

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

22 janvier 2024

FACILITER LA TRANSFORMATION DES BUREAUX EN LOGEMENTS - (N° 2003)

**RETIRÉ AVANT DISCUSSION****AMENDEMENT**

N ° CE53

présenté par  
M. Daubié, rapporteur

-----

**ARTICLE PREMIER**

Rédiger ainsi cet article :

« I. – La section 2 du chapitre II du titre V du livre I<sup>er</sup> du code de l’urbanisme est complétée par un article L. 152-6-5 ainsi rédigé :

« *Art. L. 152-6-5.* – Une délibération de l’organe délibérant compétent en matière de plan local d’urbanisme ou de document en tenant lieu détermine, au sein des zones dans lesquelles le règlement en vigueur ne l’autorise pas, les unités foncières pour lesquelles une transformation de bureaux, ou de locaux affectés à des administrations publiques, en habitations est autorisée.

« À défaut de délibération, cette transformation est autorisée dans l’ensemble des zones urbaines du règlement. »

« II. – Le I s’applique à l’issue d’un délai de neuf mois après la promulgation de la présente loi. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Afin d’éviter un traitement au cas par cas des demandes de permis de dérogeant au zonage prévu par le PLU, le rapporteur propose que le conseil municipal ou l’organe délibérant de l’EPCI compétent en matière de PLU précise, par une délibération dans un délai de neuf mois à compter de la promulgation de la loi, les unités foncières, où une transformation en habitations est possible même lorsque le zonage du PLU en vigueur ne l’autorise pas.

En l’absence de délibération, l’ensemble des immeubles de bureaux ou des locaux affectés aux administrations publiques seraient réputés pouvoir être transformés en habitations, sous réserve du respect des autres règles d’urbanisme. Notamment, cette règle ne dispense pas les opérations de l’obtention des autorisations d’urbanisme nécessaires (permis de construire, déclaration préalable), laissant quoiqu’il arrive au maire l’appréciation finale de la pertinence de la transformation.

La durée de neuf mois est suffisante pour analyser l'ensemble des opportunités sur un territoire, là où le délai initial de trois mois pour examiner la demande de permis de construire dérogeant au règlement paraissait faible. Une fois ce délai de neuf mois passé, il ne sera plus nécessaire de produire un avis justifiant la dérogation au règlement du PLU pour chaque demande de permis. En attendant une éventuelle modification ou révision postérieure du PLU, qui constitue souvent une procédure longue et complexe, ce sera un véritable gain de temps pour les porteurs de projet.