

LE CHANGEMENT D'USAGE A CARACTERE REEL AVEC COMPENSATION

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 ?

- ➔ Votre situation ne vous permet pas de bénéficier d'une autorisation de changement d'usage à titre personnel ?
- ➔ Vous souhaitez proposer un bien autre que votre résidence principale en location de courte durée ?
- ➔ Vous êtes propriétaire et souhaitez mettre en location votre bien à un professionnel ou une société qui ne peut bénéficier d'une autorisation à titre personnel ?

>> Cette rubrique vous concerne.

La réglementation

- ➔ Que dit la réglementation sur la compensation?

Les autorisations de changements d'usage à caractère réel sont définitives et attachées au local ; elles ne peuvent être délivrées qu'à condition de proposer une compensation.

La compensation consiste à transformer en logement des locaux non dévolus à l'habitation (bureau, commerce...).

Cette compensation permet ainsi de reconstituer la « perte » d'un logement par la création d'un autre logement, afin de ne pas aggraver l'insuffisance de logements et de préserver l'équilibre entre l'habitat et les activités économiques.

■ Le mécanisme de la compensation

Le demandeur d'un changement d'usage à caractère réel peut soit :

- proposer en compensation des locaux à autre usage que l'habitation

dont il est propriétaire et qu'il va transformer en logements ;

- acheter un titre de compensation (ou commercialité) auprès d'un tiers, propriétaire de locaux affectés à un autre usage que l'habitation (bureaux, commerces...) qu'il va transformer en logements.

La compensation n'est pas une taxe, elle n'est pas matérielle ; il s'agit du transfert de la commercialité d'un local à autre usage que l'habitation vers un local d'habitation, permettant à ce dernier d'obtenir un changement d'usage à caractère réel, c'est-à-dire définitif.

Le mécanisme de la compensation permet de ne pas aggraver l'insuffisance des logements à Paris, objectif de la réglementation sur le changement d'usage des locaux d'habitation.

>> Demande d'autorisation de changement d'usage

■ Les étapes à suivre pour l'achat d'un titre de compensation

○ Étape 1 : Recherche de la compensation

Certains bailleurs sociaux réalisent des opérations de transformation de bureaux en logements et peuvent donc proposer des locaux en compensation. Il existe également des sociétés spécialisées dans la recherche de commercialité.

Pour en savoir plus : adressez-vous au BPLH qui vous renseignera sur l'état du marché et vous orientera vers les opérateurs en fonction de votre situation.

○ Étape 2 : Achat du titre de compensation

Il n'existe pas de tarif officiel : les prix sont négociés entre l'acheteur et le vendeur. Ils varient en fonction du lieu où se situe votre local.

La moyenne constatée à Paris se situe autour de 1 600 € par m² avec des écarts très importants, de l'ordre de 400 € par m² jusqu'à 3 000€ par m² dans les arrondissements de l'ouest et du centre de la capitale où la demande est la plus forte.

Une fois signé, le titre de compensation (ou attestation de cession de commercialité), permet de déposer votre demande de changement d'usage à caractère réel.

>> **Attention** : les locaux de compensation doivent avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme de changement de destination (en habitation) - permis de construire ou déclaration préalable - au moment du dépôt de la demande de changement d'usage.

Une copie de cette autorisation (ou déclaration) d'urbanisme devra être jointe

au dossier de demande de changement d'usage.

>> À savoir !

Toute demande de changement d'usage à caractère réel, avec compensation, nécessite de demander en parallèle un changement de destination.

■ **Les critères de recevabilité de la compensation (articles 2 et 3 du règlement municipal)**

Pour être recevables, les locaux proposés en compensation doivent :

- être à un autre usage que l'habitation au regard de la réglementation ;
- ne pas être déjà revenus à l'habitation au moment du dépôt de votre demande (règle de la concomitance) ;
- correspondre à des unités de logement ;
- respecter des critères de surface et de localisation qui varient selon le lieu et l'activité exercée dans votre local :

>> **Cas 1 : votre local est situé hors du secteur de compensation renforcée**

Critère de surface : les locaux proposés en compensation doivent avoir une surface au moins égale à celle de votre local.

Critère de localisation : les locaux proposés en compensation doivent être situés dans le même arrondissement que votre local.

>> **Cas 2 : votre local est situé dans le secteur de compensation renforcée**

Critère de surface : vous devez apporter une compensation de 2 m² pour 1 m² de logement supprimé, sauf si les locaux proposés en compensation sont transformés en logements sociaux, auquel cas la compensation est de 1 m² pour 1 m².

Critère de localisation : les locaux proposés en compensation doivent être situés dans le même arrondissement que votre bien s'il s'agit de logements privés. S'il s'agit de logements sociaux, ils peuvent être situés en dehors de l'arrondissement, dans les limites du secteur de compensation renforcée.

Attention ! Si votre local est situé dans les 1^{er}, 2^e, 4^e, 5^e, 6^e, 7^e, 8^e, ou 9^e arrondissements dans lesquels le déficit de logements par rapport à l'activité est particulièrement marqué, 50 % au plus de la surface de votre local pourra être compensée en dehors de l'arrondissement de votre local.

■ **Particularité de la compensation pour la location meublée de courte durée**

Si vous souhaitez obtenir une autorisation de changement d'usage en vue de faire de la location meublée de courte durée, la compensation doit être proposée dans le même quartier administratif que votre local, qu'il s'agisse de logements privés ou de logements sociaux (article 3 du règlement municipal).

Pour savoir si votre local se situe ou non dans le secteur de compensation

renforcée, [consultez la carte des zonages réglementaires du changement d'usage](#).

Pour obtenir des exemples sur le calcul de la compensation, [téléchargez la synthèse des règles de compensation](#).

➔ Informations pratiques et formulaires

■ Qui adresse la demande ?

La demande est généralement faite par le propriétaire du local, qu'il souhaite exercer lui-même une activité ou qu'il souhaite le louer à des tiers.

■ Comment est remplie la demande?

Le dossier doit être rempli par [le téléservice](#).

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

■ Quelles sont les étapes du processus de décision?

○ Étape 1 – Recherche de la compensation

Trouver au préalable un local de compensation avant tout dépôt du dossier, soit par vous-même, ou par le biais d'un tiers.

○ Étape 2 – Constitution du dossier

>> Demande d'autorisation de changement d'usage

- Remplir dans le téléservice le formulaire de demande de changement d'usage à caractère réel
- Rassembler les pièces justificatives indiquées et les insérer dans le téléservice

○ Étape 3 – Il faut également déposer un dossier 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

○ Étape 4 – Instruction de la demande

Le dossier de changement d'usage est instruit par le Bureau de la Protection des Locaux d'Habitation (BPLH).

○ Étape 5 – Visite des locaux

Visite, par les agents assermentés de la Ville, des locaux objets du changement d'usage et des locaux proposés en compensation.

○ Étape 6 - Décision provisoire

Une réponse (décision provisoire ou refus) est envoyée par courrier dans un délai maximum de 2 mois dès lors que le dossier est complet et après consultation du maire d'arrondissement.

Une décision provisoire peut être délivrée seulement après obtention du changement de destination des locaux proposés en compensation. Elle a une durée de validité de deux ans.

○ Étape 7 – Délivrance de la décision définitive

Lorsque les travaux de transformation en logement des locaux de compensation sont achevés, le demandeur informe la Ville de Paris qui constate le retour à l'habitation et délivre la décision définitive.

○ Étape 8 – Publication de la décision

Le demandeur se charge de publier l'autorisation au fichier immobilier du Service de publicité foncière de Paris (ex-Conservation des Hypothèques) dont l'adresse est la suivante :

Hôtel des Finances - 6, rue Paganini - 75972 PARIS CEDEX 20.

La décision est également publiée au [Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris](#)

➔ Contacts 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

CONCLUSION

- ➔ Les autorisations délivrées à caractère réel avec compensation sont définitives et changent la destination du bien.
- ➔ Elles sont publiées aux hypothèques, ainsi que les locaux proposés en compensation.
- ➔ 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.