



## Les préconisations de l'ORIE pour faciliter le changement d'usage et de destination des locaux en IDF

Posté le 07-02-2020



L'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (ORIE) a dévoilé jeudi 6 février les résultats de sa dernière étude intitulée « usage et destination des locaux en Île-de-France : quel futur ? ». Un document qui comporte un certain nombre de suggestions. Analyse.

La problématique alimente régulièrement les discussions de l'industrie, l'observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France l'a couchée sur papier : alors que de nouvelles manière de vivre et travailler émergent, la législation entrave la mutation et l'utilisation des locaux. « *Les démarches pour le changement d'usage et de destination sont longues et complexe et le cadre juridique de ces nouveaux usages est compliqué à*

*appréhender* », soulignent l'étude pilotée par Alain Béchade, professeur émérite du CNAM-ICH, et Etienne Michelez, notaire chez Michelez Notaires. Le groupe de travail préconise en conséquence différentes mesures autour de l'usage, de l'utilisation et de la destination.

Sur la première thématique, l'ORIE propose une modification législative de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitat pour renforcer la sécurité juridique édictée par l'ordonnance de 2005 et faciliter la recherche de la preuve de l'usage. Ce dernier étant déterminé selon sa situation au 1<sup>er</sup> janvier 1970, les experts suggèrent de mettre en place une attestation remise par le maire pour prouver l'usage du local et de donner la possibilité aux communes de reculer la date de référence de 1970 à 1990 afin de faciliter la recherche de preuve. En parallèle, ils réclament la possibilité de pouvoir compenser les surfaces transformées en bureaux par des extensions et/ou des surélévations de locaux.

Concernant l'utilisation, l'ORIE évoque un nouveau bail dérogatoire amenant une triple flexibilité avec la possibilité de renouveler la durée du bail plusieurs fois dans la limite de 36 mois, la capacité de sous-louer sans que cela soit opposable au bailleur et l'autorisation d'une utilisation plurivalente des locaux tant que l'usage et la destination du local restent prédominants.

Quant à l'item destination, il a été traité en deux temps. Premièrement, le groupe de travail propose de créer un dispositif en droit public, plaqué sur celui en droit privé (L.631-7) afin de faire évoluer temporairement la destination d'un local. Une idée qui reviendrait à introduire le principe de réversibilité. Deuxièmement, l'ORIE a pensé à un dispositif permettant aux propriétaires de mettre à disposition à titre gratuit des locaux vacants à des entités relevant du secteur de l'économie sociale et solidaire, au sens de la loi du 31 juillet 2014, pour qu'ils soient occupés à titre temporaire.

*« Ces différentes préconisations doivent permettre de simplifier et de faciliter l'usage des locaux »*, conclut Etienne Michelez. La balle est maintenant dans le camp des autorités

Par [François Perrigault \(@fperrigault\)](#)