

LES DIFFERENTES ETAPES DE LA RECHERCHE DE COMMERCIALITE A PARIS

Le parcours d'un propriétaire souhaitant acquérir de la commercialité à l'appui de sa demande de changement d'usage avec compensation (suppression d'un logement pour le remplacer par un projet commercial - bureau, meublé courte durée, commerce ...)

Information sur la réglementation et la procédure : le propriétaire va d'abord se renseigner auprès de la Ville de Paris

Le déroulement de la procédure

- ➔ [Page Paris.fr du site web de la Ville de Paris](#) : rubrique « exercer une activité dans un logement » qui renvoie également à la rubrique spécifique « meublés touristiques ».

Cette page comprend notamment un [simulateur](#) qui guide le demandeur vers l'autorisation appropriée selon sa situation et détermine les pièces justificatives à réunir pour constituer son dossier.

Si une compensation est demandée dans son cas, toute explication est donnée sur sa nature et les moyens de l'obtenir (voir notamment fiche sur le changement d'usage avec compensation...).

- ➔ [La boîte mail générique du BPLH](#) :

Cette page renvoie à la boîte mail du BPLH (DLH-BPLH@paris.fr) qui répond sur une semaine maximum aux demandes des propriétaires qui souhaitent engager une procédure d'achat de commercialité et renseigne sur la liste des intermédiaires spécialisés dans les cessions de commercialité.

Le propriétaire va mandater un intermédiaire ou directement un bailleur social qui, pour son compte, va :

- acquérir le titre de compensation nécessaire à l'appui de la future demande de changement d'usage,
- déposer la demande de changement d'usage,
- suivre le déroulement de la procédure jusqu'à l'obtention de l'autorisation.

- [Avec ce mandat le mandataire va conclure l'achat de commercialité :](#)

- Rechercher la surface correspondant à son propre projet (identique ou double suivant les cas), c'est-à-dire des surfaces à un autre usage (bureaux...) qui seront transformées en habitation ;

- Vérifier le respect de la règle de concomitance de l'article L.631-7 du CCH : la compensation peut être acquise entre la date de l'autorisation d'urbanisme autorisant les travaux et jusqu'à la fin des travaux ;
- Établir le caractère juridique de la compensation, c'est à dire prouver que la surface est à un autre usage au 1er janvier 1970 comme demandé par la réglementation ;
- Signer un acte sous seing privé avec le vendeur de la commercialité établissant la surface, le prix (prix moyen d'achat d'environ 1 600€/m²), l'engagement du vendeur de transformer cette surface en surface d'habitation ;
- Obtenir du vendeur les pièces nécessaires au dépôt de la demande de changement d'usage : plans et surface de l'état initial, plans et surface de l'état futur (logements), arrêté d'urbanisme mentionnant le changement de destination en logement.

■ Avec ce mandat le mandataire va déposer le dossier de demande de changement d'usage avec compensation :

- Le formulaire de demande peut être rempli via un téléservice dont le lien se trouve sur la page Paris.fr du changement d'usage, avec transmission de la liste des pièces à joindre (sinon formulaire papier).

■ Avec ce mandat le mandataire va suivre le dossier jusqu'à l'obtention de l'autorisation de changement d'usage avec compensation :

- Organisation de l'enquête de terrain sur les locaux transformés et les locaux de compensation avec les agents assermentés du BPLH ;
- Échanges divers ;
- Obtention de l'autorisation dans un délai maximum de 2 mois ;
- L'autorisation va permettre au propriétaire d'engager ses propres travaux (suppression de logement et réalisation de son projet).

CONCLUSION

- ➔ Le propriétaire quel qu'il soit, s'en remet à un professionnel spécialisé pour mener à bien la procédure d'achat de commercialité puis d'obtention de l'autorisation, le délai total étant de l'ordre de quelques mois, très court s'agissant de projets immobiliers.
- ➔ En tout état de cause la procédure est plus simple et le délai plus court que pour l'instruction des demandes d'urbanisme qui sont menées en parallèle, parfois par le même intermédiaire.