

REGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION ET DETERMINANT LES COMPENSATIONS SUR CERTAINS SECTEURS

Règlement applicable aux communes de Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-St-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville membres de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble, 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 1er du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation.

Les habitants des communes d'Est Ensemble sont confrontés au prix élevé des logements. Les 9 communes sont situées en zone tendue, dont 5 en secteur Abis, caractérisé par la plus forte tension sur le marché immobilier. Les loyers du parc privé sont en moyenne de 18€/m², soit deux fois plus élevés que les loyers du parc social où les délais d'attribution ne cessent d'augmenter (une attribution pour 14 demandes en 2024 contre une pour 7 en 2015). En conséquence, il a été mis en place ces dernières années des dispositifs de régulation du parc privé (encadrement des loyers, permis de louer) afin de garantir aux habitantes et aux habitants le droit de vivre sur le territoire dans des logements dignes et abordables et faire vivre la mixité sociale. Le Conseil de territoire a également adopté le 29/06/2021 un premier règlement intercommunal définissant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation.

Il est constaté depuis 2022 une augmentation du nombre de logements proposés à la location touristique, (2800 annonces à l'été 2023, soit 2 % du parc privé d'Est Ensemble contre 1300 en 2021). Le règlement adopté en 2021 est donc adapté à cette évolution en limitant à 3 ans l'autorisation de changement d'usage et en mettant en place un secteur de compensation sur la commune des Lilas.

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.

Article 1 : Cadre réglementaire

Il ressort des dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation (articles L631-7 à L631-9) que

- L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble. Elle peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage.

- Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, une délibération prise par l'organe délibérant de cet établissement fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartier, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.
- Ce régime est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable.

L'Etablissement public territorial (EPT) d'Est Ensemble est donc compétent pour définir, sur son territoire, les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage.

Les conditions d'autorisation prennent en compte les objectifs de mixité sociale, l'équilibre entre habitat et la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements, précisées dans le programme local de l'habitat (PLH) et le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble.

Article 2 : 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.

Le présent règlement concerne uniquement les changements d'usage des locaux destinés à l'habitation et devant faire l'objet d'une autorisation préalable du maire de la commune où est situé le bien sur lequel porte la demande. Le Plan local d'urbanisme intercommunal règlemente par ailleurs les destinations autorisées ou soumises à conditions particulières.

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 1er 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 (meublé touristique).

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).

Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale, doit au-delà de 120 jours de location par an, obtenir une autorisation préalable de changement d'usage du local.

Les logements reconnus comme résidences secondaires (occupées moins de 8 mois par an) et offerts à la location touristique doivent obligatoirement faire l'objet d'une demande de changement d'usage dès le premier jour de location.

Article 3 : Autorisation de changement d'usage sans compensation accordée à titre personnel

Le local faisant l'objet de l'autorisation de changement d'usage doit être décent et présenter toutes les conditions normales de sécurité et de salubrité.

Les autorisations de changement d'usage obtenues sans compensation sont accordées à titre personnel.

Pour les changements d'usage sollicités pour de la location en tant que meublés touristiques, l'autorisation de changement d'usage est accordée pour une durée de 3 ans. Une nouvelle demande devra être sollicitée à l'issue de la période de 3 ans.

Pour les changements d'usage autres que pour la location en tant que meublés touristiques, l'autorisation est délivrée pour toute la durée de l'exercice de l'activité. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

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

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, les changements d'usage ne pourront être accordés qu'à condition que les locaux objets du

changement d'usage conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation (cuisine, salles de bains...). Au départ du bénéficiaire, les locaux devront retrouver un usage d'habitation.

Article 4 : Autorisation de changement d'usage avec compensation (article applicable uniquement à la commune des Lilas)

La commune des Lilas est un territoire confronté à une hausse des prix de l'immobilier particulièrement significative à l'échelle d'Est Ensemble, rendant difficile l'accès au logement pour les ménages. La commune est située entièrement dans la zone de marché locatif 307 définie par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, avec un niveau médian de loyer 2022 le plus important d'Est Ensemble (18,6 €/m²). Elle est par ailleurs caractérisée par sa proximité de la ville de Paris, sa bonne desserte en transports collectifs et son attractivité, qui l'exposent à un fort développement de la location de courte durée susceptible d'aggraver la situation de tension sur le logement (triplément des demandes de n° d'enregistrement et de changement d'usage en 2024).

En conséquence, sur l'ensemble de la commune des Lilas, l'autorisation de changement d'usage pour la location d'un local meublé destiné à l'habitation, pour de courtes durées et de manière répétée, à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile est subordonnée à compensation.

Le local faisant l'objet de l'autorisation de changement d'usage doit être décent et présenter toutes les conditions normales de sécurité et de salubrité.

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 par changement de destination (commerce, bureau, industrie etc. vers habitation).

Les locaux offerts en compensation devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme de changement de destination au préalable et seront visés dans l'autorisation de changement d'usage qui devra être publiée au fichier immobilier du bureau de la conservation des hypothèques par les soins du bénéficiaire de l'autorisation.

Les locaux proposés en compensation doivent :

- être de qualité et de surface a minima équivalentes à ceux faisant l'objet du changement d'usage.
- être situés dans la même commune que les locaux d'habitation faisant l'objet du changement d'usage.
- être décents et présenter toutes les conditions normales de sécurité et de salubrité.

Les locaux à destination de commerces et activités de services ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics situés en rez-de-chaussée ne peuvent en aucun cas servir de compensation.

Article 5 : Interdictions de changement d'usage

Les logements suivants ne peuvent obtenir une autorisation de changement d'usage, et ce pendant la durée de conventionnement ou d'engagement à utiliser le logement en résidence principale :

- logements sociaux au sens du code de la construction et de l'habitation : logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, logements en accession sociale à la propriété, autres logements conventionnés dont l'accès est soumis à des conditions de ressources, logements foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements foyers dénommés résidences sociales, centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile, terrains locatifs familiaux en état de service, logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative, logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire ;
- logements ayant bénéficié de financements publics (subventions) ;
- logements ayant bénéficié d'avantages fiscaux (dégrèvement d'impôt ou TVA à taux réduit) ou financiers (prêts conventionnés) ;
- logements relevant du dispositif de l'accession encadrée pendant toute la durée d'application des clauses anti spéculatives.

La demande devra porter sur un logement qui répond aux normes de sécurité, de salubrité, de dignité et de décence (notamment, en respectant les dispositions en vigueur du décret 2002-120 du 30 janvier 2002, du décret 2023-695 du 29 juillet 2023, du règlement sanitaire départemental, de l'arrêté préfectoral 2024-0496 du 12 février 2024). Le pétitionnaire attestera sur l'honneur du respect de cette disposition.

Le changement d'usage ne peut être délivré lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet, en parties communes, d'un arrêté d'insalubrité, de mise en sécurité ou visant les équipements communs.

Article 6 : 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 et 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 7 : Demande d'autorisation

Les décisions relatives aux demandes d'autorisation de changement d'usage sont prises par les Maires des villes du territoire d'Est Ensemble, et instruites par leurs services en application du présent règlement.

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer un formulaire de demande accompagné des pièces justificatives requises. Ces demandes de changement d'usage sont à déposer auprès de la ville où se situe le logement concerné.

Un accusé réception est adressé au demandeur. Ce dernier mentionne, le cas échéant, les pièces manquantes qui devront être transmises au service instructeur dans le délai d'un mois à compter de la réception de ce courrier d'accusé réception.

L'absence de réponse de l'administration dans un délai de deux mois suivant la réception d'un dossier complet vaut accord tacite conformément à la réglementation en vigueur.

Article 8 : Sanctions

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L.631-7 et suivants du C.C.H, des poursuites auprès du tribunal judiciaire territorialement compétent peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L.651-2 (« amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé ») et L.651-3 du C.C.H. (« quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement »).

Article 9 : Prise d'effet

Le présent règlement entre en vigueur à compter du 8 juillet 2024 et s'appliquera à toutes les décisions relatives au changement d'usage des locaux d'habitation délivrées à compter de cette même date.