

JURIDIQUE

Transformation de bureaux en logements Les principaux points de la loi à retenir

Promulguée le 16 juin 2025, la loi n°2025-541 introduit de nouvelles dispositions dans le Code de l'urbanisme pour faciliter la transformation en logements non seulement de bureaux mais de tous types de bâtiments tertiaires et notamment les anciens locaux administratifs, hôtels, locaux commerciaux ou bâtiments agricoles désaffectés. Voici les principaux apports de cette loi à retenir.

1 Nouvelles possibilités de dérogations au PLU

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut désormais déroger au PLU dans les deux nouveaux cas suivants :

- Dérogation aux règles du PLU relatives aux destinations pour autoriser le changement de destination d'un bâtiment en ayant une autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation. Cette dérogation s'applique également aux travaux ou aux constructions d'extension ou de surélévation faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme. Le refus de dérogation doit être motivé et fondé sur les risques de nuisances pour les futurs occupants, 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 ;
- Dérogation aux règles du PLU relatives à la proportion de logements d'une taille minimale, de façon à favoriser la conversion des bureaux en logements plus petits et abordables.

2 Création d'un permis de construire multi-destinations

La loi a créé un permis de construire "multi-destinations" permettant à l'autorité compétente en matière de PLU de délimiter, dans les conditions définies dans le Code de l'urbanisme, des secteurs dans lesquels un permis de construire peut autoriser plusieurs destinations successives du bâtiment. Le permis de construire multi-destinations mentionne la première destination de la construction ainsi que les différentes destinations autorisées par anticipation, sans qu'il puisse être exigé ultérieurement de nouvelle autorisation d'urbanisme, et ce, pendant une durée limitée à vingt ans à compter de la date de sa délivrance. Pendant cette durée, les modifications ultérieures des règles du PLU relatives aux destinations seront sans incidence sur la validité du permis délivré. Le propriétaire ne sera toutefois pas dispensé de déclarer chaque changement de destination ou d'état qu'il entend effectuer, au moins trois mois avant le changement effectif de destination. Un décret d'application doit être pris pour que le permis de construire multi-destinations soit opérationnel.

3 Extension du champ d'application de la servitude de résidence principale du PLU

La servitude de résidence principale, instituée par la loi dite "loi Le Meur", permet de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser du règlement du PLU, des secteurs dans lesquels toutes les constructions de logements doivent être à usage exclusif de résidence principale. L'édiction d'une telle servitude, qui ne pouvait jusqu'à présent frapper que les "constructions nouvelles de logements", est désormais étendue par la loi aux "logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation".



MARIE PASTIER-MOLLET
Avocat
Barreau de Paris
Associée
Gide Loyrette Nouel



ÉTIENNE CHESNEAU
Avocat
Barreau de Paris
Associé
Gide Loyrette Nouel

4 Adaptation des règles de copropriété

La loi du 10 juillet 1965 prévoit que la destination de l'immeuble ne peut être modifiée que par décision prise à l'unanimité des copropriétaires.

La loi du 16 juin 2025 apporte une nouvelle exception à cette règle d'unanimité, en prévoyant que la modification de la destination de parties privatives à usage autre que d'habitation (à l'exception des locaux commerciaux) en locaux d'habitation, lorsqu'elle contrevient à la destination de l'immeuble, peut faire l'objet d'une décision prise à la majorité de l'article 24, c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. La modification de la répartition des charges rendue nécessaire par un tel changement de destination doit également faire l'objet d'une décision prise à cette majorité.

5 Extension du champ d'application des PUP

Le projet urbain partenarial (PUP) est un contrat qui peut être conclu entre une collectivité locale et des acteurs privés pour financer les équipements publics nécessaires à une opération d'aménagement ou de construction. La loi élargit notamment son champ d'application aux opérations de transformation de bâtiments de destination autre que l'habitation en bâtiments à destination principale d'habitation.



Allez plus loin avec la formation Savoir M²

Recyclage urbain : transformer l'usage d'un bâtiment

