

## **Destination et affectation des immeubles, dans le cadre du renouvellement urbain\***

Autour de « l'évolution et du renouvellement de la ville », thème principal de la 5e conférence du Gridauh et de la Chambre interdépartementale des Notaires, la destination et l'affectation ont inspiré les organisateurs des tables rondes animées par Maître Chardon, à l'aube d'une réforme de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation .

La conférence annuelle organisée par le Gridauh et la Chambre interdépartementale des Notaires de Paris constitue un rendez-vous incontournable des praticiens du droit de l'aménagement et de l'urbanisme, un lieu d'échanges d'idées et de partage d'expériences. Selon Maître Wallut, président de la chambre, pour procéder au renouvellement urbain, il faut s'efforcer d'éliminer les blocages liés au changement de destination et d'affectation.

On doit également accepter de vivre à l'heure de la décentralisation, ce qui permet d'agir au plus près du terrain. A propos de la destination, la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 , dite loi SRU, donne une liste exhaustive des destinations dans les PLU, clarifiant ainsi la matière et certaines dérives constatées dans les POS.

Quant à l'affectation des immeubles, le ministère révèle aujourd'hui les grands axes de la prochaine réforme tant attendue du fameux article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation , dont l'origine remonte à 1945, au lendemain de la libération, dans un contexte de pénurie du logement. Il importait, en effet, de s'armer contre les transformations intempestives de logements en locaux commerciaux, professionnels ou même administratifs. Transformations d'autant plus tentantes pour les propriétaires, qu'il était parallèlement décidé de bloquer les loyers des logements.

La protection mise en oeuvre avec l'article L 631-7 précité reste aujourd'hui d'actualité, essentiellement à Paris, mais force est de constater une complexité grandissante et une application arbitraire. Par ailleurs, à l'heure où l'on souhaite attirer davantage d'investisseurs étrangers, il est difficile de leur expliquer l'utilité et le mode d'emploi d'un tel article. Il importe donc de changer les règles pour les clarifier et les simplifier.

### **L'intérêt d'une distinction entre destination et affectation**

Si les deux notions peuvent être proches en apparence, Maître Chardon précise néanmoins qu'elles relèvent, indiscutablement, de deux corps de textes distincts : Code de l'urbanisme pour la destination et Code de la construction et de l'habitation pour la préservation de la fonction habitation, d'où découle la notion d'affectation. Ces notions, ont-elles la même finalité ?

A cette question, le Professeur Fatôme, Directeur du Gridauh, estime que la distinction était parfaitement justifiée pendant une longue période. Les choses étaient simples : la police de la destination des constructions et la police de l'affectation présentaient deux différences qui permettaient de les distinguer sans trop de difficultés.

Une différence de finalité, en premier lieu : la police de la destination, ou la réglementation de la

destination des constructions est prévue par le Code de l'urbanisme, au sein de l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme dont la nouvelle rédaction est issue de la loi SRU, définissant une liste exhaustive de neuf destinations.

C'est donc une réglementation d'urbanisme qui a en réalité une finalité très large, consistant à réaliser l'aménagement harmonieux d'un territoire déterminé.

La police de l'affectation, en revanche, a au départ une finalité très étroite, prévue par le Code de la construction et de l'habitation et qui a, pour seule et unique finalité, la protection du logement.

En second lieu, une différence fondée sur leur objet distinct : la police de la destination des constructions, est une police, qui a au départ, pour objet de réglementer une opération de construction ou une opération de transformation de construction, autrement dit, elle réglemente la destination de travaux. En réalité, elle permet de savoir quels types de constructions peuvent être réalisés dans telles zones déterminées, délimitées par le plan d'urbanisme. Au contraire, la police de l'affectation est une police qui ne s'intéresse pas à l'opération de construction mais uniquement à l'utilisation qui est faite de l'immeuble une fois celui-ci construit. Elle permet donc de savoir, abstraction faite des caractéristiques physiques de l'immeuble, si un immeuble qui, à un moment donné, était un immeuble à usage de logement peut devenir un immeuble à usage professionnel ou peut devenir un immeuble à usage de bureaux.

Par conséquent, les deux polices présentent des caractéristiques bien distinctes. A titre d'illustration, M. Fatôme prend l'exemple du permis de construire : il n'est obligatoire qu'en cas de changement de destination avec travaux, mais n'est pas nécessaire en cas de changement de destination sans travaux parce que, selon les propos de M. Pérignon, un changement de destination sans travaux au sens premier de cette notion, n'est pas en réalité un changement de destination mais c'est uniquement un changement d'affectation (Pérignon S., *Changement de destination et changement d'affectation*, Annuaire Gridauh-Le Moniteur 2003, p. 33 et s.). Il s'agit ici d'un changement d'utilisation qui relève de la seule police du Code de la construction et de l'habitation. Poursuivant ses illustrations, M. Fatôme évoque également la jurisprudence *a priori* « étrange » relative au certificat de conformité, selon laquelle l'administration ne doit pas s'intéresser à l'utilisation de l'immeuble, mais doit vérifier que l'immeuble qui a été construit est bien conforme à la destination inscrite dans le permis de construire (CE, 4 nov. 1996, no 111.966, SARL Simofop, Petites affiches 11 juill. 1997, p. 7).

Pourquoi alors réglementer de façon aussi précise, la destination des constructions, si on est en droit, par la suite de modifier l'usage, dès lors que l'on respecte l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation ? Tout s'explique, selon M. Fatôme, par le rappel de la conception première du droit de l'urbanisme qui avait pour objet de réglementer les transformations de l'espace et, notamment, l'activité de construction qui est l'activité la plus remarquable, à cet égard. Pour preuve, l'article L 123-5 du code précité qui régit l'opposabilité des POS devenus maintenant les PLU, selon lequel le document d'urbanisme n'est pas opposable à une utilisation du sol qui n'a pas pour objet de transformer ce sol.

A côté de la police de la destination des constructions, police de l'urbanisme, existe une police de l'affectation des constructions, police de l'usage qui est fait de ces constructions.

Aujourd'hui, les choses sont assez différentes, selon M. Fatôme. L'opposition entre les deux polices apparaît beaucoup moins nettement, en raison de l'évolution de la réglementation d'urbanisme, et de la conception du droit de l'urbanisme au cours de ces vingt dernières années.

En effet, le droit de l'urbanisme a évolué, à la fois dans sa finalité et dans son objet. Par exemple, en

vertu de l'article L 110 du Code de l'urbanisme , doivent être assurées, sans discrimination, aux populations résidentes et futures, des conditions d'habitat répondant à la diversité de leurs besoins et ressources, impliquant la protection des logements.

La différence de but entre, d'une part, la police de la destination et, d'autre part, la police de l'affectation, n'a certes pas totalement disparu, parce que la finalité de l'urbanisme reste beaucoup plus vaste, mais elle s'est considérablement atténuée, puisque l'on peut, au titre de l'urbanisme, poursuivre la finalité qui est celle de la police de la construction. La différence d'objet est encore plus flagrante aujourd'hui. Reprenant les propos de M. Pérignon dans une récente étude (Pérignon S., précité, p. 33), M. Fatôme rappelle que le droit de l'urbanisme se veut désormais plus qu'une simple police de l'occupation des sols, contrôlant les travaux de construction et/ou de transformation des immeubles, mais davantage une police de l'utilisation du sol, de l'utilisation du bâti, de l'affectation des bâtiments existants. Dès lors que le droit de l'urbanisme se veut police de l'utilisation du bâti, de l'affectation des bâtiments existants, la police de la destination en droit de l'urbanisme a tendance à ne plus réglementer seulement la destination des constructions à édifier mais à réglementer, en fait, l'usage des constructions existantes.

La police de la destination se rapprocherait donc sensiblement de la police de l'affectation. De là à s'interroger sur la raison d'être de cette dernière, il n'y a qu'un pas que M. Fatôme se garde à franchir pour deux raisons : d'une part, il n'est pas certain que la police de la destination soit réellement devenue une police de l'affectation ; en effet, les documents d'urbanisme ne sont opposables qu'en cas de travaux et le permis de construire n'est nécessaire qu'en cas de travaux importants de changement destination. Il en résulte que le droit de l'urbanisme n'est sans doute pas encore adapté pour réglementer aisément les utilisations des immeubles qui ne s'accompagnent pas de la réalisation de travaux.

D'autre part, s'il est vrai que désormais le droit de l'urbanisme peut poursuivre la protection du logement par le biais de la satisfaction de l'habitat, il n'en reste pas moins que cette protection du logement dans le cadre de l'urbanisme n'est qu'une finalité parmi beaucoup d'autres et qu'elle peut se révéler moins efficace qu'une police qui a pour objet très précis d'assumer cette protection du logement.

### **La destination dans les PLU**

La première table ronde a réuni plusieurs représentants de collectivités locales et des praticiens (investisseurs, notaires, géomètres-experts) qui se sont interrogés sur les outils leur paraissant les plus appropriés pour mettre en oeuvre les principes dégagés par la loi SRU, en matière de destination dans le cadre de l'élaboration de leurs PLU. En effet, la Ville de Boulogne-Billancourt a défini 2004 comme échéance pour l'achèvement de son PLU et Paris s'est fixé 2005.

Selon M. Bamas, directeur général adjoint, chargé du pôle aménagement urbain de Boulogne, la démarche se veut essentiellement pragmatique. Après un POS élaboré en 1989 et comportant des COS différenciés suivant les destinations, de nombreuses difficultés de gestion ont suscité des réflexions nouvelles quant à la nouvelle méthode à adopter. Dès la révision du POS en 1995, la démarche a été plus « morphologique » et les planificateurs ont axé davantage leurs prescriptions sur des notions de volume, des règles de prospect et de hauteur pour chaque parcelle. Il existe également des règles de stationnement différenciées en fonction des destinations. Le nombre important de mètres carrés de bureaux actuels (plus d'un million de mètres carrés), les projets et les paramètres environnementaux conduisent les planificateurs à concentrer les opérations de construction et d'aménagement de bureaux au bord des grands axes en les limitant à 20 % de la surface sur les autres rues.

Dans le PLU qui est en cours d'enquête publique et qui doit être approuvé normalement en mars 2004, les mêmes types de règles sont repris et il n'y a plus de COS. Ces initiatives d'aménagement furent particulièrement saluées par M. Wallut.

D'autres outils en matière de destination sont également évoqués par M. Bamas : une convention bureau-logement, signée avec l'Etat. Elle réglemente ou organise en quelque sorte la destination avec la règle : 1 m<sup>2</sup> de bureaux pour 2,3 m<sup>2</sup> de logements, l'Etat ayant ajouté un certain nombre d'exigences liées au logement social.

Dernier outil en matière de destination lié directement aux terrains Renault, une ZAC a été créée au mois de juillet 2003. Des négociations ont été réalisées avec Renault, propriétaire foncier et différents opérateurs, afin de parvenir à un accord financier général pour financer tous les travaux d'aménagement et la Ville de Boulogne. Une SEM a été mise en place pour l'aménagement des terrains dans les anciennes usines du constructeur automobile. Le programme prévisionnel concernant les terrains Renault, dans la ZAC Renault, est d'ores et déjà défini (moitié logements, dont un tiers aidés et moitié de bureaux et activités), ces deux notions faisant l'objet de discussions pour répartir leurs importances respectives. Cette notion d'activité commerciale et artisanale doit être maintenue et préservée dans les documents en cours d'élaboration.

### **A propos du PLU de Paris**

Autre expérience de planification dans la capitale avec M. Bertrand, directeur de la mission PLU à la Ville de Paris : la destination des sols est organisée via plusieurs instruments dont les COS en fonction des zones dans lesquelles on favorisera davantage la préservation de l'emploi ou le logement. Les grandes zones vont être déterminées et des « modulations » organisées à l'intérieur grâce à des COS différenciés.

Il importe ici de mettre en place un zonage qui permet de donner clairement la destination ou le sens des destinations recherchées. Trois zones spéciales seront distinguées.

La zone naturelle et forestière : seules des petites constructions liées à la vie forestière seront permises. On déterminera les secteurs de taille et de capacité limitée dans lesquels les activités de loisirs pourront se dérouler.

Deuxième zone, en quelque sorte l'innovation sur le paysage parisien, la zone urbaine verte et paysagère, va regrouper toute une série de surfaces qui se situent dans un environnement urbain à l'intérieur duquel on veut préserver un paysage, une atmosphère (jardins, berges de la Seine, cimetières, pour partie, comme le Père-Lachaise, grands stades ou de grands équipements sportifs). Certaines destinations y sont interdites, sauf celles qui participent à la fonction de loisirs, de détente, ou d'une activité traditionnelle comme celle des cimetières. Il faudra toutefois concilier ces prescriptions avec un certain nombre d'activités préexistantes (activités portuaires, par exemple).

Troisième zone d'un type particulier, celle des grands services urbains (transports, grandes emprises ferroviaires, emprises portuaires-partie industrielle et non partie loisirs, emprises hospitalières). De ces territoires, des règles spéciales de construction sont mises en place.

Outre ces trois zones spéciales, on trouvera la zone urbaine générale comprenant des zones dans lesquelles on va appliquer le COS et d'autres zones sans COS.

Pas de COS par exemple dans les grandes zones spéciales, aux caractéristiques bien définies, dans les futurs secteurs opérationnels ou dans des zones d'ores et déjà très contraignantes (villas du 16<sup>e</sup> arrondissement).

A propos de logement social, enfin, qui n'est pas une destination au regard de l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme, en revanche, la loi SRU a donné des outils pour inciter leur réalisation et c'est l'article L 123-2, b dudit code qui crée des possibilités de réserves en matière de logements. A Paris, est envisagée la mise en place d'un mécanisme qui conduirait dans les permis de construire à insérer une part de logement social dans les zones déficitaires en logements sociaux. Des réserves foncières sont aussi prévues et frappent les terrains d'une certaine taille. A l'occasion des permis de construire pour des surfaces de plus 1 000 m<sup>2</sup>, ce mécanisme conduit à introduire  $\frac{1}{4}$  de logements sociaux.

La nouvelle rédaction de l'article R 123-9 dudit code qui clarifie les différentes catégories de destinations est saluée notamment par le représentant des investisseurs institutionnels, Madame Daumet, directrice juridique de IXIS AEW Europe, car il apporte une clarification indiscutable, notamment en matière de bureaux, puisque la destination bureaux est une destination simple sans entrer dans le détail du bureau administratif ou du bureau commercial. Il n'est donc pas nécessaire au vu d'un tel texte de rechercher si le statut, la nature juridique de l'entité qui va être l'utilisatrice des locaux correspond véritablement à la nature de l'affectation « bureau ». En revanche, sur les différentes destinations « activités », il y aura sans doute lieu de mener une réflexion plus approfondie. Il était plus simple de prévoir la destination « activité » plutôt que d'aller trop loin dans les détails des activités selon les zones. En bref, les destinations très affinées sont difficiles à intégrer en matière d'activités, sentiment également partagé par M. Marty, président honoraire des géomètres-experts.

### **L'affectation : une réforme en vue**

Si le bien fondé de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas remis en cause, l'application de cet article pose de réelles difficultés à Paris essentiellement. C'est un régime critiquable sur plusieurs points, ainsi que l'a rappelé M. Chardon : son champ d'application, l'autorité compétente et la nature du pouvoir discrétionnaire ou lié de cette autorité, les modes de constatation du changement éventuel d'affectation au fil des années en l'absence de prescription acquisitive de commercialité et, enfin, le caractère personnel ou réel, s'il y a eu compensation, des dérogations éventuellement accordées.

Moment fort et attendu de la conférence, M. Leconte, sous-directeur de l'Habitat au ministère de l'Équipement et du Logement, des Transports, du Tourisme et de la Mer, a présenté les grandes lignes de cette réforme

Selon M. Leconte, les critiques du régime actuel s'orientent autour de trois axes : d'abord, la complexité et l'insécurité juridique qui découlent du dispositif, même si la préfecture de Paris a fait beaucoup d'efforts ces dernières années pour améliorer sa pratique et la transparence de ses décisions.

La procédure de la dérogation reste une procédure assez complexe, longue, avec des autorisations d'abord provisoires ensuite définitives et avec la nécessité pour le demandeur de mener en parallèle, deux procédures liées avec deux interlocuteurs différents : le maire pour les procédures d'urbanisme, et le préfet pour l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation .

Deuxième critique évoquée par M. Wallut, et selon laquelle ce régime constituerait un obstacle à l'attractivité économique de Paris et notamment pour les investisseurs étrangers.

Troisième critique : l'incohérence avec la décentralisation de l'urbanisme qui conduit, dans la pratique, à une double instruction complète (préfecture pour la décision et mairie pour avis).

Une réforme de ce régime devenait donc urgente. L'article L 631-7 précité et le principe de protection de l'habitation sont maintenus mais avec quelques aménagements substantiels :

- un nouveau champ d'application territorial : actuellement, le champ d'application territorial, géographique, qui est actuellement extrêmement vaste serait limité par la réforme. On réduirait ainsi ce champ d'application à la « zone agglomérée parisienne » qui est légèrement plus petite que la région administrative Ile-de-France, avec deux tempéraments : d'une part, des souplesses internes à l'agglomération parisienne pour ne pas obliger toutes les communes périphériques de Seine-et-Marne, d'Essonne ou d'ailleurs, à appliquer ce régime si ce n'est pas justifié chez elles et, d'autre part, la possibilité pour toute commune en dehors de l'agglomération parisienne de décider par délibération du conseil municipal d'appliquer ce régime. Les dispositions peuvent donc concerner des grandes communes, grandes agglomérations de province pour lesquelles la municipalité jugerait pertinent d'utiliser ce dispositif sur délibération particulière ;

- la transformation des locaux commerciaux, administratifs ou professionnels ne serait plus soumise à autorisation (suppression de l'article L 631-7,2o) ;

- la compétence serait décentralisée au niveau du maire : le conseil municipal adopterait un règlement précisant les objectifs de sa politique en matière de protection des locaux d'habitation. Ce règlement serait soumis à enquête publique, comme le PLU et pourrait préciser explicitement des pratiques, telles la possibilité de compensation en nature et la possibilité de zonages différentiels sur les territoires de la commune ;

- de l'usage à l'affectation : on devrait prochainement parler d'« usage » et non plus d'affectation. En effet, le terme d'affectation, est source de confusion, notamment avec la destination. Le terme « usage » est plus clair et plus parlant pour recouvrer la protection de l'usage d'habitation ;

- l'article L 631-7-2 (certificat administratif) serait totalement supprimé ;

- l'usage d'habitation devrait être apprécié par rapport à la référence de la situation de 1970 et non plus 1945. Cela simplifiera les démarches. Rappelons qu'en 1970 a été créé un fichier des propriétés bâties qui a été révisé à cette date et actualisé régulièrement depuis. S'il est imparfait, il constitue néanmoins un document intéressant et accessible. Précisons ici que l'on ne met pas en place une prescription acquisitive avec changement d'usage acquis automatiquement au bout de trente ans ;

- sur le caractère personnel ou réel du régime : l'autorisation reste personnelle, à moins qu'une compensation en nature ait été apportée au départ. Cela signifie que l'on a apporté « par compensation » des mètres carrés d'habitation équivalents aux mètres carrés faisant l'objet de la demande. Le nombre global de mètres carrés n'a pas été modifié et l'on considère, dans cette hypothèse qu'il n'y a pas eu d'évaporation de la superficie à usage d'habitation. La dérogation peut donc être attachée au local et acquérir un caractère réel. Cela tend à simplifier les transactions futures sur la situation de l'immeuble ;

- la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux tiendrait lieu de demande de changement d'usage au titre de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et le

permis accordé ou la non-opposition à la déclaration de travaux tiendrait lieu d'autorisation de changement d'usage. Les deux procédures seraient donc couplées et l'autorisation accordée par une même autorité ;

- l'article L 631-7-1 du même code peu utilisé en pratique, serait supprimé (affectation temporaire à l'habitation pendant 13 ans) ;

- à propos des dispositions transitoires : le changement de régime y compris le changement d'autorité compétente interviendrait après délibération et adoption du règlement par le conseil municipal. Des dates butoirs seront toutefois mises en place. Pour stabiliser les situations des demandeurs, surtout lorsqu'ils sont de bonne foi, il est prévu une régularisation de toutes les situations de fait depuis plus de 10 ans, autrement dit des changements d'affectation pratiqués sans autorisation. Ces situations seraient validées avec la logique d'une validation personnelle et non pas réelle.

M. Leconte précise également que cette régularisation ne pourra intervenir qu'une fois, au moment de la mise en place du nouveau régime. Ainsi, les usages irréguliers constatés actuellement seraient maintenus pour l'avenir, s'ils ont été constants pendant les 10 dernières années.

Il est prévu une aggravation des sanctions pour non-respect de cette réglementation avec, éventuellement, une possibilité d'astreinte afin d'éviter tout détournement des textes.

M. Leconte nous révèle également que cette réforme ne fera pas l'objet d'une loi spécifique mais sera intégrée dans un corps de textes non encore défini, sans doute pas dans le projet « habitat pour tous », plus orientée vers l'accession à la propriété ou le régime HLM.

### **Des investisseurs mieux informés pour investir ?**

Les praticiens saluent la volonté de simplifier et clarifier le régime du changement d'affectation, notamment pour les investisseurs français et étrangers ; selon Madame Daumet, une situation juridique peu claire dévalorise substantiellement un immeuble, ce dernier étant alors systématiquement évalué en fonction des prix « habitation », même s'il est loué en bureaux commerciaux.

L'enjeu de la sécurité contractuelle entre l'investisseur propriétaire-bailleur et son preneur est particulièrement important. Ainsi, lors de la négociation du bail, s'il faut négocier une dérogation pour le preneur, il est difficile de la mettre à la charge de l'une ou l'autre des parties. Enfin, le caractère désormais réel de la dérogation en cas de compensation est aussi apprécié.

Une réserve toutefois pour la date butoir de 1970 : c'est encore revenir un peu loin en arrière, compte tenu de la qualité inégale des documents mis à disposition pour établir la chaîne des baux. M. Marty rappelle, en effet, que la déclaration foncière de 1970 constitue une source d'information qui a le mérite d'être légale et publique. Toutefois, il s'agit d'un fichier issu de déclarations volontaires ; il ne constitue donc pas la règle absolue en terme de sécurité. Il y aura toujours lieu de conforter les indications procurées par ce fichier par une enquête.

M. Wallut rappelle aussi que les praticiens n'ont pas accès à des documents précieux, notamment en matière fiscale (fichier de la taxe professionnelle). Si le butoir de 70 est une bonne mesure, les recherches resteront souvent complexes.

Point sensible chez les praticiens, la suppression du certificat administratif est critiquée, dès lors que ce document permet aujourd'hui de sécuriser les investisseurs face aux zones d'ombre qui entourent

souvent la situation juridique de certains immeubles. Les clients particuliers ou professionnels ne sont véritablement rassurés qu'en présence d'un document émanant de l'administration.

Selon M. Leconte, dès lors que le projet supprime le 2e de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation (les locaux à usage professionnel ou administratif... ne peuvent être affectés à un autre usage que l'habitation s'ils ne conservent pas leur destination primitive...), la question sensible du certificat ne se pose plus pour tout ce qui n'est pas à l'origine de l'habitation. N'importe qui peut investir, français ou étranger, dans un local qui n'est manifestement pas de l'habitation à l'origine, que ce soit du bureau, du commerce ou autre ; la question du changement d'usage de ce local n'est grevée d'aucune servitude en terme d'autorisation. Il est vrai toutefois que le problème des immeubles haussmaniens utilisés pour d'autres usages que l'habitation reste posé.

Les représentants des professionnels regrettent également qu'une prescription ne soit pas encore envisagée dans le projet.

### **Conclusion de Monsieur le président Bonichot**

Notions fonctionnelles plutôt que concepts juridiques abstraits, la destination et l'affectation laissent encore le praticien perplexe : que veut-on véritablement contrôler ? quelles sont les limites de ce contrôle ?

Au terme des interventions et des échanges, il apparaît que chacune des législations a sa place et la difficulté consiste surtout aujourd'hui à les combiner, alors qu'elles se sont longtemps ignorées : les dispositions relatives au changement d'affectation des locaux répondaient, au départ, à une situation de crise ; elles avaient donc une vocation temporaire pour gérer la pénurie de logements, et les textes n'ont guère fait évoluer au cours des 60 dernières années. En revanche, la question de la destination qui relève de la règle d'urbanisme, plutôt orientée vers le futur a connu plusieurs étapes qui l'ont transformée. Supprimer le contrôle des changements d'affectation n'est pas concevable, même si sans doute certains praticiens peuvent y songer. Tout au moins, pourrait-on transférer ce contrôle via le certificat d'urbanisme. On contrôlerait ainsi l'adéquation de l'utilisation après la construction ou la transformation ayant donné lieu à permis de construire. De là à parler du caractère réel de l'affectation, il n'y a qu'un pas... Mais, est-ce au droit de l'urbanisme d'effectuer ce type de contrôle ? serait-il compatible avec notre constitution actuelle ?

Et le Conseiller d'Etat de s'exprimer davantage en faveur d'une subtile combinaison entre la police d'affectation, véritable police du logement et celle de la destination dans un souci de fluidité, de souplesse et de cohérence. Les orientations révélées par M. Leconte semblent être dans la bonne voie. Avec la décentralisation de l'autorisation, le permis qui vaudra autorisation de changement d'affectation. Il est important enfin, de saluer l'arrivée du nouveau document que constituera le règlement définissant la politique d'affectation des communes, tout en espérant également qu'une prescription trentenaire puisse être introduite.

Pascal Mendak

Responsable de collection droit immobilier

\* la présente étude est extraite du Bulletin d'actualités de décembre 2003 du Lamy droit immobilier