



Lettre d'information N°104 – Mai 2022

Quels impacts lors de la restructuration d'un immeuble et du changement de son usage ?

1

Maître Florence CHÉREL, avocate associée en droit immobilier et droit public, rappelle dans une récente tribune parue sur le site spécialisé Option Finance (*lire en note 1*) que lors de la restructuration d'un immeuble existant afin d'y accueillir un nouveau projet et notamment un nouveau mode d'utilisation entraînant une nouvelle destination, son propriétaire est confronté à de multiples contraintes et à la nécessité d'obtenir plusieurs autorisations. Certaines peuvent impacter de manière significative, voire négativement, la valorisation de l'immeuble voire empêcher l'opération envisagée.

Règles de destination et autorisations d'urbanisme

La restructuration d'un immeuble exige de s'enquérir des règles d'urbanisme régissant sa destination et de vérifier si une autorisation d'urbanisme est nécessaire compte tenu du changement de destination (ou sous-destination) envisagé. Ainsi, il apparaît évident de s'assurer que les prescriptions du plan local d'urbanisme (PLU) relatives aux modes d'utilisation interdits ou soumis à conditions ne s'opposent pas à la transformation projetée. C'est le cas des règles qui interdisent telle ou telle destination dans la zone (ex : pas de tertiaire) ou des règles qui imposent le maintien de la destination existante de l'immeuble en tout ou partie. C'est ainsi que la transformation d'un immeuble de commerce en bureaux peut s'avérer impossible ou que le maintien de la destination d'habitation existante s'impose.

Néanmoins, le PLU peut également comporter des prescriptions imposant à toute opération de réhabilitation ou de restructuration une destination autre que la destination existante dont le maintien est pourtant souhaité par le propriétaire. Par exemple dès lors qu'une opération de construction neuve, de restructuration lourde ou un changement de destination est prévue sur l'immeuble, il peut imposer la réalisation de logements locatifs ou de logements sociaux ou encore la création de locaux commerciaux le long de certaines voies (ex : PLU de Paris).

En sus, une autorisation administrative doit être sollicitée afin d'affecter tous bien à un autre usage que l'habitation dans toutes les communes de plus de 200.000 habitants ainsi que dans certains départements (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne – *lire en note 2*).

L'ensemble de ces prescriptions a pour effet, au mieux, de contraindre fortement l'opération de restructuration et, au pire, de rendre économiquement ou juridiquement impossible cette opération alors même que l'état de l'immeuble l'exigerait. Comme le note Me CHÉREL : « ces contraintes s'avèrent ainsi susceptibles d'obérer significativement la valeur de l'actif ».

Autorisation de changement d'usage

L'usage qui est fait d'un immeuble peut également impacter fortement l'opération envisagée, non seulement du point de vue administratif mais également financier, dès lors que la transformation de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation est envisagée.



Cette autorisation peut être subordonnée à une compensation. Laquelle suppose que le demandeur :

- propose en compensation des locaux ayant un autre usage que l'habitation dont il est propriétaire et qu'il va transformer en logements, ou
- achète un titre de compensation (ou "commercialité" - lire en note 3) auprès d'un tiers, propriétaire de locaux affectés à un autre usage que l'habitation (bureaux, commerces, etc.) qu'il va transformer en logements.

La compensation consiste ainsi en un transfert de la commercialité d'un bien à autre usage que l'habitation vers un local d'habitation, permettant à ce dernier d'obtenir un changement d'usage à caractère réel, c'est-à-dire définitif. Ce type de transformation, aucunement neutre financièrement, peut ainsi faire obstacle à des projets de transformation dès lors qu'ils affectent des immeubles d'habitation.

2

Taxe sur la création de bureaux, de locaux commerciaux et de stockage

La restructuration d'un immeuble peut également être assujettie au paiement d'une taxe spécifique, la TCBC (lire en note 4), dès lors qu'elle s'accompagne d'un changement d'affectation au sens de l'article L.520-2 du Code de l'urbanisme. Ainsi, lorsque des locaux d'habitation sont transformés en bureaux ou en commerces ou que des commerces sont transformés en bureaux, la taxe est due. Par exemple, le montant de cette taxe en 2020 était de 417,49 euros/m² pour des bureaux dans Paris ou dans les Hauts-de-Seine (lire en note 5).

Certains locaux en sont exonérés, notamment les locaux de recherche et les établissements industriels.

Eviction des commerces locataires présents dans l'immeuble

La rénovation, le changement de destination ou d'usage d'un immeuble à usage locatif nécessite au préalable l'éviction des locataires, phase qui peut prendre un temps certain et qui doit être prise en compte financièrement.

En effet, le propriétaire ne peut mettre fin à un bail commercial qu'en signifiant à chaque locataire son congé avec son refus de renouvellement et une offre d'indemnité d'éviction, ce qui implique d'adapter le démarrage du projet aux échéances de tous les baux.

La délivrance de ce congé ouvre la période de négociation avec chaque locataire ainsi que le démarrage du calendrier judiciaire de cette procédure d'éviction qui s'étire généralement sur trois à quatre ans avant d'avoir une décision définitive fixant le montant de l'indemnité. Cette durée est due à la nécessité de recourir à une procédure d'expertise judiciaire pour fixer le montant de l'indemnité et au fait que l'exécution provisoire n'est jamais ordonnée par les tribunaux saisis en cas d'absence d'accord puisque le bailleur a toujours la possibilité de revenir sur sa décision et d'offrir le renouvellement du bail en exerçant son droit de repentir (lire en note 6).

S'agissant du coût de l'indemnité d'éviction, si celle-ci s'avère généralement peu élevée pour les baux à usage exclusif de bureaux, les indemnités d'éviction des commerces constituent un poste financier particulièrement important d'une opération de restructuration. En effet, l'éviction entraîne soit la perte du fonds de commerce (indemnité de remplacement), soit un simple déplacement du fonds de commerce sans perte de clientèle (indemnité de déplacement).

Et les montants sont à la hauteur des revenus de chaque enseigne et de sa notoriété.



La perte de valeur d'un immeuble peut résulter d'une servitude publique

Un bien immobilier peut connaître une perte de valeur significative, voire perdre une grande part de celle-ci, en fonction de son classement par un document d'urbanisme.

Si des servitudes publiques peuvent avoir des effets sur ledit bien, Me Yves DELAIRE, avocat-associé en droit public au sein du cabinet CMS Francis Lefebvre rappelle qu'en matière d'urbanisme le législateur est intervenu pour définir et imposer un principe de non-indemnisation, comportant des exceptions limitées, complétées par le juge administratif sous la pression du droit conventionnel.

Ainsi, en application des termes de l'article L.105-1 du Code de l'urbanisme (lire en note 7), n'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées par ce même code en matière de voirie, d'hygiène et d'esthétique ou pour d'autres objets concernant, notamment, l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire ou de s'étendre dans certaines zones et en bordure de certaines voies ainsi la répartition des immeubles entre diverses zones de la commune concernée.

La loi prévoit toutefois deux exceptions en indiquant qu'une indemnité est due en présence d'une atteinte à des droits acquis ou d'une modification de l'état antérieur des lieux. Encore faut-il que ces deux exceptions causent un dommage direct, matériel et certain au propriétaire du bien concerné, et que les tribunaux saisis en attestent.

Un bien immobilier peut-il perdre de la valeur en raison de la réforme du DPE ?

La réforme du diagnostic de performance énergétique (DPE - lire en note 8) entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2021 fait que celui-ci n'est plus informatif mais opposable.

Sa méthode de calcul est unifiée pour tous les logements, en éliminant la méthode dite "sur factures" : il s'appuie uniquement sur les caractéristiques physiques du logement comme le bâti, la qualité de l'isolation, le type de fenêtres et le système de chauffage. Le calcul intègre également de nouveaux paramètres : consommations énergétiques en matière d'éclairage, de ventilation, nouveaux scénarii climatiques ou encore phénomènes thermiques plus précis comme l'effet du vent sur les murs extérieurs.

Avec ce nouveau mode de calcul, certains logements peuvent voir leur note énergétique dégradée, tandis que d'autres voient la leur améliorée. Ce document, qui est obligatoirement établi à la vente ou la mise en location d'un bien immobilier, donne une estimation de sa consommation énergétique. Il lui attribue une note allant de A pour les plus économes ("très performants") à G pour les plus énergivores ("passoires énergétiques").

Cette refonte d'ampleur, qui était prévue depuis la loi Elan de 2018, est cruciale puisque le DPE constitue depuis l'an dernier le véritable pivot des politiques publiques en matière de rénovation énergétique. C'est notamment sur ses résultats que s'appuie l'interdiction d'augmenter le loyer dans les "passoires énergétiques" (étiquettes F et G), effective depuis le 1^{er} janvier 2021 dans les zones tendues (lire en note 9).

Il en sera de même pour la future interdiction de location de ces mêmes logements, prévue dans la loi climat et résilience. Cette interdiction devrait être applicable à partir de 2025 pour les logements de la classe G et à compter de 2028 pour les biens étiquetés F.



Le principal changement, celui qui impacte directement les propriétaires, tient dans l'instauration d'un double seuil de notation. Dans sa nouvelle version, le DPE n'est plus calculé sur la seule consommation énergétique du bien concerné, mais aussi sur ses volumes d'émissions de gaz à effet de serre (GES). En clair, l'étude du bâti se solde par l'attribution de deux notes : une étiquette énergétique évaluant la consommation du bien et une étiquette climat, évaluant son taux d'émission de CO². Et c'est la pire de ces deux notes qui sera retenue comme étiquette globale du bien. « *D'un simple diagnostic énergétique, on est passé à un véritable diagnostic environnemental* », explique Thierry MARCHAND, président de la chambre des diagnostiqueurs de la Fnaim.

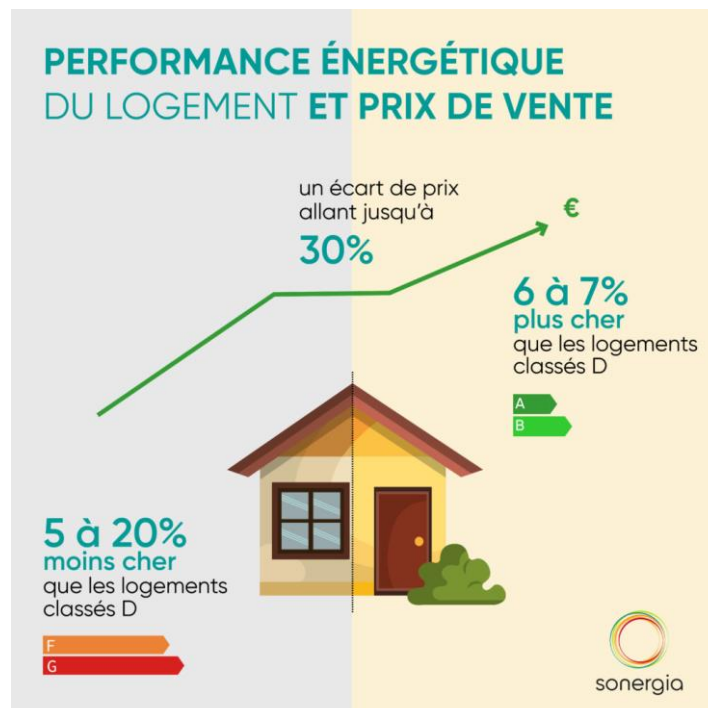
Une chose est certaine selon la dernière étude des notaires portant sur "la valeur verte" des logements (lire en note 10), la réforme du DPE affecte et va continuer d'impacter la valeur immobilière des biens.

Le président de la chambre des diagnostiqueurs Fnaim voit aussi un effet indirect de la note pour les futurs acheteurs. « *Certaines banques ont déjà resserré les conditions de prêts sur les ménages qui souhaitent acheter des biens mal notés ou présentant un DPE vierge, lorsqu'il y a impossibilité d'établir le diagnostic. Car il est difficile d'anticiper l'évolution de leur valeur* », note Thierry MARCHAND.

A contrario, la performance énergétique d'un logement a un impact de plus en plus important sur son prix de vente. C'est ce qu'il ressort de la valeur verte des Notaires. Les résultats parlent d'eux-mêmes : réaliser des travaux de rénovation énergétique accroît la valeur d'un bien immobilier.

Première information d'intérêt de cette étude, la plupart des logements anciens vendus en 2020 présentaient une étiquette D (39%), suivis par les logements classés E (24%). Les logements classés A ou B, minoritaires, ne représentaient que 7% des logements anciens vendus contre 11% pour ceux classés F ou G.

Deuxièmement, toute chose étant égale par ailleurs, ces "passoires énergétiques" se sont vendues entre 5 et 20% moins chères que celles classées D. Les maisons anciennes ayant une étiquette énergétique A ou B et qualifiées de "performantes" se sont vendues, quant à elles, entre 6 et 7% plus chères que celles classées D.





L'étude des Notaires étant basée sur les transactions, la plus-value des biens performants énergétiquement lors de leur vente ne fait plus doute. Toutefois, ces biens ne sont pas forcément les plus plébiscités par les acheteurs. La "valeur verte" des logements n'est pas uniforme : des disparités existent entre les régions en fonction du climat et du niveau de tension du marché immobilier. Ce constat s'explique du fait des critères géographiques (climat du Sud, attractivité du littoral...) et de la tension locale du marché (Île-de-France et grandes métropoles) amplifiée par les migrations post-COVID.

Nous avons traité du financement des travaux de rénovation des logements dans une précédente lettre d'information (*lire en note 11*).

Quid du secteur tertiaire ?

Accélérer la transition énergétique, tel est l'objectif du décret Eco-Energie Tertiaire qui impose aux acteurs de l'immobilier tertiaire une réduction drastique des consommations énergétiques – moins 40 % d'ici 2030 et moins 60 % d'ici 2050 - dans leurs bâtiments de plus de 1.000 m².

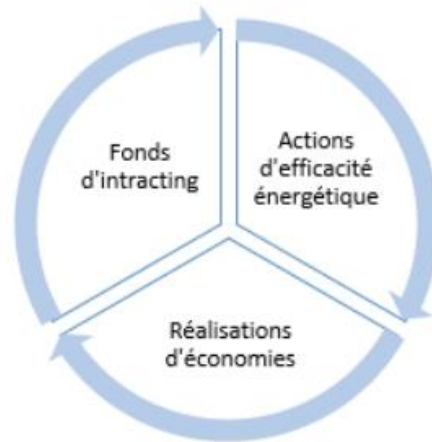
Nous annonçons ces contraintes dès juin 2020 dans une précédente lettre d'information (*lire en note 12*) et avons développé l'importance de décarboner l'immobilier tertiaire pour tendre à l'horizon 2050 vers la neutralité carbone dans une lettre suivante (*lire en note 13*).

Une démarche innovante pour financer la rénovation énergétique des bâtiments publics

Même s'ils ont moins souvent à supporter les règles légales évoquées ci-avant, dans un contexte de contraintes budgétaires et d'objectifs d'amélioration des performances énergétiques et environnementales, les gestionnaires des collectivités territoriales, des universités et des établissements de santé cherchent aussi à restructurer leurs parcs immobiliers pour réduire les consommations et les émissions de GES. Diminuer les coûts de fonctionnement et participer activement aux objectifs de la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC – *lire en note 14*) est aussi important pour eux. Cela peut nécessiter de réaliser d'importants travaux d'efficacité énergétique, qui sont parfois difficiles à financer. Outre les fonds propres et le recours à l'emprunt, différents dispositifs peuvent être mobilisés pour financer des opérations d'efficacité énergétique : les contrats de performance énergétique (CPE), les certificats d'économie d'énergie (CEE), ou encore le dispositif peu connu nommé "intracting".

Celui-ci, proposé par la Banque des territoires (Caisse des dépôts et consignations – *lire en note 15*) vise à apporter une aide financière, par le biais d'avances remboursables, afin de mettre en œuvre des actions d'efficacité énergétique rapides. Le dispositif a dans un premier temps été expérimenté auprès des universités et s'adapte désormais aux collectivités. La philosophie de ce système est d'être "autoportant", de manière à promouvoir et initier les actions de performance énergétique sur le patrimoine public.

Ce dernier se distingue des CPE et des CEE, dans la mesure où il s'agit d'une démarche interne de financement permettant la définition, la mise en place et le suivi d'actions de performance énergétique sur un ou plusieurs bâtiments.



Cette démarche innovante s'appuie sur la mise en place d'une ligne budgétaire spécifique retraçant les fonds propres dédiés, les avances remboursables et les économies générées par les actions de performance énergétique.

La mise en place de la démarche d'*intracting* implique donc une gouvernance de projet spécifique, ainsi que la définition d'une stratégie de rénovation du parc s'appuyant sur un état des lieux rigoureux (audit technico-économico-environnemental), l'élaboration de scénarii d'intervention par des experts et la priorisation d'actions en fonction de l'efficacité de chaque euro investi.

Conclusion

Mesdames et Messieurs les propriétaires immobiliers, publics ou privés, ou gestionnaires pour le compte de ceux-ci, que vous décidiez de restructurer, rénover, réhabiliter, reconfigurer, changer de destination ou adapter à de nouveaux usages un bien ou une partie de votre parc, vous avez bien compris qu'il s'agit là de projets ambitieux qui nécessitent souvent, en sus de votre détermination et de vos savoir-faire internes, des compétences complémentaires, parfois extérieures, à votre équipe et que toutes les "*interactions*" et "*externalités*" citées ci-avant vont impacter significativement les délais et les budgets de vos projets.

Ne pas suffisamment anticiper et en tenir compte pourrait bien signer l'échec de ceux-ci ... et le vôtre.

Si cette note d'information succincte éveille des attentes ou des questions au sein de votre collectivité, organisation ou de votre entreprise, DCR Consultants se tient à votre disposition pour accompagner votre réflexion vers ce que le marché attend et ce qui pourrait vous être profitable. Cordiales salutations.



Denis CHAMBRIER
Consultant Senior
denischambrier@dcr-consultants.com
Mobile : 06.7777.1883



- Note 1 : optionfinance.fr
- Note 2 : [Art. L.631-7 du Code de la construction](#)
- Note 3 : [Définition de la commercialité](#)
- Note 4 : [Décret d'application de la TCBCÉ](#)
- Note 5 : [Règles d'application de la TCBCÉ en Ile-de-France](#)
- Note 6 : [Repentir d'une procédure d'éviction](#)
- Note 7 : [Art. L.105-1 du Code de l'urbanisme](#)
- Note 8 : [DPE 2021](#)
- Note 9 : [Zone tendue](#)
- Note 10 : [Notaires.fr : la valeur verte des logements](#)
- Note 11 : [Lettre d'information N°102 Mars 2022](#)
- Note 12 : [Lettre d'information N°83 Juin 2020](#)
- Note 13 : [Lettre d'information N°97 Octobre 2021](#)
- Note 14 : [SNBC](#)
- Note 15 : [Banque des territoires - Intracting](#)

© DCR Consultants – Mai 2022