

## PROPOSITION

### INSTITUER UNE AUTORISATION D'URBANISME FAVORISANT LA RÉVERSIBILITÉ EN FAVEUR DU LOGEMENT

Selon certains experts, 80% de la Ville de 2050 est déjà construite (source : C. Leconte et S. Grisot, Réparons la Ville, 2022).

Près de 4,5 millions de m<sup>2</sup> de bureaux sont, à ce jour, vides rien qu'en Ile-de-France selon le barème ImmoStat au 2<sup>e</sup> trimestre 2022.

#### Constats :

L'accélération des rythmes économiques avec les incertitudes qu'elle engendre ainsi que les enjeux climatiques, énergétiques et environnementaux sont autant de facteurs évolutifs à prendre en considération dans toute nouvelle opération de construction.

Un bâtiment conçu et construit réversible pourra surmonter aisément l'obsolescence de son premier usage et le risque de vacance qui l'accompagne. Susceptible d'évoluer sans transformation lourde, et conservant toujours l'enveloppe initiale de la construction, il limitera l'artificialisation des sols. Dans un objectif de décarbonation et de réduction des déchets, il participera au recyclage urbain. Aisément adaptable, il répondra mieux aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle édictés par le Code de l'urbanisme.

Les expérimentations récentes de permis de construire « multi-destinations » dans le temps ont démontré leur intérêt pour les différentes parties prenantes. Cependant, si l'article L. 111-1-5° du Code de la construction et de l'habitation donne déjà une définition juridique d'un bâtiment réversible, en l'état actuel du droit aucun statut juridique à part entière n'est attaché à cette qualification.

#### Moyens :

Reconnaître un statut juridique spécifique à la construction réversible.

#### LE 119<sup>E</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

## ADOPTÉE À 99%

De créer un régime de la construction réversible comportant trois volets :

- **Volet législatif :** Permettre, dans les périmètres définis par les plans locaux d'urbanisme, le dépôt d'une demande de permis de construire à destinations principales « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » et, le cas échéant, « habitation », avec faculté d'évolution entre ces destinations pendant une durée de vingt ans à compter de l'obtention de l'autorisation dès lors que les surfaces autorisées initialement à destination d'habitation ne diminueraient pas.
- **Volet administratif :** Préciser, par circulaire, les conditions d'instruction de ces permis de construire par les différents services locaux et étatiques compétents.
- **Volet fiscal :** En Ile-de-France où la vacance des bureaux est la plus prégnante, favoriser la transformation d'une partie des surfaces vers la destination habitation par un avoir fiscal correspondant au prorata de la taxe sur la création de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage (TCB-IDF) versée, rapporté au nombre d'années de validité restant à courir au titre du permis multi-destination considéré. Cet avoir serait ensuite utilisé lors du paiement d'autres taxes revenant au même bénéficiaire.