

A LA UNE

DIU203h9 Vers une reconversion simplifiée du bâti existant : consécration du permis réversible (nouvel article L. 431-5 du Code de l'urbanisme)

- L. n° 2025-541, 16 juin 2025, visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements, art. art. 5 portant création d'un permis réversible : JO, 17 juin 2025

Face à la vacance croissante des bureaux et la crise du logement, la reconversion du bâti apparaît comme une solution pertinente. Encore fallait-il lever les contraintes procédurales liées au changement de destination. La loi du 16 juin 2025 crée à cet effet un permis réversible, permettant d'anticiper juridiquement l'évolution d'un bâtiment.

Deux dynamiques convergentes sont observées ces dernières années : la vacance des locaux de bureaux liée à la généralisation du télétravail et une crise du logement alimentée par une production insatisfaisante augurant de futures pénuries.

La reconversion du bâti tertiaire en logement s'inscrit ainsi dans une logique de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols en évitant les opérations de démolition-reconstruction. Pourtant, les différents acteurs du secteur identifient des freins législatifs. L'un d'eux tient à la nature du permis de construire mentionnant une seule destination pour la construction envisagée. En l'état du droit, le changement de destination ou de sous-destination peut être soumis à déclaration préalable ou à permis de construire selon s'il s'accompagne de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment (C. urb., art. R. 421-14, c, et C. urb., art. R. 421-17, b). Dans ce cas, il convient de prendre en compte les délais d'instruction. À cela s'ajoute le risque de recours contentieux des tiers rendant incertaine la date de mise en œuvre de l'autorisation.

Ces problématiques ayant été identifiées, des dispositifs ont été expérimentés. C'est le cas du permis dit « à double détente » créé pour les Jeux Olympiques de Paris 2024 (L. n° 2018-202, 26 mars 2018). Il prévoit un état provisoire des constructions dans le cadre des Jeux Olympiques et un état définitif permettant le réemploi du bâti à l'issue des Jeux.

Sur ce modèle, l'article 5 de la loi du 16 juin 2025 crée un nouvel article L. 431-5 au Code de l'urbanisme. Il permet aux communes, après avis conforme du conseil municipal, de délimiter des secteurs dans lesquels un permis peut autoriser plusieurs destinations. Ce permis répond aux conditions de droit commun au titre des travaux autorisés pour l'état initial (règles de caducité et de prorogation). Il mentionne expressément les différentes destinations autorisées et précise la première destination de la construction. Le permis cristallise les normes en vigueur au moment de sa délivrance. Ainsi, les éventuelles modifications ultérieures du plan local d'urbanisme sont sans incidence sur sa validité et ce pour une durée de vingt ans à compter de sa délivrance.

L'article précise que si les pièces fournies au dossier de demande de permis permettent de vérifier la conformité des états futurs aux règles d'urbanisme en vigueur à la date de délivrance, ceux-ci sont automatiquement autorisés sans besoin d'un nouveau permis et ce pour une durée de vingt ans. Une information de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme est prévue lorsque le propriétaire souhaite changer de destination.

Un décret en Conseil d'État viendra préciser l'application de l'article L. 431-5, rendant opérationnel le dispositif. Sont notamment attendus des éclairages concernant l'articulation de ce permis avec la législation sur le changement d'usage (CCH, art. L. 631-7). Sa mise en œuvre effective reste à éprouver et des ajustements issus de la pratique pourront être apportés.

Mitzi Berry, doctorante - LDINPP (UR 3786) à Aix-Marseille université

SOMMAIRE

► BAUX

- Obligations continues du bailleur : incidence sur le point de départ du délai de prescription 2
- L'étendue de la notion de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux. 2

► CONSTRUCTION

- Vices cachés et point de départ du délai de prescription de l'action récursoire du constructeur contre son fabricant fournisseur. 3

► COPROPRIÉTÉ

- Droit acquis à la jouissance exclusive d'une partie commune 3
- Conversion de locaux tertiaires en logements 4

► DOMAINE PUBLIC

- « Constitutionnalité sous réserve » de l'article L. 1127-3 du CGPPP 4

► FISCALITÉ

- TVA immobilière 5

► INDIVISION

- Jusqu'à quand l'indemnité pour jouissance privative est-elle due ? 5

► LOGEMENT

- Résidences mobiles et preuve de la sédentarité 6

► PROPRIÉTÉ

- Participation d'agents non désignés, cause de nullité de la visite domiciliaire. 6

► URBANISME

- Portée de la cristallisation des règles d'urbanisme par le certificat d'urbanisme 7
- La validation constitutionnelle de la procédure de mise en concordance des documents de lotissement avec le PLU 7

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC
EA 3786 Aix-Marseille université