

**PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 2025-541**

**DU 16 JUIN 2025 VISANT À FACILITER LA**  
**TRANSFORMATION DES BUREAUX ET AUTRES**  
**BÂTIMENTS EN LOGEMENTS**

# ARTICLE 1ER.

## SECTEUR DE DELIMITATION D'USAGE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE (POUR LES BATIMENTS EXISTANTS)

Article L.154-14-1  
**Nouvel alinéa 2**

**LA POSSIBILITÉ DE DÉLIMITER DANS LE RÈGLEMENT  
D'URBANISME DES SECTEURS D'USAGE EXCLUSIF À  
LA RÉSIDENCE PRINCIPALE EST ÉTENDUE A LA  
TRANSFORMATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS**

La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale avait créé l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme permettant de délimiter dans le règlement d'urbanisme des secteurs dans lesquels **toutes constructions nouvelles de logement** sont à usage exclusif de résidence principale.

La loi n°2025-541 du 16 juin 2025 parachève ce dispositif en permettant la création de secteurs dans lesquels les logements issus de **la transformation de bâtiments existants** sont à usage exclusif de résidence principale

# ARTICLE 1ER.

## DEROGATION AUX DESTINATIONS RÉGLEMENTAIRES POUR L'HABITATION

**Nouvel article L.152-6-5**

**NOUVELLE DÉROGATION AU RÈGLEMENT POUR PERMETTRE, À L'OCCASION DE LA DÉLIVRANCE D'UNE AUTORISATION D'URBANISME, LE CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BÂTIMENT AYANT UNE DESTINATION AUTRE QUE L'HABITATION EN BÂTIMENT À DESTINATION PRINCIPALE D'HABITATION (ALORS MÊME QUE LE RÈGLEMENT INTERDIRAIT CETTE DESTINATION DANS LA ZONE CONSIDÉRÉE).**

- L'autorité compétente **n'a pas à motiver le bénéfice de la dérogation mais son refus éventuel** au regard de critères définis par la loi [risques de nuisances pour les futurs occupants, insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ou sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.]
- **Dans toutes les zones** et avant d'accorder la dérogation, l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation doit recueillir l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de PLU
- **En zone agricole**, la dérogation doit être soumise pour avis conforme à la CDPEANF
- **En zone naturelle**, la dérogation doit être soumise pour avis conforme à la CDNPS

Le changement de destination des bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière, réalisé dans le cadre de cette dérogation, ne peut concerner que les bâtiments ayant cessé d'être utilisés à cette destination depuis plus de 20 ans

# ARTICLE 4.

## FINANCEMENT DES CHANGEMENTS DE DESTINATION À L'HABITATION (PUP)

**Modification**  
article L.332-11-3

**EXTENSION - AUX OPÉRATIONS DE TRANSFORMATION DE BÂTIMENTS À DESTINATION AUTRE QUE L'HABITATION EN BÂTIMENTS A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITATION - DU FINANCEMENT PAR UN PORTEUR DE PROJET, VIA UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP), DE TOUT OU PARTIE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DU PROJET, OU POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES FUTURS HABITANTS OU USAGERS**

# ARTICLE 5. DESTINATIONS SUCCESSIVES (SECTEURS ET AUTORISATIONS)

Nouvel article  
L.431-5

## CRÉATION DES SECTEURS DE PLU AUTORISANT PLUSIEURS DESTINATIONS SUCCESSIVES ET CRÉATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE À DESTINATIONS SUCCESSIVES

- L'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme peut **délimiter des secteurs dans lesquels le permis de construire peut autoriser plusieurs destinations successives du bâtiment.**
- Les modifications ultérieures des règles du plan local d'urbanisme relatives aux destinations sont sans incidence sur la validité du permis à destinations successives délivré, pour une durée de vingt ans à compter de sa délivrance
- Si l'instruction de la demande d'autorisation a permis de vérifier la conformité des états futurs du projet, propres à ses destinations postérieures, à l'ensemble des règles d'urbanisme applicables au moment de sa délivrance, le permis autorise ces états futurs par anticipation, **sans qu'il puisse être exigé ultérieurement de nouvelle autorisation d'urbanisme.** La durée de validité de cette autorisation par anticipation est limitée à vingt ans à compter de la date de délivrance du permis.
- Une information de l'autorité compétente par le propriétaire est prévue avant chaque changement de destination (nécessitant ou non une autorisation d'urbanisme).

Un décret en Conseil d'État doit définir les conditions d'application dudit article (qui est, en l'état, peu compréhensible).

# ARTICLES 8. ET 9.

## CONDITIONS DE MODIFICATION DE L'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES À L'HABITATION DANS LE RCP

Article 9 de la  
loi n°65-557  
Nouvel  
alinéa 2

Article 24 de  
la loi n°65-557  
le II de l'article  
24 est  
**complété**  
par un I)  
+  
**complément**  
**exclusif au**  
e) de l'article  
25

**ABAISSEMENT DE LA MAJORITÉ  
NÉCESSAIRE (DE L'UNANIMITÉ -ART. 26 - À  
LA MAJORITÉ SIMPLE - ART. 24) POUR LA  
MODIFICATION DE LA DESTINATION DE  
PARTIES PRIVATIVES À USAGE AUTRE QUE  
D'HABITATION, À L'EXCEPTION DES  
LOCAUX COMMERCIAUX, EN LOCAUX  
D'HABITATION**

**ABAISSEMENT DE LA MAJORITÉ NÉCESSAIRE  
(DE LA MAJORITÉ DES VOIX DE TOUS LES  
COPROPRIÉTAIRES - ART. 25 - À LA  
MAJORITÉ SIMPLE - ART. 24) POUR LA  
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES  
CHARGES MENTIONNÉES AU PREMIER ALINÉA  
DE L'ARTICLE 10 RENDUE NÉCESSAIRE PAR UN  
CHANGEMENT DE LA DESTINATION D'UNE OU  
DE PLUSIEURS PARTIES PRIVATIVES À USAGE  
AUTRE QUE D'HABITATION EN LOCAUX  
D'HABITATION**