

règles en vigueur au jour de l'obtention de cette autorisation individuelle d'urbanisme. Autrement dit, aucune autorisation d'urbanisme ne sera exigée au cours des 20 prochaines années après l'obtention du permis. Cette garantie, extrêmement longue au regard de la périodicité moyenne des révisions du contenu des PLU (tous les 10 ans), ne sera écartée que pour les raisons tirées du droit commun (règle d'intérêt général, ordre public tenant à la sécurité ou à la santé des personnes). On ne saura que trop conseiller de demander un certificat d'urbanisme opérationnel à chaque changement de destination pour s'assurer de l'absence de ces exceptions. En réalité, le permis peut être également multi-états, c'est-à-dire prévoir non seulement les diverses destinations mais également les changements de structure du bâti qui en découlent pour les 20 ans à venir à condition que les réalisations soient conformes aux règles d'urbanisme applicables au jour de la délivrance (et sous réserve des mêmes exceptions qu'infra).

À chaque changement de destination, le propriétaire à l'obligation de notifier la modification 3 mois avant sa réalisation à l'autorité administrative compétente en matière d'urbanisme (art. L. 431-5, IV C. urb.).

Par ailleurs, la facilitation de la transformation de locaux en logements passe par la possibilité de déroger aux règles de gabarit et de surface minimales lorsqu'elles sont imposées par le PLU (art. L. 152-6-6 C urb.) pour que les contraintes constructives initiales ne soient pas des obstacles à leur transformation en logement.

Quel que soit le nombre de destinations prévues, le changement primaire sera conditionné, pour les immeubles existants placés sous le statut de la copropriété, à l'approbation par l'assemblée générale. Par dérogation aux règles de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété des immeubles bâtis, toute décision concernant le changement de destination des parties privatives sera votée à la majorité de l'article 24 de la loi (art. 9, I, al. 2 L. 10 juillet 1965), à l'exception de celles commerciales dont le sort reste suspendu à un vote à la majorité de l'article 25 (Art. 25, e loi 10 juillet 1965 et sous réserve de la passerelle de l'article 25-1 de la loi).

Si le changement de destination est acquis, un autre vote à la majorité de l'article 24 de la loi devra acter la nouvelle ventilation des charges sans distinction cette fois-ci entre les parties privatives, commerciales et les autres (art. 24, I loi 10 juillet 1965).

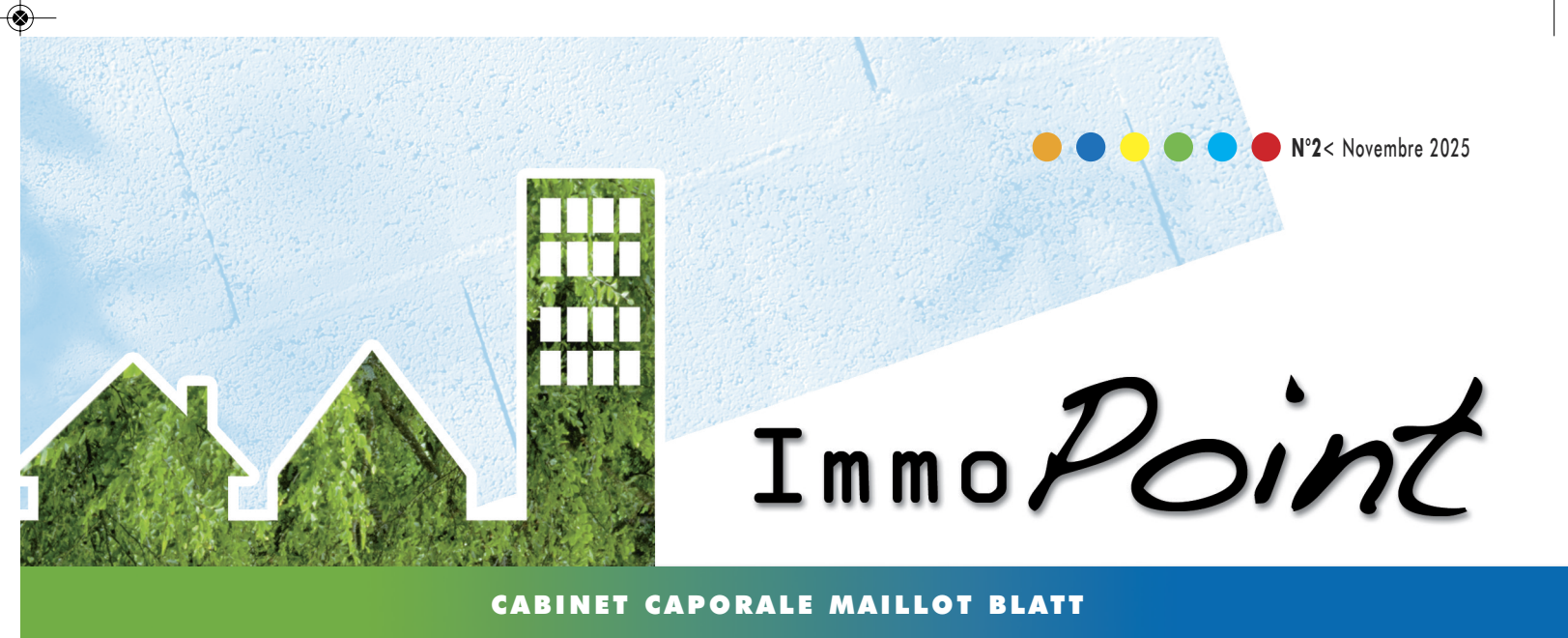
Par ailleurs, cette volonté de transformer des bureaux en logement s'inscrit dans un mouvement de simplification des règles du droit de l'urbanisme dont l'un des principaux objectifs est de détendre le marché du logement neuf comme renové. La future loi de simplification de l'urbanisme (actuellement soumise à la censure du Conseil constitutionnel mais sur des points extérieurs à cette note. - Texte actuel : Prop. loi Ass. Nat, TA, n°172, 15 octobre 2025) va pérenniser les permis d'aménager multisites. Existant à titre expérimental depuis la loi ELAN, ils permettent de porter des projets sur des unités foncières non contiguës dans les espaces déjà urbanisés sans avoir à demander une autorisation d'urbanisme par site puisqu'un seul permis couvre l'ensemble du projet. Trois conditions doivent toutefois être remplies : le permis d'aménager doit être déposé par un demandeur unique, le projet doit porter sur une réalisation unique et cohérente et une unité architecturale et paysagère doit apparaître (futur Art. L. 442-1-3 C urb.).



Cette revue a été réalisée par

Mélanie Painchaux
 Professeur des universités

caporale@avocattline.com



Focus :

Par Mélanie Painchaux, Professeur des universités

Copropriété : un nouveau diagnostic à réaliser (L. n° 2025-541, préc. – D. n° 2025-814, 12 août 2025. – Arr. 22 août 2025, JORF 30 août 2025)

La difficulté persistante à assainir tant financièrement que structurellement les copropriétés en difficulté et les drames des effondrements d'immeubles ont conduit le législateur à instaurer un outil de détection *a priori* des dégradations que subissent ou vont subir les immeubles collectifs (art. L. 111-1, 6° CCH). Ce dernier, le diagnostic structurel des immeubles d'habitation collectifs, vient prendre sa place dans une boîte à outils déjà bien pleine puisque composée, au moins pour les copropriétés, du carnet d'entretien, du PPPT et du DTG.

Ce diagnostic se différencie des précédents à un double titre. D'une part, parce qu'il ne s'impose que dans des zones d'habitat dégradé et, d'autre part, parce qu'il ne s'applique qu'à certains immeubles. Il s'impose à tout immeuble collectif ou monovalent, à usage mixte ou exclusif d'habitation de plus de 15 ans s'il est implanté dans un secteur d'habitat dégradé instauré par délibération du conseil municipal (art. R. 126-43-1 CCH). Ce secteur sera déterminé en fonction de la proportion d'habitations dégradées ou d'immeubles anciens subissant des fragilités structurelles dans la zone géographique concernée (Art. L. 126-6-1, al. 11 CCH). Autrement dit, le zonage sera déterminé par le nombre d'arrêts de péril, d'insalubrité ou de

mise en sécurité que le maire aura déjà pu prendre dans le secteur.

Ainsi, même si les textes sont applicables depuis le 21 août 2025, en pratique, les secteurs et le diagnostic qui s'en suit ne seront opposables aux propriétaires qu'à compter de la publication de la délibération délimitant l'emprise du diagnostic. L'inscription en annexe du PLU doit intervenir dans les 3 mois de l'approbation de la délimitation du secteur par la commune. À défaut de publication sous 3 mois, l'obligation de faire réaliser le diagnostic est-elle inopposable aux tiers ? Il semble que non puisque l'inscription en annexe du PLU est une simple information d'urbanisme qui ne conditionne pas l'existence du secteur ; seule la délibération est créatrice de droits. Par conséquent, tout propriétaire qui ne verrait pas publiée en annexe du PLU l'assiette du diagnostic n'en serait pas moins tenu de le réaliser dès qu'il en a été informé.

La réalisation du diagnostic sera menée et financièrement supportée par les propriétaires des immeubles. Ils sont informés de cette obligation par une lettre recommandée avec accusé de réception émanant du maire du lieu de situation de l'immeuble (art. R. 126-43-2, al. 1 CCH). Pour les immeubles placés sous le statut de la copropriété, il reviendra au syndic de

notifier aux copropriétaires l'existence de cette obligation d'avoir à réaliser le diagnostic (art. 42-1 L. 1965). À défaut de connaître l'adresse permettant d'informer les propriétaires de l'immeuble, un affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble collectif concerné est réalisé (art. R. 126-43-2, al. 3 CCH). Autrement dit, tous les syndics devront mettre l'obligation de faire réaliser ce diagnostic à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale (et les suivantes jusqu'à son adoption ou la réalisation d'office du diagnostic par les pouvoirs publics après mise en demeure) pour choisir le diagnostiqueur. S'agissant de se conformer à une obligation légale, le vote sera effectué à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. En son absence ou en cas de refus persistant des copropriétaires conduisant à l'absence d'adoption en assemblée générale de la mesure, le maire pourra procéder à la réalisation d'office du diagnostic aux frais du syndicat des copropriétaires ou du propriétaire de l'immeuble.

Des conditions tenant à l'impartialité et l'indépendance du diagnostiqueur vis-à-vis des propriétaires sont imposées. Outre des compétences exigées et une obligation d'assurance (art. R. 126-43-4 et s. CCH), le diagnostiqueur et ses intervenants ne doivent

caporale@avocattline.com

Copropriété : un nouveau diagnostic à réaliser (suite)

pas recevoir d'avantages d'entreprises susceptibles d'intervenir sur les bâtiments et ne doivent pas accorder des avantages ou des rétributions aux propriétaires (art. R. 126-43-7 CCH). Une attestation sur l'honneur doit être fournie aux propriétaires ou à la commune en ce sens avec l'attestation d'assurance et les documents justificatifs de ses compétences (art. R. 126-43-8 CCH). Il n'existe pas de sanctions spéciales attachées à la déclaration sur l'honneur inexacte, soit à son absence de fourniture. Il faut donc se reporter sur ce point aux sanctions tirées du droit commun de la responsabilité civile professionnelle.

Le diagnostic sera établi sur étude de pièces (historique des travaux, PV d'assemblée générale, carnet d'entretien, diagnostics et études, arrêtés de péril ou de mise en sécurité sur les 10 dernières années et leurs mainlevées, PPTT antérieur au 12 août 2025 : art. R. 126-43-9 CCH) et sur étude visuelle de l'état du bâti, extérieur comme intérieur, pour la recherche des désordres apparents (atteinte à la solidité de l'ouvrage ou risques pour la sécurité des occupants et des tiers : art. L. 126-6-1, R. 126-43-10 CCH). Au terme de ces études, un rapport est établi. Outre le descriptif de l'état du bâti, il met en évidence les désordres les plus dangereux pour la sécurité des occupants et des tiers, présente, s'il y a lieu, des demandes d'investigation plus approfondies ou des travaux de mise en sécurité et dresse une liste des travaux à effectuer par ordre de priorité. Le législateur n'a pas entendu rendre obligatoires les travaux listés par ce document. Mais s'agissant d'un immeuble placé dans un secteur habitat dégradé, les travaux listés par le diagnostic, classés par ordre de priorité et d'urgence, vont pouvoir plus facilement éclairer l'expertise des communes lorsqu'elles chercheront à sécuriser un îlot ou un quartier par l'adoption d'arrêtés de mise en sécurité ou d'insalubrité.

Le rapport est remis au propriétaire (art. R. 126-43-10 CCH. – Arr. 22 août 2025). Ce dernier doit le transmettre à la commune au plus tard dans les 18 mois soit de la notification

de la délibération du conseil municipal au propriétaire, soit de la date d'affichage la plus tardive entre celle effectuée en mairie et celle sur la façade de l'immeuble (art. R. 216-43-3, al. 1er CCH). En cas de retard, le maire peut demander la remise du rapport sous un mois. A défaut, le diagnostic sera réalisé d'office aux frais du propriétaire (art. R. 126-43-11 CCH).

Le diagnostic a une durée de validité de 10 ans.

La seule exception à l'obligation de réaliser ce diagnostic est de pouvoir produire un PPPT réalisé par une personne ayant les compétences exigées pour la réalisation du diagnostic (art. R. 126-43-3, al. 2 CCH). Rappelons sur ce point que les syndicats des copropriétaires n'ont pas l'obligation de réaliser les travaux identifiés par le PPPT. Il n'y a donc là aucune différence entre ces deux documents puisque les travaux identifiés ne sont pas rendus obligatoires.

Plusieurs éléments du dispositif étonnent. Le délai de 15 ans post réception de l'immeuble agit comme un décompte couperet. La preuve de l'ancienneté de l'immeuble incombe a priori aux communes puisque ce sont elles qui « invitent » le propriétaire à réaliser le diagnostic. Elle sera rapportée par la date de la déclaration d'achèvement ou de conformité. La difficulté est que le texte vise comme point de départ des 15 années, la date de réception et non pas celle l'achèvement. Les propriétaires d'un immeuble réceptionné tacitement il y a moins de 15 ans pourront certainement reporter la date de réalisation du diagnostic.

Il est également à noter que des travaux de rénovation lourde postérieurs à la date de réception, ne reportent pas le délai, le texte ne visant que la date de réception de la construction. Il faut donc comprendre que seule la modification du périmètre de l'habitat dégradé peut exonérer le propriétaire de l'immeuble de cette obligation, le critère de déclenchement du diagnostic étant strictement temporel même pour les immeubles « sains » qui seraient inclus dans le secteur.

On peut s'interroger sur le délai global

des 18 mois laissé entre l'instauration du périmètre d'habitat dégradé et la transmission au maire du diagnostic réalisé. Ce délai est identique à celui en vigueur pour le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT), ce qui explique aussi pourquoi le PPPT peut se substituer au diagnostic technique. Cela laissera peu de temps notamment aux syndicats des copropriétaires au regard de la disponibilité des diagnostiqueurs et de la réactivité des prises de décision en copropriété. En effet, si l'assemblée générale annuelle est déjà passée alors que l'immeuble a atteint sa 15e année et qu'il est compris dans une zone nouvellement qualifiée de zone d'habitat dégradé, le syndicat et le syndic n'auront d'autres choix que de convoquer une autre assemblée générale pour entériner la réalisation du diagnostic, puis le faire, puis attendre le rapport pour, enfin, le transmettre à la commune ; 18 mois ne seront alors pas de trop !

La production d'un PPPT réalisé par une personne ayant les compétences exigées pour la réalisation du diagnostic habitat dégradé exonère les propriétaires d'avoir à réaliser le diagnostic. Mais c'est là que le bât blesse car les critères de compétence sont fixés à bac +5 pour le diagnostic tandis que celles du PPPT sont fixées à bac +2. Autrement dit, bon nombre de PT déjà réalisés ne pourront pas venir remplacer le diagnostic puisqu'émanant de diagnostiqueurs n'ayant pas qualité.

On peut également s'étonner de la sanction de l'exécution d'office. Elle laisse supposer que le moindre retard doit être expliqué par l'absence de diagnostic, ce qui ne sera pas toujours le cas.

On peut regretter enfin que le législateur n'ait pas prévu de transmettre ce diagnostic aux acquéreurs ou aux locataires. Il faut donc comprendre que ce diagnostic n'intègre pas le DTG. On ne saurait que trop conseiller d'exiger, au moins pour l'acquéreur ce diagnostic en l'intégrant en conditions suspensives, toutes les fois que le vendeur l'acceptera.

Focus :

Par **Mélanie Painchaux, Professeur des universités**

Transformez, transformez, il en restera toujours... des logements (L. n° 2025-541, 16 juin 2025)

La lutte contre la pénurie de logements, l'objectif d'utilisation raisonnée du foncier et la maîtrise de l'empreinte carbone ont poussé une nouvelle fois le législateur à faire sienne la devise architecturale de reconstruire la ville sur la ville. Il s'agit, cette fois-ci, d'investir les zones commerciales, tertiaires ou autres et de transformer les locaux en logement au moyen de règles d'urbanisme dérogatoires au droit commun. Ce dispositif, instauré par la loi n°2025-541 du 16 juin 2025, intéresse donc directement les investisseurs et les propriétaires privés dans une perspective d'optimisation de leur foncier puisqu'il porte tout à la fois sur la zone géographique du lieu de situation de l'immeuble et sur l'immeuble lui-même. La possibilité de transformer plus facilement des locaux en logement est, en effet, une belle opportunité à l'heure où nombre de locaux à usage de bureaux sont vacants en raison du développement du télétravail.

L'opération passe tout d'abord par la délimitation d'un secteur délimité par une nouvelle servitude d'urbanisme de résidence principale (art. L. 151-14-1, al. 2 C. urb.) que l'on trouvera en annexe du PLU. Son assiette peut épouser tout ou partie des contours du zonage du PLU (Art. L. 151-14-1 C. urb.), qu'il s'agisse de zones à monodestination

(commercial, tertiaire) ou de zones à destinations multiples, situées ou non en entrée de ville. Dès lors que l'immeuble sera compris dans ce secteur, il sera possible d'y construire, rénover, étendre ou surélever et de déroger à la destination primaire de la zone ou de l'immeuble si l'opération réalisée permet d'affecter le bâtiment à un usage exclusif de résidence principale (Art. L. 152-6-5, I, al. 1er C. urb. - Cette servitude d'urbanisme de résidence principale n'exclut donc pas la pratique de location de meublé de tourisme si le nombre de nuitées vendues est inférieur à 90 ou 120 jours à l'année : V. Immopoint 2025, n°1).

Si le dispositif est principalement pensé pour les zones urbaines ou à urbaniser du PLU, toutes les zones peuvent toutefois être transformées. Ainsi, pour les zones agricoles, la transformation est possible à condition, d'une part, de recueillir l'avis de la Commission départementale des espaces agricoles et, d'autre part, que l'affectation agricole du bâtiment ait été abandonnée depuis plus de 20 ans (art. L. 152-6-5, III C. urb.). Pour les zones naturelles, l'avis de la commission départementales de la nature, des paysages et des sites est requis (art. L. 152-6-5, III C. urb.).

Concrètement, il se pourrait donc que l'on voit fleurir au sein de zones commerciales,

de zones d'activités tertiaires ou de friches, un lotissement ou des bâtiments collectifs à usage de résidence principale (art. L. 152-6-7 et s. C. urb.). D'ailleurs, la réaffectation plurifonctionnelle des friches est favorisée dès lors qu'un projet de logement y est envisagé.

Une fois le secteur délimité, l'immeuble à transformer en logements bénéficie de règles d'urbanisme et de construction dérogatoires au droit commun et adaptées à la configuration des lieux. Pour éviter toute difficulté liée au cadre de vie, trois motifs peuvent toutefois justifier le refus d'obtention de l'autorisation individuelle d'urbanisme : les nuisances, le manque de desserte par transport alternatif à la voiture ou le manque de services publics d'éducation (art. L. 152-6-5, I, al. 2 C. urb.).

Ainsi pour faciliter la réversibilité des fonctions de l'immeuble, il va être possible d'affecter à un seul et même bâtiment des destinations successives lorsque le décret d'application sera paru (art. L. 431-5, I, al. 1er C. urb.). Cette réversibilité devra être prévue dès la conception du projet (art. L. 431-5, II C. urb.) par la demande de permis de construire puisque l'obtention dudit permis va cristalliser tout changement futur de destination et les droits à construire pour une période de 20 ans selon les