

N° 135  
**SÉNAT**

SESSION ORDINAIRE DE 2024-2025

5 juin 2025

**PROPOSITION DE LOI**

*visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments  
en logements*

(Texte définitif)

*Le Sénat a adopté, dans les conditions prévues à l'article 45  
(alinéas 2 et 3) de la Constitution, la proposition de loi dont la teneur suit :*

**Voir les numéros :**

**Assemblée nationale** (16<sup>e</sup> législature) : 1<sup>re</sup> lecture : **2003, 2111** et T.A. **253**.

(17<sup>e</sup> législature) : Commission mixte paritaire : **1443** et T.A. **127**.

**Sénat** : 1<sup>re</sup> lecture : **406, 597, 598, 594** et T.A. **132** (2023-2024).

Commission mixte paritaire : **642** et **643** (2024-2025).

## Article 1<sup>er</sup>

Le titre V du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme est modifié :

1° Après le premier alinéa de l'article L. 151-14-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le règlement peut également délimiter des secteurs dans lesquels les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément à l'article L. 152-6-5, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. » ;

2° La section 2 du chapitre II est complétée par des articles L. 152-6-5 et L. 152-6-6 ainsi rédigés :

« *Art. L. 152-6-5. – I. –* En tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation, en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu. La dérogation s'applique également aux travaux ou aux constructions d'extension ou de surélévation faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.

« La dérogation peut être refusée au regard des risques de nuisances pour les futurs occupants, de l'insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ou sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle. Le refus est motivé.

« II. – Lorsqu'elle souhaite accorder la dérogation mentionnée au I, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme recueille l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu. Un avis défavorable ne peut être rendu qu'au regard des critères mentionnés au même I.

« Lorsque l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme n'est pas le maire, elle recueille l'avis du maire de la commune où est implanté le bâtiment mentionné audit I.

« III. – Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières du plan local d'urbanisme, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les changements de destination autorisés en application du présent article sont soumis :

« 1° En zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

« 2° En zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

« Pour le changement de destination des bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière, la dérogation ne peut être autorisée en application de la procédure prévue aux I et II du présent article que lorsqu'il est démontré que lesdits bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans.

« *Art. L. 152-6-6.* – L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, dans le cadre de la procédure prévue à l'article L. 152-6-5, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la proportion de logements d'une taille minimale mentionnées à l'article L. 151-14. » ;

3° Le III de l'article L. 153-31 est ainsi modifié :

a) Après le mot : « logements », sont insérés les mots : « ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément à l'article L. 152-6-5, » ;

b) Après le mot : « urbaniser », sont insérés les mots : « ou aux zones naturelles, agricoles ou forestières ».

## **Article 2**

À la première phrase du premier alinéa du I de l'article L. 1231-2 du code général des collectivités territoriales, après le mot : « dégradé », sont insérés les mots : « et la transformation des bâtiments à destination autre que d'habitation en habitations ».

## **Article 3**

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 4**

L'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa du I est ainsi modifié :

*a)* Les mots : « ou de construction » sont remplacés par les mots : « , de construction ou de transformation de bâtiments de destination autre que l'habitation en bâtiments à destination principale d'habitation » ;

*b)* Les mots : « des terrains » sont supprimés ;

*c)* Après le mot : « constructeurs », sont insérés les mots : « , les maîtres d'ouvrage » ;

2° Le premier alinéa du II est ainsi modifié :

*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 » ;

*b)* À la seconde phrase, les mots : « de construction » sont supprimés ;

3° Le III est ainsi modifié :

*a)* La première phrase du premier alinéa est ainsi modifiée :

– après le mot : « déposer », sont insérés les mots : « une déclaration préalable ou » ;

– les mots : « ou de construction » sont remplacés par les mots : « , de construction ou de transformation » ;

*b)* Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

– les mots : « d'aménagement ou de construction, la définition du projet » sont remplacés par les mots : « , sa définition » ;

– les mots : « à édifier » sont remplacés par les mots : « ou des aménagements résultant des opérations conduites » ;

c) Le troisième alinéa est ainsi modifié :

– le mot : « fonciers » est supprimé ;

– les mots : « ou des constructeurs » sont remplacés par les mots : « , des constructeurs ou des maîtres d’ouvrage » ;

– les mots : « des constructions à édifier » sont supprimés.

## **Article 5**

Le chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre IV du code de l’urbanisme est complété par un article L. 431-5 ainsi rédigé :

« *Art. L. 431-5. – I. – L’autorité compétente en matière de plan local d’urbanisme ou de document en tenant lieu peut, le cas échéant sur avis conforme du conseil municipal des communes concernées, délimiter des secteurs dans lesquels le permis de construire peut autoriser plusieurs destinations successives du bâtiment. Les secteurs ainsi délimités sont annexés au plan local d’urbanisme ou au document en tenant lieu.*

« Sous réserve du présent article, le permis de construire mentionné au premier alinéa du présent I est délivré dans les conditions de droit commun. Les règles de prorogation et les règles de caducité de droit commun s’appliquent aux travaux autorisés par le permis de construire au titre de l’état initial de la construction.

« II. – Lorsqu’un permis de construire porte sur plusieurs destinations possibles :

« 1° Le permis comporte la mention expresse des différentes destinations autorisées ;

« 2° À la demande de l’autorité compétente en matière d’autorisations d’urbanisme, le permis mentionne la première destination de la construction ;

« 3° Les modifications ultérieures des règles du plan local d’urbanisme relatives aux destinations sont sans incidence sur la validité du permis délivré, pour une durée de vingt ans à compter de la délivrance du permis.

« III. – Si les pièces fournies à l’appui de la demande de permis de construire permettent de vérifier la conformité des états futurs du projet, propres à ses destinations postérieures, à l’ensemble des règles d’urbanisme

applicables au moment de sa délivrance, le permis autorise ces états futurs par anticipation, sans qu'il puisse être exigé ultérieurement de nouvelle autorisation d'urbanisme. La durée de validité de cette autorisation par anticipation est limitée à vingt ans à compter de la date de délivrance du permis.

« IV. – Le propriétaire informe le maire de la commune et, le cas échéant, l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme de chaque changement de destination ou d'état. L'information est transmise soit lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation des travaux liés au changement de destination, soit, lorsqu'en application des II ou III aucune autorisation d'urbanisme n'est requise, au moins trois mois avant le changement effectif de destination.

« V. – Un décret en Conseil d'État définit les conditions d'application du présent article. »

## **Article 6**

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

1° La deuxième occurrence du mot : « et » est remplacée par le signe : « , » ;

2° Sont ajoutés les mots : « et les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires ».

## **Article 7**

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 réalisation de résidences universitaires définies à l'article L. 631-12 du même code ».

## **Article 8**

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

1° Après le premier alinéa du I de l'article 9, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la modification de la destination de parties privatives à usage autre que d'habitation, à l'exception des locaux commerciaux, en locaux d'habitation contrevient à la destination de l'immeuble, elle est soumise à l'approbation de l'assemblée générale, qui statue à la majorité prévue à l'article 24. » ;

2° Au 2° de l'article 50, le mot : « deuxième » est remplacé par le mot : « troisième ».

### **Article 9**

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

1° Le II de l'article 24 est complété par un *l* ainsi rédigé :

« *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. » ;

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 5 juin 2025.*

*Le Président,*

*Signé : Gérard LARCHER*