

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

23 janvier 2024

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

**RETIRÉ AVANT DISCUSSION****SOUS-AMENDEMENT**

N ° CE55

présenté par

M. Echaniz et les membres du groupe Socialistes et apparentés

à l'amendement n° CE|53 de M. Daubié

-----

**ARTICLE PREMIER**

Supprimer le quatrième alinéa.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Le présent sous-amendement des députés Socialistes et apparentés vise à supprimer l'application par défaut du régime d'autorisation de la transformation de bureaux en logements.

En effet, en particulier dans les communes de taille moyenne et les métropoles, les plus concernées par un tel dispositif, la plupart des services publics de proximité ne sont pas transférés. Ce sont donc les communes et elles seules qui auront à assumer les conséquences de l'accroissement de population induit par la création de nouveaux logements dans ces locaux. Lorsque le patrimoine scolaire est déjà sous tension ou l'offre de places en crèche est faible, cette charge peut impliquer de lourds investissements. D'autant que les quartiers où la production de logements n'est habituellement pas autorisée ont en général moins de services publics de proximité.

De plus, si la collectivité pourra éventuellement percevoir de la taxe d'aménagement pour financer de tels investissements, son versement intervient désormais à la livraison des opérations et non plus à la suite de la délivrance du permis de construire. La commune devra donc avancer pour l'essentiel ces investissements.

Dès lors, il n'apparaît pas envisageable qu'une telle dérogation puisse exister de plein droit en l'absence de délibération de la commune ou de l'EPCI. L'absence de délibération, même si le II prévoit une entrée en vigueur différée du dispositif, peut résulter de désaccords politiques, comme de la nécessité dans certains secteurs de solliciter les personnes publiques associées ou agences publiques comme l'inspection générale des carrières, ou de la nécessité de procéder à un diagnostic d'état des sols. A titre d'illustration il existe des normes différentes de pollution des sols selon que l'immeuble construit sur le terrain en question est à usage d'habitation ou dévolu à une autre

destination. Le travail de zonage peut donc nécessiter de prendre en compte de telles contraintes, liées par exemple à l'histoire industrielle de la commune.

Dès lors il est essentiel de laisser le temps aux collectivités de faire ce travail fin d'identification des zones d'autorisation, sans automaticité de la dérogation en l'absence d'une telle délibération.