

**LE MONITEUR**

**FORMATIONS**

# Transformation des usages des bâtiments

## Du bureau au logement : comment réinventer l'espace ?

**Gabrielle MILLAN**  
HOLISLAB - USING CITY

**HolisLab**

US | NG  
C | TY

**Veneta Vladimirova**  
Co-gérante et Architecte HMONP  
V&A Société d'Architecture



# Les formations du Moniteur

- 5 000 stagiaires formés chaque année
- 250 programmes et 1 000 sessions de formations chaque année
- En **présentiel** ou à **distance**



Experts du **contenu métier**



Tous nos formateurs sont des **praticiens issus du terrain**



**LE MONITEUR**

**FORMATIONS**  
■ INTER ■ INTRA ■ E-LEARNING ■ SUR MESURE

**2024**

- Techniques de construction et de réhabilitation
- Réglementation de la construction
- Immobilier et logement social
- Urbanisme et aménagement
- IA au service du Bâtiment
- Marchés publics et privés
- Performance énergétique
- Conduite de chantiers
- Construction bois
- Travaux publics
- Soft skills
- BIM

NOUVELLES FORMATIONS ELIGIBLES CP  
MON COMPTE FORMATION

Qualiopi  
processus certifié  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La certification qualité a été délivrée  
au titre de la catégorie d'action suivante:  
ACTIONS DE FORMATION

Paris | Lyon | Marseille | Nantes | Bordeaux | Outre-Mer | Distanciel

**formations.lemoniteur.fr**

# Des thématiques variées

Réglementation de la construction	Techniques de construction et de réhabilitation	Construction bois
BIM	Conduite de chantiers	Travaux Publics
Urbanisme et aménagement	Performance énergétique	Soft Skills
Immobilier et logement social	Marchés publics et privés	IA au service du bâtiment

Catalogue 100% dématérialisé

**LE MONITEUR**

**FORMATIONS**  
■ INTER ■ INTRA ■ E-LEARNING ■ SUR MESURE

**2024**

- Techniques de construction et de réhabilitation
- Réglementation de la construction
- Immobilier et logement social
- Urbanisme et aménagement
- IA au service du Bâtiment
- Marchés publics et privés
- Performance énergétique
- Conduite de chantiers
- Construction bois
- Travaux publics
- Soft skills
- BIM

Qualopi  
processus certifiés  
■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
La certification qualité a été décernée  
au titre de la catégorie d'action suivante:  
ACTIONS DE FORMATION

MOI MON COMPTE FORMATION  
ÉLIGIBLES PARTI NOUVELLES FORMATIONS

Paris | Lyon | Marseille | Nantes | Bordeaux | Outre-Mer | Distanciel

[formations.jemoniteur.fr](https://formations.jemoniteur.fr)

# Les formations associées au webinar d'aujourd'hui

---



FORMATIONS INTER

**TRANSFORMEZ L'USAGE DE VOS BÂTIMENTS** | MTC151

Du bureau au logement : comment réinventer l'espace

➔ Rendez-vous sur [formations.lemoniteur.fr](https://formations.lemoniteur.fr)

# Etat des lieux

---



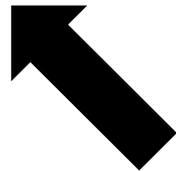
Par Gabrielle MILLAN

# Un enjeu environnemental fort

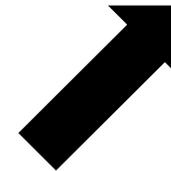
---



43% des consommations énergétiques  
françaises



23% des émissions de GES  
françaises



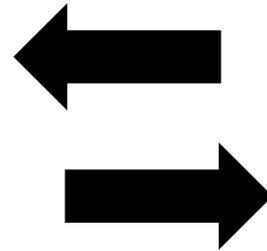
# La réversibilité un enjeu de recyclage urbain

---

Rénover et/ou transformer l'usage d'un bâtiment est moins impactant que l'artificialisation d'un terrain puis la construction d'un bâtiment neuf



Bureaux



Logements

# Permis d'innover et permis d'expérimenter

---

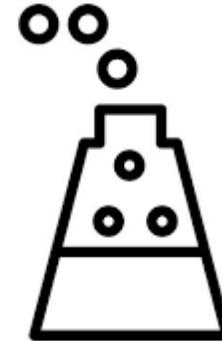


## Le permis d'innover

permet de déroger à l'ensemble des règles de construction normalement applicables à un projet situé au sein d'une OIN (opération d'intérêt national).

Loi  
Liberté de création  
Architecture  
Patrimoine 7 juillet 2016 loi LCAP

(2018 – 2024)



## Le permis d'expérimenter

permet de déroger à certaines règles de sécurité incendie par exemple en proposant une solution technique donnant des résultats équivalents à ceux prévus par la norme applicable à un projet (tout le territoire).

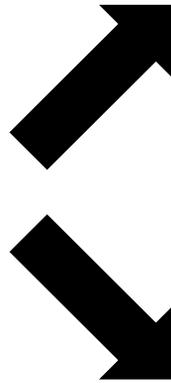
# Permis de construire à double état

---



Loi 26 mars 2018 sur les JO

1 seul permis



un état provisoire pour les JO

un état définitif à l'issue des jeux  
(3 ans pour le faire)

# Permis de construire « réversible »

---



22 mai 2024, en attente d'un décret

## Dérogation au PLU

Autoriser les maires à déroger aux règles du PLU, dans les zones où la destination habitation n'est pas autorisée, pour permettre le changement de destination de bâtiments tertiaires en logements et agricole sous conditions.

## Taxe D'aménagement

TA au 1er janvier 2025 pour les opérations de création de logements à partir de bureaux ou d'autres bâtiments tertiaires la taxe d'aménagement avec ou sans création de surface supplémentaire.

## Permis de construire "réversible"

- Transformation de bureaux ou autres locaux en logements anticipée dès la construction
- Surmonter l'obsolescence du premier usage
- Durée de validité fixée à 10 ans, renouvelable deux fois pour 5 ans, donc 20 ans au maximum (durée moyenne au bout de laquelle un bâtiment nécessite une réhabilitation globale).

# Deux formes de réversibilité pour un recyclage urbain

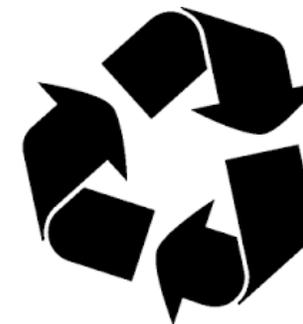
---



## Anticiper

Changement d'usage ultérieur anticipé dès la conception

Concevoir techniquement au travers de la réglementation la plus défavorable pour permettre un changement de destination et d'usage facilité sans gros travaux



## Transformer

Changement d'usage d'un actif existant

Identifier des actifs transformables facilement grâce à des standards techniques adaptés à la nouvelle destination

# Cas concrets

---



Par Veneta Vladimirova

# 2023 / Projet de construction neuve d'un projet évolutif entre coliving et logement familial



# Les caractéristiques - Architecture contextuelle

## **URBAN LIVING**

Immeuble de coliving

BAGNEUX (92)

ZAC VICTOR HUGO

RE2020 / NF HABITAT HQE

78 habitations

Promoteur

**NEXITY**

Investisseur

**IN'LI**

Exploitant

**URBAN CAMPUS**

Architecte

**V&A Société d'Architecture**

Début projet 2019

Obtention PC 2023

Début travaux 2024



# Les caractéristiques - Architecture libre



**COMMERCE**  
**COLIVING**



**COLIVING**  
**HABITAT FAMILIAL**



# 2014 / Projet de restructuration d'un immeuble de bureaux en appart'hôtel



75 rue de Fochourg St Denis 75010  
Plan projet RDC  
Echelle 1/50



75 rue de Fochourg St Denis 75010  
Plan projet RDC  
Echelle 1/50

# 2014 / Projet de restructuration d'un immeuble de bureaux en appart'hôtel



BUREAUX  
↔  
HABITAT





# QUESTIONS



# Merci de votre attention

---

Site Internet : [formations.lemoniteur.fr](http://formations.lemoniteur.fr)

Service client : 01 79 06 71 00 | [formations@lemoniteur.fr](mailto:formations@lemoniteur.fr)