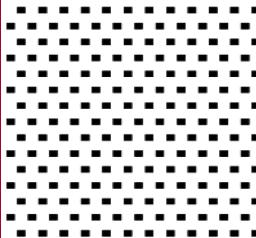




Prévenir les désordres
améliorer la qualité
de la construction



Avec le soutien du



*Liberté
Égalité
Fraternité*

RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

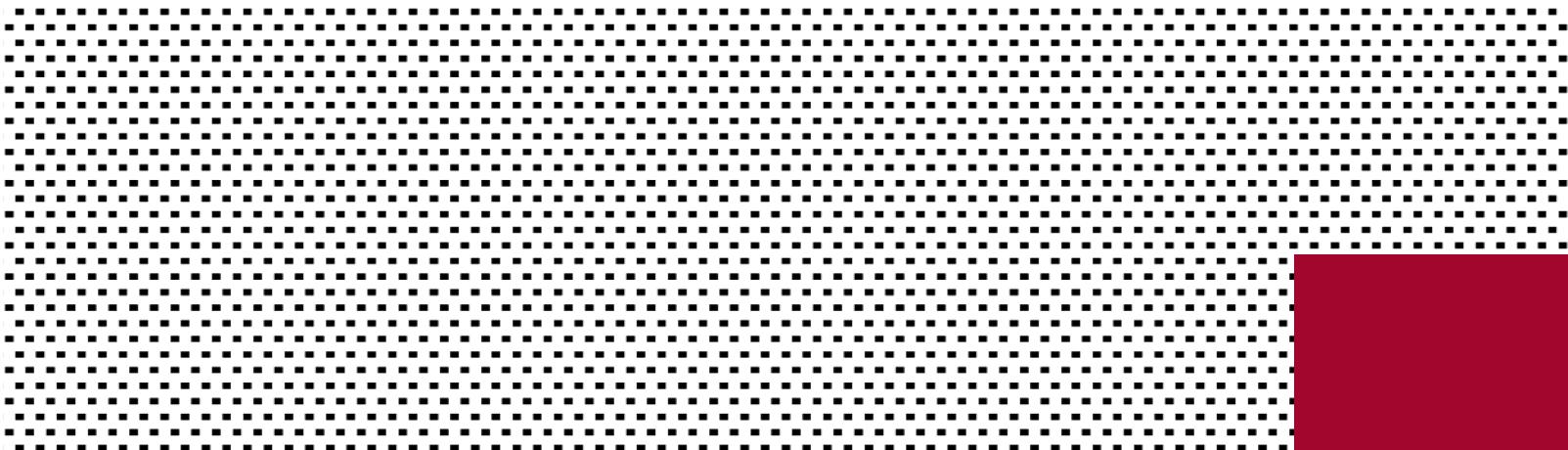
PREMIERS RETOURS D'EXPÉRIENCE

Atelier-Visite VAD - 3 février 2022



Prévenir les désordres
améliorer la qualité
de la construction

PRÉSENTATION DE L'AQC





Prévenir les désordres
améliorer la qualité
de la construction

L'AQC a une mission d'intérêt général contribuant à la prévention des désordres et l'amélioration de la qualité de la construction.

L'AQC est le lieu de travail et d'échanges de 48 organismes membres qui se mobilisent autour de la qualité de la construction.

LES MEMBRES DE L'AQC

LES ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES

LES MAÎTRES D'OUVRAGE ET LES CONSOMMATEURS



LES MAÎTRES D'OEUVRE



LES SOCIÉTÉS ET MUTUELLES DE L'ASSURANCE



LES ORGANISATIONS D'EXPERTS



LES ORGANISMES DE QUALIFICATION ET DE CERTIFICATION



LES AUTRES ORGANISMES CONCERNÉS PAR LA QUALITÉ



LES ENTREPRISES DU BÂTIMENT



LES INDUSTRIELS FABRICANTS



LES CENTRES TECHNIQUES



L'ÉTAT REPRÉSENTÉ PAR LE MINISTÈRE EN CHARGE DE LA CONSTRUCTION



LES MEMBRES ASSOCIÉS





Prévenir les désordres
améliorer la qualité
de la construction

LES POLES DE L'AQC

Dispositifs d'observation

Commission Observation

Prévention C2P

Commission Prévention Produits mis en œuvre

Communication



Prévention CPC

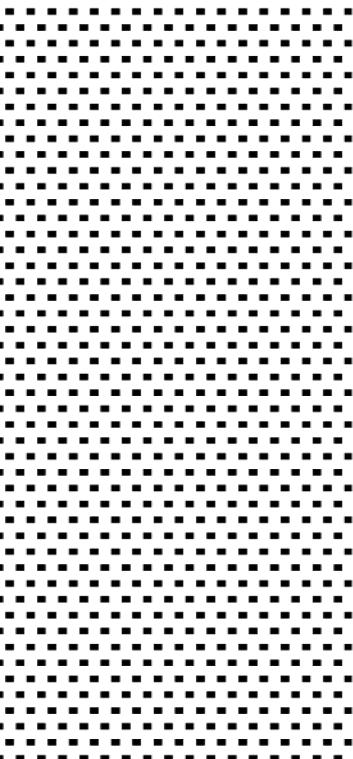
Commission Prévention Construction

Missions Spéciales





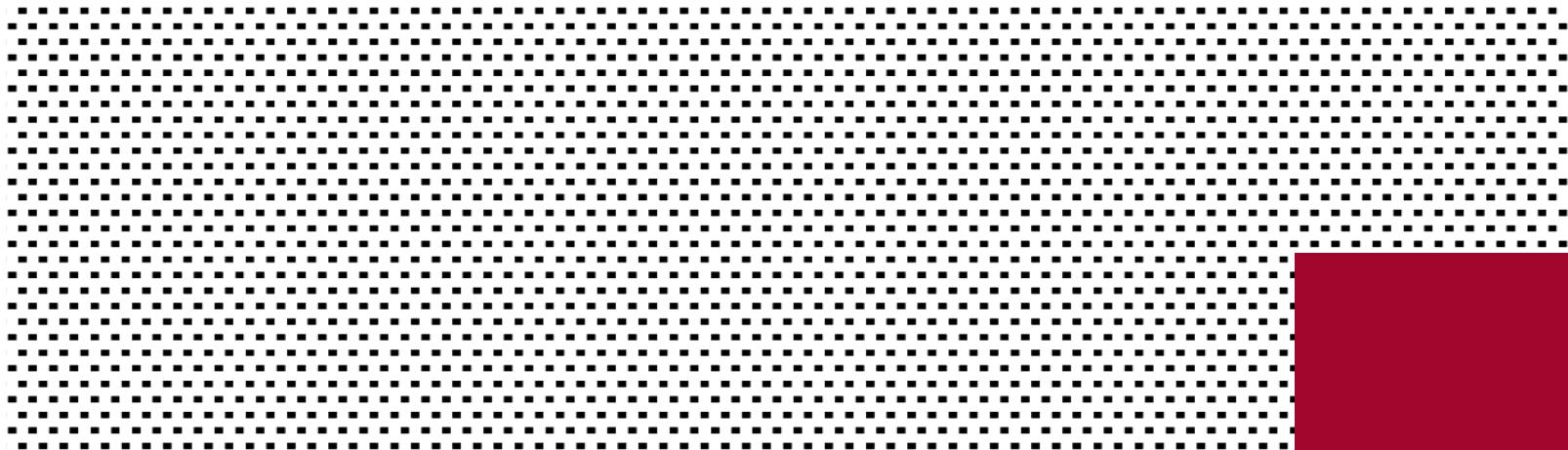
Prévenir les désordres
améliorer la qualité
de la construction





Prévenir les désordres
améliorer la qualité
de la construction

L'ÉTUDE RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS



L'ÉTUDE RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

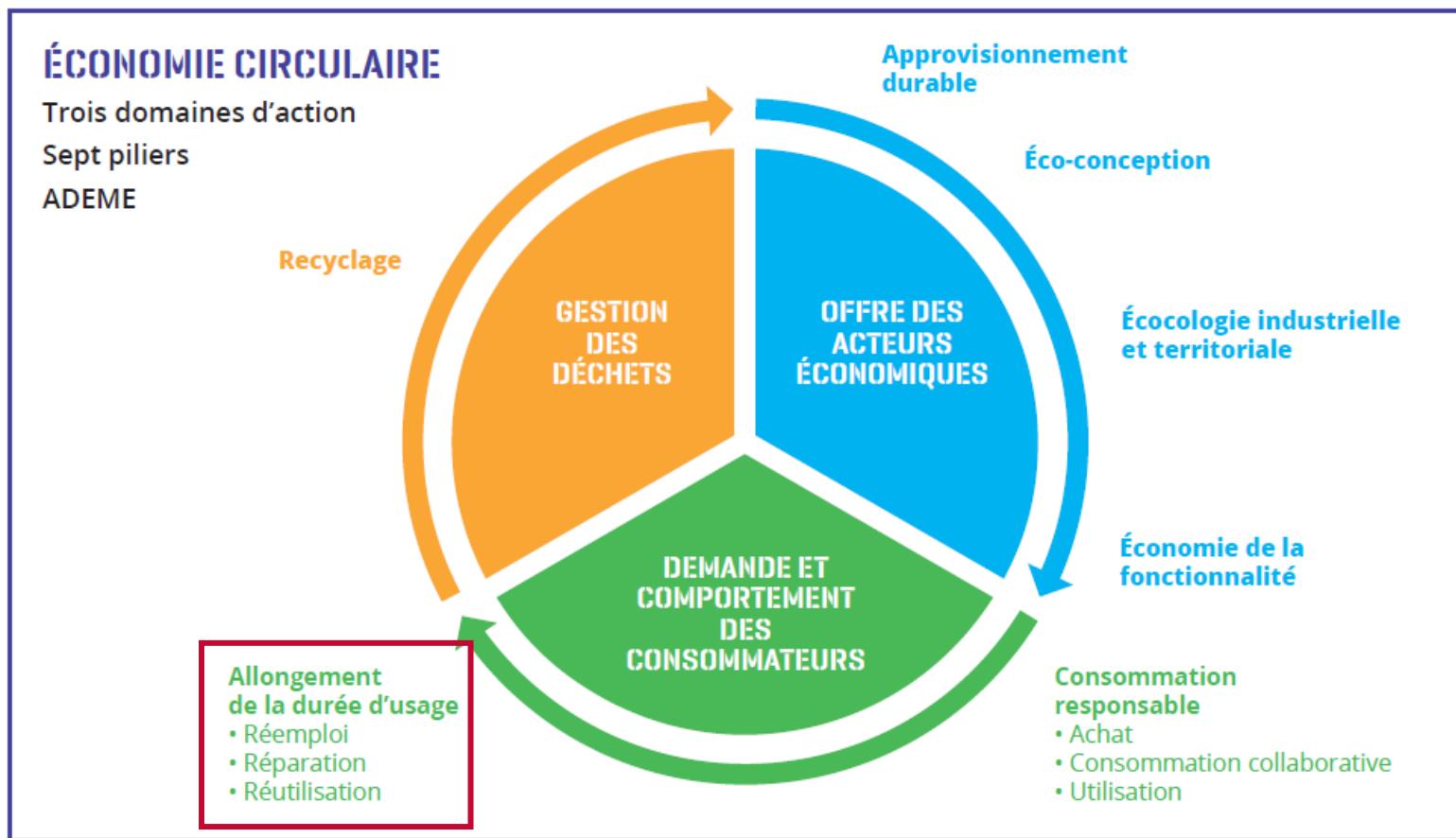
Le contexte et les enjeux

- **Enjeux sociaux** : adapter l'offre à la demande / évolution modes de vie et de travail
- **Enjeux économiques** : obsolescence accélérée et vacance locaux tertiaires / tension foncière
- **Enjeux environnementaux** : réduction émissions gaz à effet de serre / allongement durée de vie bâtiments et composants



L'ÉTUDE RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

Le contexte et les enjeux



Source : ADEME

L'ÉTUDE RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

La méthodologie

- **Benchmark**
- **Etude bibliographique**
- **Enquête de terrain**
- **Consolidation au sein d'un GT**
regroupant professionnels et
filières de la construction

TYPOLOGIE	NOMBRE
MOA privé	2
Aménageur	1
Bailleur social	1
Architecte	2
Programmiste	1
BET Structure	1
BET Fluides	1
BET Acoustique	1
BET Général/QEB	2
ATMO / MOE Environnement	1
Assureur	2
Centre technique	1
Institution	1
TOTAL.	17

Tableau : la typologie des acteurs interviewés.



Prévenir les désordres
améliorer la qualité
de la construction

L'ÉTUDE RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

Les livrables

- Production d'un **rappor t d'études**
« Réversibilité des bâtiments – Points de vigilance et recommandations »
- Production d'une **plaquette grand public professionnel** « Réversibilité des bâtiments – Bonnes pratiques »
- **Accessibles en ligne, à tous et gratuitement** sur le site
<https://qualiteconstruction.com/>



Prévenir les désordres,
améliorer la qualité
de la construction

PÔLE
PRÉVENTION
CONSTRUCTION
Octobre 2023



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Gouvernement



PÔLE PRÉVENTION
CONSTRUCTION
Professionnels



RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS
BONNES PRATIQUES



Prévenir les désordres,
améliorer la qualité
de la construction

L'ÉTUDE RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

Quelques définitions pour y voir + clair

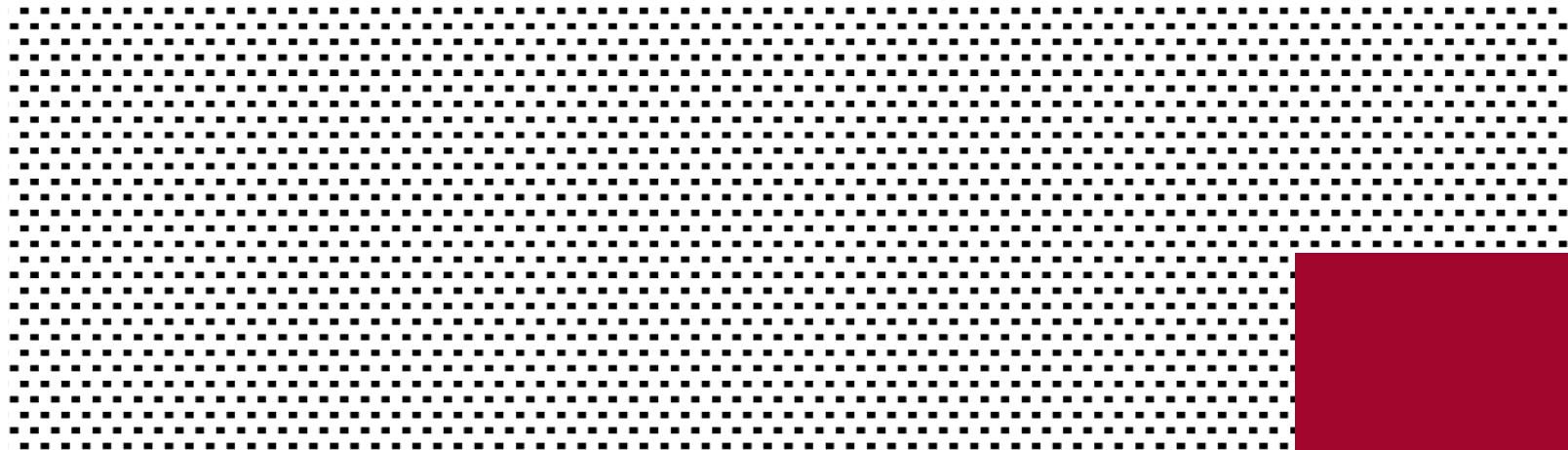
- **Démontabilité** : capacité d'un bâtiment à être démonté de façon non destructive, pour le déplacer, ou pour restituer le site à son état d'origine
- **Evolutivité / modularité** : capacité à la flexibilité et à l'élasticité afin de faciliter les changements d'affectation
- **Hybridation** : réversibilité progressive du fait d'une liberté de l'espace, d'une indétermination des usages, ou d'une programmation plurifonctionnelle au sein d'un même bâtiment
- **Transformation** : reconversion et restructuration lourde avec changement de destination

- **Réversibilité** : aptitude d'un ouvrage, neuf ou existant, à changer facilement d'usage plusieurs fois dans le temps



Prévenir les désordres
améliorer la qualité
de la construction

LES PRINCIPALES RECOMMANDATIONS DE L'ÉTUDE





L'ÉTUDE RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

Des recommandations portant sur les méthodes et l'organisation : **en programmation**

- **Fixer des objectifs** et mettre en place une stratégie en définissant le degré de réversibilité à atteindre
- **Allouer les ressources nécessaires** à l'atteinte de ces objectifs (ressources humaines, matérielles et temporelles)
- **S'entourer d'acteurs volontaires et moteurs** et être accompagné par une équipe de maîtrise d'œuvre convaincue et engagée dans le vecteur de l'innovation



L'ÉTUDE RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

Des recommandations portant sur les méthodes et l'organisation : **en conception**

- **Maîtriser les coûts de construction**, et s'assurer que la mutation d'usage n'excédera pas un certain coût au m²
- **Anticiper les différents séquençages possibles**
- Élaborer un **Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) très détaillé et précis** pour que les entreprises comprennent les enjeux de la réversibilité



L'ÉTUDE RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

Des recommandations portant sur les méthodes et l'organisation : **en chantier**

- **Mener un travail rigoureux vis-à-vis de la mission de VISA** pour garantir l'atteinte des performances et objectifs envisagés
- **Sensibiliser les entreprises** pour que la conception particulière de la réversibilité soit respectée jusqu'au bout
- **S'assurer de la performance** des matériaux mis en œuvre

L'ÉTUDE RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS



Des recommandations portant sur les méthodes et l'organisation : **à la réception...**



- S'assurer que les **Dossiers des Ouvrages Exécutés** (DOE) soient bien complets et qu'un "**plan de réversibilité**" soit réalisé



... et après la réception !



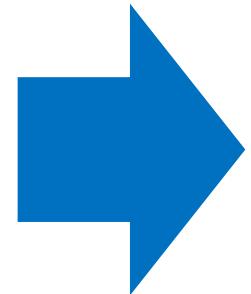
- **Assurer la traçabilité des documents** remis à la réception (DOE, DIUO,...) pendant toute la durée de vie du bâtiment
- Attention au **chevauchement des responsabilités et garanties** si le changement d'usage intervient trop tôt

L'ÉTUDE RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

Des recommandations portant sur les enjeux techniques : **la réglementation**



- Réglementation incendie
- Réglementation acoustique
- Réglementation accessibilité PMR
- Etc.



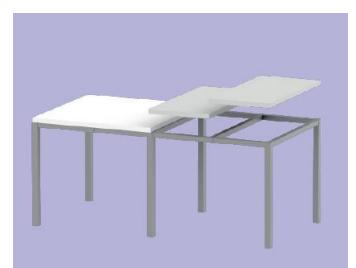
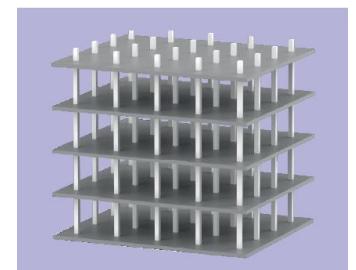
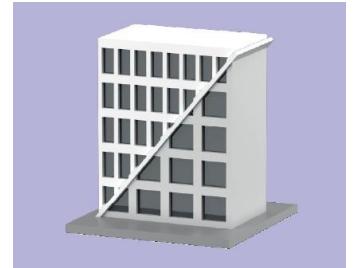
Sont définies
selon
l'usage

- **Bien connaître chacune des réglementations** pour chacun des usages possibles
- **Prévoir des mesures conservatoires**

L'ÉTUDE RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

Des recommandations portant sur les enjeux techniques : **la logique constructive**

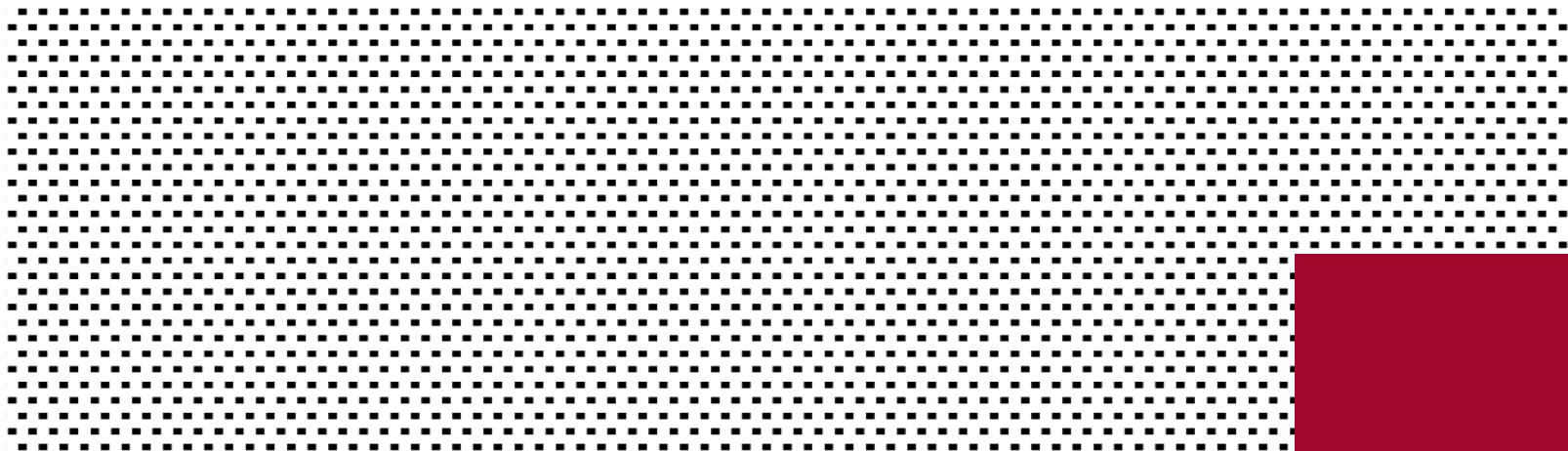
- **Trame de bâtiment** : sortir des standards actuels
- **Systèmes constructifs** : privilégier les structures poteaux-poutres
- **Démontabilité** : réfléchir à des assemblages d'éléments à la fois robustes et démontables





Prévenir les désordres
améliorer la qualité
de la construction

LES PERSPECTIVES





Prévenir les désordres
améliorer la qualité
de la construction

L'ÉTUDE RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

Des évolutions réglementaires pour de nouvelles perspectives

- **Permis d'innover** - Loi ELAN 2018 : dérogation règles de construction dans certaines zones
- **Permis à double état** - 2018 : JOP Paris 2024
- **Permis d'expérimenter** - Loi ESSOC 2018 : objectifs de résultats, solutions d'effet équivalent
- **Loi Climat et Résilience** - août 2021 : étude potentiel changement destination et évolution avant démolition et construction neuve
- **Sécurité incendie Immeuble Moyenne Hauteur (IMH)** - en cours

L'ÉTUDE RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

L'essentiel à retenir

- Sensibiliser, accompagner et faire collaborer les acteurs aux différentes phases du projet
- Prévoir les moyens nécessaires (coûts, délais, moyens humains) et adaptés au degré de réversibilité à atteindre
- Tenir compte des caractéristiques des choix constructifs au regard des spécificités réglementaires propres à chaque destination
- Veiller à ne pas trop contraindre techniquement la réversibilité pour rester pertinent face à un contexte pouvant évoluer dans le temps
- Avoir conscience des conflits que peut générer le chevauchement de responsabilités et garanties
- Mettre en place une bonne gestion de la documentation et de la traçabilité de l'information



**Prévenir les désordres
améliorer la qualité
de la construction**

MERCI POUR VOTRE ATTENTION