



Règlement municipal 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

Principes généraux concernant les changements d'usage

Article 1^{er} : Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par la maire de Paris après avis du maire d'arrondissement.

Les demandes de changement d'usage sont instruites en application des articles 2 et suivants du présent règlement et accordées en prenant en compte les objectifs de mixité sociale, l'équilibre entre habitat et emploi dans les différents quartiers parisiens et la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements, précisés par le Programme Local de l'Habitat et le Plan Local d'Urbanisme de Paris en vigueur.

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

Les autorisations délivrées avec compensation revêtent un caractère réel et sont attachées au local et non à la personne.

Le régime des autorisations de changement d'usage avec compensation

Article 2 :

I - La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1^{er} janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

Les locaux proposés en compensation doivent cumulativement :

a) correspondre à des unités de logement, et être de qualité et de surface équivalentes à celles faisant l'objet du changement d'usage, les dossiers étant examinés en fonction de la qualité d'habitabilité des locaux. Les locaux apportés en compensation doivent répondre aux normes définies par le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

b) être situés dans le même arrondissement que les locaux d'habitation faisant l'objet du changement d'usage.

Les surfaces sont calculées conformément à l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation.

II - Dans le secteur de compensation renforcée défini en annexe n° 1, par dérogation au a) du I, les locaux proposés en compensation doivent représenter une surface double de celle faisant l'objet de la demande du changement d'usage, sauf si ces locaux sont transformés en logements locatifs sociaux faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation d'une durée minimale de 20 ans.

Par dérogation au b) du I, la compensation en logements locatifs sociaux de locaux transformés dans le secteur de compensation renforcée peut être située dans l'ensemble de ce secteur. Toutefois, si les locaux transformés sont situés dans les 1^{er}, 2^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème} arrondissements, où le déficit de logements par rapport à l'activité est particulièrement marqué, 50% au plus de la surface transformée pourra être compensée en dehors de l'arrondissement de transformation.

Ces arrondissements sont caractérisés par un rapport entre le nombre d'emplois salariés et le nombre d'actifs résidents, tel que mesuré par l'INSEE, supérieur à la moyenne parisienne.

Lorsque la totalité de la compensation peut être proposée en dehors de l'arrondissement de transformation, le nombre de logements offerts en compensation doit être au minimum identique au nombre de logements supprimés.

Si des locaux sont transformés et compensés par un propriétaire identique au sein d'une même unité foncière, dans le cadre d'une rationalisation des surfaces d'habitation de cette unité, la surface minimale exigée, au titre de la compensation, correspond à la surface des locaux transformés.

Article 3 : L'autorisation de changement d'usage pour la transformation d'un local ou de locaux destinés à l'habitation en locaux meublés loués de manière répétée pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, est subordonnée à une compensation dans le même arrondissement que celui de la transformation :

- pour les locaux situés en dehors du secteur de compensation renforcée, la surface de compensation est équivalente à la surface transformée en application du I de l'article 2 ;
- pour les locaux situés dans le secteur de compensation renforcée, la surface de compensation doit être double de la surface transformée, sauf s'il s'agit de logements locatifs sociaux faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation d'une durée minimale de 20 ans.

Le régime des autorisations de changements d'usage et d'usages mixtes à titre personnel

Article 4 : L'autorisation visant au changement d'usage de locaux d'habitation peut être accordée à titre personnel sans compensation lorsqu'elle est demandée :

1°) par une personne physique en vue d'y exercer une profession libérale réglementée entrant dans le champ d'application de la loi du 29 novembre 1966 sur les Sociétés civiles professionnelles ou de la loi du 31 décembre 1990 sur les Sociétés d'exercice libéral dans les cas suivants :

- dans les quartiers autres que ceux où a été constatée une prédominance des surfaces de bureaux par rapport aux surfaces de logements définis à l'annexe n° 2, lorsque la surface du local, objet du changement d'usage, ne dépasse pas 50 m² par professionnel et dans la limite de 150 m² par local ;
- sans limite de surface dans les quartiers prioritaires définis par l'article 5 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;
- dans tous les quartiers à l'occasion du remplacement d'un professionnel régulièrement installé dans la limite de 250 m². Toutefois, dans le cas où la totalité des professionnels exerçant dans le local cessent leur activité, le local revient à son usage d'habitation.

2°) par une personne physique ou morale en vue d'exercer dans le local une mission d'intérêt général ;

3°) par une personne physique ou morale en rez-de-chaussée :

- en vue d'y exercer une profession libérale,
- en vue d'y exercer une activité artisanale sur rue, selon la définition donnée par le Plan Local d'Urbanisme de Paris (PLU) – « Règlement - Dispositions Générales - VIII Définitions – Destinations » – en bordure de toutes

les voies comportant une protection particulière de l'artisanat définie dans l'article UG.2.2 a) - Zone UG - du Règlement du PLU, ou dans l'article US.2.2 a) du règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Marais,

- ou en vue d'y accueillir une association ou une fondation.

Par exception, l'autorisation visant au changement d'usage de locaux d'habitation accordée à titre personnel sans compensation en rez-de-chaussée est limitée à 50 m² par local dans le 8ème arrondissement.

Dans tous les autres cas, le régime des autorisations relève des dispositions de l'article 2 du présent règlement.

Article 4 bis : Les autorisations visées à l'article 4 délivrées à titre personnel cessent de produire effet lorsque le bénéficiaire met fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à son activité professionnelle dans ce local.

Article 5 : L'autorisation prévue à l'article L 631-7-2 du Code de la construction et de l'habitation qui vise à l'exercice, dans une partie du local d'habitation utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, d'une activité professionnelle, y compris commerciale, pourvu qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti, peut être accordée si la surface réservée à un autre usage que l'habitation est inférieure à 50 % de la surface totale du local. Cette surface n'est pas soumise à compensation.

Article 6 : Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, est autorisé, sans qu'il soit nécessaire d'en faire la demande :

- 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 conformément à l'article L 631-7-3 du Code de la construction et de l'habitation ;

- 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 conformément à l'article L 631-7-4 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois, si le logement appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré visé à l'article L 411-2 du même code, une autorisation doit être demandée au maire.

Conditions de délivrance des autorisations

Article 7 : Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer :

- soit un formulaire de demande de changement d'usage à caractère réel, avec compensation (articles 2 et 3 du présent règlement)
- soit un formulaire de demande de changement d'usage personnel, sans compensation (articles 4, 4 bis et 5 du présent règlement)

à la mairie de Paris, Pôle Accueil et Service à l'Usager de la Direction de l'Urbanisme (Sous-Direction du Permis de Construire et du Paysage de la Rue), guichet unique pour le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme et de changement d'usage de locaux d'habitation.

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, il devra justifier que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou à l'usage mixte ou à défaut produire l'accord de la copropriété.

Si le pétitionnaire est locataire du local faisant l'objet de la demande, il devra produire l'accord du propriétaire pour le changement d'usage ou pour l'usage mixte ainsi que, si le local est en copropriété, une attestation du

propriétaire justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou à défaut l'accord de la copropriété.

Article 8 : En cas d'infraction aux dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation (C.C.H), des poursuites auprès du tribunal de grande instance de Paris peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L 651-2 et L 651-3 du C.C.H.

Article 9 : En application de l'article L 631-8 du C.C.H, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage, et doit donner lieu au dépôt de deux dossiers distincts, en même temps, au guichet unique mentionné à l'article 7, pour s'acquitter des formalités imposées par :

- le Code de la construction et de l'habitation au titre du changement d'usage ;
- le Code de l'urbanisme et le PLU de Paris au titre du changement de destination des locaux d'habitation transformés.

Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L 631-7 du C.C.H.

Article 10 : La maire de Paris est chargée de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Bulletin municipal officiel et accessible sur le site internet de la ville de Paris : www.paris.fr.

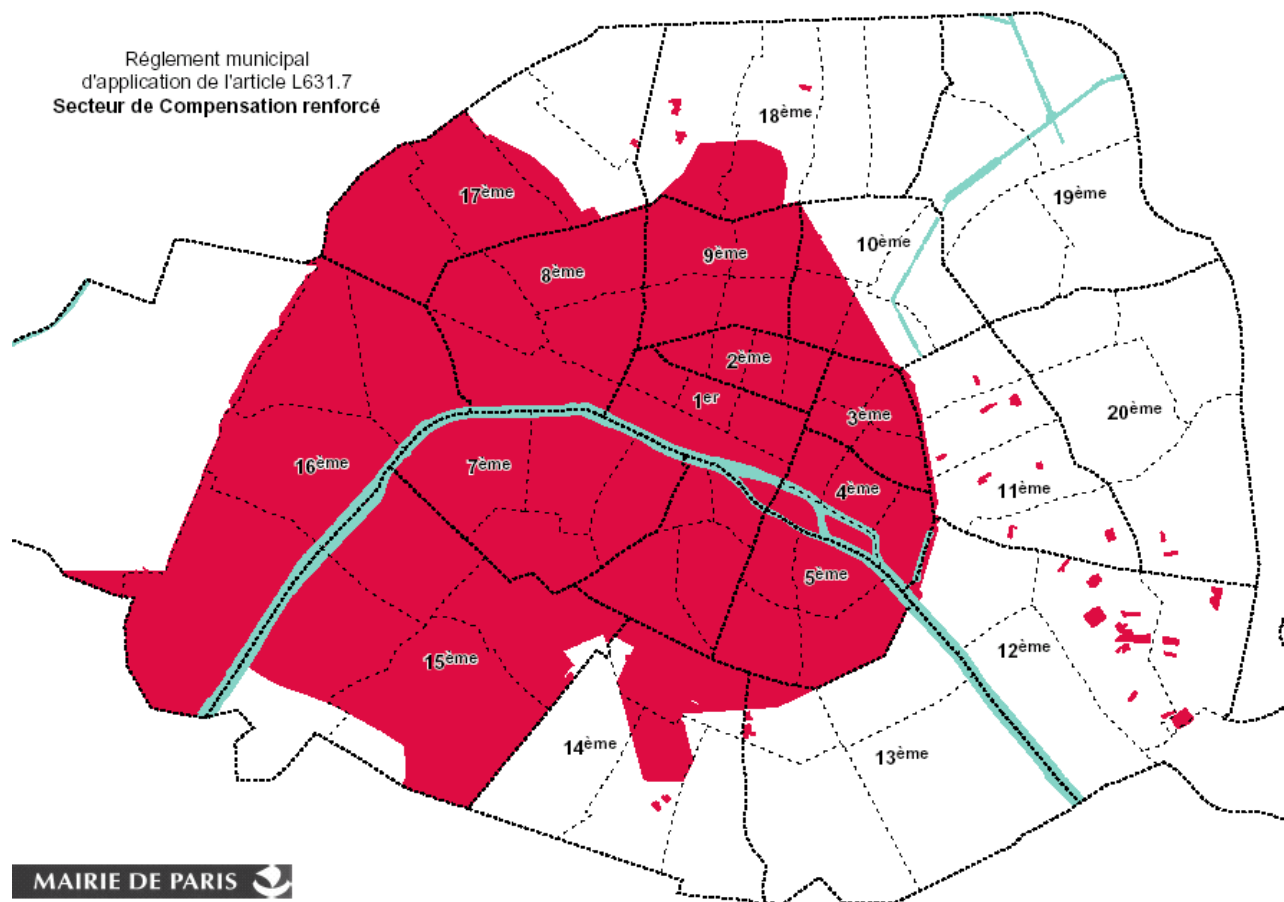
Annexe 1

Le **Secteur de Compensation Renforcée** du règlement municipal reprend le contour du secteur de protection de l'habitation du Plan Local d'Urbanisme de Paris, adopté par le Conseil de Paris des 12 et 13 juin 2006. Ce secteur de protection de l'habitation couvre l'ouest et le centre de la capitale, ainsi qu'un ensemble d'emprises destinées au logement, situées dans le grand arc nord est de la capitale. Le secteur de protection de l'habitation est un sous secteur de la zone urbaine générale du PLU, défini sur le plan de zonage « équilibre des destinations et limitation du stationnement » et présenté en 4 planches sur l'atlas général du PLU.

Pour sa part, le **secteur de compensation renforcée** recouvre en outre, les territoires des PSMV du Marais et du 7^{ème} arrondissement ainsi que les terrains du Sénat, qui relèvent d'une problématique identique en matière de locaux d'habitation.

Il comprend également des secteurs enclavés ou en bordure du secteur de protection de l'habitation relevant de la zone urbaine générale - tels que les secteurs soumis à des dispositions particulières (secteurs d'aménagement), les secteurs de Maisons et villas, les sites de protection des grands magasins et le secteur plus favorable à l'emploi de la gare Saint Lazare – ou relevant de la zone urbaine de grands services urbains (hôpitaux, faisceaux ferrés...) et de la zone urbaine verte (parcs, jardins, cimetières...).

La carte du secteur de compensation renforcée est consultable sur le site www.paris.fr.



Annexe 2

Les quartiers où a été constatée une prédominance des surfaces de bureaux par rapport aux surfaces de logements mentionnés au 1°) de l'article 4 sont les suivants:

1^{er} arrondissement	7^{ème} arrondissement
<ul style="list-style-type: none">• Saint-Germain-l'Auxerrois• Halles• Palais-Royal• Place Vendôme	<ul style="list-style-type: none">• Invalides
2^{ème} arrondissement	8^{ème} arrondissement
<ul style="list-style-type: none">• Gaillon• Vivienne• Mail	<ul style="list-style-type: none">• Champs-Élysées• Faubourg du Roule• Madeleine• Europe
4^{ème} arrondissement	9^{ème} arrondissement
<ul style="list-style-type: none">• Saint-Merri• Notre-Dame	<ul style="list-style-type: none">• Chaussée-d'Antin• Faubourg-Montmartre
	16^{ème} arrondissement
	<ul style="list-style-type: none">• Chaillot
	17^{ème} arrondissement
	<ul style="list-style-type: none">• Ternes• Plaine de Monceau