

Une récente ordonnance assouplit les conditions de changement d'affectation des locaux d'habitation pour les transformer en locaux à usage commercial ou professionnel.

Transformer des locaux d'habitation pour en faire un usage commercial ou professionnel est en règle générale, soumis à autorisation préfectorale préalable. Cette dernière est du reste indispensable avant la conclusion d'un bail commercial. Une récente ordonnance (n°2005-655 du 8 juin 2005) vient d'en assouplir les conditions de demande et modifie le Code de la construction en conséquence.

Jusqu'à présent, une autorisation du préfet était nécessaire à Paris et dans les communes limitrophes, situées dans un rayon de 50 kilomètres, ainsi que dans les communes de plus de 10 000 habitants. Désormais, cette autorisation ne concerne plus que les communes de plus de 200 000 habitants ainsi que les locaux situés dans les départements des Hauts de Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne.

Elle est délivrée par le préfet du département où est situé l'immeuble, après avis du maire de la commune ou du maire de l'arrondissement à Paris, Marseille et Lyon.

Dans un but de simplification, le texte indique par ailleurs, que pour toute demande assortie de travaux nécessitant un permis de construire, la demande de permis vaudra demande de changement d'usage.

L'autorisation est à présent accordée à titre personnel, et cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin à l'activité professionnelle du bénéficiaire.

Pour ne pas aggraver la pénurie de logements dans certaines villes, l'autorisation de changement d'affectation pourra cependant être subordonnée à une compensation, sous la forme d'une transformation concomitante en habitations, de locaux ayant un autre usage. Dans chaque département, le préfet fixera des règles de compensation par quartier pour respecter la mixité sociale et le marché des locaux d'habitation.

J.O n° 133 du 9 juin 2005 page 10083 texte n° 8

Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction

NOR: SOCX0500056R

TITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES AU CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION

Article 24

L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 631-7. - Dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable.

« Constituent des locaux destinés à l'habitation 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.

« Pour l'application du présent chapitre, 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 postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction a été autorisée.

« Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après la date de référence 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.

« Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux appartenant à une personne publique, affectés à un autre usage que l'habitation à la date de leur cession et dont le produit de la cession donne lieu au versement d'une recette non fiscale au profit du budget de l'Etat. Elles demeurent inapplicables aux locaux qui auront fait l'objet d'une telle cession. »

Article 25

L'article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :
« Art. L. 631-7-1. - L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée, après avis du maire et, à Paris, Marseille et Lyon, après avis du maire d'arrondissement, par le préfet du département dans lequel 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.

« L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel. 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. Toutefois, lorsque l'autorisation est subordonnée à une compensation, le titre est attaché au local et non à la personne. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier.

« L'usage des locaux définis à l'article L. 631-7 n'est en aucun cas affecté par la prescription trentenaire prévue par l'article 2262 du code civil.

« Dans chaque département où l'article L. 631-7 est applicable, le préfet prend un arrêté fixant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, 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. »

Article 26

L'article L. 631-7-2 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :
« Art. L. 631-7-2. - Dans des conditions fixées par l'arrêté prévu à l'article L. 631-7-1, le préfet peut autoriser, dans une partie d'un local d'habitation utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, l'exercice d'une profession à la condition que celle-ci ne revête à aucun moment un caractère commercial. »

Article 27

A l'article L. 631-7-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « aux dispositions de l'article L. 631-7 » sont remplacés par les mots : « aux dispositions des articles L. 631-7 et L. 631-7-2 ».

Article 28

L'article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :
« Art. L. 631-8. - 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 de travaux vaut demande de changement d'usage.

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

Article 29

I. - Les personnes qui, avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, ont changé, sans autorisation, l'usage d'un local auquel était applicable l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient sur demande d'une autorisation à titre personnel si elles justifient, avant le 1er juillet 2006, de l'usage continu et non contesté des lieux à des fins autres que l'habitation depuis au moins vingt ans à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

II. - Les autorisations définitives accordées sur le fondement du même article L. 631-7 avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance et qui ont donné lieu à compensation effective, sont attachées au local et non à la personne.

III. - Les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance, sont temporairement affectés à l'habitation en vertu d'une déclaration d'affectation temporaire des locaux, peuvent, nonobstant les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, retrouver leur affectation antérieure sur simple déclaration adressée au préfet avant l'expiration du délai mentionné dans la déclaration d'affectation temporaire. En l'absence de déclaration, les locaux qui, à

l'expiration de ce délai, demeurent affectés à l'habitation sont régis par les dispositions applicables aux locaux à usage d'habitation.

Article 30

Le Premier ministre, le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement et le ministre de la santé et des solidarités sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 8 juin 2005.