

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 janvier 2015

LA CROISSANCE ET L'ACTIVITÉ - (N° 2498)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N ° 3045

présenté par

Mme Lepetit, M. Bloche, M. Caresche, Mme Carrey-Conte, M. Cherki, Mme Dagoma,
Mme Mazetier et M. Vaillant

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 25, insérer l'article suivant:**

Après l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 631-7-1 B ainsi rédigé :

« *Art. L. 631-7-1-B.* – Les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation au sens de la présente section peuvent être temporairement affectés à usage d'habitation pour une durée n'excédant pas dix ans. Ce délai commence à courir à compter de la déclaration d'usage temporaire des locaux.

« Jusqu'à l'expiration du délai mentionné à l'alinéa précédent, les locaux peuvent, par dérogation aux dispositions de l'article L. 631-7, retrouver leur usage antérieur sur simple déclaration. À défaut, à l'expiration de ce délai, les locaux sont définitivement régis par les dispositions applicables aux locaux à usage d'habitation.

« Les déclarations mentionnées au présent article sont adressées par le propriétaire au maire de la commune de situation des locaux. Elles comportent une attestation sur l'honneur par le déclarant que les locaux sont régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation à la date de dépôt de la déclaration. Elles sont réputées faites à la date de réception du pli recommandé par la mairie.

« En cas de location d'un local temporairement destiné à l'habitation en application du présent article, le contrat doit mentionner le caractère temporaire de cette affectation. Sous cette réserve, le retour des locaux à leur usage antérieur est un motif légitime et sérieux au sens de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Il ne constitue pas un événement au sens de l'article 11 de cette même loi. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour objet d'autoriser, dans les zones soumises à l'application de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, des changements d'usages temporaires donnant aux propriétaires d'un local existant destiné à un usage autre que l'habitation la possibilité de le transformer en habitation et, pendant une durée maximale de 10 ans, de lui rendre son usage initial sur simple déclaration.

Cette transformation temporaire implique que le propriétaire en fasse la déclaration auprès de la Mairie. Elle maintient l'affectation originale du bien pendant un délai maximal de 10 ans, au-delà duquel le local devient définitivement à usage d'habitation.

Dans un contexte de pénurie de logements en zones tendues, l'objectif premier de cette disposition est d'inciter les propriétaires à créer des logements en transformant, même si ce n'est que pour une durée limitée, des surfaces de bureaux vacants ou obsolètes.

Dans certaines communes, notamment en zone tendue, la transformation de bureaux en logements peut être freinée par la complexité et le coût d'une procédure indispensable pour revenir à la situation antérieure à usage de bureaux, compte tenu des règles découlant de l'application de l'article L. 631-7 du CCH et de la nécessité de proposer une compensation.

Ce dispositif permettrait d'assurer la réversibilité de l'usage de ces locaux, afin d'encourager dans leurs projets de transformation de bureaux en logements des opérateurs, qui ne voudraient pas se priver d'une éventuelle meilleure valorisation ultérieure,.

Cette question se pose notamment pour la mobilisation de locaux (bureaux, hôtels) vacants dans le cadre des plans hivernaux d'hébergement d'urgence. Si le bien nécessite quelques travaux d'adaptation pour être affecté pendant quelques années à l'hébergement, requérant ainsi une autorisation d'urbanisme, le changement d'usage qui serait de facto opéré s'avère rédhibitoire pour le propriétaire, du fait de la perte de valeur desdits locaux qu'elle entraîne. Dès lors, la mobilisation de ces locaux ne se réalise pas.

La loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat avait créé l'article L.631-7-1 du CCH et instauré des changements d'usage temporaires avec, pendant 13 ans, la possibilité de retrouver l'affectation antérieure sur simple déclaration. Au-delà de cette durée, tout changement d'usage devait faire l'objet d'une autorisation préfectorale. Ce système n'avait pas été reconduit par l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 qui avait réécrit ce chapitre du CCH.

Cet amendement propose la réintroduction dans la loi d'une telle mesure et reprend principalement l'écriture du CCH qui prévalait avant l'ordonnance.

Ce dispositif permet ainsi une souplesse quant à l'application du régime de protection de l'habitation au sens du CCH, pour les cas de retours à un usage autre que l'habitation après quelques années.

En revanche, il n'exonère pas des procédures liées au Code de l'urbanisme quant au changement de destination au sens de l'article L123-1-5 de ce Code. Ainsi, en lien avec la mise en place de la « déclaration préalable précaire [\[FC1\]](#) », il doit être possible d'affecter temporairement des locaux

d'activités à un usage d'habitation y compris dans une zone de protection commerciale. En revanche, si les changements de destination au sens du code de l'urbanisme sont possibles à titre définitif sans restriction particulière, elles pourront ainsi plus aisément l'être à titre temporaire. Cette capacité de la ville à muter et s'ajuster en permanence est d'ailleurs un élément important pour faire vivre des villes plus résilientes.

Alors que le parc de bureaux obsolètes croît, notamment en Ile-de-France où 3,3 millions de m² de bureaux sont vacants, notamment dans les Hauts-de-Seine et en Seine-Saint-Denis, selon les derniers rapports de l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE), cette disposition est susceptible d'avoir un effet réel sur le déblocage de nombreuses opérations foncières et immobilières, générant ainsi de l'activité économique pour le BTP, et d'optimiser ainsi le potentiel des territoires économiques où l'usage du foncier est le plus tendu.