

N° 406

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2023-2024

Enregistré à la Présidence du Sénat le 7 mars 2024

PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
APRÈS ENGAGEMENT DE LA PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE,

visant à faciliter la transformation des bureaux en logements,

TRANSMISE PAR

MME LA PRÉSIDENTE DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

À

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

L'Assemblée nationale a adopté la proposition de loi dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Assemblée nationale (16^e législature) : 2003, 2111 et T.A. 253.

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 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.
- ④ « 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. »

Article 1^{er} bis (nouveau)

Au dernier alinéa de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales, après le mot : « propre », sont insérés les mots : « ainsi que, à leur demande, aux services de l'État compétents en matière d'aménagement et d'environnement ».

Article 2

- ① L'article 1635 *quater* B du code général des impôts est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ② « 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.
- ③ « 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 ».

Article 3 bis A (nouveau)

- ① Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Le V de l'article 231 *ter* est complété par un 7° ainsi rédigé :
- ③ « 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. » ;
- ④ 2° Le V de l'article 231 *quater* est complété par un 9° ainsi rédigé :
- ⑤ « 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. »

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)

- ① L'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa du I est ainsi modifié :
 - ③ a) Les mots : « ou de construction » sont remplacés par les mots : « , de construction ou de transformation de locaux d'activité en locaux d'habitation » ;
 - ④ b) Les mots : « des terrains » sont supprimés ;
 - ⑤ c) Après le mot : « constructeurs », sont insérés les mots : « , les maîtres d'ouvrage » ;
- ⑥ 2° Le premier alinéa du II est ainsi modifié :
 - ⑦ 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 » ;
 - ⑧ b) À la seconde phrase, les mots : « de construction » sont supprimés ;
- ⑨ 3° Le III est ainsi modifié :
 - ⑩ a) La première phrase du premier alinéa est ainsi modifiée :
 - ⑪ – après le mot : « déposer », sont insérés les mots : « une déclaration préalable ou » ;
 - ⑫ – les mots : « ou de construction » sont remplacés par les mots : « , de construction ou de transformation » ;
 - ⑬ b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

- ⑭ – les mots : « d'aménagement ou de construction, la définition du projet » sont remplacés par les mots : « , sa définition » ;
- ⑮ – les mots : « des constructions à édifier » sont remplacés par les mots : « de la ou des opérations conduites » ;
- ⑯ c) Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- ⑰ – le mot : « fonciers » est supprimé ;
- ⑱ – les mots : « ou des constructeurs » sont remplacés par les mots : « , des constructeurs ou des maîtres d'ouvrage » ;
- ⑲ – les mots : « des constructions à édifier » sont supprimés.

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, 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.
- 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 « 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.

- ⑦ « 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.
- ⑧ « 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 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

- 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, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 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.

- ③ « 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 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 ».

Délibéré en séance publique, à Paris, le 7 mars 2024.

La Présidente,
Signé : YAËL BRAUN-PIVET