyenne (co-crédation de projet avec les habitants),
- un besoin changeant d'équipements publics sur un territoire,
- un portage politique d'une innovation,
- etc.

Exemples de freins :

- technique,
- géologique,
- lié à la morphologie urbaine
- réglementaire,
- culturel / niveau d'acceptabilité
- liés aux savoir-faire et à la formation des professionnels,
- etc.

² Prieur Michel : « L'irréversibilité et la gestion des déchets radioactifs dans la loi du 30 décembre 1991 », RJE 1998 n° spécial « irréversibilité », p.125

³ art. L541-1-1 du Code de l'Environnement

⁴ Eleb M., 2013, "L'habitat : flexible, adaptable, réversible", In: Scherrer F, Vannier M., *Villes, Territoires, Réversibilité*, pp.79-93.