

LA LETTRE WK - DÉCEMBRE 2021

SOMMAIRE

BRÈVES JURIDIQUES 2

Loi Climat et Résilience

Réforme de la taxe d'aménagement

Agrément bureau : De nouvelles orientations de la DRIEA

LE POINT SUR... 4

Réforme du droit de sûretés

ASL et domaine public - Intervention du législateur pour mettre fin à leur incompatibilité

WEBINAIRE 7

Le régime des destinations à l'heure de l'«alourdissement» des PLU



Justine N'Diaye,

Notaire associé

L'EDITO

C'est sur une série de réformes importantes que s'achève cette année 2021.

Il en est une en particulier qui impactera directement la pratique notariale dès le 1^{er} janvier 2022, celle du droit des sûretés, dont l'une des principales mesures est de transformer les privilèges immobiliers spéciaux en hypothèques légales spéciales prenant désormais rang à leur date d'inscription.

A la même date entrera également en vigueur le nouveau régime de la taxe d'aménagement, dont il résultera notamment une modification des modalités de mise en recouvrement, avec une exigibilité à la date d'achèvement des constructions.

Mais la réforme qui, probablement, bouleversera le plus l'activité des opérateurs immobiliers à moyen et long terme est celle portée par la loi Climat et Résilience. Ainsi, elle crée notamment un nouveau carnet d'information sur le logement en cas de construction ou de travaux de rénovation, donne une assiette législative aux étiquettes du DPE et complète leur lecture, élargit les informations de l'état des risques aux risques liés au retrait du trait de côte, fixe un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, impose aux documents d'urbanisme, dans la décennie à venir, de réduire de 50% le rythme d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et judiciaire la méconnaissance des certaines règles prévues par le Code de l'environnement par la création d'un délit d'écocide.

L'ensemble de ces réformes sont détaillées sous forme de fiches synthétiques dans la présente newsletter et nous aurons certainement l'occasion de les évoquer plus en détail au fur et à mesure de leur date d'application.

Vous y retrouverez également la retranscription de notre webinaire organisé le 16 novembre dernier sur le thème des destinations en droit de l'urbanisme, que vous pouvez également visionner en cliquant [ici](#). J'en profite pour renouveler mes remerciements à Philippe Noble, Directeur de département au cabinet Legrand, géomètre-expert, pour sa participation à cet événement.

Au nom de WK, je vous souhaite d'excellentes fêtes de fin d'année.

BRÈVES JURIDIQUES

LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets comportent de très nombreuses séries de dispositions, mais nous n'en retiendrons que ceux ayant directement une incidence sur notre activité.

Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

L'article 191 de la loi prévoit que pour atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années à venir doit être tel que « la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

C'est-à-dire que les documents d'urbanisme, d'abord les schémas régionaux (SDRIF, SRADET, etc.), puis les SCOT et PLU, devront évoluer pour fixer des objectifs chiffrés de limitation d'ouverture à l'urbanisation des terrains agricoles, naturels et forestiers, réduits d'au moins 50% par rapport à celle observée sur les dix années précédentes.

Aussi, l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces ne pourra être prévue par le PADD du PLU que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il devra être tenu compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants et des friches. Par ailleurs, l'évaluation du PLU (procédure au terme de laquelle doit être déterminée l'opportunité d'engager ou non une révision) doit désormais intervenir tous les six ans au lieu de neuf auparavant.

Parallèlement, un mécanisme de renaturation des espaces urbanisés est institué en contrepartie de mesures de compensation au titre de l'article L. 163-1 du Code de l'environnement.

Diagnostic de performance énergétique (DPE) dans les immeubles de logement

La loi Climat et Résilience prévoit également une série de mesures relatives au DPE qui devra désormais comporter une information sur les conditions d'aération ou de ventilation (CCH, art. L. 126-6) et préciser la quantité d'énergie issue de sources d'énergies renouvelables, en distinguant celle produite par des équipements installés à demeure de celle véhiculée par des réseaux de distribution d'électricité, de gaz ou de chaleur (CCH, art. L. 126-6-1).

Par ailleurs, à compter du 1^{er} janvier 2024, pour les copropriétés comportant plus de 200 lots, du 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés comprenant entre 50 et 200 lots et du 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés d'au plus 50 lots, il sera obligatoire, dès lors que le bâtiment d'habitation collective a été construit en vertu d'un permis de construire déposé avant le 1^{er} janvier 2013, d'établir un DPE (CCH, art. L. 126-31). Ce DPE devra être renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans, sauf si un DPE réalisé après le 1^{er} juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C.

A compter du 1^{er} janvier 2022 pour les logements qui appartiennent à la classe F ou à la classe G, du 1^{er} janvier 2025 pour les logements qui appartiennent à la classe E et du 1^{er} janvier 2034 pour les logements qui appartiennent à la classe D, lorsque sera mis en vente un ou plusieurs logements non soumis au statut de la copropriété, un audit énergétique devra être réalisé et communiqué selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du CCH (CCH, art. L. 126-28-1).

Un carnet d'information du logement devra être établi lors de la construction d'un logement nouveau ou des travaux de rénovation énergétique d'un logement existant dont la demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable est déposée à compter du 1^{er} janvier 2023. Ce carnet devra alors être transmis à l'acquéreur lors de toute mutation du logement (CCH, art. L. 126-35-10).

Autre mesure, et non des moindres, puisqu'il est désormais prévu un droit de surplomb permettant au propriétaire d'un bâtiment existant procédant à son isolation thermique par l'extérieur de bénéficier d'un droit de surplomb du fonds voisin de 35 centimètres au plus, moyennant une indemnité préalablement versée au propriétaire du fonds servant, dont le montant sera judiciairement fixé à défaut d'accord amiable (CCH, art. L. 113-5-1).

Recul du trait de côte

L'état des risques sera complété, à compter du 1^{er} janvier 2023, par une information relative à la présence du bien dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte (C. env., art. L. 125-5).

Des obligations de démolition ou de remise en état pourront être imposées sur les terrains situés dans les zones délimitées au titre du recul du trait de côte et toute promesse de vente, contrat de vente ou contrat de location devra mentionner ces obligations à peine de nullité (C. urb., art. L. 121-22-5). Un nouveau droit de préemption sera susceptible d'être institué dans ces zones (C. urb., art. L. 219-1 à L. 219-13), qui exclura le droit de préemption urbain, celui en ZAD ainsi que celui sur les fonds de commerce.

Délit d'écocide

Un délit d'écocide est inséré à l'article L. 231-3 du Code de l'environnement, dont la peine d'emprisonnement peut être portée à dix ans et l'amende à 4,5 millions d'euros.

Ce délit d'écocide constitue en réalité la forme aggravée de deux autres nouveaux délits prévus respectivement aux articles L. 231-1 et L. 231-2 du Code de l'environnement, à savoir la pollution de l'eau ou de l'air d'une part et la pollution par déchets d'autre part, lorsque les faits sont commis de manière intentionnelle.

RÉFORME DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

La loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 a réformé le régime de la taxe d'aménagement. Le nouveau dispositif entre en vigueur le 1^{er} janvier 2022.

Dans le régime en vigueur antérieurement, deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale étaient émis respectivement 12 et 24 mois après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, décision de non-opposition à déclaration préalable).

Désormais, le premier titre de perception sera émis dans les 90 jours à compter de la date d'exigibilité de la taxe correspondant à l'achèvement des opérations imposables et le second titre six mois après la date d'émission du premier titre.

Il en résulte que la référence au permis modificatif comme fait générateur d'un titre de perception est supprimée et que le titulaire d'un transfert de permis sera, le cas échéant, le seul et unique redevable de la taxe.

Autre nouveauté : dans l'idée d'inciter les constructeurs à limiter la consommation d'espaces libres et donc l'artificialisation des sols, les places de stationnement intégrées au bâti dans le plan vertical ou aménagées au-dessus ou en dessous des immeubles seront totalement exonérées de taxe d'aménagement. Cette exonération ne couvre pas les surfaces de stationnement bâties créées hors de l'emprise des immeubles ni les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

Enfin, le versement pour sous densité, institué le 1^{er} mars 2012 en même temps que la taxe d'aménagement mais très rarement instauré, est supprimé.

AGRÉMENT BUREAU : DE NOUVELLES ORIENTATIONS DE LA DRIEA

De nouvelles orientations de la DRIEA pour l’instruction des demandes d’agrément bureaux sont entrées en vigueur le 6 septembre dernier.

Pour rappel, les précédentes orientations, entrées en vigueur le 1^{er} novembre 2018, avaient institué une série de mesures, notamment :

- L’introduction d’un principe général de mixité logement-bureau dès lors que la superficie de terrain d’assiette d’une opération dépassait des seuils définis à cet effet, à l’exception des terrains situés dans des opérations d’aménagement (ZAC, PUP, OIN), en zones industrielles et en zones soumises à de fortes nuisances ;
- La limitation de la délivrance d’agrément dans les communes carencées au titre de la loi SRU ;

Ces orientations avaient également délimité un périmètre d’attention renforcée, incluant alors les arrondissements du centre et de l’ouest parisien ainsi qu’un certain nombre de communes essentiellement situées dans les Hauts-de-Seine et les Yvelines, à l’intérieur duquel seraient exigées des compensations en logement :

- Dans le cadre de restructuration d’actifs obsolètes, pour tout projet d’extension de la surface de plancher de bureau supérieure à 10 % ;
- Pour les opérations de construction neuve de bureaux ou d’extension supérieure à 10 % de l’existant : ces compensations, exprimées en surface de plancher de logement, devront atteindre 3 fois la surface de plancher de bureau supplémentaire et les logements devront être situés dans la même commune ou, à défaut, sur le territoire du même EPT. Ce ratio est rapporté à 1 pour 1 (et non 1 pour 3) dans le cas de la démolition de surface de plancher de bureaux équivalente dans le territoire de l’EPT, à la condition que cette démolition ait permis la réalisation de logements. Les compensations devront par ailleurs comporter au moins 30 % de logements sociaux dans les communes carencées.

Les orientations de 2018 comportaient en outre un certain nombre de dispositions spécifiques concernant les OIN de La Défense, de Nanterre et de La Garenne Colombes.

Les nouvelles orientations viennent étendre le périmètre d’attention renforcée, en y incluant les arrondissements 10 à 14, ainsi que plusieurs communes du nord et du sud de la capitale : Clichy, Saint-Ouen, Saint-Denis, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Malakoff, Montrouge, Châtillon et Bagneux.

Parallèlement, le périmètre d’attention renforcée est désormais découpé en secteurs, numérotés S1 à S8. La compensation doit s’effectuer, à défaut d’une même commune, non plus sur le territoire d’une commune du même EPT, mais au sein du même secteur. Le périmètre de compensation reste néanmoins celui de l’EPT pour le cas de la démolition de surface de plancher de bureaux. Aussi, les compensations doivent comporter au moins 30 % de logements sociaux dans les communes carencées, comme auparavant, mais désormais également dans les arrondissements parisiens déficitaires.

Voir le nouveau plan en encadré (fig. 1).

Par ailleurs, les seuils de superficie de terrain, au-delà desquels l’introduction d’une mixité logements-bureau est attendue, ont été réduits (Voir l’encadré, fig. 2).

Et ce principe de mixité est désormais assorti, à titre « indicatif », d’un pourcentage minimal de logements à créer, « de l’ordre de 40 % de surface de plancher ».

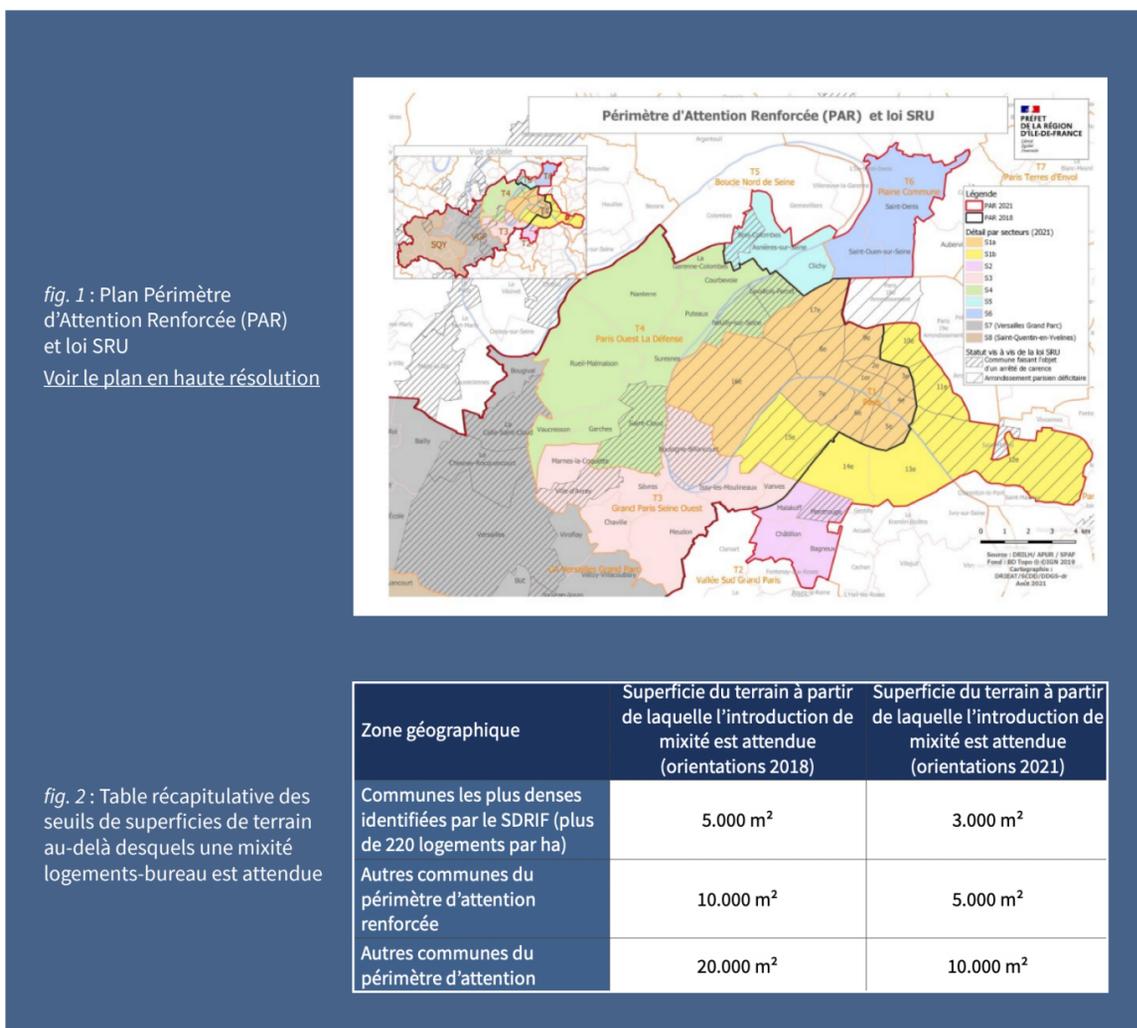
La création d’un tel pourcentage entre en contradiction avec l’indication en toute fin de document selon laquelle ces orientations « ne s’appliquent pas aux opérations mixtes développant des logements (hors hébergement hôtelier) concomitamment aux bureaux ».

Cela reviendrait alors à considérer qu’il suffit de développer un programme comportant par exemple 5 % d’habitations pour pouvoir s’affranchir des contraintes exprimées dans les orientations.

Dernière nouveauté : la DRIEA affiche comme ambition de « s’assurer du bilan carbone performant des opérations de bureaux » en demandant aux porteurs de projets de « justifier du choix « environnemental » de leur projet et argumenter notamment sur le choix d’une démolition/reconstruction versus une réhabilitation » tout en collectant des informations sur « les énergies renouvelables et/ou de réutilisation, l’emploi de matériaux biosourcés, le ré-emploi, le recyclage des déchets ».

Lien vers les nouvelles orientations : <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/agrement-de-bureaux-de-nouvelles-orientations-pour-a6004.html>

Enfin, l’agrément entrepôts avait également fait l’objet d’orientations en 2018. Ces orientations demeurent inchangées.



LE POINT SUR...

RÉFORME DU DROIT DE SÛRETÉS

TABLEAU SYNTHÉTIQUE, PARTIE 1

ORDONNANCE N° 2021-1192 DU 15 SEPTEMBRE 2021 - ENTRÉE EN VIGUEUR : 1^{ER} JANVIER 2022

Mesure	Observations	
Les privilèges immobiliers spéciaux sont transformés en hypothèques légales spéciales	Contexte	Il s'agit, par mesure de simplification, d'aligner le régime des privilèges immobiliers spéciaux sur celui des hypothèques légales.
	Texte	Les créances susceptibles de faire l'objet d'une hypothèque légale spéciale sont définies à l'article 2402 du Code civil. Il peut s'agir notamment d'une hypothèque légale du vendeur (C. civ., art. 2402, 1°) ou d'une hypothèque légale du prêteur de deniers (C. civ., art. 2402, 2°). L'ancien privilège du syndicat des copropriétaires est également érigé en hypothèque légale du syndicat (C. civ., art. 2402, 3°). Cette dernière demeure toutefois dispensée de publicité (C. civ., art. 2418, al. 2).
	Portée	Il en résulte notamment que : - les événements marquant l'arrêt du cours des inscriptions sont opposables aux hypothèques légales spéciales (C. civ., art. 2422) ; - le créancier bénéficie de la possibilité d'une attribution judiciaire de l'immeuble grevé d'une hypothèque légale spéciale (C. civ., art. 2450). Le dépôt d'une inscription d'hypothèque légale spéciale demeure exonéré de la taxe de publicité foncière de la même manière que l'était le dépôt d'une inscription de privilège immobilier spécial (CGI, art. 663, 1°, <i>a contrario</i>), sous réserve du respect des formalités antérieures (prêt authentique, promesse d'emploi, quittance authentique et déclaration d'origine des deniers).
	Rang des inscriptions	Les hypothèques légales spéciales, à l'instar de toute hypothèque, prendront rang à la date du dépôt des bordereaux d'inscription , même si elles bénéficient d'un rang plus favorable que les inscriptions d'hypothèque d'une autre nature qui seraient prises le même jour. Parmi les hypothèques légales spéciales, l'hypothèque légale du vendeur est de rang préférable à l'hypothèque légale du prêteur de deniers dans l'hypothèse où les bordereaux correspondants seraient déposés le même jour (C. civ., art. 2418, al. 4). Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires prime toutes les autres hypothèques légales pour l'année courante ainsi que pour les deux dernières années échues, mais le vendeur et le prêteur sont en égalité de rang avec le syndicat des copropriétaires pour les autres années (C. civ., art. 2418, al. 2).
	Risques et recommandations	1- Le refus du dépôt d'une inscription d'hypothèque légale peut avoir de graves conséquences puisque la perte de rang sera irréversible, alors que sous le régime du privilège, un nouveau dépôt pouvait être effectué dans un délai de deux mois et prenait rang rétroactivement. Il est alors recommandé de recourir à des conventions de rang hypothécaire de manière à conserver le rang qui convenu entre les différents créanciers, malgré un potentiel refus. 2- Le risque pour le notaire rédacteur de l'acte de prêt est de déposer trop tardivement son bordereau d'inscription par rapport à la publication de l'acte de vente. Il est alors recommandé d'affirmer la compétence exclusive du notaire rédacteur de l'acte de vente pour déposer les bordereaux d'inscription.
L'hypothèque peut porter sur des biens futurs	Contexte	L'hypothèque sur biens futurs était auparavant interdite, mais assortie d'une série d'exceptions. Plutôt que d'allonger la liste des exceptions, le législateur a préféré opter pour un renversement de l'interdiction.
	Texte	L'article 2414 du Code civil dispose que « <i>L'hypothèque peut être consentie sur des immeubles présents ou futurs.</i> »
	Portée	Il n'est plus nécessaire de recourir à des promesses d'hypothèques et à l'intervention consécutive des créanciers hypothécaires à l'acte d'acquisition de l'immeuble concerné aux termes duquel était formalisée l'affectation hypothécaire, en exécution de la promesse d'hypothèque. L'inscription ne sera toutefois possible qu'à compter du moment où le constituant deviendra propriétaire de l'immeuble hypothéqué.
	Remarque	Que l'hypothèque soit consentie sur des immeubles présents ou futurs, l'acte authentique portant l'affectation hypothécaire doit désigner spécialement, à peine de nullité, la nature et la situation de chacun de ces immeubles, ce qui exclut les hypothèques sur biens futurs portant sur des immeubles indéterminés ou indéterminables.

RÉFORME DU DROIT DE SÛRETÉS

TABLEAU SYNTHÉTIQUE, PARTIE 2

ORDONNANCE N° 2021-1192 DU 15 SEPTEMBRE 2021 – ENTRÉE EN VIGUEUR : 1^{ER} JANVIER 2022

Mesure	Observations	
Le créancier subrogé dans une créance assortie d'une hypothèque bénéficie des intérêts et accessoires	Contexte	Le fait que le tiers subrogé dans une obligation se voit transmettre l'hypothèque qui en garantit l'exécution n'a jamais été contesté. Mais il existait une incertitude sur la question de savoir si les intérêts conventionnels et autres accessoires monétaires assortis à la créance entraient dans le champ de cette subrogation.
	Texte	L'incertitude est levée puisque l'article 2390 prévoit désormais expressément que « <i>L'hypothèque s'étend aux intérêts et autres accessoires de la créance garantie. Cette extension profite au tiers subrogé dans la créance garantie pour les intérêts et autres accessoires qui lui sont dus</i> ».
	Portée	Le prêteur substitué qui veut garantir les intérêts et accessoires qui lui sont dus n'aura plus : - à exiger la constitution d'une hypothèque conventionnelle (sauf en cas d'augmentation des intérêts et accessoires convenus avec le nouveau prêteur) et à prendre une nouvelle inscription ; - à envisager d'autres voies dont l'efficacité juridique n'est pas assurée.
	Remarque	Bien que n'étant plus expressément envisagé par les textes, la subrogation demeure valable pour les anciens privilèges.
Le mandat d'hypothéquer est donné par acte notarié	Contexte	Il s'agit simplement d'une consécration légale d'un principe déjà reconnu par la jurisprudence.
	Texte	L'article 2409 prévoit en effet que « <i>L'hypothèque conventionnelle est consentie par acte notarié. Le mandat d'hypothéquer est donné dans les mêmes formes.</i> »
	Remarque	Les promesses d'hypothèques pourront quant à elles toujours être consenties par acte sous seing privé.
La dispense d'authenticité des délégations et délibérations est étendue à toutes les personnes morales	Contexte	Cette dispense ne visait auparavant que les sociétés et semblait donc exclure les associations, les fondations, etc.
	Texte	L'article 2326 dispose désormais que « <i>Une sûreté réelle peut être constituée sur les biens d'une personne morale de droit privé en vertu de pouvoirs résultant de délibérations ou délégations établies sous signatures privées alors même que la constitution de la sûreté doit l'être par acte authentique</i> ».
La sûreté réelle pour autrui se verra appliquer certaines règles du cautionnement	Contexte	Il s'agit ici de mettre fin à une incertitude quant à l'application des règles du cautionnement à ce « cautionnement réel ».
	Texte	L'article 2325 du Code civil dispose que « <i>la sûreté réelle conventionnelle peut être constituée par le débiteur ou par un tiers. Lorsqu'elle est constituée par un tiers, le créancier n'a d'action que sur le bien affecté en garantie. Les dispositions des articles 2299, 2302 à 2305-1, 2308 à 2312 et 2314 sont alors applicables.</i> »
	Portée	Sont ainsi visés le devoir de mise en garde en cas d'inadaptation du crédit aux capacités financières de l'emprunteur (C. civ. art. 2299), les obligations d'information relatives à l'évolution de la dette garantie et aux incidents de paiement (C. civ. art. 2302 à art. 2304), le bénéfice de discussion (C. civ. art. 2305 et art. 2305-1), le régime des recours (C. civ. art. 2308 à art. 2312) ainsi que le bénéfice de subrogation (C. civ. art. 2314).
Le gage d'immeuble par destination est autorisé	Contexte	Il s'agissait de combler une lacune de la précédente réforme des sûretés en 2006.
	Texte	L'article 2334 du Code civil dispose que « <i>Le gage peut avoir pour objet des meubles immobilisés par destination</i> ».
	Portée	La rédaction retenue ne distingue pas selon le moment de l'immobilisation et couvre donc aussi bien l'hypothèse de l'immobilisation du bien gagé après la constitution du gage que celle de la constitution du gage <i>ab initio</i> sur un immeuble par destination.
	Risques et recommandations	Les hypothèques s'étendent en principe aux immeubles par destination. Cette situation est alors susceptible de créer un conflit entre créancier gagiste et créancier hypothécaire (un cas emblématique pouvant être celui des panneaux photovoltaïques). C'est pourquoi le second alinéa de l'article 2334 ajoute que « <i>L'ordre de préférence entre le créancier hypothécaire et le créancier gagiste est déterminé conformément à l'article 2419.</i> ». La règle qui en découle est que le créancier dont le titre a été publié en premier prime le créancier bénéficiant d'un titre publié en second. Il est alors recommandé d'interroger le fichier des gages sans dépossession.



Sébastien

Lamy-Willing,

Knowledge Manager

ASL ET DOMAINE PUBLIC

INTERVENTION DU LÉGISLATEUR POUR METTRE FIN À LEUR INCOMPATIBILITÉ

Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, art. 220
(JO 24 août 2021)

Après une longue période d'incertitudes suite à deux arrêts du Conseil d'Etat rendus en début d'année 2020, dont il résultait que le régime des associations syndicales de propriétaires était incompatible avec celui de la domanialité publique, le législateur est intervenu pour atténuer la portée de cette jurisprudence.

Par un arrêt du 23 janvier 2020, le Conseil d'Etat est venu jeter un pavé dans la mare en jugeant que « *Le régime des associations foncières urbaines libres est incompatible avec celui de la domanialité publique, notamment avec le principe d'inaliénabilité* » (CE, 23 janv. 2020, Société JV Immobilier, n° 430192).

Cet arrêt visait certes expressément les AFUL (associations foncières urbaines libres), mais dans la mesure où il avait été rendu au visa de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, et plus précisément de son article 6 relatif à l'hypothèque légale, il concernait en réalité toutes les associations syndicales de propriétaires.

Le Conseil d'Etat a pu rapidement nuancer sa jurisprudence avec un second arrêt dont il résulte d'une part que « *un immeuble inclus dans le périmètre d'une association syndicale et qui, à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, n'appartenait pas au domaine public d'une personne publique, ne peut devenir une dépendance de ce domaine, alors même qu'il serait affecté (...)* » et d'autre part que « *L'entrée en vigueur de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 ne saurait toutefois avoir eu pour effet d'emporter le déclassement des biens qui, avant cette entrée en vigueur, appartenaient déjà au domaine public et se trouvaient compris dans le périmètre d'une association syndicale* » (CE, 10 mars 2020, Association syndicale des propriétaires de la cité Boigues, n° 432555).

La solution générale qui semblait se dégager de cette jurisprudence était que le régime juridique préexistant neutralisait l'application du régime qui lui était incompatible, c'est-à-dire que :

- Si le classement du bien dans le domaine public est antérieur à la création de l'ASL, le bien continue d'appartenir au domaine public et les dispositions de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 incompatibles avec le régime de la domanialité publique, en particulier celles de l'article 6 relatif à la possibilité pour l'ASL de constituer une hypothèque légale sur les biens de ses membres, lui sont inopposables ;

- Si la création de l'ASL précède la réunion des conditions dans lesquelles un bien serait susceptible de devenir une dépendance du domaine public, le bien ne pourra toutefois pas appartenir au domaine public.

La doctrine a cependant considéré, de manière beaucoup plus tranchée, que « *un bien faisant partie du domaine public ou destiné à en faire partie dans le cadre d'une opération immobilière en cours de réalisation, ne peut pas être inclus dans le périmètre d'une ASP. Autrement dit, si la domanialité publique préexiste, elle s'oppose à ce que les biens en relevant intègrent une ASP* » (N. Foulquier, R. Leonetti, *Domaine public et associations syndicales de propriétaires: le calme après la tempête?* : AJDA n° 28, 7 sept. 2020, p. 1609), ce qui revenait à exclure purement et simplement l'idée qu'une dépendance du domaine public pût être incluse dans le périmètre d'une ASL.

Elle a également observé très justement que l'hypothèque légale prévue à l'article 6 de l'ordonnance ne posait pas seulement un problème de compatibilité avec le domaine public, mais avec tous les biens appartenant à des personnes publiques, même ceux relevant de leur domaine privé, en application du principe d'insaisissabilité prévu à l'article L. 2311-1 du CG3P.

Ces mêmes auteurs, rejoints par d'autres, ont ensuite publié une tribune pour réclamer une intervention du législateur visant à « *sécuriser les situations juridiques existantes et permettre la réalisation des projets urbains futurs des personnes publiques* » (N. Foulquier, P. Soler-Couteaux, Ph. Yolka, M. Raunet R. Leonetti, *Domaine public et associations syndicales de propriétaires – La nécessité d'une solution législative* : JCP n° 43-44, 19 oct. 2020, 1163).

C'est ainsi qu'un cavalier législatif a été introduit au III de l'article 220 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets pour tenir compte de la jurisprudence du Conseil d'Etat.

Mais le législateur a finalement adopté une approche plus pragmatique que celle qu'avait préconisée la doctrine en se limitant à ajouter un alinéa à l'article 6 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 aux termes duquel :

« *Lorsque des personnes publiques sont membres d'une association syndicale de propriétaires, l'hypothèque légale ne s'applique pas à ceux de leurs immeubles qui appartiennent au domaine public.* »

Les textes viennent ainsi confirmer que l'hypothèque légale est inapplicable aux biens du domaine public inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires. Le principe d'incompatibilité posé par le Conseil d'Etat est donc implicitement écarté.

Le législateur a également pris soin de préciser que les dispositions de cet alinéa sont applicables aux associations syndicales de propriétaires créées avant l'entrée en vigueur de l'article 220 de la loi du 22 août 2021.

On pourra cependant regretter qu'il soit resté muet sur le cas des biens appartenant au domaine privé des personnes publiques au regard du principe d'insaisissabilité. Compte tenu de l'absence de toute mention de ce sujet dans les travaux parlementaires, il paraît difficile d'en déduire une intention caractérisée du législateur d'exclure les biens du domaine privé des personnes publiques du champ de ceux pour lesquels l'hypothèque légale ne s'applique pas.

WEBINAIRE

LE RÉGIME DES DESTINATIONS À L'HEURE DE L'«ALURISATION» DES PLU



Justine N'Diaye,

Notaire associé
Wargny Katz

Bonjour à tous,
Merci d'être avec nous aujourd'hui pour ce webinaire, le premier que Wargny Katz organise, et que nous avons choisi de consacrer à l'épineuse question de la destination en droit de l'urbanisme.

Pourquoi cette thématique ?

Nous constatons qu'il s'agit de l'un des sujets les plus récurrents dans nos dossiers. Rares sont les actifs en effet qui ne comportent pas leurs lots d'interrogations sur la qualification de la destination d'origine, en particulier lorsqu'ils sont multi-usages comme dans beaucoup d'immeubles notamment à Paris (commerce, artisanat, bureau, habitation, cinaspic) mais aussi sur celle de la destination correspondant à la nature du projet envisagé (cas des coworking et des coliving en particulier).

Les conséquences de la qualification retenue tant pour la destination d'origine que pour la destination future sont loin d'être anodines :

- Pour la qualification d'origine, on peut se heurter à une situation d'irrégularité, tirée d'une discordance entre la destination de droit et l'usage de fait, voire même à l'impossibilité de procéder à une régularisation (cas du cinaspic qui ne peut devenir du bureau à Paris par exemple) ;
- Pour la qualification future, on peut se heurter à une application particulièrement contraignante des règles d'urbanisme, pouvant remettre en cause le projet envisagé, en particulier celles relatives à l'exigence du nombre de places de stationnement ou de logements sociaux à créer.

Sans parler de l'articulation entre la destination et l'usage : en effet, l'usage au sens de l'article L. 631-7 du CCH suit la destination pour ce qui concerne les immeubles construits après le 1^{er} janvier 1970 ou ayant fait l'objet de travaux autorisés ayant pour but d'en changer la destination après cette date.

Les cas de figure que l'on peut rencontrer sont multiples et il est parfois difficile d'apporter à nos clients des réponses tranchées. Nous devons alors raisonner selon la méthode du faisceau d'indices pour aboutir à une position sur une qualification à retenir, qui emporte l'adhésion

tant du confrère que des parties et de leurs conseils, et en amont des services instructeurs si tant est que cela soit possible ou souhaitable.

Ces problématiques ont toujours existé mais elles prennent aujourd'hui une dimension nouvelle avec le déploiement progressif des PLU dits « alurisés », c'est-à-dire ceux relevant des articles R. 151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme qui énumèrent 5 destinations et 21 sous-destinations alors que nous nous étions habitués depuis la loi SRU aux neuf destinations que nous connaissons tous.

Il nous faut désormais composer avec ces nouvelles destinations et sous-destinations pour des actifs dont la dernière autorisation d'urbanisme fait potentiellement état de destinations aujourd'hui disparues ou dont la définition a changé.

Autre difficulté : l'appréciation de l'autorisation d'urbanisme désormais requise lorsqu'un changement de destination est envisagé. Un arrêt du 20 mai dernier rendu par la cour administrative d'appel de Paris est venu nous indiquer que même lorsque le PLU n'était pas alurisé et comportait les neuf anciennes destinations, comme c'est le cas à Paris, Lille ou Bordeaux l'autorisation d'urbanisme requise le cas échéant devait s'apprécier au regard des nouvelles destinations et sous-destinations. Ce qui remet en cause une pratique qui semblait acquise depuis des années.

Pour en parler aujourd'hui, deux intervenants :

- Sébastien Lamy-Willing, responsable du pôle recherche documentation chez Wargny Katz, saisi très régulièrement sur ces sujets, à tel point qu'il a jugé utile de publier une étude parue en septembre dernier dans la revue construction-urbanisme ;

- Philippe Noble, directeur de département au sein du cabinet Legrand, géomètres-experts Philippe NOBLE est diplômé de l'ESTP, promotion 1989 ainsi que de l'ICH et MRICS et il nous fait l'amitié de répondre présent pour apporter son éclairage particulièrement avisé sur ces questions.

Puis nous pourrions consacrer une quinzaine de minutes aux réponses aux questions posées sur la plate-forme.

Sans plus attendre, je passe la parole à Sébastien pour un panorama de la situation.



**Sébastien
Lamy-Willing,**

Knowledge Manager
Wargny Katz

NOTION DE DESTINATION AU SENS DU CODE DE L'URBANISME

Il est communément admis que la destination d'une construction désigne sa vocation fonctionnelle, autrement dit ce pour quoi elle est faite et non ce pour quoi elle est effectivement utilisée. L'utilisation effective d'une construction correspond à ce que l'on pourrait qualifier d'affectation ou d'usage.

La qualification d'une destination est essentielle car au-delà de la question de savoir ce que l'on peut construire ou non, les règles d'urbanisme applicables à un projet peuvent différer selon la destination qui sera retenue. L'exemple le plus caractéristique est la règle du nombre de places de stationnement. Celle-ci ne sera pas la même selon que l'on envisage de construire de l'habitation, du commerce, du bureau ou un hôtel.

De ce point de vue, les problématiques les plus récurrentes tournent souvent autour de l'habitation, laquelle déclenche généralement un pourcentage de logements sociaux à créer, règle pouvant parfois remettre en cause la faisabilité d'une opération.

La qualification de la destination d'une construction est également essentielle car elle a une incidence sur l'appréciation des autorisations d'urbanisme, permis de construire ou déclaration préalable, lorsqu'il est envisagé d'intervenir sur une construction existante.

En revanche, la destination figurant dans une autorisation d'urbanisme n'est pas déterminante pour la qualification de l'usage des locaux dans un bail ou un règlement de copropriété. Elle n'est pas opposable non plus à l'appréciation du champ d'application d'un droit de préemption du locataire. Par exemple avec la loi Pinel, il ne suffit pas que la dernière autorisation d'urbanisme fasse mention d'une destination de commerce pour qualifier un local de commercial au sens des dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

De la même manière, la destination figurant dans une autorisation d'urbanisme n'entre pas en compte dans la qualification du secteur protégé en VEFA, la Cour de cassation a régulièrement l'occasion de nous le rappeler.

Elle n'est pas opposable non plus aux dispositifs fiscaux spécifiques à l'Ile-de-France, à savoir la taxe annuelle bureaux et la taxe pour création de bureaux qui répondent à leurs propres définitions prévues dans les textes.

En revanche, il y a une exception à ce principe d'indépendance des législations, qui est le changement d'usage puisque le troisième alinéa de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que pour les constructions postérieures au 1^{er} janvier 1970 ou pour celles qui ont fait l'objet de travaux en changeant la destination après cette date, l'usage suit la destination.

Autre exception à ce principe d'indépendance des législations beaucoup plus récent : un décret du 11 juin 2021 qui vient nous dire que la qualification d'un local à usage commercial au sens du Code du tourisme est appréciée en référence à la destination de la construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme (article R. 324-1-4 du Code du tourisme). Ce décret apporte également une disposition assez intéressante, en tous les cas inédite : lorsqu'une autorisation est délivrée pour permettre de mettre en location un meublé qualifié de local à usage commercial au sens du Code du tourisme, elle tient alors lieu de permis de construire ou de déclaration préalable au titre d'un changement de destination (article R. 324-1-7 du Code du tourisme).

DESTINATIONS POUVANT ÊTRE PRESCRITES PAR UN PLU

Dans les POS, il n'y avait pas de nomenclature officielle des destinations pouvant être prescrites. Chaque POS était libre d'énumérer ses propres destinations.

La doctrine administrative suggérait une nomenclature à titre indicatif mais par exemple le POS de Paris avait fixé ses propres destinations.

Avec la loi SRU, l'ancien article R. 123-9, abrogé en 2016 mais maintenu en vigueur pour les PLU non alurisés, énumérait 9 destinations et chaque PLU devait se conformer à cette nomenclature.

Depuis la réforme du 1^{er} janvier 2016, les articles R. 151-27 et R. 151-28 prévoient respectivement 5 destinations et 21 sous-destinations. Initialement, il y avait 20 sous-destinations, mais un décret du 31 janvier 2020 est venu scinder la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » en deux sous-destinations distinctes.

L'originalité de la nouvelle nomenclature, c'est qu'il y a un référentiel commun des définitions de chaque destination et sous-destination du ministère, alors que sous l'ancien régime, il revenait à chaque PLU d'apporter ses propres définitions à chacune des destinations.

Si bien qu'aujourd'hui, les rédacteurs de PLU n'ont plus la main pour définir les types de construction qu'ils entendent inclure dans chacune des nouvelles destinations et sous-destinations, mais doivent désormais se conformer avec les dispositions d'un arrêté du 10 novembre 2016 complété par une fiche technique du ministère. Cette fiche technique entre dans les détails et couvre quasiment toutes les situations possibles.

Mais il subsiste des catégories de construction qui posent des interrogations, telles que le coworking et le coliving.

Pour ce qui concerne le coliving spécifiquement, cette notion désigne un certain nombre de situations qui ont en commun de se situer entre la destination « habitation » et la sous-destination « logement » ou « hébergement » d'une part et la destination « commerce et activités de service » et la sous-destination « hôtel » ou « hébergement touristique » d'autre part.

Un courant majoritaire de la doctrine préconise ainsi de raisonner selon un faisceau d'indices pour déterminer si un projet de coliving rentre dans l'une ou l'autre des catégories : nature des services proposés (en référence aux critères prévus au b du 4° de l'article 261 D du Code général des impôts : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle), nature de l'occupation (locations à l'année, au mois ou à la semaine), configuration des lieux (présence ou non d'une cuisine dans chaque unité) ou encore si un public particulier (étudiants, seniors) est visé.

La fiche technique renvoie par ailleurs à l'article L. 631-11 du Code de la construction et de l'habitation, aux termes duquel la destination d'une résidence hôtelière à vocation sociale peut relever au choix soit de la sous-destination « hébergement » soit de la sous-destination « hôtel ». L'article R. 631-26-1 du même code ajoute que lorsqu'il est envisagé d'édifier une telle construction, il peut être fait application des règles d'urbanisme les moins contraignantes parmi celles associées à chacune de ces deux sous-destinations. Dans la mesure où les règles associées à l'hôtel sont généralement moins contraignantes que celles associées à l'habitation, notamment en termes de création de logements sociaux, de nombre de places de stationnement ou encore pour la qualification de l'usage au sens de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, les pétitionnaires auront tout intérêt à qualifier une telle construction d'hôtel.

Il serait intéressant qu'une telle possibilité de double qualification, prévue aujourd'hui exclusivement pour les résidences hôtelières à vocation sociale, puisse être étendue à d'autres types de construction, par exemple pour tout type de coliving ou de résidences services, de manière à ne pas freiner leur développement du simple fait de l'application de règles potentiellement inadaptées à ce type de constructions.

Avant le 28 mars 2001	28 mars 2001 - 31 déc. 2015	Depuis le 1 ^{er} janv. 2016
Manuel permis de construire - 1981	C. urb., art. R. 123-9	C. urb., art. R. 151-27 et R. 151-28
9 destinations : 1. Logement ; 2. Hébergement hôtelier ; 3. Commerce ou artisanat ; 4. Bureaux et services ; 5. Locaux industriels ; 6. Entrepôts commerciaux ; 7. Bâtiments agricoles ; 8. Aires de stationnement ; 9. Combles et sous-sols non aménageables.	9 destinations : 1. Habitation ; 2. Hébergement hôtelier ; 3. Bureaux ; 4. Commerce ; 5. Artisanat ; 6. Industrie ; 7. Exploitation agricole et forestière ; 8. Entrepôt ; 9. CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).	5 destinations et 21 sous-destinations : 1. Exploitation agricole et forestière : 1.1. exploitation agricole ; 1.2. exploitation forestière ; 2. Habitation : 2.1. logement ; 2.2. hébergement ; 3. Commerce et activités de service : 3.1. artisanat et commerce de détail ; 3.2. restauration ; 3.3. commerce de gros ; 3.4. activités de services ; 3.5. hôtels et 3.6 hébergements touristiques ; 3.7. cinéma ; 4. Equipements d'intérêt collectif et services publics : 4.1. locaux et bureaux accueillant du public (...) ; 4.2. locaux techniques et industriels (...) ; 4.3. établissements d'enseignement, de santé (...) ; 4.4. salles d'art et de spectacles ; 4.5. équipements sportifs ; 4.6. autres équipements recevant du public ; 5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : 5.1. industrie ; 5.2. entrepôt ; 5.3. bureau ; 5.4. centre de congrès et d'exposition.

CHAMP D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

La première apparition du terme de destinations pour l'appréciation du champ d'application du permis de construire sur une construction existante remonte à 1969.

Mais ce régime a rapidement donné lieu à un autre régime, institué le 1^{er} janvier 1977 et qui a perduré jusqu'au 30 septembre 2007, qui pose aujourd'hui un peu plus de difficultés. Le texte prévoyait alors que tout changement de destination qui s'accompagnait de travaux nécessitait un permis de construire, mais n'apportait aucune indication sur la nature des travaux réalisés. La doctrine administrative avait alors ajouté que les travaux visés étaient tout remaniement physique à l'intérieur d'un local. Autrement dit, la suppression ou le déplacement de cloisons intérieures ou de sanitaires étaient de nature à faire basculer un changement de destination dans le champ d'application du permis de construire. Un changement de destination sans travaux de cette nature était *a contrario* dispensé de toute autorisation d'urbanisme.

Un certain nombre de changements de destination ont ainsi pu être régulièrement effectués à cette époque sans autorisation d'urbanisme. Encore faut-il être en mesure d'avoir la certitude que ces changements de destination n'étaient pas accompagnés de travaux susceptibles de les faire basculer dans le champ d'application du permis de construire.

Par exemple, si un changement de destination a été effectué en 1990 sans permis de construire, il faudra vérifier que celui-ci n'a pas donné lieu à des travaux de remaniement physique de locaux. A défaut, le changement de destination sera irrégulier, sans possibilité de se prévaloir de la prescription décennale qui ne bénéficie pas aux travaux effectués sans permis de construire alors qu'ils y étaient soumis.

Dans le régime institué depuis le 1^{er} octobre 2007, un changement de destination ne peut plus échapper au contrôle de l'administration. En effet, un changement de destination nécessite un permis de construire si celui-ci s'accompagne de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment et, à défaut de tels travaux, une déclaration préalable.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la possibilité qu'un changement non pas de destination mais de sous-destination cette fois-ci puisse être dispensée de toute autorisation d'urbanisme a été réintroduite, dès lors que celui-ci ne s'accompagne pas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

Au lendemain de cette réforme, des auteurs s'étaient interrogés sur la question de savoir si un changement de destination devait être apprécié au regard des 9 destinations de l'ancien article R. 123-9 ou bien des 5 destinations et 21 sous-destinations des nouveaux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme dans le cas où le PLU applicable n'était pas alourdi. En pratique, les services instructeurs ont continué d'apprécier le champ d'application des autorisations d'urbanisme au regard des anciennes destinations.

Mais un arrêt de la cour administrative d'appel de Paris du 20 mai 2021 (n° 19PA00986) est venu condamner cette pratique en jugeant qu'un changement de destination devait toujours être apprécié au regard des nouvelles destinations et sous-destinations, même lorsque le PLU n'était pas alurisé.

Cette solution n'est pas sans poser des difficultés pratiques puisqu'elle pousse désormais les pétitionnaires à remplir les deux tableaux de destination dans les formulaires Cerfa de permis de construire, celui relatif d'une part aux neuf destinations pour l'application des règles d'urbanisme et celui relatif d'autre part aux 5 destinations et 21 sous-destinations pour l'appréciation du champ d'application de l'autorisation d'urbanisme requise, ce qui ne correspond probablement pas à l'objectif recherché par les auteurs de la réforme de 2016.

6 janv. 1969 31 déc. 1976	1 ^{er} janv. 1977 30 sept. 2007	1 ^{er} oct. 2007 31 déc. 2015	Depuis le 1 ^{er} janv. 2016
C. urb., art. L. 421-1		C. urb., art. R. 421-14 et R. 421-17	
Sont soumis à permis de construire :	Sont soumis à permis de construire :	Sont soumis à permis de construire :	Sont soumis à permis de construire :
Aménagement des constructions existantes ayant pour but d'en « modifier les volumes extérieurs et la destination », sauf dans les hameaux et pour les bâtiments isolés dans les communes de moins de 2000 habitants.	« les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination ».	« Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ».	« Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R. 151-28 ».
		Sont soumis à déclaration préalable :	Sont soumis à déclaration préalable :
		« Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ».	« Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R.151-27 ».

APPRÉCIATION DE LA DESTINATION DE RÉFÉRENCE

Cette appréciation est particulièrement problématique lorsque l'on est en présence de permis de construire anciennement délivrés qui font mention de destinations aujourd'hui disparues ou dont la définition a changé.

On l'a connu dans le passé lorsque les POS ont été remplacés par des PLU. A Paris par exemple, de nombreux permis de construire délivrés sous l'empire du POS font mention d'une destination « activités ». Mais la ville de Paris avait diffusé une circulaire pour expliquer comment traiter ce cas de figure en indiquant qu'une telle destination pouvait désormais être qualifiée, compte tenu de l'utilisation effective de la construction, de commerce, d'artisanat ou d'industrie, sauf si l'on entrait précisément dans l'une des catégories énumérées au titre du Cinaspic et que si la construction ne correspondait à aucune de ces catégories, alors elle pouvait être qualifiée de bureau.

Le passage des POS aux PLU n'a de toute manière pas tellement posé de difficultés puisque les rédacteurs de PLU conservaient la maîtrise des définitions, si bien que la transition a pu s'effectuer en douceur.

Le passage des PLU non alurisés aux PLU alurisés est plus problématique car les rédacteurs de ces derniers n'ont plus la main sur les définitions. Prenons le cas d'une résidence service, qui dans un PLU non alurisé pouvait librement relever de la destination « hébergement hôtelier », et qui relève désormais dans tous les cas de l'habitation (sauf lorsqu'elles sont à vocation sociale).

Comment apprécier aujourd'hui la destination de référence d'une telle construction dont le permis de construire initial fait mention d'une destination « hébergement hôtelier » alors que celle-ci répond désormais à la destination « habitation » ?

Dans l'hypothèse où l'on dépose une demande de permis de construire ou une déclaration préalable sans qu'il ne soit envisagé de modifier la nature de l'exploitation, est-ce qu'un changement de destination sera exigé pour faire application des règles attachées à l'habitation ? Ou bien est-ce qu'au contraire on va faire application de la théorie des droits acquis ?

Il y a tout lieu de penser, sans certitude cependant, que c'est la seconde solution qui sera retenue mais cela ne sera pas poser sans difficulté, puisqu'il conviendra probablement de faire application de la jurisprudence Sekler et d'exiger par exemple, en cas d'extension, d'appliquer les règles attachées à l'habitation au prorata des mètres carrés supplémentaires.

Cette solution entre toutefois en contradiction avec une application littérale de la jurisprudence de principe commune de Ramatuelle (CE, 12 mars 2012, n° 336263) d'après laquelle la destination de droit d'une construction est celle figurant dans la dernière autorisation d'urbanisme délivrée.

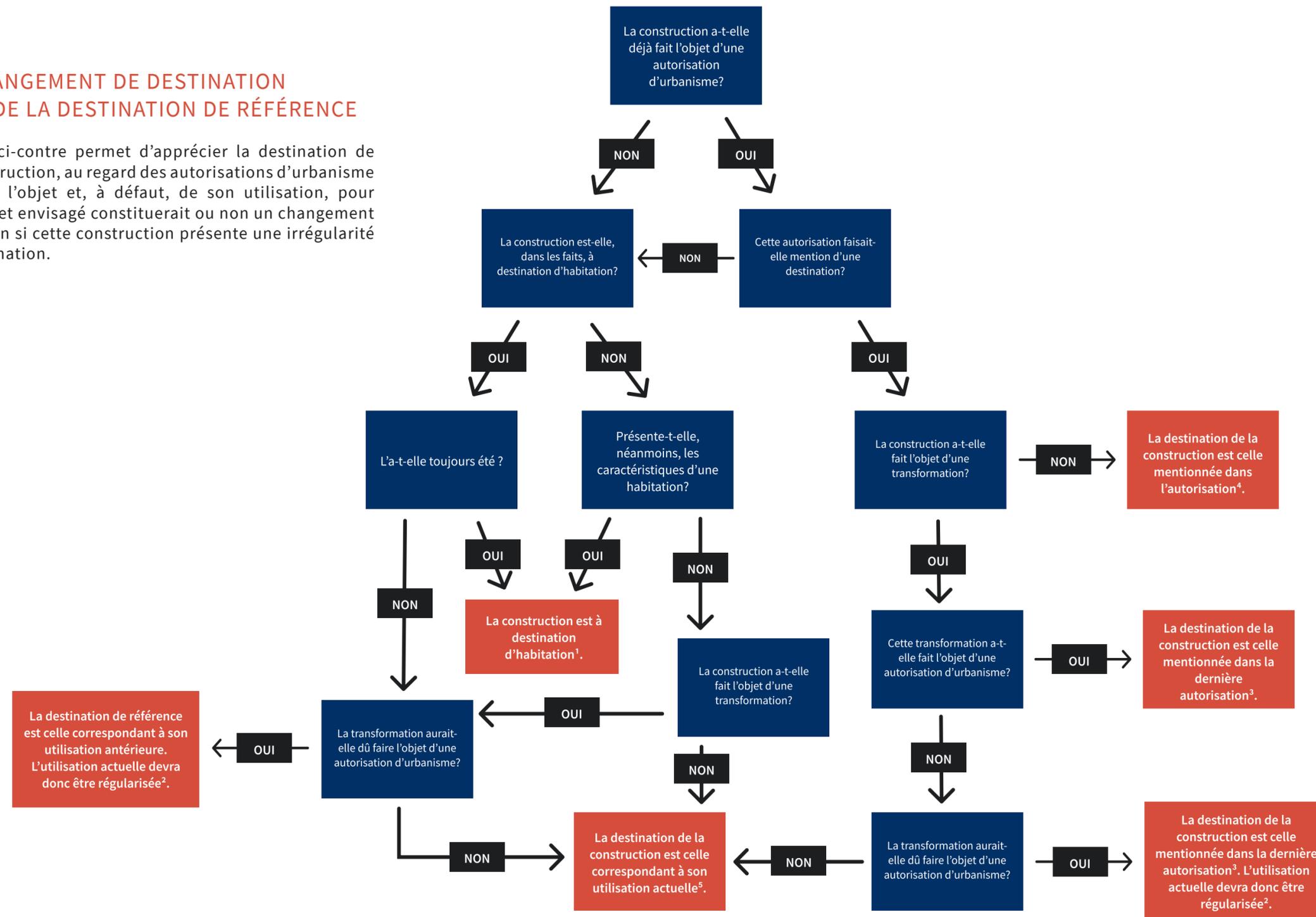
Par ailleurs, cette jurisprudence de principe ne permet pas d'apporter une réponse à la question de savoir comment apprécier la destination de référence d'une construction ancienne pour laquelle aucune autorisation d'urbanisme n'est intervenue. Dans ce cas, le principe est que c'est l'usage qui fait la destination. Mais attention car le Conseil d'Etat a pu juger que ce principe ne s'appliquait pas lorsque la construction présentait les caractéristiques d'une habitation. Celle-ci conserve alors une destination « habitation » même si elle a pu être affectée pendant une longue période à un autre usage.

Demeure enfin la question de savoir quelle est la destination de référence d'une construction ayant régulièrement fait l'objet d'un changement de destination avant 2007 sans permis de construire (car sans travaux). Si l'on fait une application littérale de la jurisprudence commune de Ramatuelle, alors la destination de référence ne pourra pas être celle résultant du changement régulièrement effectué mais celle figurant dans le permis de construire initial.

Pour autant, la pratique notariale, confortée par des réponses du Cridon, est acquise à l'idée que la destination de référence d'une construction peut être celle résultant d'un changement de destination régulièrement effectué sans permis de construire avant 2007.

**SYNTHÈSE - CHANGEMENT DE DESTINATION
APPRÉCIATION DE LA DESTINATION DE RÉFÉRENCE**

Le schéma figurant ci-contre permet d'apprécier la destination de référence d'une construction, au regard des autorisations d'urbanisme dont elle a pu faire l'objet et, à défaut, de son utilisation, pour déterminer si un projet envisagé constituerait ou non un changement de destination ou bien si cette construction présente une irrégularité au regard de sa destination.



¹ Pour une construction présentant les caractéristiques d'une habitation : CE, 9 déc. 2011, n° 335707; CE, 30 juill. 2014, n° 367611; CE, 10 juill. 2019, n° 419795 - Pour une construction ne présentant pas les caractéristiques d'une habitation : CE, 20 mai 1996, n° 125012
² Si la transformation aurait dû faire l'objet d'une DP, l'autorité compétente ne pourra s'opposer au changement de destination si la transformation est intervenue depuis plus de dix ans (L. 421-9 + jp Ely). Si la transformation aurait dû au contraire faire l'objet d'un PC, l'autorité compétente pourra s'y opposer dès lors que les règles d'urbanisme ne l'autorisent pas.
³ Application de la jp Cne Ramatuelle 2012. La dernière autorisation en date couvre, le cas échéant, les irrégularités résultant des transformations antérieures à cette autorisation qui auraient pu être réalisées. Prudence cependant avec la mention évasive d'une destination : un changement de destination ne peut être implicite (cas de la DP de ravalement d'un bâtiment présenté comme un « immeuble de bureaux » qui ne peut entériner une destination « bureaux »).
⁴ Si cette destination ne correspond pas à celle résultant, au regard de l'utilisation effective de la construction, du lexique du PLU non alourdi le cas échéant ou bien de l'arrêté du 10 novembre 2016, alors il y aurait lieu de considérer que la destination de référence est quand même celle figurant dans l'autorisation. Si cette destination n'existe plus dans les nouvelles catégories de destination, il faudra probablement retenir la destination dont la définition répond le mieux à l'utilisation effective de la construction.
⁵ Telle est la position qui résulte de la pratique notariale. Mais s'il y a un doute sur la régularité de cette transformation, il peut être recommandé, dans la mesure du possible et pour lever toute ambiguïté, de retenir la précédente destination comme destination de référence.



Philippe Noble,
Directeur Département
Cabinet Legrand

QUESTIONS - RÉPONSES

Justine N'Diaye :

Le changement de destination fait avant 2007 était libre, c'est-à-dire sans autorisation d'urbanisme à solliciter. Si tant est qu'il n'y ait effectivement pas eu de travaux, que fait-on lorsqu'on se rend compte que ce changement de destination ne respectait pas les règles d'urbanisme alors en vigueur ?

Philippe Noble :

On a de la jurisprudence qui nous indique qu'un changement de destination sans travaux génère une nouvelle destination. Pour autant, il ne faut pas obérer l'application d'éventuelles règles complémentaires au niveau du document d'urbanisme alors applicable.

Un exemple : un immeuble de plusieurs étages, à usage de stationnement ou de locaux techniques, et qui d'après les éléments fournis nous indiquent qu'il y a des open spaces aujourd'hui laissant supposer une utilisation en bureau dont le changement aurait été opéré antérieurement à 2007 et après 1977, quelle est effectivement la destination ?

Si on applique brutalement la jurisprudence, on peut dire que le changement de destination est régulier car il n'y a pas eu de travaux, pour autant on ne doit pas écarter le fait que ce changement de destination devait respecter des règles complémentaires, que ce soit des règles externes au POS ou bien même des règles du POS lui-même, par exemple la création d'une surface qui était soumise à une densité, l'ancien COS. Est-ce que la construction n'a pas généré une SHON qui était nécessaire à l'époque ? La réponse est oui. Est-ce que pour autant, on doit valider le changement de destination ? Pour ma part, je suis extrêmement réservé. Que ce soit pour la transformation de locaux de stationnement ou la création de locaux techniques également.

Un autre dispositif est à regarder. Je reprends toujours l'exemple du stationnement, il n'y avait pas de vue principale au sens du document d'urbanisme, le fait de générer des locaux de travail, est-ce qu'il n'y a pas des ouvertures qui auraient été transformées sans autorisation et donc qui auraient créé des vues principales avec des questions de gabarit, à regarder par rapport aux limites de propriété, voire qui nécessitaient la mise en place d'un contrat de cour commune.

Si on reprend un petit peu les choses, on peut se retrouver avec un changement de destination valablement opposable à l'administration par l'absence de travaux, mais pour autant, des éléments complémentaires qui ne sont pas respectés et qui mettent en défaut la construction telle qu'elle existe aujourd'hui dans son affectation.

Sébastien Lamy-Willing :

Justement, cette situation de changement de destination régulier mais potentiellement contraire aux règles d'urbanisme redevient d'actualité, car on réintroduit cette pratique aujourd'hui avec la possibilité d'un changement de sous-destination dispensé de toute autorisation d'urbanisme. Puisque par exemple, dans les faits de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Paris du 20 mai 2021, on a la situation d'une boucherie (artisanat) qui devient une supérette (commerce). Auparavant, c'était deux destinations différentes, désormais c'est une seule et même sous-destination. Quid, dans le prochain PLU de Paris, et déjà aujourd'hui d'ailleurs, de la situation où on aura un périmètre de protection de l'artisanat qui sera maintenu, et qu'on vient nous dire qu'on peut passer librement de l'artisanat au commerce sans avoir à solliciter une déclaration préalable a minima. Quel est votre sentiment ? Est-ce qu'on entre dans une situation d'infraction ? Est-ce que le changement de sous-destination pourra être considéré comme régulier ?

Philippe Noble :

Cet arrêt est tout à fait intéressant. Il confirme déjà un certain nombre de choses qui avaient été posées par la jurisprudence. C'est-à-dire que l'on ne peut pas raisonner sur une législation ancienne, on est obligés de se référer au référentiel actuel. De ce point de vue, l'arrêt requalifie la destination qui préexistait avant le PLU alourdi. On a une requalification des faits et c'est ce qu'on s'évertue à faire par rapport aux précédentes autorisations lorsqu'on nous demande la destination actuelle. Et donc on est obligés de requalifier, conformément au formulaire du permis de construire, application du tableau des destinations R. 123-9 ou destinations et sous-destinations R. 151-27 et R. 151-28 et c'est pour ça qu'on a les deux tableaux à remplir, d'une part R. 123-9 pour respecter le PLU et d'autre part R. 151-27 et R. 151-28 pour apprécier le champ d'un éventuel changement de destination qui nécessiterait un permis de construire, une déclaration préalable, ou rien du tout puisque si on reste dans la même sous-destination, il n'y a rien à faire.

Au cas d'espèce, la conclusion c'est qu'il faut raisonner en requalification systématique par rapport au référentiel des destinations du PLU alourdi, même si aujourd'hui le PLU n'est pas alourdi, et la conséquence c'est qu'effectivement on voit que le document d'urbanisme n'est plus applicable au périmètre de protection et de ce fait il y a certains éléments qui échappent au document d'urbanisme et donc à la politique de la ville d'organiser les destinations et les sous-destination comme elle le souhaite.

QUESTIONS - RÉPONSES

Sébastien Lamy-Willing :

Je voudrais rebondir sur la situation dans laquelle on a une destination de droit qui résulte de la dernière autorisation d'urbanisme délivrée sur une construction. Si je prends l'exemple d'une déclaration préalable de ravalement de façade portant sur un bâtiment présenté comme un « immeuble de bureaux », il peut y avoir une tentation de se raccrocher à la mention de « bureaux » pour qualifier comme telle la destination de référence. Or, il ne peut y avoir à notre sens de changement de destination implicite. Pour un permis de construire, c'est un peu plus complexe car on a toujours un tableau avec des surfaces et des destinations correspondantes ainsi qu'une notice architecturale et il est parfois difficile d'apprécier le caractère implicite d'un changement de destination. Comment faites-vous dans votre pratique pour déterminer si le permis de construire délivré couvre bien la dernière destination ou un potentiel changement de destination ?

Philippe Noble :

Ce n'est pas parce qu'il y a une autorisation d'urbanisme avec des destinations qui ne sont pas référencées que l'immeuble est irrégulier. Tant que l'immeuble est utilisé pour la destination à laquelle il a été conçu, il n'y a pas de difficulté. On se projette dans une opération de construction et il faut définir la destination ou sous-destination parmi celles énoncées dans le référentiel actuel.

On va alors s'attacher à examiner l'ensemble des pièces du dossier qui a permis d'obtenir l'autorisation d'urbanisme. On va alors rechercher le caractère explicite ou implicite. Par caractère explicite j'entends un formulaire de permis de construire qui vise expressément un changement de destination et là je n'ai pas de difficulté. En revanche, le caractère implicite est à rechercher. Je prends l'exemple d'un permis de construire comportant des plans de l'état existant qui faisait apparaître un logement et un état projeté où ce logement était remplacé par des bureaux. Également était associé à ce permis de construire, une notice architecturale qui venait confirmer la volonté du maître d'ouvrage de supprimer ce logement. Pour autant, lorsqu'on regarde le formulaire, tout changement de destination et même la déclaration du local d'habitation n'était pas identifié, certainement parce qu'à cette époque c'était un logement de fonction et il était considéré comme faisant partie de la construction dans son entier et la présence du logement n'était pas identifié. Là, pour ma part, je considère que l'on a un caractère implicite du changement de destination, que la ville a apprécié largement, en étudiant les pièces, en regardant les plans et en délivrant son arrêté du permis de construire.

Donc on rejoint le phénomène de l'arrêt du 20 mai 2021 qui fait apparaître une notion antérieure de destination. Là on ne reste pas dans la destination ancienne. On favorise la destination nouvelle.

De la même manière, on prendra soin avec le nouveau dispositif R. 151-27 et R. 151-28 de bien voir par exemple certaines choses sur la destination de bureaux, où celle-ci telle qu'elle est appréciée par le PLU au sens de R. 123-9 ne l'est peut-être plus aujourd'hui au sens du R. 151-27 et R. 151-28.

Justine N'Diaye :

Si la ville veut échapper à cette présomption, le plus simple pour elle est effectivement de dire « immeuble bureaux avec un logement ». Et elle met fin à tous les errements. C'est-à-dire qu'elle a un document graphique qui représente toujours le logement, la demande ne porte pas sur un changement de destination, elle délivre son autorisation au pétitionnaire conformément à sa demande. Ce sera un immeuble bureau avec particularité d'avoir un logement.

Sébastien Lamy-Willing :

C'est vrai que l'on voit assez souvent des arrêtés de permis de construire parler de destination « bureaux » et quand on se plonge dans le dossier on a un petit bout cinaspic, un petit bout logement. Ce serait peut-être bien que les autorités compétentes pour délivrer des permis reprennent plus précisément dans l'arrêté leur compréhension du dossier.

Philippe Noble :

Tout à fait, d'autant qu'il y a une notion parfois surexploitée à mon sens : les locaux accessoires. Il ne faut pas confondre par exemple un logement de fonction comme l'accessoire de la destination principale. Le logement de fonction relève de la destination « habitation ».

Sébastien Lamy-Willing :

Autre sujet : celle de la jurisprudence qui nous dit que la destination de droit est celle qui figure dans la dernière autorisation d'urbanisme, en l'occurrence avant 2007 dans le dernier permis de construire. Que faut-il entendre par permis de construire ? Quelle date de référence on prend pour qualifier un permis de permis de construire ?

Philippe Noble :

Pour ma part, au niveau de la pratique, on se heurte en termes de recherches, aux archives disponibles. On fait des démarches auprès des administrations pour rechercher l'entièreté des autorisations d'urbanisme qui auraient pu être délivrées.

Généralement en pratique, je retiens essentiellement la date de 1943, année de la loi qui institue le permis de construire généralisé. Et donc c'est le point de départ. Et je me réfère au dispositif du Code de l'urbanisme avec la notion de prescription introduite dans le cadre de l'article L. 421-9 lorsque les travaux ne nécessiteraient pas un permis de construire. Et c'est pourquoi je retiens essentiellement dans le cadre de notre activité de recherche et de définition de la destination dans le référentiel de cette notion de permis de construire au regard de 1943.

Pour autant, s'il y avait effectivement des éléments antérieurs, et absence de permis de construire postérieur, bien entendu, on s'attacherait à essayer d'analyser les éventuelles évolutions entre le permis de construire antérieur à 1943 et qui a pu se passer aujourd'hui.

QUESTIONS - RÉPONSES

Justine N'Diaye :

L'article L. 631-7 dans son troisième alinéa est très clair : l'usage habitation suit la destination habitation. On revient de nouveau à notre question première : qu'en est-il dans l'hypothèse où un changement de destination a eu lieu sans autorisation mais régulièrement avant 2007 ? C'est l'exemple de l'habitation qui est devenu professionnel dans les années 1990 et qui l'est toujours.

Philippe Noble :

Là malheureusement, on est tenu par le dispositif du Code de la construction et de l'habitation. On étudiera les éléments dans le cadre du permis de construire. On s'attachera à déterminer le caractère explicite ou implicite. Si effectivement il est démontré qu'il y a un changement de destination sans changement d'usage, on se retrouve confrontés à un permis de construire délivré régulièrement et qui établit une destination habitation. Du point de vue du Code de la construction et de l'habitation, fatalement, s'il y a un changement de destination, on sera tenu de prendre l'usage pour lequel la destination a été définie et dans le cas contraire, on aura toujours un problème d'usage et il faudrait effectivement le régulariser.

Sébastien Lamy-Willing :

On a, *a contrario*, la situation où on a obtenu un changement d'usage avec compensation, et pas de changement de destination. On a un arrêt du Conseil d'Etat en 2019, qui portait sur Paris spécifiquement, et qui nous disait que dès lors que le propriétaire avait obtenu une autorisation de changement d'usage avec compensation, la ville ne pouvait pas s'opposer à un changement de destination avec un refus basé sur le motif qu'on ne peut pas supprimer de la SPH. Ça paraît clair, mais quid s'il y a eu un changement d'usage avant l'ordonnance de 2005 ?

Philippe Noble :

Pour les changements d'usage avant 2005, il y a une première chose à vérifier : même s'il y a eu une compensation, est-ce qu'aujourd'hui ce changement d'usage confère un caractère réel au sens de l'ordonnance du 8 juin 2005 ?

Après, on est toujours confrontés à la difficulté de savoir si avant 2007, il y avait un changement de destination, explicite ou pas, sans autorisation d'urbanisme. Donc, sous réserve d'analyser le dossier, deux cas de figure se présentent : soit on est en mesure de prouver qu'il y a eu un changement de destination sur la base de cette décision de changement d'usage, sans travaux, et dans ce cas-là se pose la question de savoir si les autres règles n'étaient pas applicables et que si oui, tout va bien, le changement de destination peut être entériné. Si ce changement de destination a lieu postérieurement à 2007, on entre dans une mécanique un peu différente, il faudra se poser la question de savoir notamment au regard de l'application d'une déclaration préalable s'il n'y a pas lieu de régulariser les choses au travers soit d'un permis de construire soit d'une déclaration préalable de changement de destination, sans travaux, sans toucher aux éléments de structure, etc.

Donc c'est encore une fois une question d'espèce, d'étude de documentation et qui n'a pas de réponse immédiate par rapport à un certain nombre de choses qu'on peut lire. Ce qu'il faut retenir, c'est que ce n'est pas une seule pièce qui constitue une décision, c'est vraiment le faisceau de présomptions, d'éléments, qui vont permettre d'arriver à une conclusion. Un permis de construire n'est pas suffisant à démontrer le changement régulier ou pas lié à un changement d'usage.

Justine N'Diaye :

Lorsqu'une destination de droit ne peut être identifiée, on a vu que la jurisprudence faisait peser une présomption d'habitation lorsque le local présente les caractéristiques d'une habitation. Mais quand ce n'est pas le cas, comment procédez-vous en pratique pour identifier la destination de référence d'une construction ?

Philippe Noble :

C'est la construction du faisceau d'indices, des présomptions et de l'ensemble de la documentation qui sont mises à notre disposition, alors on va étudier les titres de propriété, la succession des titres de propriété. On peut trouver parfois des avis de valeur vénale, des baux, d'autres éléments, par exemple des factures de travaux. On peut également aller rechercher des témoignages par rapport à l'utilisation des locaux sur une période donnée, des informations sur les taxes aussi, à la recette, des déclarations qui ont été faites : un élément que l'on retient dans les études d'usage et qui est largement répandu et vérifié par les administrations, ce sont les déclarations pour la révision foncière. Il y en a eu en 1970, en 1976 et postérieurement. Ce sont des éléments qui permettent d'avoir des indices sur l'affectation et comment l'immeuble dans sa désignation et dans son utilisation a évolué. C'est l'ensemble de ces éléments combinés, synthétisés, croisés, qui permettent d'élaborer une conclusion sur la destination telle qu'aujourd'hui on peut la retenir en fonction également de la passerelle Code du tourisme, ou Code de la construction et de l'habitation. Et entremêler ces éléments pour avoir une situation juridique stable. Puisque l'objet de ces recherches c'est de délimiter les contours du risque et donc de l'opportunité en fonction de l'utilisation actuelle, en fonction de la prescription de toutes les actions qui sont éteintes pour les locaux par rapport aux possibilités de recours, donc 10 ans, et les possibilités de faire évoluer le patrimoine vers autre chose, ou de lui donner une valeur.

La conclusion en elle-même va révéler certaines choses. Libre au maître d'ouvrage d'agir en fonction de ce qu'il souhaite faire ou pas de son bien et des risques et opportunités qu'il souhaite prendre.

Sébastien Lamy-Willing :

On a quelques questions des auditeurs.

Que deviennent les Cinaspic avec la nouvelle réglementation ?

QUESTIONS - RÉPONSES

Philippe Noble :

La destination des Cinaspic aujourd'hui il faut l'analyser du point de vue de l'autorisation qui a été délivrée, pour peu qu'il y ait eu une autorisation d'urbanisme. Il n'y a pas de réponse toute faite. Est-ce qu'il s'agit d'un Cinaspic étatique ? ou d'un Cinaspic du type logements-foyers avec services associés qui rentre à Paris par exemple dans cette catégorie.

Aujourd'hui on le voit, la requalification est peut-être possible sur des locaux hôteliers ou sur des locaux d'habitation type hébergement. Tout dépend de la nature programmatique prévue dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.

On peut remonter au POS de Paris où l'on avait des équipements collectifs privés qui ressemblaient au Cinaspic. Il y avait également les réseaux, réseaux terrestres, type Orange, qui conservent un caractère de Cinaspic. Du point de vue du PLU alurisé, il faudra le regarder et se poser la question sur ces locaux. Existents-ils et comment ont-ils évolué par rapport à l'origine ? Et on se posera les mêmes questions que l'on a pu se poser par rapport au changement de destination autorisé, non autorisé ou de ce qui a pu se passer dans la pratique.

Sébastien Lamy-Willing :

Une autre question : est-ce que le rédacteur du PLU peut s'affranchir des définitions prévues dans la fiche technique du ministère ?

A mon sens, oui. Dans la mesure où on n'entre pas en contradiction avec les dispositions de l'arrêté du 10 novembre 2016 qui a valeur réglementaire. Mais cette fiche technique a une valeur à mon avis toute relative, une valeur de circulaire, même pas, de guide, qui est intéressante à défaut de mieux, mais dès lors que le rédacteur du PLU a une intention, un projet, une vision, pourquoi pas ? Et d'ailleurs on pourrait même aller plus loin et se dire que le rédacteur du PLU pourrait reprendre l'idée qui existe aujourd'hui dans le CCH d'une double qualification, voire d'une triple qualification. On parle beaucoup aujourd'hui de réversibilité des bâtiments. Cette réforme ne va pas en faveur de la réversibilité des bâtiments puisqu'on va tout droit vers un mécanisme où chaque sous-destination a ses propres règles, ce qui complique leur changement.

Oui à mon avis, c'est possible, même souhaitable. Mais je n'ai pas vu de PLU alurisé qui avait l'audace d'apporter ses propres éléments de définition.

Justine N'Diaye :

Moi non plus, mais je pense que c'est une aide à la rédaction, à la conception du PLU. Alors les communes qui ne sont pas outillées l'appliqueront et la prendront comme une norme. Mais d'autres, comme la ville de Paris, ne vont pas manquer d'être en rédaction libre dans le respect des contraintes.

Philippe Noble :

Je suis d'accord, d'autant que la ville de Paris à l'occasion de l'application du R. 123-9 a bien défini de manière très précise ce qu'elle entendait dans la notion d'artisanat. Egalement, par exemple pour les agences bancaires, même situées dans un immeuble de bureau d'une banque a bien pris soin de l'identifier comme du commerce et non du bureau. On a bien une dissociation et une prise en mains par le politique de destinations et donc demain de sous-destinations qu'il souhaite voir protégées ou alors mettre en phase avec ses objectifs.

Sébastien Lamy-Willing :

Absolument, d'autant que la fiche technique met par exemple toute profession libérale dans la sous-destination prestation de services avec accueil du public. Alors qu'un immeuble d'un cabinet d'avocats d'affaires a peut-être plus sa place dans la catégorie prestation de services. De la même manière, la fiche technique met le showroom toujours dans l'activité de services avec accueil du public. Pour moi, le showroom avec des terminaux de paiement et des achats effectués quotidiennement, je pense que le rédacteur du PLU peut se sentir libre de le mettre dans le commerce s'il en a envie.

Quid des immeubles à destination de bureaux utilisés par des administrations ? Leur destination est-elle automatiquement modifiée par l'effet de l'alurisation des PLU même en l'absence d'autorisation d'urbanisme ?

On a traité le cas avec les résidences-services qui basculaient de facto avec l'alurisation des PLU dans la destination habitation.

Là ça dépend comment le PLU définissait jadis les bureaux utilisés par des administrations, certains les rangeaient dans les bureaux, dans ce cas pas de difficulté.

Philippe Noble :

Ça rentre dans des catégories en dehors du bureau. Et la difficulté sera encore une fois de remonter l'histoire, de cette utilisation en Cinaspic de ces bureaux par l'Etat, une collectivité publique. Dans ce cas, ce n'est pas l'utilisation qui fait la destination des locaux, mais c'est bien l'autorisation d'urbanisme délivrée à l'époque par rapport à son programme, à la volonté du maître d'ouvrage. Alors est-ce que c'était un permis blanc ? ou un permis fléché avec un utilisateur ? Et donc il faudra bien rechercher ces informations.

Justine N'Diaye :

Peut-être le bémol des travaux, qui auraient pu assortir l'occupation par l'administration et qui nous feraient dangereusement pencher vers un changement de destination.

QUESTIONS - RÉPONSES

Philippe Noble :

Tout à fait, il faudra revoir les formulaires, les travaux effectués avec ou sans autorisation, à quelle période ça a été fait pour en déduire éventuellement une conséquence par rapport à ces travaux.

Sébastien Lamy-Willing :

Si l'on prend l'hypothèse, j'imagine que c'est celle qui était visée, du permis bureau, avec l'indication précise que ce serait un bureau occupé par une administration publique, aujourd'hui ces locaux tomberaient dans la destination « équipements d'intérêt collectif » et sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public ».

Pour autant, je ne pense pas que l'on pourrait se voir opposer des règles plus contraignantes au titre de cette sous-destination. Je maintiens qu'il y a la théorie des droits acquis dont on pourrait se prévaloir en disant que tant que l'utilisation effective n'a pas changé et ne présente pas d'irrégularité par rapport à l'autorisation d'origine, on n'aura pas à se conformer à de nouvelles simplement parce que les définitions ont changé.

Philippe Noble :

On aura soin aussi d'aller rechercher la fiscalité qui était applicable à l'autorisation d'urbanisme, voir effectivement s'il y avait une redevance à l'époque ou une taxe quelconque, qui permettait de créer des bureaux, voire un agrément éventuel qui était obligatoire pour ce type d'opérations. Donc c'est vraiment une analyse de la situation d'aujourd'hui mais par rapport à ce qu'il s'est passé précédemment.

Sébastien Lamy-Willing :

Une autre question : que conseiller à un acquéreur d'un bien dont l'utilisation projetée est « bureau et activités d'impression 3D » compte tenu de la destination artisanale du local aujourd'hui sachant que le local est inclus dans le périmètre de protection de l'artisanat de Paris ?

J'imagine qu'on envisage un changement de destination. On a aujourd'hui une destination artisanat. On veut le transformer en « bureau et activités d'impression 3D ». Je ne pense pas que la fiche technique apporte une réponse à ce cas très particulier.

Philippe Noble :

C'est un cas très particulier, il faudrait revoir la localisation par rapport aux règles d'urbanisme actuelles, est-ce qu'on est vraiment dans un périmètre de protection, est-ce qu'il y a une réalité par rapport à la destination artisanat existante, et voir comment travailler le dossier.

Et en tout état de cause, reprendre le référentiel tel qu'il existe aujourd'hui, c'est-à-dire alurisé, en faisant abstraction du dispositif du R. 123-9 tel qu'il peut résulter d'un changement de destination au sens du PLU. Et se poser la question au sens du PLU alurisé si on est dans le cadre d'un changement de destination ou pas et encore une fois par rapport à l'antériorité de l'immeuble ou des locaux concernés par l'autorisation projetée.

Sébastien Lamy-Willing :

Autre question : avez-vous connaissance d'un positionnement des autorités sur la manière dont les *darkstores* sont appréhendés à Paris ou ailleurs au regard des destinations ?

Justine N'Diaye :

Un *darkstore*, on le voit dans les restaurants, c'est-à-dire il n'y a pas d'activité, il n'y a pas de réception, il y a juste des gens qui préparent des livraisons il me semble. On en a un petit peu dans Paris.

Philippe Noble :

Il faudrait approfondir le sujet. Est-ce que c'est juste de la préparation avec de la transformation qui rentre dans la catégorie artisanale ou bien est-ce que c'est de l'emballage type entrepôt et de redistribution, il faudrait rentrer dans le détail.

Sébastien Lamy-Willing :

J'imagine que la fiche technique n'entre pas dans ce détail. Ce sera peut-être l'opportunité pour le rédacteur du PLU demain et des autres PLU ailleurs, de combler ce vide juridique, parce qu'effectivement ce sont des locaux en développement.

Justine N'Diaye :

On souhaitait donc partager ces éléments de réflexion sur un sujet qui est central dans notre activité et dans les dossiers que les clients nous confient. On vous souhaite une très bonne après-midi. Et on vous remercie encore pour votre attention.