

N° 1443

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale
le 20 mai 2025

N° 642

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2024 - 2025

Enregistré à la Présidence du Sénat le 20 mai 2025

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE ⁽¹⁾ CHARGÉE DE PROPOSER UN TEXTE SUR LES
DISPOSITIONS RESTANT EN DISCUSSION DE LA PROPOSITION DE LOI VISANT à **faciliter**
la transformation des bâtiments de destination autre qu'habitation en habitations

PAR M. ROMAIN DAUBIÉ
Rapporteur,
Député

PAR MME MARTINE BERTHET
Rapporteuse,
Sénatrice

(1) Cette commission est composée de : Mme Aurélie Trouvé, députée, présidente, Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, vice-présidente; M. Romain Daubié, député, rapporteur; Mme Martine Berthet, sénatrice, rapporteure.

Membres titulaires : M. Frédéric Falcon, M. Frédéric-Pierre Vos, Mme Aurélie Trouvé, M. Inaki Echaniz, M. Thibault Bazin, Mme Danielle Simonnet, M. Romain Daubié, députés; Mme Dominique Estrosi Sassone, Mme Martine Berthet, M. Stéphane Sautarel, Mme Amel Gacquerre, Mme Florence Blatrix-Contat, M. Christian Redon-Sarrazy et M. Bernard Buis, sénateurs.

Membres suppléants : M. Hervé de Lépinau, M. François Piquemal, Mme Marie-Noëlle Battistel, M. Henri Alfandari, M. Stéphane Peu, députés; M. Jean-Baptiste Blanc, Mme Anne Chain-Larché, M. Yves Bleunven, Mme Viviane Artigalas, Mme Marianne Margaté, M. Pierre Médevielle et M. Ahmed Laouedj, sénateurs.

Voir les numéros :

Assemblée nationale : 2003, 2111.

Sénat : 406, 597, 598 et T.A. 132 (2023-2024).

Commission mixte paritaire : 643.

SOMMAIRE

—

| | Pages |
|--------------------------------------|--------------|
| TRAVAUX DE LA COMMISSION..... | 5 |
| TABLEAU COMPARATIF..... | 21 |

TRAVAUX DE LA COMMISSION

Conformément au deuxième alinéa de l'article 45 de la Constitution et à la demande du Premier ministre, une commission mixte paritaire (CMP) chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion de la proposition de loi visant à faciliter la transformation des bâtiments de destination autre qu'habitation en habitations s'est réunie à l'Assemblée nationale le mardi 20 mai 2025.

Elle a tout d'abord procédé à la désignation de son bureau, qui a été ainsi constitué :

- Mme Aurélie Trouvé, députée, présidente ;
- Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, vice-présidente.

Elle a également désigné :

- M. Romain Daubié, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale ;
- Mme Martine Berthet, sénatrice, rapporteure pour le Sénat.

La commission mixte paritaire a ensuite procédé à l'examen des dispositions restant en discussion de la proposition de loi.

*

* *

Mme Aurélie Trouvé, députée, présidente. – La proposition de loi qui nous est soumise avait été déposée à l'Assemblée nationale le 15 décembre 2023 et adoptée sous la précédente législature le 7 mars 2024. Elle l'a ensuite été par le Sénat le 22 mai 2024.

Je rappelle qu'une CMP ne constitue pas une deuxième lecture, mais une parenthèse dans la navette parlementaire.

Elle ne peut examiner que les dispositions restant en discussion après la lecture du texte dans chaque assemblée. La proposition de loi comprenait sept articles lors de son dépôt initial par ses auteurs. L'Assemblée nationale a ajouté cinq articles additionnels – les articles 1^{er} bis, 3 bis A, 3 bis B, 3 bis et 5 bis –, portant ainsi à douze le nombre d'articles. Le Sénat a ensuite adopté trois articles conformes – les articles 1^{er} bis, 5 et 7. Il a par ailleurs supprimé les articles 3 et 3 bis B et ajouté un article 1^{er} bis A, tout en modifiant les autres articles qui restent en discussion.

Il ne saurait y avoir d'accord partiel. L'élaboration d'un texte par la CMP n'a de sens que s'il est susceptible d'être ensuite adopté par les deux assemblées.

Sur le fond, cette proposition aborde le problème de l'insuffisance du nombre logements et de foncier disponible pour en construire, alors que l'accès au logement demeure très difficile pour nombre de nos concitoyens.

Dans le cadre de cette CMP, nous devons examiner tout d'abord l'article 1^{er}, modifié par le Sénat, qui a pour objet de permettre la transformation de bâtiments existants en habitations dans les zones où les documents d'urbanisme s'y opposent.

L'article 1^{er} *bis* A, introduit par le Sénat, vise à préciser que l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) aura parmi ses missions de soutenir les collectivités territoriales pour concevoir, définir et mettre en œuvre leurs projets de transformations de bureaux en logements.

L'article 2, qui concerne l'assujettissement de ces transformations à la taxe d'aménagement, a été modifié par le Sénat.

L'article 3 a été supprimé.

L'article 3 *bis* A, modifié par le Sénat, exonère les locaux ainsi transformés de la taxe sur les bureaux et autres locaux professionnels, lorsqu'ils sont situés en Île-de-France et en région Paca (Provence-Alpes-Côte d'Azur).

L'article 3 *bis* B a été supprimé par le Sénat.

L'article 4, modifié par le Sénat, a pour objet de créer un permis de construire à destinations multiples.

Enfin les articles 5 *bis* et 6, également modifiés par le Sénat, visent, pour le premier, à étendre la majoration de volume constructible prévu par le PLU (plan local d'urbanisme) aux constructions de logements étudiants et, pour le second, à faciliter le changement de destination d'un lot de copropriété pour transformer des locaux tertiaires en logements.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, vice-présidente. – Je vous remercie de nous accueillir pour cette CMP sur la proposition visant à faciliter la transformation des bâtiments de destination autre qu'habitation en habitations, puisque c'est ainsi que nous l'avons rebaptisée au Sénat.

Cette réunion intervient quasiment un an après l'adoption de ce texte au Sénat, puisqu'elle a été reportée d'abord en raison de la dissolution, puis par les attermolements sur le budget et par la censure du gouvernement Barnier.

Pendant ce temps, la crise du logement n'a cessé de s'accroître. Selon l'Union sociale pour l'habitat (USH), le nombre des demandes de logement social a ainsi atteint un nouveau record au cours du premier semestre de 2025. Il s'élève à 2,8 millions, ce qui représente 70 000 demandes supplémentaires rien qu'en janvier et février 2025. De même, les constructions de logements autorisées se situent encore 20 % en dessous de leur niveau d'avant le covid – et ce malgré un léger frémissement ces derniers mois.

Face à ce marasme, la proposition de loi ne pourra constituer qu'une toute petite partie de la solution. Nous en avons bien conscience, la reconversion de bureaux en logements ne permettant de produire bon an mal an quelque 2 000 nouveaux logements.

Pour autant, ce texte a le mérite d'exister et je remercie notre collègue Romain Daubié d'en avoir pris l'initiative. L'ampleur de la crise est telle qu'il faut faire feu de tout bois. Ces opérations de reconversion peuvent en outre constituer ponctuellement des solutions très intéressantes pour créer des logements, tout en évitant l'apparition de friches, tant dans les métropoles que dans les villes petites et moyennes. Cela peut être particulièrement précieux dans les territoires sous contrainte « ZAN » (zéro artificialisation nette).

Pour augmenter l'efficacité de la proposition de loi, le Sénat a élargi le champ des bâtiments concernés au-delà des seuls bureaux, ce qui devrait notamment faciliter la reconversion des zones commerciales en entrée de ville, lesquelles représentent un potentiel de 1 million de logements. Je m'en félicite et salue cette initiative de notre rapporteure Martine Berthet.

Je souligne également la précieuse contribution apportée par Stéphane Sautarel, rapporteur pour avis au nom de la commission des finances.

Ce texte n'est qu'une première étape. Nous sommes entrés depuis quelques semaines dans un nouveau cycle législatif sur le thème de l'urbanisme et du logement. La proposition de simplification du droit de l'urbanisme et du logement déposée par Harold Huwart a été adoptée par l'Assemblée jeudi dernier. Elle sera débattue au Sénat au cours de la deuxième quinzaine de juin. Durant cette même semaine, l'Assemblée nationale examinera la proposition visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété, déposée par notre collègue Amel Gacquerre.

Ces deux textes devraient être adoptés définitivement avant l'été.

Nous continuons de déplorer la fragmentation des textes et de souhaiter un grand projet de loi de programmation pour le logement, qui déclinerait enfin une vision stratégique sur un sujet ô combien crucial pour nos concitoyens et pour la cohésion sociale. Mais nous ne pouvons que constater la difficulté de faire aboutir des projets ambitieux dans le contexte politique actuel.

Nécessité faisant loi, nous continuerons à soutenir et à enrichir tous les textes susceptibles de contribuer à l'accroissement de l'offre de logement et à simplifier leur construction.

Mme Aurélie Trouvé, députée, présidente. – Je me joins à vous pour regretter l'absence un grand projet de loi pour orienter l'effort dans le secteur du logement, eu égard à sa situation actuelle. En effet, le déficit de constructions est énorme, la situation alarmante et l'offre ne permet pas de satisfaire les demandes de logements sociaux ni, plus globalement, de répondre au souhait de la population

d’être correctement logée. Par-delà les nombreuses propositions de loi, fort utiles, que nous examinons, nous aurions grand besoin d’une véritable loi de programmation.

M. Romain Daubié, rapporteur pour l’Assemblée nationale. – Je suis heureux que nous soyons réunis pour l’examen en CMP de ce texte, qui a beaucoup traîné. Il a été déposé il y a un an et demi et voté par l’Assemblée nationale au mois de mars-avril 2024. Une CMP devait avoir lieu en juin 2024, mais la dissolution ne l’a pas permis.

Ce texte résulte d’un travail avec le Conseil supérieur du notariat, mais aussi de mon expérience de maire. J’avais en effet découvert qu’un unique copropriétaire pouvait bloquer la transformation en logement d’un bureau inutilisé. Cette proposition de loi est toujours aussi nécessaire : le besoin de logements a augmenté, tandis que l’on compte des millions de mètres carrés de bureaux disponibles. Nombre d’acteurs socioprofessionnels se sont d’ailleurs emparés du sujet et soutiennent le travail fait par nos deux assemblées.

Martine Berthet et moi-même avons donc œuvré de concert pour trouver rapidement des compromis sur les différents articles, afin d’aider les Français à se loger en permettant aux acteurs du secteur de transformer plus facilement des bâtiments existants en logements.

L’article 1^{er} permet de déroger aux règles du PLU pour transformer des bureaux en logements. Le Sénat a souhaité élargir le dispositif à l’ensemble des types de bâtiments. Afin de préserver les terres agricoles et protéger notre souveraineté alimentaire, il nous a semblé très important d’éviter un effet d’éviction pour les bâtiments agricoles. Il fallait donc prévoir des délais de non utilisation agricole de ces bâtiments suffisants pour permettre la transmission des exploitations et pour empêcher que l’outil productif fasse l’objet d’une spéculation trop importante. Après en avoir discuté avec les acteurs concernés, nous proposons que les bâtiments agricoles puissent être transformés après avoir perdu leur usage depuis plus de vingt ans. Ce délai ne sort pas du chapeau : il correspond au celui accordé aux Safer (sociétés d’aménagement foncier et d’établissement rural) pour préempter dans les zones littorales. Encore une fois, nous souhaitons prévoir une durée suffisante, car l’agriculture n’est pas une activité comme une autre.

Nous proposons également de donner aux communes la possibilité de créer une servitude de résidence principale, sur le modèle de la loi Echaniz-Le Meur, ce qui permettra de s’assurer que les logements créés correspondent aux besoins des territoires. Laisser la main aux élus pour s’adapter aux particularités locales et à la démographie est un élément important de la philosophie qui guide Mme Berthet et moi-même.

Les articles 2, 3, 3 *bis* A et 3 *bis* B formaient le volet fiscal de la proposition de loi. Ils ont été supprimés, le principe de l’assujettissement à la taxe d’aménagement des opérations de transformation de surface de bureaux en surface

de logements ayant été repris dans la loi de finances pour 2025. Ces opérations restent cependant exonérées de la part départementale de la taxe d'aménagement.

L'article 3 *bis*, adopté en des termes quasi identiques par le Sénat et l'Assemblée nationale, permet de prendre en compte les opérations de transformation de bâtiments autres que d'habitation en logements dans les projets urbains partenariaux. Les modifications que nous vous proposons sont purement rédactionnelles.

L'article 4 propose de généraliser une innovation : le permis de construire à destinations multiples, déjà mis en œuvre de façon expérimentale pour la construction du village olympique.

Nous avons souhaité distinguer deux cas de figure :

Soit le permis de construire peut se contenter d'autoriser plusieurs nouvelles destinations pour la construction ; mais cette autorisation ne permet pas de faire l'économie du dépôt d'une autre demande de permis de construire lors d'un changement ultérieur de destination – par exemple en cas de création de balcons sur un ancien immeuble de bureaux. Le porteur de projet saura simplement qu'il ne pourra pas se voir refuser le permis en raison du changement de destination ;

Soit le permis de construire peut indiquer précisément les différents états de la construction selon les destinations prévues, ce qui permet d'évaluer dès le départ la conformité du projet aux autres règles d'urbanisme. Dans ce cas, les travaux pourront être réalisés sans avoir à déposer une nouvelle demande d'autorisation.

Dans tous les cas, il faudra avoir prévenu le maire et l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale) en cas de changement de destination.

Dans la version de l'Assemblée nationale, la durée de validité du permis n'était pas limitée. Le Sénat avait pour sa part proposé une durée maximale de dix ans, renouvelable deux fois par tranche de cinq ans. Nous avons abouti à une solution de compromis : les deux formes de permis de construire à destinations multiples seront valables pour une durée de vingt ans, ce qui correspond aux réalités économiques décrites par les porteurs de projets.

L'article 4 *bis* relatif aux marchés de conception-réalisation a été voté conforme par le Sénat.

Nous vous proposons de conserver l'article 5 dans la version du Sénat pour permettre à l'ensemble des résidences universitaires, au-delà des seuls Crous (centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires), de bénéficier des majorations de construction prévues par le code de l'urbanisme.

Enfin, il me paraissait important de continuer à exclure les commerces du dispositif de l'article 6, qui permet de faciliter la transformation de locaux autres que d'habitations en logements dans les copropriétés.

Mme Martine Berthet, rapporteure pour le Sénat. – Comme l’a souligné la présidente Estrosi Sassone, ce texte ne sonnera pas le coup d’envoi du « grand soir » du logement, car il se focalise exclusivement sur les bâtiments réversibles. Mais, comme le projet de loi relatif au développement de l’offre de logements abordables a disparu dans le maelström de la dissolution, cette proposition de loi contribuera utilement à élargir la palette des outils à la disposition des collectivités territoriales pour accroître l’offre de logements.

Le Sénat a donc tout naturellement soutenu ce texte et en a étendu la portée autant que possible, notamment en élargissant le champ des constructions concernées au-delà des seuls bureaux. Les hôtels, les parkings et bien souvent les commerces constituent également un gisement important de créations de logements – y compris hors des métropoles.

S’agissant de la mesure permettant de changer la destination des bâtiments dans les zones naturelles, agricoles et forestières (NAF), l’intention du Sénat n’est bien entendu pas de favoriser l’éviction des activités agricoles, mais bien plutôt de tirer profit de bâtiments ayant perdu leur usage agricole pour redynamiser nos campagnes. C’est d’ailleurs pour cette raison que nous avons prévu un avis conforme de la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) sur ces changements de destination dérogatoires. Je précise du reste – et c’est une sécurité de plus – que ces changements de destination demeureront toujours à la main du maire, ce qui est une garantie supplémentaire contre le mitage incontrôlé.

Nous avons cependant entendu les inquiétudes à ce sujet. Afin de sécuriser encore davantage le maintien des activités agricoles, nous avons précisé que de tels changements de destination ne pourraient concerner que des bâtiments ayant perdu leur usage agricole depuis plus de vingt ans. Ce délai correspond au délai maximal en vigueur dans certaines zones protégées, au-delà duquel une Safer ne peut plus préempter d’anciens biens agricoles pour les rendre à cet usage. Cela nous semble donc cohérent.

En outre, afin de garantir que ces changements de destination ne servent pas exclusivement à créer des résidences secondaires dans les zones naturelles, agricoles ou forestières (NAF) où l’on manque de logements, nous vous proposons de permettre aux communes ou aux EPCI de soumettre les logements ainsi créés à une servitude de résidence principale. Cette disposition est calquée sur celle en vigueur depuis quelques mois et qui vise à réguler les meublés de tourisme. La commune ou l’EPCI pourra recourir à la procédure de modification simplifiée pour délimiter dans le PLU(i) (plan local d’urbanisme intercommunal) des secteurs soumis à cette servitude de résidence principale, qui s’appliquera exclusivement aux logements créés en zone NAF par changement de destination d’un bâtiment agricole. Voilà le compromis que nous vous proposons pour l’article 1^{er}.

Le Sénat a également voulu sécuriser les collectivités sur la maîtrise de leurs projets, afin de garantir que ces opérations de reconversion ne pourraient se faire

qu'en co-construction avec les élus. Dans cette optique, le permis de construire à destinations multiples créé par l'article 4 a fait l'objet d'échanges nourris lors de la préparation de cette CMP. La rédaction qui vous est proposée procède d'abord à des clarifications rédactionnelles, en distinguant explicitement deux cas. Si le permis n'autorise que le premier changement de destination, le demandeur devra, lors du deuxième changement, obtenir un nouveau permis portant seulement sur les travaux. En revanche, si le projet est suffisamment abouti au moment de la demande de permis de construire pour permettre de vérifier la conformité à l'ensemble des règles d'urbanisme applicables au moment de sa délivrance des états futurs du projet propres à ses destinations postérieures, le permis autorise alors ces derniers par anticipation, sans qu'il puisse être exigé ultérieurement de nouvelle autorisation d'urbanisme.

La seule divergence entre nos deux chambres concernait la durée de validité du permis. Le Sénat l'avait fixée à dix ans, avec la possibilité de la proroger à deux reprises pour cinq ans. L'Assemblée nationale n'avait quant à elle fixé aucune limite, ce qui nous paraissait exorbitant car cela revenait à figer des règles d'urbanisme pour des dizaines d'années. Nous vous proposons de porter d'emblée cette durée à vingt ans, ce qui est à la fois suffisamment long pour inciter les promoteurs à s'engager dans une telle démarche, et suffisamment court pour ne pas priver d'effet pendant un temps excessivement long les modifications que la collectivité voudrait apporter à son PLU.

Je précise aussi qu'à la demande de mon collègue rapporteur, nous proposons le titre de compromis suivant : « Proposition de loi visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements ».

Article 1^{er} : *Possibilité d'autoriser la transformation de bureaux en habitations dans les zones où le document d'urbanisme s'y oppose*

M. Frédéric-Pierre Vos, député. – La nouvelle rédaction de l'article L. 152-6-5 du code de l'urbanisme que vous proposez permet-elle, conjuguée avec l'article L. 421-6 du même code, de corriger les méfaits de la jurisprudence Sekler ?

Mme Danielle Simonnet, députée. – À l'occasion de l'examen de l'article 1^{er}, le Sénat a permis de déroger aux règles du PLU relatives à la taille minimale des logements. Or, c'est un problème car cela risque d'aboutir à la production de logements qui ne respecteraient pas les critères de décence. Je souhaite donc que la CMP revienne sur cette mesure.

M. Inaki Echaniz, député. – Je me réjouis de la décision de nos deux rapporteurs d'intégrer la question de la servitude dans le texte, comme nous l'avions voulu à l'Assemblée, ce qui s'inscrit dans l'application du texte cité que certaines communes commencent à mettre en œuvre, à commencer par Chamonix. Je n'ai pas eu le temps de regarder la rédaction dans le détail, mais cette disposition me semble aller dans le bon sens.

Mme Martine Berthet, rapporteure pour le Sénat. – Madame Simonnet, il nous a semblé important de pouvoir transformer les bureaux en tout type de logements, notamment en résidences pour étudiants – une catégorie dont nous avons besoin – en autorisant une taille plus petite que celle prévue par le PLU.

M. Romain Daubié, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Nous sommes en train d'examiner l'arrêt Sekler du Conseil d'État, que vient de mentionner notre collègue Vos, pour déterminer s'il conviendrait de modifier sur ce point notre rédaction.

Mme Danielle Simonnet, députée. – Pourriez-vous me préciser qu'elle est cette taille minimale des logements, qui s'appliquera aux futurs logements étudiants ?

M. Frédéric-Pierre Vos, député. – La jurisprudence Sekler couvre la non-conformité d'un bâtiment devenu non conforme par l'évolution de la règle de droit. Imaginez un permis de construire obtenu en 1980 pour un bâtiment, conforme au plan d'occupation des sols (POS) de l'époque, qui imposait un retrait de 6 mètres par rapport à la voie publique. Dans l'intervalle, la règle a changé : si vous déposez une demande de permis de construire dans le même endroit aujourd'hui, on vous imposera d'être à l'alignement. L'instruction de votre permis de construire débouchera donc sur un refus, puisque votre construction est devenue non conforme. La non-conformité n'impose pas une démolition, mais elle empêche la délivrance du permis. Dans la rédaction proposée, un petit hiatus subsiste. Changer de destination est une vision de l'esprit : vous allez transformer des bureaux en logements, ce qui n'est rien, vous modifiez seulement la dénomination de la zone. Dans ce cas, la dérogation fonctionne. Mais si votre bâtiment de bureaux était construit à 6 mètres alors qu'il faut désormais être à l'alignement, l'instruction du permis sera impossible. La dérogation ne sera pas possible, parce que la matérialité de la non-conformité persistera. Il faut donc que la dérogation couvre la modification de la destination, mais aussi le problème de l'implantation ou de la non-conformité révélée.

M. Thibault Bazin, député. – Certaines réglementations doivent être respectées, même si le plan local d'urbanisme (PLU) ne l'est pas en termes de destination. Quand on crée des logements étudiants, la taille minimale est aussi conditionnée par le respect de certains textes sur le logement évolutif et l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap. Quand un bâtiment existe déjà, la situation est un peu différente par rapport au cas où la transformation passe par une démolition-reconstruction. Je comprends votre questionnement, mais quand le bâtiment existe, on ne change que sa destination, pas son implantation. L'intention du législateur peut être clarifiée par nos propos. Quand on légifère après une jurisprudence, la nouvelle législation s'impose. Il importe donc que les deux rapporteurs, lors de leur prise de parole, précisent clairement l'intention du législateur lors de la CMP : le permis sera conforme et il n'y aura pas besoin d'une démolition pour mettre le bâtiment à l'alignement.

M. Inaki Echaniz, député. – Pouvez-vous m’assurer que les dispositions sur la servitude, transférées de l’article 6 à l’article 1^{er}, concernent bien toutes les zones, pas seulement les zones agricoles naturelles et forestières ? J’ai un doute sur ce point.

Mme Martine Berthet, rapporteure pour le Sénat. – Comme je n’ai peut-être pas été assez claire, je tiens à préciser qu’il ne s’agit pas de faire des logements qui correspondent à des critères d’insalubrité. Pas du tout ! Nous conservons les normes de salubrité, mais nous voulons permettre la création de petits logements dans des proportions plus importantes que celles qui peuvent être prévues par le PLU en application de l’article L. 151-14-1 du code de l’urbanisme, qui dispose que « Le règlement peut délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d’une taille minimale qu’il fixe. ». Quand on transforme des bureaux en logements, on a souvent de petites pièces et des circulations centrales qui ne permettent pas de faire de grands logements, ou alors à des coûts prohibitifs. Dans ce cas, il vaut mieux faire de petits logements que pas de logement du tout.

M. Romain Daubié, rapporteur pour l’Assemblée nationale. – Il ne s’agit pas de faire des capsules comme on peut en voir dans certains pays d’Asie. Il s’agit de pouvoir déroger à certaines normes qui stipulent, par exemple, qu’un immeuble doit comprendre un tiers d’appartements d’une ou deux pièces, un tiers de quatre pièces et un tiers de cinq pièces. Nous avons eu des débats passionnants avec M. Bazin sur les poteaux-poutres et autres contraintes techniques qui facilitent ou compliquent la transformation de bureaux administratifs en logements. Certes, tout est possible sur le plan technique, mais à quel coût ? On se heurte à la réalité économique : pour utile qu’il soit, le logement est aussi une activité économique, même quand il s’agit d’un opérateur social. Nous avons tenu compte des échanges que nous avions eus.

M. Inaki Echaniz, député. – Je n’ai pas eu de réponse à ma question sur la servitude. Je voudrais être sûr que la disposition ne concerne pas que les zones agricoles et forestières, et qu’elle peut s’appliquer dans les cœurs de ville.

M. Romain Daubié, rapporteur pour l’Assemblée nationale. – La servitude de résidence principale, c’est uniquement pour les bâtiments agricoles.

M. Inaki Echaniz, député. – Alors je me suis peut-être avancé, en me réjouissant que le texte allait dans le bon sens. Le problème se pose surtout dans les villes et dans les zones en tension où il n’y a pas de bâtiments agricoles. C’est dans les villes que nous devons veiller à faire en sorte que les rares immeubles de bureaux restant ne soient pas transformés en immeubles entièrement dédiés à des résidences secondaires ou à des meublés pour touristes. En l’état, cette proposition de rédaction me laisse sceptique, car je pense qu’elle rate sa cible. En fait, je suis même en désaccord profond avec les rédacteurs.

M. Frédéric-Pierre Vos, député. – Je propose de faire un ajout à la fin du passage où il est question de déroger aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d’urbanisme ou le document en tenant lieu. Il serait ainsi rédigé : « même si l’immeuble concerné était devenu non conforme aux dispositions du document d’urbanisme en vigueur. »

M. Romain Daubié, rapporteur pour l’Assemblée nationale. – Nous saluons l’apport du député Vos, dont le passé professionnel se manifeste ici, mais cette proposition de rédaction, qui n’est pas écrite à ce stade, nous prend au dépourvu.

Mme Martine Berthet, rapporteure pour le Sénat. – Nous avons échangé avec Guillaume Kasbarian, alors ministre du logement, sur la question de la servitude. De toute façon, les communes appliqueront les dispositions issues des derniers textes qui, précisément, ont été adoptés pour éviter la transformation de résidences principales en locations de tourisme.

La réunion est suspendue de dix-sept heures cinq à dix-sept vingt-cinq.

Proposition commune de rédaction des rapporteurs.

Mme Martine Berthet, rapporteure pour le Sénat. – Nous acceptons l’un et l’autre d’élargir les dispositions relatives à la servitude de résidence principale : nous l’élargissons donc aux transformations dérogatoires de tout bâtiment en logements, sous condition de décision en ce sens de l’autorité compétente en matière d’urbanisme, à savoir, selon les cas, les communes ou les intercommunalités.

Proposition de rédaction de M. Frédéric-Pierre Vos.

M. Frédéric-Pierre Vos, député. – À l’article L. 152-6-5, je propose un ajout après la phrase : « La dérogation s’applique également aux travaux ou aux constructions d’extension ou de surélévation faisant l’objet de l’autorisation d’urbanisme. » Cet ajout serait ainsi rédigé : « y compris si l’immeuble concerné était devenu non conforme aux dispositions du document d’urbanisme en vigueur. »

M. Daubié m’a posé une question concernant les plans de prévention des risques d’inondation (PPRI) et des plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN). Soulignons que l’autorité en charge de la délivrance du permis de construire possède un pouvoir discrétionnaire puisque ce même article L. 152-6-5 dispose : « En tenant compte de la nature et de la zone d’implantation du projet, l’autorité compétente pour délivrer l’autorisation d’urbanisme peut, à l’occasion de la délivrance d’une telle autorisation, (...) » Elle « peut » autoriser le changement. Elle n’est pas en compétence liée et possède un pouvoir discrétionnaire. En cas de risque d’inondation, par exemple, l’autorité pourrait donc refuser la dérogation.

Mme Martine Berthet, rapporteure pour le Sénat. – Je ne suis pas favorable à votre proposition, Monsieur Vos, étant donné que rien ne s’oppose à

l'application de la jurisprudence que vous avez citée dans les cas couverts par cette proposition de loi. Néanmoins, nous pouvons demander à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) de l'expertiser. S'il apparaissait qu'un tel ajout permettait de sécuriser le texte, nous pourrions l'introduire par voie d'amendement lors de l'examen en séance des conclusions de la CMP.

M. Romain Daubié, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Même si je comprends l'idée de M. Vos, j'estime que je n'ai pas suffisamment d'éléments pour être favorable à cet ajout. Faisons évaluer le risque. Un engagement pris lors des débats peut-il suffire à couvrir la jurisprudence dont je viens de découvrir l'existence ? Faut-il, au contraire, apporter une précision ? Dans ce cas, il faut veiller à ne pas ouvrir le champ à trop d'exceptions. Le cas échéant, après expertise, il sera possible d'introduire cette précision par le biais d'un amendement du Gouvernement. Sans être fermé à la discussion, il me semble plus prudent de m'abstenir à ce stade.

M. Frédéric-Pierre Vos, député. – J'accepte bien volontiers de retirer ma proposition pour qu'elle soit soumise à expertise et éventuellement reprise sous forme d'un amendement du Gouvernement.

*La proposition de rédaction de M. Vos est **retirée**.*

*La proposition commune des rapporteurs est **adoptée**.*

*L'article 1^{er} est **adopté** dans la rédaction issue des travaux de la commission mixte paritaire.*

Article 1^{er} bis A : *Inclusion dans les missions de l'ANCT du soutien aux collectivités territoriales dans la conception, la définition et la mise en œuvre de leurs projets de transformation de bureaux en logements*

*L'article 1^{er} bis A est **adopté** dans la rédaction issue des travaux de la commission mixte paritaire.*

Article 2 : *Assujettissement des transformations à la taxe d'aménagement*

Proposition commune de suppression des rapporteurs

M. Stéphane Sautarel, sénateur. – Il est proposé de supprimer l'article 2, l'article 3, l'article 3 bis A, car le transfert de leur contenu dans la loi de finances pour 2025 les rend inutiles dans le présent texte, et l'article 3 bis B.

L'article 2, repris intégralement dans l'article 111 de la loi de finances pour 2025, vise les objectifs suivants : instaurer une taxe d'aménagement par défaut, sans qu'une délibération spécifique soit nécessaire, afin d'accélérer sa mise en œuvre tout en laissant aux communes la liberté d'exonérer les opérations de transformation ; étendre l'assujettissement à toutes les opérations de création de logements à partir de tout type de locaux non destinés à l'habitation ; instaurer uniquement la part communale de la taxe d'aménagement, en cohérence avec

l'objectif d'encourager les autorités chargées de la délivrance des autorisations d'urbanisme ; transférer dans le présent article les dispositions relatives à l'assiette de la taxe, ce qui justifie la suppression de l'article 3 par coordination ; instaurer dans cette assiette un abattement de 50 % visant à prendre en compte l'existence d'équipements déjà financés lors de la construction initiale de l'immeuble par la taxe d'aménagement ou la taxe locale d'équipement.

Il est plutôt conforme aux bonnes pratiques que les mesures fiscales figurent dans la loi de finances plutôt que dans une loi ordinaire. Le calendrier nous a aidés à le faire. Dans le projet de loi de finances (PLF) pour 2026, nous pourrions éventuellement réexaminer ces dispositions. C'est ainsi que l'assujettissement des opérations de transformation à la part de la taxe d'aménagement revenant aux départements et aux conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), qui n'est pas prévu dans ce texte, a fait l'objet de sollicitations et sa pertinence pourrait être réexaminée ultérieurement.

Mme Florence Blatrix Contat, sénatrice. – Je déplore la suppression, par rapport au texte adopté par l'Assemblée nationale, de l'application de la part départementale de la taxe d'aménagement : elle n'avait pas un impact très important sur le coût de l'opération et donc sur son équilibre économique, alors qu'elle permettait aux départements de financer notamment les CAUE et les espaces naturels sensibles (ENS). Je souhaite vivement que l'on puisse y revenir l'année prochaine lors de l'examen du budget, car les départements connaissent des difficultés et ont besoin de ces ressources. Nos collectivités ont besoin des CAUE car elles ont besoin d'ingénierie.

M. Romain Daubié, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Je suis totalement d'accord avec M. Sautarel et Mme Blatrix-Contat : le travail se fera lors de l'examen du budget.

*La proposition de suppression est **adoptée**.*

*En conséquence, l'article 2 est **supprimé**.*

Article 3 : Définition de l'assiette de la taxe d'aménagement

*La proposition commune de suppression des rapporteurs est **adoptée**.*

*En conséquence, l'article 3 est **supprimé**.*

Article 3 bis A : Permettre, en Île-de-France et en PACA, d'exonérer les locaux ainsi transformés de la taxe sur les bureaux et autres locaux professionnels

*La proposition commune de suppression des rapporteurs est **adoptée**.*

*En conséquence, l'article 3 bis A est **supprimé**.*

Article 3 bis B : *Permettre à un EPCI de reverser à ses communes-membres tout ou partie du produit de la taxe d'aménagement perçue sur ces opérations de transformation*

Proposition commune de suppression des rapporteurs

M. Stéphane Sautarel, sénateur. – La mesure nous semblait inutile car déjà satisfaite, puisqu'il existe des textes qui permettent à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de reverser à ses communes membres tout ou partie du produit de la taxe d'aménagement perçue sur ces opérations de transformation.

La proposition de suppression est adoptée.

En conséquence, l'article 3 bis B est supprimé.

Article 3 bis : *Possibilité d'utiliser des projets urbains partenariaux pour les opérations de transformation de locaux d'activités en habitations*

Proposition commune de rédaction des rapporteurs

Mme Martine Berthet, rapporteure pour le Sénat. – Il s'agit d'un ajustement rédactionnel concernant la possibilité de recourir aux projets urbains partenariaux.

La proposition commune de rédaction est adoptée.

L'article 3 bis est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission mixte paritaire.

Article 4 : *Création d'un permis de construire à destinations multiples*

Proposition commune de rédaction des rapporteurs

Mme Martine Berthet, rapporteure pour le Sénat. – Comme je l'ai indiqué tout à l'heure, il s'agit de distinguer deux situations, suivant que le détail des états ultérieurs du projet est connu ou non au moment de la délivrance du permis, et de porter à vingt ans la durée de validité du permis.

M. Frédéric-Pierre Vos, député. – Je crois que c'est à l'occasion de la loi « Elan » que l'on avait supprimé la notion de caractère et de vocation de la zone, inventée dans les années 1960 avec les POS (plans d'occupation des sols) et qui marchait très bien. C'était la règle du « tout sauf ». Maintenant, parce qu'en France on adore avoir des cases, il y a quatorze identifiants possibles, avec des acronymes épouvantables. L'esprit humain est toujours contrarié par ce genre de choses. Le texte proposé valorise l'ancienne rédaction. Le « tout sauf » éviterait au législateur de revenir sur ce qu'il a déjà fait et d'ajouter un problème aux problèmes. Il serait beaucoup plus intelligent qu'une grande loi d'urbanisme vienne enfin toiletter

l'obésité des documents d'urbanisme, plutôt que de poser un cautère sur une jambe de bois.

M. Romain Daubié, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Ce texte a été travaillé sérieusement par les députés et les sénateurs. La modification principale est d'ordre paramétrique. Elle concerne la durée de validité de ce nouveau permis, avec un système de dix ans prorogeable deux fois de cinq ans, comme l'avait prévu le Sénat au départ, ou sans durée limite comme l'avait prévu l'Assemblée nationale. Après avoir consulté l'ensemble des acteurs concernés, la durée de vingt ans paraît pertinente.

La proposition commune de rédaction est adoptée.

L'article 4 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission mixte paritaire.

Article 5 bis : *Étendre la majoration de volume constructible prévu par le PLU aux constructions de logements*

Proposition commune de rédaction des rapporteurs

Mme Danielle Simonnet, députée. – La rédaction de l'Assemblée nationale, qui restreignait le bonus de constructivité aux gestionnaires publics, est plus intéressante que celle du Sénat qui l'étend aux logements étudiants détenus par des acteurs privés. On connaît la spéculation dans ce domaine.

M. Romain Daubié, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Nous sommes tous d'accord pour dire qu'il manque des logements étudiants. L'important, c'est que les étudiants puissent étudier dans de bonnes conditions de logement. Qu'ils soient conventionnés par le Crous (centre régional des œuvres universitaires et scolaires) ou gérés par un bailleur privé, peu importe, du moment que l'étudiant est bien logé. La nouvelle rédaction permet d'élargir utilement le champ. Par ailleurs, la question de l'égalité devant la loi se posait et nous ne voulions pas prendre de risques.

M. Frédéric-Pierre Vos, député. – On vit dans un pays merveilleux... À l'occasion des débats sur le DPE cet hiver, mon collègue Falcon et moi avons espéré encadrer le Gouvernement dans sa chasse aux logements de catégorie F et G, notamment parce que nous savions qu'il y a parmi eux tout un tas d'habitations attribuées au logement étudiant – tout ce qui se trouve dans les hauteurs des constructions haussmanniennes notamment. Je ne parle pas de logements insalubres au sens hugolien du terme, mais de ceux qui le seraient au sens de ce que le DPE en a fait. En réalité, certains logements sont parfaitement aux normes, mais ils ont été déclarés insalubres et sortis du parc locatif, parce qu'il y avait un radiateur de type grille-pain comme chauffage. D'un côté, on a sorti je ne sais pas combien de centaines de milliers de logements d'un revers d'hermine. De l'autre, le législateur intervient pour chercher à compenser ce qu'il a supprimé.

*La proposition commune de rédaction est **adoptée**.*

*L'article 5 bis est **adopté** dans la rédaction issue des travaux de la commission mixte paritaire.*

Article 6 : *Faciliter le changement de destination d'un lot de copropriété pour transformer des locaux tertiaires en logement*

Proposition commune de rédaction des rapporteurs

Mme Martine Berthet, rapporteure pour le Sénat. – Sur la transformation possible des locaux en pied d'immeuble, nous avons repris la rédaction de l'Assemblée nationale.

M. Romain Daubié, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Nous souhaitons éviter que des locaux commerciaux en rez-de-chaussée dans les centres-bourgs soient transformés en logements, afin de préserver le lien social qu'apportent ces petits commerces.

*La proposition commune de rédaction est **adoptée**.*

*L'article 6 est **adopté** dans la rédaction issue des travaux de la commission mixte paritaire.*

Titre

*La proposition commune de rédaction des rapporteurs est **adoptée**.*

*La commission mixte paritaire **adopte**, ainsi rédigées, l'ensemble des dispositions restant en discussion de la proposition de loi visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements.*

*

* *

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Proposition de loi visant à faciliter la transformation des ~~bureaux en logements~~

Article 1^{er}

La section 2 du chapitre II du titre V du livre 1^{er} du code de l'urbanisme est complétée par ~~un~~ ~~article~~ L. 152-6-5 ~~ainsi rédigé~~ :

« Art. L. 152-6-5. – En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ~~peut~~ autoriser le changement de destination d'un ~~immeuble de bureaux ou de locaux affectés à des administrations publiques en habitations, même si le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu ne l'autorise pas.~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Proposition de loi visant à faciliter la transformation des bâtiments de destination autre qu'habitation en habitations

Article 1^{er}

La section 2 du chapitre II du titre V du livre 1^{er} du code de l'urbanisme est complétée par des articles L. 152-6-5 et L. 152-6-6 ainsi rédigés :

« Art. L. 152-6-5. – En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable peut, à l'occasion de la délivrance d'un tel permis ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, autoriser le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que l'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation, y compris pour les bâtiments ruraux qui n'ont plus de vocation agricole, en dérogeant aux règles relatives aux destinations du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu. L'autorisation de changement de destination s'applique également, le cas échéant, aux extensions ou surélévations effectuées dans le cadre des travaux ou opérations visés par l'autorisation d'urbanisme concernée. Le refus par l'autorité compétente d'accorder l'autorisation de changement de destination est motivé au regard des risques de nuisances auxquels le projet peut être exposé, de son accessibilité par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, de son effet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ainsi que de ses objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.

①

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

~~« La demande de dérogation est transmise, le cas échéant, à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu. En l'absence d'une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu s'opposant à la dérogation dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la demande, la dérogation est accordée. La délibération s'opposant à la dérogation demandée par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire est motivée par les risques de nuisances auxquels le projet peut être exposé, son accessibilité par transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, son effet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction et ses objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.~~

~~« Dans le cas où la compétence pour délivrer le permis de construire a été déléguée au président de l'établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 422-3, la demande de dérogation est transmise au maire de la commune où sont situées les constructions mentionnées au premier alinéa du présent article. La demande ne peut être accordée en cas de délibération contraire motivée du conseil municipal prise dans un délai de deux mois à compter de la transmission de la demande de dérogation. »~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« L'autorisation de changement de destination mentionnée au premier alinéa ne peut être accordée qu'avec l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu. ③

« Afin de recueillir cet accord, lorsque l'autorité compétente mentionnée au même premier alinéa souhaite autoriser le changement de destination ou ne pas s'y opposer, elle transmet une demande de dérogation à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu, dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou de la déclaration préalable. En l'absence d'une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu s'opposant à la dérogation dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la demande, la dérogation est accordée. Le refus par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu d'accorder la dérogation est motivée au regard des critères mentionnés audit premier alinéa. ④

« Lorsque la compétence pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable a été déléguée au président de l'établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 422-3, ou appartient à l'autorité administrative de l'État compétente en application de l'article L. 422-2, l'autorité compétente mentionnée au premier alinéa du présent article transmet également une demande de dérogation, dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou de la déclaration préalable, au maire de la commune où sont implantés les bâtiments mentionnés au même premier alinéa, qui transmet son avis dans un délai d'un mois. ⑤

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières du plan local d'urbanisme, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les changements de destination autorisés dans le cadre de la procédure prévue par le présent article sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

⑥

« Art. L. 152-6-6 (nouveau). – L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable peut autoriser les bâtiments à destination principale d'habitation issus d'opérations de transformation de bâtiments de destination autre qu'habitation à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives aux proportions de logements d'une taille minimale mentionnées à l'article L. 151-14. »

⑦

Article 1^{er} bis A (nouveau)

À la première phrase du premier alinéa du I de l'article L. 1231-2 du code général des collectivités territoriales, après les mots : « habitat dégradé », sont insérés les mots : « et la transformation des bâtiments à destination autres qu'habitation en habitations ».

Article 2

~~L'article 1635 quater B du code général des impôts est complété par deux alinéas ainsi rédigés :~~

~~« Donnent également lieu au paiement de la taxe d'aménagement, par délibération prise dans les conditions prévues au VI de l'article 1639 A bis par les organes délibérants des communes, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, des départements et de la région d'Île-de-France ayant institué la taxe d'aménagement dans les conditions prévues à l'article 1635 quater A, les opérations de transformation de bureaux en logements qui ne relèvent pas des opérations mentionnées au premier alinéa du présent article. »~~

Article 2

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

①

1° L'article 1635 quater B est complété par un alinéa ainsi rédigé :

②

« Donnent également lieu au paiement de la part de la taxe d'aménagement instituée dans la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale les opérations soumises à déclaration préalable ou à permis de construire qui ont pour effet de changer la destination de locaux non destinés à l'habitation en locaux d'habitation. » :

③

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« Par dérogation au VI de l'article 1639 A bis, les délibérations visant à assujettir à la taxe d'aménagement les opérations de transformation de bureaux en logements qui ne relèvent pas des opérations mentionnées au premier alinéa du présent article peuvent être prises jusqu'au 31 décembre 2024 pour leur application en 2025. »

Article 3

Aux deux premiers alinéas de l'article 1635 quater H du code général des impôts, après le mot : « construction », sont insérés les mots : « ou de la surface transformée dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 1635 quater B ».

Texte adopté par le Sénat en première lecture

2° (nouveau) Le I de l'article 1635 quater E est complété par un 9° ainsi rédigé :

« 9° Les locaux d'habitation issus des opérations mentionnées au dernier alinéa de l'article 1635 quater B. » ;

3° (nouveau) L'article 1635 quater H est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, après le mot : « construction », sont insérés les mots : « ou de la surface transformée dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 1635 quater B » ;

b) Au troisième alinéa, après le mot : « construction », sont insérés les mots : « ou la surface transformée dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 1635 quater B » ;

4° (nouveau) Le I de l'article 1635 quater I est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Les locaux d'habitation issus des opérations mentionnées au dernier alinéa de l'article 1635 quater B, cet abattement ne pouvant être cumulé avec ceux prévus aux 1° ou 2°. »

II (nouveau). – Le I entre en vigueur au 1^{er} janvier 2025.

Article 3 (Supprimé)

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 3 bis A (nouveau)

Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le V de l'article 231 ~~ter~~ est complété par un 7° ainsi rédigé :

« ~~7° Les locaux à usage de bureaux qui font l'objet d'un projet de transformation en logements ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire au cours de l'année précédant la déclaration de la taxe.~~ » ;

2° Le V de l'article 231 ~~quater~~ est complété par un 9° ainsi rédigé :

« ~~9° Les locaux à usage de bureaux qui font l'objet d'un projet de transformation en logements ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire au cours de l'année précédant la déclaration de la taxe.~~ »

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 3 bis A

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après le V de l'article 231 ~~ter~~ et le V de l'article 231 ~~quater~~, il est inséré un V ~~bis~~ ainsi rédigé :

« V ~~bis~~. – A. – Sont également exonérés de la taxe, lorsqu'ils sont vacants au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, les locaux mentionnés au III faisant l'objet d'un engagement de transformation en logements dans les conditions prévues au B du présent V ~~bis~~ et pour lesquels une déclaration préalable a été déposée ou un permis de construire délivré au cours de l'année précédant la déclaration de la taxe.

« B. – L'application de l'exonération prévue au A est subordonnée à la condition que le redevable s'engage à transformer les locaux concernés en locaux à usage d'habitation dans les quatre ans qui suivent la date de clôture de l'exercice au cours duquel l'acquisition est intervenue. L'engagement de transformation est réputé respecté lorsque l'achèvement des travaux de transformation ou de construction intervient avant le terme du délai de quatre ans.

« La date d'achèvement correspond à celle mentionnée sur la déclaration prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme.

« C. – Le non-respect de l'engagement de transformation par le redevable entraîne l'application de l'amende prévue au V de l'article 1764 du présent code. Par dérogation, cette amende n'est pas due lorsque le redevable ne respecte pas l'engagement de transformation en raison de circonstances exceptionnelles indépendantes de sa volonté. » ;

2° (*Supprimé*)

3° (*nouveau*) L'article 1764 est complété par un V ainsi rédigé :

« V. – La personne qui ne respecte pas l'engagement de transformation mentionné au V ~~bis~~ de l'article 231 ~~ter~~ ou au V ~~bis~~ de l'article 231 ~~quater~~ est redevable d'un montant égal au montant de la taxe qui aurait été dû en l'absence d'exonération, affecté d'un coefficient de 1,25. »

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 3 bis B (nouveau)

~~Le 3 du IX de l'article 1379-0 bis du code général des impôts est complété par une phrase ainsi rédigée : « Pour les opérations mentionnées au second alinéa de l'article 1635 quater B, une délibération spécifique peut prévoir le reversement de tout ou partie de la taxe d'aménagement à leurs communes membres ou groupements de collectivités, compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences. »~~

Article 3 bis (nouveau)

L'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa du I est ainsi modifié :

a) Les mots : « ou de construction » sont remplacés par les mots : « , de construction ou de transformation de ~~locaux d'activité en~~ locaux d'habitation » ;

b) Les mots : « des terrains » sont supprimés ;

c) Après le mot : « constructeurs », sont insérés les mots : « , les maîtres d'ouvrage » ;

2° Le premier alinéa du II est ainsi modifié :

a) À la première phrase, les mots : « fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction » sont remplacés par les mots : « , les aménageurs, les constructeurs ou les maîtres d'ouvrage qui se livrent à des opérations mentionnées au premier alinéa du I du présent article » ;

b) À la seconde phrase, les mots : « de construction » sont supprimés ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

II (nouveau). – La perte de recettes résultant pour les collectivités territoriales du I est compensée, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.

III (nouveau). – La perte de recettes résultant pour l'État des I et II est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

**Article 3 bis B
(Supprimé)**

Article 3 bis

L'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa du I est ainsi modifié :

a) Les mots : « ou de construction » sont remplacés par les mots : « , de construction ou de transformation de bâtiments de destination autre que l'habitation en bâtiments à destination principale d'habitation » ;

b) Les mots : « des terrains » sont supprimés ;

c) Après le mot : « constructeurs », sont insérés les mots : « , les maîtres d'ouvrage » ;

2° Le premier alinéa du II est ainsi modifié :

a) À la première phrase, les mots : « fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction » sont remplacés par les mots : « , les aménageurs, les constructeurs ou les maîtres d'ouvrage qui se livrent à des opérations mentionnées au premier alinéa du I du présent article » ;

b) À la seconde phrase, les mots : « de construction » sont supprimés ;

⑩

⑪

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

3° Le III est ainsi modifié :

a) La première phrase du premier alinéa est ainsi modifiée :

– après le mot : « déposer », sont insérés les mots : « une déclaration préalable ou » ;

– les mots : « ou de construction » sont remplacés par les mots : « , de construction ou de transformation » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

– les mots : « d'aménagement ou de construction, la définition du projet » sont remplacés par les mots : « , sa définition » ;

– les mots : « ~~des constructions~~ à édifier » sont remplacés par les mots : « de la ou des opérations conduites » ;

c) Le troisième alinéa est ainsi modifié :

– le mot : « fonciers » est supprimé ;

– les mots : « ou des constructeurs » sont remplacés par les mots : « , des constructeurs ou des maîtres d'ouvrage » ;

– les mots : « des constructions à édifier » sont supprimés.

Article 4

Le chapitre I^{er} du titre III du livre IV du code de l'urbanisme est complété par un article L. 431-5 ainsi rédigé :

~~« Art. L. 431-5. – Dans une commune ou une partie de commune où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, prise sur avis conforme du conseil municipal de la commune concernée, le permet, la demande de permis de construire peut porter sur un projet de construction nouvelle comportant plusieurs destinations possibles. Lorsqu'elle est saisie à cet effet par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la commune dispose d'un délai de trois mois pour émettre son avis. À défaut, celui-ci est réputé favorable.~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

3° Le III est ainsi modifié :

a) La première phrase du premier alinéa est ainsi modifiée :

– après le mot : « déposer », sont insérés les mots : « une déclaration préalable ou » ;

– les mots : « ou de construction » sont remplacés par les mots : « , de construction ou de transformation » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

– les mots : « d'aménagement ou de construction, la définition du projet » sont remplacés par les mots : « , sa définition » ;

– les mots : « à édifier » sont remplacés par les mots : « ou aménagements résultant de la ou des opérations conduites » ;

c) Le troisième alinéa est ainsi modifié :

– le mot : « fonciers » est supprimé ;

– les mots : « ou des constructeurs » sont remplacés par les mots : « , des constructeurs ou des maîtres d'ouvrage » ;

– les mots : « des constructions à édifier » sont supprimés.

Article 4

Le chapitre I^{er} du titre III du livre IV du code de l'urbanisme est complété par un article L. 431-5 ainsi rédigé :

« Art. L. 431-5. – L'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu peut, après avis conforme du conseil municipal de la ou des communes concernées si celles-ci ne sont pas compétentes en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu, délimiter des secteurs dans lesquels le permis de construire peut porter sur plusieurs destinations possibles. En l'absence d'une délibération motivée du conseil municipal s'opposant à la mise en place de tels secteurs, dans un délai de deux mois à compter de la saisine par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, l'avis est réputé favorable. Les secteurs ainsi délimités sont annexés au plan local d'urbanisme ou au document en tenant lieu.

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

①

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« Dans ce cas :

« 1° Le projet fait l'objet d'un arrêté de l'autorité compétente autorisant les différentes destinations de la construction nouvelle ;

« 2° La mise en œuvre de l'autorisation portant sur ces destinations est insusceptible de modification ultérieure liée aux destinations de la construction ;

« 3° (nouveau) Le permis de construire autorise les changements de destination ultérieurs entre les destinations autorisées sur le fondement des règles d'urbanisme applicables à la date de sa délivrance.

« Sous réserve des dispositions du présent article, le permis de construire mentionné au premier alinéa est délivré dans les conditions de droit commun prévues par le présent code, notamment ses articles L. 421-1 à L. 422-1. ③

« Lorsqu'un permis de construire porte sur plusieurs destinations possibles : ④

« 1° (*Supprimé*) ⑤

« 1° *bis* (nouveau) À la demande de l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, le permis mentionne la première destination de la construction ; ⑥

« 1° *ter* (nouveau) (*Supprimé*) ⑦

« 2° Le projet autorisé ne peut, une fois les travaux engagés, faire l'objet d'un permis de construire modificatif portant sur les destinations de la construction ; ⑧

« 3° Les règles d'urbanisme sur le fondement desquelles le permis est délivré sont celles applicables à la date de sa délivrance. Ces règles demeurent applicables au projet ayant fait l'objet du permis pendant toute la durée de validité de ce dernier, à l'exception de celles ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, pour lesquelles sont applicables aux travaux et changements de destination ultérieurs les règles applicables à la date desdits travaux ou changements de destination. ⑨

« Les règles de caducité de droit commun s'appliquent pour les premiers travaux autorisés. Les travaux et changements de destination ultérieurs autorisés par le permis peuvent être engagés dans un délai de dix ans à compter de sa délivrance. Le permis peut, sur demande de son bénéficiaire, être prorogé deux fois pour une durée de cinq ans, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. ⑩

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

~~« Le propriétaire informe de chaque changement de destination le maire de la commune et, le cas échéant, l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme. L'information est transmise soit lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation des travaux pour la transformation, soit, en l'absence d'autorisation d'urbanisme, au moins trois mois avant le changement effectif de destination.~~

« Un décret en Conseil d'État définit les conditions d'application du présent article »

Texte adopté par le Sénat en première lecture

① « Lorsque la destination d'une construction ayant fait l'objet d'un permis portant sur plusieurs destinations possibles est modifiée, conformément au dit permis, sans que ce changement de destination ne nécessite un nouveau permis de construire ou une déclaration préalable, le propriétaire en informe le maire de la commune et, si le maire ne dispose pas de la compétence en matière d'autorisations d'urbanisme, l'autorité compétente en la matière, au moins trois mois avant le changement effectif de destination.

② « Un décret en Conseil d'État définit les conditions d'application du présent article, notamment les modalités d'information du titulaire du permis, en cas de modification des règles d'urbanisme opposables au projet ayant fait l'objet du permis mentionnées au 3°. »

Article 5 bis (nouveau)

À la première phrase du 2° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, après le mot : « habitation », sont insérés les mots : « ou la ~~construction~~ de résidences universitaires, définies à l'article L. 631-12 du même code, ~~gérées par le réseau des œuvres universitaires et scolaires mentionné à l'article L. 822-1 du code de l'éducation~~ ».

Article 6

Après le premier alinéa du I de l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ~~sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :~~

« Un copropriétaire peut modifier la destination de ses parties privatives à usage de bureau ou de ~~local~~ professionnel en habitation. ~~Par dérogation au premier alinéa du présent I,~~ lorsque cette modification contrevient à la destination de l'immeuble, elle est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24.

~~« À peine de nullité de l'approbation de l'assemblée générale, le bénéfice de cette dérogation est conditionné à l'occupation des logements ainsi créés à titre de résidence principale pour une durée d'au moins trois ans à compter de la livraison des travaux permettant le changement de destination des locaux concernés. »~~

Article 5 bis

À la première phrase du 2° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, après le mot : « habitation », sont insérés les mots : « ou la réalisation de résidences universitaires définies à l'article L. 631-12 du même code ».

Article 6

① Après le premier alinéa du I de l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

② « Un copropriétaire peut modifier la destination de ses parties privatives à usage de bureau ou de commerce en habitation. Lorsque cette modification contrevient à la destination de l'immeuble, elle est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24. »