

## Les billets d'actualité de VLD Avocats

### Focus sur la loi Elan

#### **Projet de loi Elan : comment est favorisée la transformation de bureaux en logements ?**

Afin de favoriser essentiellement la transformation de bureaux en logements, l'article 9 du projet de loi Elan<sup>1</sup> dans sa version adoptée par le Sénat le 25 juillet 2018 prévoit la modification de **l'article L.152-6 du code de l'urbanisme qui prévoit les conditions de dérogations aux règles du PLU en cas de réalisation de construction destinée principalement à l'habitation**. La nouvelle version de l'article permet aux services instructeurs :

- d'accorder un **bonus de constructibilité dans une limite de 30%<sup>2</sup> supplémentaires** du gabarit existant (cf. 3° de l'article L.152-6) ;
- **de déroger, en tout ou partie, sous conditions, aux servitudes de mixité sociale<sup>3</sup>** prévues par les documents d'urbanisme au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (cf. article L.152-6 al.2).

**Motifs** : l'étude d'impact du 3 avril dernier sur le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi "ELAN", indique que **dans les zones tendues, le parc des bureaux obsolètes constitue un gisement important pour la réalisation d'opération de logements**. L'étude préconisait l'adoption de mesures pour favoriser les opérations de transformation de bureaux en logements du fait que les opérations de logement sont plus coûteuses et que, les opérations de bureaux - mêmes vacants - restent plus rentables que celles de logement.



**Deux amendements ont été déposés afin de faire supprimer la modification de l'article L.152-6 du code de l'urbanisme**. Il était soutenu que "un certain nombre de garantie n'y sont pas précisées" et que la modification projetée "remet en cause les avancées réalisées par la loi (...) qui avait fait de la mixité sociale un des objectifs principaux poursuivis". **Ces amendements ont été rejetés** au motif notamment que, **la servitude de mixité sociale ne pourra être écartée que dans les communes qui ne sont pas carencées<sup>4</sup>**.

La modification de l'article L.152-6 du code de l'urbanisme n'est pas la seule mesure proposée pour favoriser la construction de logements. Il est intéressant de noter que :

- un amendement adopté par l'Assemblée nationale - et repris par le Sénat - **modifie l'article L.145-4 du code de commerce afin que les bailleurs puissent donner congé à leurs locataires à l'échéance triennale s'ils réalisent une opération de transformation de bureaux en logements** ;
- un amendement adopté par le Sénat<sup>5</sup> prévoit que, en cas de réalisation d'**opérations de construction de logements collectifs d'une surface inférieure à 2.200 mètres carrés, l'opérateur peut reporter la construction de ses obligations de logement social dans tout autre bâtiment dans un rayon de 500 mètres, dans la même commune**.

**Précision** : Alors que certains sénateurs ont souhaité la suppression de ce dernier ajout au motif qu'il convient "de replacer les obligations de mixité sociale au rang d'alpha et d'oméga de toute opération de construction, a fortiori lorsqu'il s'agit de villes carencées", il a été considéré que le critère de proximité géographique retenu permet de respecter l'objectif de mixité sociale à l'échelle du quartier, de sorte que les obligations de construction de logement social seront inchangées à l'échelle de la commune.

<sup>1</sup> Chapitre VI "Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme".

<sup>2</sup> L'Assemblée Nationale a adopté un amendement visant à augmenter le bonus de constructibilité proposé par le projet de loi dans la transformation de bureaux en logement de 10 % à 30 %, à l'article L.152-6.

<sup>3</sup> Cette servitude est prévue par les documents d'urbanisme en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

<sup>4</sup> La majoration de 30 % s'applique "dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation", ce qui correspond aux communes qui sont carencées au sens de l'article 55 de la loi SRU.

<sup>5</sup> COM-205 de M. Grand - commission. Cet amendement a pour objet d'inciter la construction de logements collectifs, tout en réduisant les coûts et les contraintes de conception liées à la coexistence de plusieurs types de logement au sein d'un même bâtiment.