

# LA TRANSFORMATION DES LOCAUX AUTRES QUE L'HABITATION EN LOGEMENTS : LES PRINCIPAUX APPORTS DE LA LOI N°2025-541 DU 16 JUIN 2025

Une nouvelle loi visant à faciliter la transformation des locaux autres que l'habitation en logements est entrée en vigueur le lendemain de sa publication, soit le 18 juin 2025. Plusieurs outils en particulier devraient permettre d'y parvenir.

## ***Le permis multi-destination de l'article L. 431-5 du Code de l'Urbanisme***

La loi du 16 juin 2025 vise ainsi notamment à consacrer le permis de construire multi-destinations, lequel fera l'objet d'un décret d'application. Son principe est d'autoriser dès la délivrance du permis de construire, plusieurs destinations successives du bâtiment sans qu'il soit nécessaire de demander de nouvelle autorisation.

L'article 5 de la loi crée ainsi un nouvel article L. 431-5 dans le Code de l'Urbanisme, permettant à l'autorité compétente pour l'élaboration du document d'urbanisme local, le cas échéant, sur avis conforme du conseil municipal des communes concernées, de délimiter des secteurs dans lesquels le permis de construire peut autoriser plusieurs destinations successives du bâtiment.

Ce permis sera délivré dans les conditions de droit commun.

L'arrêté octroyant le permis de construire doit cependant mentionner expressément les différentes destinations autorisées, et l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme peut demander qu'il mentionne également la première destination de la construction.

Les modifications ultérieures des règles du PLU relatives aux destinations ne font pas échec à la validité du permis pendant 20 ans à compter de sa délivrance.

La durée de validité de cette autorisation multiple par anticipation est en effet temporaire puisque limitée à 20 ans à compter de la date de délivrance du PC. Par conséquent, si les pièces fournies à l'appui de la demande du PC 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 et ce, sans qu'il ne puisse être exigé ultérieurement de nouvelle autorisation d'urbanisme.

Toutefois il est prévu que 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. Cette information est réalisée soit lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation des travaux liés au changement de destination, soit lorsque le changement de destination ne fait pas l'objet de travaux (et qu'aucune autorisation d'urbanisme n'est requise en application de ce nouvel article L. 431-5), au moins 3 mois avant le changement effectif de destination.

### ***La dérogation aux règles du PLU en vue du changement de destination***

Dans le même objectif de réduire les obstacles réglementaires ou administratifs à la transformation des bâtiments en logements et de proposer des outils afin de l'encourager, la loi du 16 juin 2025 crée un nouvel article L. 152-6-5 dans le Code de l'Urbanisme, prévoyant la possibilité pour l'autorité compétente d'autoriser, à l'occasion de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, sous certaines conditions, 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 PLU ou le document en tenant lieu.

Cette dérogation s'applique également aux travaux ou aux constructions d'extension ou de surélévation faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.

Dans cette hypothèse, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme doit recueillir l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de PLU ou de document en tenant lieu (si elle est distincte). De même, si l'autorité compétente n'est pas le maire, elle doit recueillir l'avis du maire de la commune où est implanté le bâtiment objet de l'autorisation d'urbanisme.

En complément, le nouvel article L. 152-6-6 du code de l'urbanisme permet également à l'autorité compétente de déroger aux règles des PLU qui permettent d'imposer une proportion de logements d'une taille minimale (en vertu de

l'article L.151-14 du code de l'urbanisme).

***La restriction à usage de résidence principale, contrepartie possible à l'assouplissement du changement de destination***

Si le changement de destination se trouve facilité, le texte prévoit cependant une contrepartie qui s'inscrit dans l'esprit de la loi LE MEUR.

Ainsi, alors que les dispositions permettant d'imposer un usage exclusif de résidence principale ne concernaient jusqu'à présent que les constructions neuves, l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme est complété afin de prévoir la possibilité pour le règlement du PLU, de délimiter des secteurs dans lesquels les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation dans les conditions dérogatoires de l'article L. 152-6-5 du code de l'urbanisme, seront à usage exclusif de résidence principale.

Par conséquent, la « servitude de résidence principale » est ainsi étendue au-delà de son champ d'application initial.