

REGLEMENT relatif au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation

Règlement applicable aux communes de Courbevoie, Garches, La Garenne-Colombes, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Suresnes et Vaucresson, membres de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Ouest La Défense (POLD), fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation

Les articles 1 à 5 et 11 sont applicables à toutes les communes.

L'article 6 fixe les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage sur les communes de Courbevoie, Garches, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Suresnes et Vaucresson.

L'article 7 fixe les conditions de délivrance des autorisations de locations d'un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile sur les communes de Courbevoie, Garches, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Suresnes et Vaucresson.

L'article 8 fixe les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage sur la commune de Levallois.

L'article 9 fixe les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage sur la commune de Neuilly-sur-Seine.

L'article 10 fixe les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage sur la commune de La Garenne Colombes.

Les autorisations de changement d'usage sont instruites en application du présent règlement et accordées en tenant compte des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation, et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de l'offre de logement.

Il est rappelé que toute autorisation de changement d'usage, qu'elle soit à titre personnel ou à titre réel, est accordée sous réserve des droits des tiers et, en particulier, des stipulations contractuelles prévues dans le bail ou dans le règlement de copropriété.

Dans les Quartiers Prioritaires de politique de la Ville, les bailleurs sociaux peuvent être exonérés de l'obtention d'une autorisation de changement d'usage, sous réserve d'un avis favorable du Maire de la commune.

Article 1 : Définitions

La réglementation sur le changement d'usage relève du code de la construction et de l'habitation (C.C.H.) et se distingue du changement de destination qui relève du code de l'urbanisme. . Les Plans locaux d'urbanisme peuvent règlementer les destinations autorisées ou soumises à conditions particulières.

Conformément aux articles L.631-7 et suivants du C.C.H. le changement d'usage concerne uniquement les locaux destinés à l'habitation et est soumis à autorisation préalable du maire de la commune où est situé le bien.

Constituent des locaux destinés à l'habitation, en vertu de l'article L.631-7 alinéa 2 du C.C.H., « toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L.632-1 ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ».

Un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Constitue un changement d'usage, l'exercice de toute activité professionnelle, y compris commerciale, dans un local à usage d'habitation. Il en est de même pour la location d'un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (Article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée).

Article 2 : Compensation

Les autorisations de changement d'usage soumises à compensation ont un caractère réel, attaché au local et non à la personne qui exerce l'activité professionnelle.

La compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation.

Les locaux proposés en compensation doivent être de qualité et de surface équivalentes à ceux faisant l'objet du changement d'usage et situés dans la même commune que les locaux d'habitation faisant l'objet du changement d'usage. Ils

doivent être décents et présenter toutes les conditions normales de sécurité et de salubrité.

Les locaux offerts en compensation seront mentionnés dans l'autorisation qui devra être publiée au fichier immobilier du bureau de la conservation des hypothèques par les soins du bénéficiaire de l'autorisation.

Article 3 : Autorisation sans compensation accordées à titre personnel

Les autorisations de changement d'usage obtenues sans compensation sont accordées à titre personnel et cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité professionnelle du bénéficiaire.

Les locaux objets d'un tel changement d'usage devront conserver les aménagements existants et indispensables à l'habitation, dès lors que ce changement ne fait pas également l'objet d'un changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme. Au départ du demandeur, ils devront retrouver un usage d'habitation.

En cas d'exercice conjoint dans le local, l'autorisation étant personnelle et nominative, chaque professionnel devra déposer une demande en son nom propre.

Article 4 : Exceptions légales

En vertu de la loi, ne donnent pas lieu à autorisation préalable :

- L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, pourvu que l'activité considérée ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti, dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose (L.631-7-4 C.C.H.). Il n'en va pas de même pour les logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré (L.631-7-5 C.C.H.) : l'exercice de cette activité reste soumis à autorisation du maire.
- L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises, dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose (L.631-7-3 C.C.H.). Il en est de même pour les logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré (L.631-7-5 C.C.H.).

Article 5 : Sanctions

En cas d'infraction aux dispositions des articles L.631-7 et suivants du C.C.H, des poursuites auprès du tribunal de grande instance compétent peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L.651-2 et L.651-3 du C.C.H.

:

Article 6 : Conditions de délivrance d'une autorisation de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation pour les activités autres que les locations répétées de courtes durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile , pour les communes de Courbevoie, Garches, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Suresnes et Vaucresson.

Sur le territoire de la commune de Nanterre, le changement d'usage n'est pas autorisé pour les logements relevant du dispositif de l'accession encadrée, pendant toute la durée d'application des clauses anti spéculatives.

Sur le territoire de la commune de Nanterre, l'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte de l'équilibre entre habitat et activité dans les différents quartiers.

L'autorisation de changement d'usage est subordonnée à compensation.

Par dérogation, peuvent-être autorisés sans compensation :

- le changement d'usage pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- le changement d'usage d'un local lorsque la surface de ce local est inférieure à 70 m² de surface habitable au sens de l'article R.111-2 du C.C.H au profit d'une ou deux personnes exerçant une activité professionnelle listée en annexe du présent règlement;
- le changement d'usage d'un ou de plusieurs locaux dans la limite de 200 m² maximum (au sens de l'article R.111-2 du C.C.H.), au profit d'un groupe de personnes exerçant une activité professionnelle listée en annexe du présent règlement;
- le changement d'usage d'une partie d'un local d'habitation qualifié de résidence principale, comme lieu d'exercice d'une profession à la condition que celle-ci ne revête à aucun moment un caractère commercial ;
- le changement d'usage de locaux situés en rez-de-chaussée;

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général correspondant à un besoin collectif de la population, indépendamment du caractère privé ou public du porteur de projet et de son mode de gestion, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité.

Il peut s'agir d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Concernant les professions libérales, l'autorisation est conférée à chaque professionnel libéral et non à la structure sociétale constituée entre eux.

De plus, une nouvelle autorisation devra être sollicitée, dès lors qu'un professionnel libéral remplacera ou reprendra l'activité d'un confrère ou d'une consœur.

A l'exception des autorisations délivrées pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif ou pour le changement d'usage de locaux situés en rez-de-chaussée, les autorisations visées à cet article sont délivrées sous réserve de la conservation des pièces humides (cuisine, salles de bains) et cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire au titre de laquelle l'autorisation a été accordée.

Article 7 : Conditions de délivrance d'une autorisation de changement d'usage pour la location de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile, d'un local meublé destiné à l'habitation ; pour les communes de Courbevoie, Garches, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Suresnes et Vaucresson.

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour le louer, au plus 120 jours par an, pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile

Le changement d'usage pour la location de local meublé destiné à l'habitation pour de courtes durées de manière répétée à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile ne sera pas autorisé au pétitionnaire dont le logement a bénéficié d'une subvention à l'amélioration de l'habitat attribuée par l'établissement public territorial de Paris Ouest La Défense depuis moins de quatre ans, sauf si le bénéficiaire de la subvention rembourse au prorata temporis la ou les subventions perçues.

L'autorisation de changement d'usage pour la location de local meublé destiné à l'habitation pour de courtes durées de manière répétée à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 du code de la construction et de l'habitation.

Sur le territoire de la commune de Nanterre, le changement d'usage n'est pas autorisé pour les logements relevant du dispositif de l'accession encadrée, pendant toute la durée d'application des clauses anti spéculatives.

Sur le territoire de la commune de Nanterre, l'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte de l'équilibre entre habitat et activité dans les différents quartiers.

L'autorisation de changement d'usage pour la location d'un local meublé destiné à l'habitation, pour de courtes durées, de manière répétée, à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile est subordonnée à compensation.

Par dérogation, dans les communes de Garches, Rueil-Malmaison, Suresnes et Vaucresson, le changement d'usage d'un local meublé destiné à l'habitation en vue de la location pour de courtes durées de manière répétée à une clientèle de passage

n'y élit pas domicile peut être accordé sans compensation, au profit d'un demandeur « personne physique » :

- pour une durée de trois ans non reconductible ;
- pour le changement d'usage d'un logement au maximum par personne physique ;
- pour un logement décent tel que défini par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Le pétitionnaire devra attester sur l'honneur du respect de cette disposition lors du dépôt de la demande.

Article 8 : Conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux situés sur la commune de Levallois-Perret

8.1 Toute demande de changement d'usage dans une partie d'un local d'habitation qualifié de **résidence principale** du demandeur n'est pas soumise à compensation.

Elle fait l'objet d'une autorisation préalable :

- Lorsque le changement d'usage pour l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, concerne un local situé en étage, pouvant recevoir clientèle et/ou marchandises. Ce changement devra n'engendrer ni nuisance ni danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.
- Lorsque le changement d'usage pour l'exercice d'une activité professionnelle non commerciale concerne un local situé en étage dans des logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré. Cette autorisation sera précédée d'un avis du propriétaire du local.
- Lorsque le changement d'usage pour l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, concerne un local situé au rez-de-chaussée dans une partie d'un local d'habitation appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré. Cette autorisation sera précédée d'un avis du propriétaire du local.

8.2 Toute demande de changement d'usage dans un local à usage d'habitation **non qualifié de résidence principale** du demandeur est soumise à compensation et notamment, les demandes de changement d'usage d'un local meublé destiné à être loué par le demandeur, de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Les locaux situés en rez-de-chaussée ne peuvent en aucun cas servir de compensation.

8.3 Par dérogation à l'article 8.2, sont autorisées sans compensation :

- Toute demande de changement d'usage en vue d'exercer une mission d'intérêt général.

- Toute demande de changement d'usage au profit d'une personne seule exerçant une activité professionnelle listée en annexe du présent règlement, dans un local situé en étage, lorsque ce local est inférieur à 70 m² de surface habitable au sens de l'article R.111-2 du C.C.H.
- Toute demande de changement d'usage au profit de plusieurs personnes exerçant une activité professionnelle listée en annexe du présent règlement, dans un ou plusieurs locaux situés en étage, lorsque leur surface totale est inférieure à 150m² de surface habitable au sens de l'article R.111-2 du C.C.H.
- Toute demande de changement d'usage au profit d'une ou plusieurs personnes pour l'exercice d'une activité professionnelle listée en annexe du présent règlement dans un ou plusieurs locaux situés en rez-de-chaussée
- Toute demande de changement d'usage au profit d'une ou plusieurs personnes pour l'exercice d'une activité commerciale dans un ou plusieurs locaux situés en rez-de-chaussée et reliés par un accès existant à un commerce, à l'exception de la location de local meublé destiné à l'habitation pour de courte durée de manière répétée à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile.

Article 9: Conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux situés sur la commune de Neuilly-sur-Seine

9-1 : Sont soumis à autorisation préalable sans compensation, dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose :

- Toute demande de changement d'usage dans une partie d'un local d'habitation situé en étage et qualifié de résidence principale du demandeur, dès lors que celui-ci exerce une activité professionnelle listée en annexe du présent règlement dans moins de 25% de la surface totale de son logement, son activité pouvant conduire à recevoir clientèle et/ou marchandises, dès lors que cette activité n'engendre ni nuisance ni danger pour le voisinage et ne conduise à aucun désordre pour le bâti.
- Toute demande de changement d'usage dans un logement non qualifié de résidence principale du demandeur, dès lors que celui-ci exerce une activité professionnelle listée en annexe du présent règlement dans un logement situé sur une unité foncière donnant sur la partie non couverte de l'avenue Charles de Gaulle ou au rez-de-chaussée d'un immeuble sur rue ayant une adresse dans les linéaires annexés au présent règlement , pouvant conduire à recevoir clientèle et/ou marchandises et dès lors que cette activité n'engendre ni nuisance ni danger pour le voisinage et ne conduise à aucun désordre pour le bâti. Ce dernier cas inclus les locaux situés dans des immeubles d'angle n'ayant pas d'adresse dans les linéaires précités, mais ayant une ou plusieurs fenêtres donnant sur ces linéaires.

- Toute demande de changement d'usage dans un logement non qualifié de résidence principale du demandeur en remplacement d'une profession listée en annexe du présent règlement et régulièrement autorisée sur une unité foncière donnant sur la partie couverte de l'avenue Charles de Gaulle, pouvant conduire à recevoir clientèle et/ou marchandises et dès lors que cette activité n'engendre ni nuisance ni danger pour le voisinage et ne conduise à aucun désordre pour le bâti.
- Toute demande de changement d'usage dans un logement non qualifié de résidence principale du demandeur, dès lors que celui-ci exerce une activité commerciale dans un logement situé au premier étage des linéaires représentés sur le plan annexé au présent règlement et relié par un accès existant à un commerce ayant une façade sur rue au rez-de-chaussée, dès lors que cette activité n'engendre ni nuisance ni danger pour le voisinage et ne conduise à aucun désordre pour le bâti

9.2 Toute autre demande est soumise à compensation et notamment les demandes de changement d'usage d'un local meublé destiné à l'habitation non qualifié de résidence principale du demandeur, dès lors que ce dernier loue de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Article 10: Conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux situés sur la commune de La Garenne-Colombes

10-1 : L'autorisation de changement d'usage est subordonnée à compensation.

10-2 : Par dérogation au 10.1, est soumise à autorisation préalable sans compensation, dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose :

- Toute demande de changement d'usage dans une partie d'un local d'habitation situé en étage et qualifié de résidence principale du demandeur, dès lors que celui-ci exerce une activité professionnelle listée en annexe du présent règlement dans une partie de son logement, son activité pouvant conduire à recevoir clientèle et/ou marchandises, dès lors que cette activité n'engendre ni nuisance ni danger pour le voisinage et ne conduise à aucun désordre pour le bâti.
- Toute demande de changement d'usage dans un logement non qualifié de résidence principale du demandeur(s), dès lors que celui-ci exerce une activité commerciale dans un logement situé au premier étage des linéaires représentés sur le plan annexé au présent règlement et relié par un accès existant à un commerce ayant une façade sur rue au rez-de-chaussée, dès lors que cette activité n'engendre ni nuisance ni danger pour le voisinage et ne conduise à aucun désordre pour le bâti. Ce dernier cas inclus les locaux situés dans des immeubles d'angle n'ayant pas d'adresse dans les linéaires précités, mais ayant une ou plusieurs fenêtres donnant sur ces linéaires.
- Toute demande de changement d'usage en vue d'exercer une mission d'intérêt général.

- Toute demande de changement d'usage pour l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale de locaux situés en rez-de-chaussée d'une construction, à l'exception de la location de local meublé destiné à l'habitation pour de courtes durées de manière répétée à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile, qui relève des dispositions de l'article 10.3.
- Toute demande de changement d'usage au profit d'une personne seule exerçant une activité professionnelle listée en annexe du présent règlement, d'un local situé en étage d'une construction, lorsque ce local est inférieur à 100 m² de surface habitable au sens de l'article R.111-2 du C.C.H.
- Toute demande de changement d'usage au profit de plusieurs personnes exerçant une activité professionnelle listée en annexe du présent règlement, d'un ou plusieurs locaux situés en étage, lorsque leur surface totale est inférieure à 300 m² de surface habitable au sens de l'article R.111-2 du C.C.H.

10.3 : Par dérogation au 10.1, est soumis à autorisation préalable sans compensation tout changement d'usage d'un local meublé destiné à l'habitation en vue de la location de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile :

1. Pour une durée de 3 ans non reconductible ;
2. Pour le changement d'usage d'un ou plusieurs logements par personne physique ;
3. Pour un logement décent tel que défini par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Le pétitionnaire devra attester sur l'honneur du respect de cette disposition lors du dépôt de la demande.

Article 11 : Forme de la demande d'autorisation

Dès lors qu'une autorisation est requise, le pétitionnaire doit déposer une demande accompagnée des pièces justificatives à l'adresse suivante :

Courbevoie : Mairie, Direction de l'aménagement urbain, place de l'Hôtel de Ville – 92400 COURBEVOIE

Garches : Mairie de Garches, 2 Rue Claude Liard, 92380 Garches

La Garenne-Colombes : Pôle Urbanisme et Prospectives Urbaines- Mairie de La Garenne-Colombes, 68 boulevard de La République, 92250 La Garenne-Colombes

Levallois-Perret : Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement, 66 bis rue du Président Wilson, 92300 LEVALLOIS-PERRET , Urbanisme_ads@ville-levallois.fr

Neuilly-Sur-Seine : Hôtel de ville – Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat, 96 avenue Achille Peretti, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Nanterre : Direction de l'Aménagement et du Développement, 130 rue du Huit mai 1945, 92000 NANTERRE

Puteaux : Mairie de Puteaux , 131 Rue de la République, 92800 Puteaux

Rueil-Malmaison : 13 Boulevard du Maréchal Foch, 92500 Rueil-Malmaison
Saint-Cloud : Service de l'Urbanisme, 13, place Charles-de-Gaulle, 92211 Saint-Cloud, urbanisme@saintcloud.fr
Suresnes : Direction de l'Urbanisme et de l'aménagement , 2 rue Carnot 92150 Suresnes
Vaucresson : 8 Grande Rue, 92420 Vaucresson

Annexe 1 : Liste des professions autorisées

Annexe 2 : NEUILLY-SUR-SEINE : linéaires relatifs au changement d'usage

Annexe 3 : LA GARENNE COLOMBES : linéaires relatifs au changement d'usage