

## **2018 DLH 254 création d'un service numérique de dématérialisation des demandes de changement d'usage de locaux d'habitation - modification du règlement municipal**

Le Conseil de Paris  
siégeant en formation de Conseil municipal

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2511 et suivants ;

Vu l'article 13 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie modifié par l'article 6 de la loi 2009-179 du 29 janvier 2009;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment la section 2 du chapitre 1<sup>er</sup> du titre III du livre VI ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n°2013-1005 du 12 novembre 2013 habilitant le Gouvernement à simplifier les relations entre l'administration et les citoyens ;

Vu les délibérations 2008 DLH 201 approuvant le règlement municipal fixant les conditions de Délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application des articles L 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation et 2009 DLH 053 décidant l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> avril 2009 de ce règlement municipal ;

Vu les délibérations 2011 DLH 24, 2014 DLH 1120, 2015 DLH 165, 2016 DLH 59, 2017 DLH 128, 2017 DLH 362 portant modification du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation ainsi que les principes déterminant les compensations ;

Vu l'avis du Conseil du 1<sup>er</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 2<sup>ème</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 3<sup>ème</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 4<sup>ème</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 5<sup>ème</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 6<sup>ème</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 7<sup>ème</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 8<sup>ème</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 9<sup>ème</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 10<sup>ème</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 11<sup>ème</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 12<sup>ème</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 13<sup>ème</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 14<sup>ème</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 15<sup>ème</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 16<sup>ème</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 17<sup>ème</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 18<sup>ème</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 19<sup>ème</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 20<sup>ème</sup> arrondissement en date du ;

Vu le projet de délibération en date du ..... 2018 par lequel la Maire de Paris demande la **création d'un service numérique de dématérialisation des demandes de changement d'usage de locaux d'habitation et la modification du règlement municipal** ;

Vu le projet de règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation modifié,

Sur le rapport présenté par M. Ian Brossat, au nom de la 5<sup>ème</sup> Commission ;

Délibère :

**Article 1 :** Il est décidé de mettre en place à Paris un service numérique de dématérialisation des demandes de changement d'usage de locaux d'habitation

Le télé-service permettra d'effectuer la demande de changement d'usage de locaux d'habitation par voie électronique en vue d'obtenir soit :

- une autorisation de changement d'usage à caractère personnel sans compensation ;
- une autorisation de changement d'usage à caractère réel avec compensation ;
- une autorisation d'usage mixte.

Cette procédure complétera la possibilité de déposer une demande de changement d'usage ou d'usage mixte en support papier conformément aux annexes 3, 4 et 5 du règlement municipal.

**Article 2 :** Le 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<sup>er</sup> du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« **Article 2 - I - a) :** »

- après « correspondre » ajouter « à la création » d'unités de logements

- après « Les locaux apportés en compensation doivent répondre aux normes ...logement décent » ajouter « et ne doivent pas constituer une extension d'un logement existant ».

#### « Article 2 – II »

- après « Ces arrondissements sont caractérisés par un rapport entre le nombre d'emplois salariés... » retirer « salariés »

- remplacer : « 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 » par : « Dans les arrondissements (ou parties d'arrondissements) des 3.10.14.15.16.17.18 du secteur de compensation renforcée, le nombre de logements offerts en compensation doit être au minimum identique au nombre de logements supprimés ».

- avant « si des locaux sont transformés et compensés .. » ajouter un III et mentionner «Dans l'ensemble des arrondissements parisiens »

- remplacer « propriétaire identique » par « même propriétaire ».

#### « Article 4 : »

-Après « L'autorisation visant au changement d'usage de locaux d'habitation peut être accordée à titre personnel sans compensation lorsqu'elle est demandée :... ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> par professionnel » ajouter « exerçant une profession libérale réglementée ».

- Après « dans tous les quartiers à l'occasion du remplacement d'un professionnel » ajouter « exerçant une profession libérale réglementée ».

- Après « Toutefois, dans le cas où la totalité des professionnels » ajouter « exerçant une profession libérale réglementée ».

- A ce même alinéa après « -dans tous les quartiers à l'occasion du remplacement d'un professionnel ...installé dans la limite de 250 m<sup>2</sup> » ajouter « par une personne exerçant la même profession que celle autorisée ».

- Après « en vue d'y exercer une activité artisanale sur rue » ajouter « ou sur cour »

- Après « Règlement - Dispositions Générales - VIII Définitions – Destinations » –supprimer « en bordure de toutes les voies » et ajouter « dans toutes » les voies comportant une protection particulière de l'artisanat ».

- Après « définie dans l'article UG.2.2 a) - Zone UG - du Règlement du PLU, dans l'article US.2.2 a) du règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Marais » ajouter « ou dans l'article US.2.2 1° a) du règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du 7<sup>ème</sup> arrondissement ».

- Ajouter un quatrième alinéa au paragraphe 3) :

« - en vue d'y exercer une activité commerciale, en dehors du secteur de compensation renforcée, dès lors que le propriétaire ou le locataire de ce local est l'un des Organismes d'Habitation à Loyer Modéré visés à l'article L 411-2 du code de la construction et de l'Habitation ou une société d'économie mixte. »

- Avant dernier alinéa de l'article 4 : Ajouter un article « 4bis » au lieu d'un simple alinéa

- avant «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 m<sup>2</sup>...» ajouter «Lorsque la demande est déposée sur le fondement de l'article 4.3 ».

- après « Dans tous les autres cas, le régime des autorisations relève des dispositions de l'article 2 du présent règlement » ajouter « à l'exception de l'article 4 2°) »

-Remplacer article 4 « bis » par 4 « ter »

#### -« Article 5 : »

Après « 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 », supprimer « d'une » et ajouter « de son » « activité professionnelle, y compris commerciale, ... ».

## **-« Conditions et modalités de délivrance des autorisations**

**Article 7 :** Après : « Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire » supprimer « doit » et ajouter « peut » déposer

Ajouter un alinéa:

- « une demande en ligne via le téléservice prévu à cet effet »

Modifier les 2 alinéas existants par :

- « soit » supprimer « un formulaire de » ajouter « une » « demande de changement d'usage à caractère réel, avec compensation (articles 1, 2 et 3 du présent règlement) »
- « soit » supprimer « un formulaire de » ajouter « une » « demande de changement d'usage personnel, sans compensation (articles 1 4 4 bis et 4ter du présent règlement) »

Et ajouter :

- « soit une demande d'usage mixte, sans compensation (articles 1 et 5 du présent règlement) »

Ajouter à la suite :

« Le pétitionnaire peut également déposer :

- soit un formulaire de demande de changement d'usage à caractère réel, avec compensation (articles 1 2 et 3 et annexe 3 du présent règlement)
- soit un formulaire de demande de changement d'usage personnel, sans compensation (articles 1 4, 4 bis, 4 ter et annexe 4 du présent règlement)
- soit un formulaire de demande d'usage mixte, sans compensation (articles 1 et 5 annexe 5 du présent règlement)

à la mairie de Paris, Direction du Logement et de l'Habitat - Bureau de la Protection des Locaux d'Habitation »

Supprimer : « 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 ».

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

Après « Si le pétitionnaire est locataire du local faisant l'objet de la demande », ajouter « d'usage mixte », « il devra produire l'accord du propriétaire » supprimer « pour le changement d'usage ou... » et après « ainsi que, si le local est en copropriété, une attestation du propriétaire justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas » supprimer « au changement d'usage ou » ajouter « à l'usage mixte ».

### **-« Article 9 : »**

Après « « En application de l'article L 631-8 du C.C.H, ... et doit donner lieu au dépôt de deux dossiers distincts, en même temps », supprimer « au guichet unique mentionné à l'article 7 » :

- après « le Code de la construction et de l'habitation au titre du changement d'usage » ajouter « à la Direction du Logement et de l'Habitat »

-après « le Code de l'urbanisme et le PLU de Paris au titre du changement de destination des locaux d'habitation » ajouter « à la Direction de l'Urbanisme »

### **-« Article 10 » :**

- Remplacer « 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) » par « Direction du Logement et de l'Habitat (Bureau de la Protection des Locaux d'Habitation) »

- Remplacer « Le caractère régulier de l'usage autre que l'habitation des locaux au sens de l'article L.631-7-1 B du Code de la construction et de l'habitation devra être justifié...attestant de la véracité des pièces fournies » par « Le déclarant identifie précisément les locaux objets de sa déclaration (adresse, code postal, bâtiment, escalier, étage, porte, n° de lot) et atteste sur l'honneur que ces locaux sont à usage autre que l'habitation au sens des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ».
  
- **L'Annexe 1 du règlement municipal est modifiée comme suit :**  
Après «Le Secteur de Compensation Renforcée du règlement municipal..., adopté par le Conseil de Paris des 12 et 13 juin 2006 » ajouter « avec une modification générale adoptée par une délibération du Conseil de Paris des 4,5 et 6 juillet 2016. »

**Article 3 :** Les formulaires et les listes des pièces à joindre pour toute demande de changement d'usage à caractère réel, pour toute demande de changement d'usage à titre personnel, pour toute demande d'usage mixte, joints au présent projet de délibération sont approuvés et seront annexés au règlement municipal en remplacement des formulaires et des liste actuelles (nouvelles annexes 3, 4,5)

**Article 5 :** La présente délibération fera l'objet pendant un mois d'un affichage en mairie d'arrondissement ainsi qu'à l'Hôtel de Ville et d'une publication au Bulletin municipal officiel de la Ville de Paris.