

LE CHANGEMENT D'USAGE A TITRE PERSONNEL ET L'USAGE MIXTE

Seuls les locaux à usage d'habitation au sens des articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation sont soumis à une demande de changement d'usage préalable : s'installer dans des locaux à un autre usage que l'habitation ne nécessite aucune démarche au titre de cette réglementation.

Qui est concerné ?

- ➔ Les professions libérales (en rez-de-chaussée uniquement) ;
- ➔ Les professions libérales réglementées(en RDC et étages) ;
- ➔ Les artisans (dans certaines rues de protection de l'artisanat) ;
- ➔ Les associations et fondations (en rez-de-chaussée) ;
- ➔ Les organismes exerçant une mission d'intérêt général (les administrations publiques et dépendances, les associations et fondations reconnues d'utilité publique).

La réglementation

Les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage dépendent de l'activité exercée, des caractéristiques des locaux (étage ou RDC, surface...) et de la localisation (quartier administratif notamment). Ces critères sont définis dans le règlement municipal des changements d'usage.

- ➔ En rez-de-chaussée une autorisation peut être délivrée à titre personnel à toute personne exerçant une activité libérale, sans limite de surface, hormis dans le 8ème arrondissement (surface maximale autorisée sans compensation : 50m²), ainsi qu'à toutes les associations et fondations et aux artisans situés en rez-de-chaussée sur rue dans une voie comportant une protection particulière de l'artisanat au Plan local d'urbanisme de Paris.

La ville de Paris se réserve le droit de demander tout document complémentaire permettant de prouver l'exercice d'une profession libérale dans un local et le cas échéant une attestation de l'absence de tout acte de commerce effectué dans ce local.

Exercer une activité professionnelle ou commerciale dans sa **résidence principale en rez-de-chaussée** ne nécessite pas d'autorisation de changement d'usage.

>> **À savoir !**

L'activité d'artisan est définie par la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants, « activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation, ou prestation de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste annexée au [décret n°98-247 du 2 avril 1998](#) ».

➔ **En étages**, une autorisation peut être délivrée à titre personnel à toute personne exerçant une **activité libérale réglementée*** (notamment au titre d'officiers publics ou ministériels, d'auxiliaires médicaux et des professions constituées en ordre professionnel) à condition de satisfaire aux conditions suivantes :

- Le local doit être situé en dehors des 19 quartiers (sur 80) à prédominance de bureaux (voir [carte des zonages réglementaires](#) – 2e onglet) ;
- La surface du local doit être au maximum de 50 m² par professionnel, dans la limite de 150 m².

**Il appartient au demandeur de prouver que la profession qu'il exerce dépend bien des professions réglementées entrant dans le champ d'application de la loi du 29 novembre 1966 ou de la loi du 31 décembre 1990 comme le requiert [le règlement municipal](#).*

S'il s'agit de votre **résidence principale**, vous pouvez obtenir une autorisation d'usage mixte professionnelle à condition de satisfaire aux conditions suivantes :

- L'activité doit être exercée uniquement par l'occupant à titre de résidence principale du local ;
- La surface du local consacrée à la résidence principale doit correspondre au minimum à 50 % de la surface totale du local.

En dehors des professions libérales réglementées, seules les organismes exerçant une mission d'intérêt général peuvent déposer une demande de changement d'usage à titre personnel sans compensation pour des locaux situés en étages. Ces missions sont très limitées au regard de la nécessité de protéger les locaux d'habitation à Paris :

- Fondations ou associations reconnues d'utilité publique, ambassades, établissements scolaires publics, administrations de l'Etat ou des collectivités locales et dépendances ;
- Le demandeur devra prouver à chaque fois le caractère d'intérêt général de l'activité qui sera réellement exercée dans des locaux à usage d'habitation.

Les décisions sont prises au nom de la Maire de Paris après avis du maire

d'arrondissement, dans un délai maximal de deux mois à compter de la réception du dossier complet. Les décisions sont délivrées sous réserve du droit des tiers.

➔ Déposer une demande de changement d'usage en ligne

Si vous n'avez pas accès à ce téléservice, il faudra vous adresser au service mentionné ci-dessous qui vous adressera un formulaire papier :

Ville de Paris / Direction du Logement et de l'Habitat
Bureau de la Protection des Locaux d'Habitation (BPLH)
103, Avenue de France – 75013 PARIS
Contact par mail sur sollicitations.paris.fr

➔ Si vous ne remplissez pas ces conditions, il vous revient de déposer une demande de changement d'usage à caractère réel, soumise à compensation. (voir fiche « Le changement d'usage à caractère réel avec compensation »)

➔ Contact du service instructeur des autorisations de changement d'usage :

Ville de Paris
Direction du Logement et de l'Habitat
Sous-Direction de l'Habitat
Bureau de la Protection des Locaux d'Habitation
103 avenue de France - 75013 Paris
Tél : 39-75
Contact par mail sur sollicitations.paris.fr

➔ Contact du service instructeur des autorisations de changement de destination :

>> Pour le dossier de changement de destination (permis de construire ou déclaration préalable), l'instruction est assurée par le BASU (Direction de l'Urbanisme).

Ville de Paris / Bureau Accueil et Service à l'Usager (BASU)
6, promenade Claude Lévi-Strauss - CS 51388 - 75639 Paris Cedex 13

➔ Informations concernant l'accessibilité des locaux à usage professionnel :

>> Référente accessibilité de la Préfecture de Police :

Tél : 01.49.96.35.08

Boîte mail pour les questions :
pp-dtpp-sdsp-berp-qualite@gouv.fr
Préfecture de Police
Bureau des établissements recevant du public
Direction des transports et de la protection du public
12, quai de Gesvres - 75004 Paris

CONCLUSION

- ➔ Les autorisations délivrées à titre personnel sans compensation sont délivrées pour une personne et pour la durée d'un exercice professionnel. A l'issue de celui-ci, le local doit revenir à son usage initial d'habitation.
- ➔ La durée légale d'instruction des demandes de changement d'usage est de deux mois.
- ➔ Toute autorisation de changement d'usage est délivrée sous réserve du droit des tiers. Elle ne préjuge pas de la conformité de l'usage du local avec les règles de la copropriété.
- ➔ Cette décision peut faire l'objet d'un recours hiérarchique ou contentieux formé dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Pour le recours contentieux, celui-ci doit être formé auprès du tribunal administratif de Paris en application de l'article R.421-1 du code de justice administrative.
- ➔ Toute personne qui provoque des fraudes, qui enfreint l'autorisation administrative de changement d'usage de locaux d'habitation ou qui ne se conforme pas à ses conditions ou obligations, qui sciemment fait de fausses déclarations, qui a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, s'expose aux sanctions prévues par les articles L.651-1, L.651-2 et L.651-3 du code de la construction et de l'habitation.