



Direction du Logement et de l'Habitat

2025 DLH 44 : Mise en conformité du règlement municipal du changement d'usage des locaux d'habitation à la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 et au PLU bioclimatique

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le changement d'usage des locaux d'habitation, régi par les articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, fait l'objet à Paris d'un règlement municipal adopté en 2009 suite au transfert de compétence de l'Etat, et complété entre 2011 et 2021, pour renforcer la protection du logement et le contrôle sur les locations meublées touristiques.

Fin 2024, deux textes majeurs ont été adoptés en matière de protection du logement :

- La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale
- Le PLU bioclimatique (PLUb) de la Ville de Paris, par délibération du Conseil de Paris des 19 au 22 novembre 2024.

Le règlement du changement d'usage doit donc être modifié afin d'être mis en conformité avec ces deux textes.

- Conformément à la loi du 19 novembre 2024, des modifications sont apportées afin :
 - o de supprimer toute référence à la date du 1^{er} janvier 1970, dès lors que la loi précitée a élargi les périodes où la preuve de l'usage d'habitation peut être rapportée,
 - o de faire référence aux définitions du meublé de tourisme et de la résidence de tourisme dans le code du tourisme, qui ont remplacé la définition dans le code de la construction et de l'habitation,
 - o d'ajouter le DPE dans les pièces à fournir pour toute transformation en meublé de tourisme.
- Le II de l'article du 2 du règlement municipal institue un « Secteur de Compensation renforcée » au sein duquel les locaux proposés en compensation doivent représenter une surface double de celle du logement transformé. Celui-ci a été délimité sur la base du « secteur de protection de l'habitation » du Plan local d'Urbanisme adopté par le Conseil de Paris des 12 et 13 juin 2006.
Or, le PLUb a remplacé ce « secteur de protection de l'habitation » par un « secteur de développement de l'habitation », avec des contours précisés, tel qu'indiqué dans le Rapport de Présentation du PLUb.
Conformément au PLUb, il convient donc de mettre à jour le « Secteur de Compensation Renforcée » du règlement du changement d'usage en tenant compte du nouveau « secteur de développement de l'habitation » du PLUb.

Cette mise à jour permettra d'harmoniser les règles d'urbanisme et de protection de l'habitation.

- Enfin, il est également proposé des modifications mineures du règlement :
 - o En vue d'apporter des précisions rédactionnelles
 - o En vue de mettre à jour la liste des pièces justificatives à fournir dans les dossiers de demande d'autorisation de changement d'usage, afin que les services instructeurs soient mieux à même de contrôler le projet présenté par les demandeurs. Les annexes 3, 4 et 5 du règlement seront ainsi modifiées.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris