



N° 2111

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 24 janvier 2024.

TEXTE DE LA COMMISSION *DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES*

ANNEXE AU RAPPORT

PROPOSITION DE LOI

visant à faciliter la transformation des bureaux en logements

(Première lecture)

Article 1^{er}

- ① La section 2 du chapitre II du titre V du livre I^{er} du code de l'urbanisme est complétée par un article L. 152-6-5 ainsi rédigé :
- ② « 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.
- ③ « La demande d'autorisation est transmise 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 l'autorisation dans un délai de trois mois à compter de sa transmission, l'autorisation est accordée. Les motivations de la délibération tiennent compte des modes de risques de nuisances auxquels le projet peut être exposé, de son accessibilité par transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, de son effet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction et des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle. »

Article 2

- ① L'article 1635 *quater* B du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Donnent également lieu au paiement de 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, 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. »

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 ».

Article 3 bis (nouveau)

Au premier alinéa du I de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme, les mots : « ou de construction » sont remplacés par les mots : « , de construction ou de transformation de locaux de destination autre qu'habitation en habitations ».

Article 4

- ① 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 :
- ② « *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 le permet, la demande de permis de construire peut porter sur un projet de construction nouvelle comportant plusieurs destinations possibles.
- ③ « Dans ce cas :
- ④ « 1° Le projet fait l'objet d'un arrêté de l'autorité compétente autorisant les différentes destinations de la construction nouvelle ;
- ⑤ « 2° La mise en œuvre de l'autorisation portant sur ces destinations est insusceptible de modification ultérieure liée aux destinations de la construction.
- ⑥ « Un décret en Conseil d'État définit les conditions d'application du présent article. »

Article 5

- ① Le dernier alinéa de l'article L. 2171-2 du code de la commande publique est ainsi modifié :

- ② 1° (*nouveau*) La deuxième occurrence du mot : « et » est remplacée par le signe : « , » ;
- ③ 2° Sont ajoutés les mots : « et les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires ».

Article 5 bis (*nouveau*)

À la première phrase du 2° de l'article 151-28 du code de l'urbanisme, après le mot : « habitation », sont insérés les mots : « ou des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires ».

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 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. »

Article 7

- ① La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° Le II de l'article 24 est complété par un *l* ainsi rédigé :
- ③ « *l*) La modification de la répartition des charges mentionnées au premier alinéa de l'article 10 rendue nécessaire par un changement de la destination d'une ou de plusieurs parties privatives dans les cas prévus au deuxième alinéa du I de l'article 9. » ;
- ④ 2° Le *e* de l'article 25 est complété par les mots : « , à l'exception du changement de la destination d'une ou de plusieurs parties privatives mentionné au *l* du II de l'article 24 ».