



NEUILLY-SUR-SEINE

NOTICE EXPLICATIVE

du FORMULAIRE de demande de changement d'usage d'un local d'habitation

Les conditions fixées pour la délivrance de l'autorisation préalable du Maire et pour les compensations résultent de la délibération n°9 du 24 septembre 2019 de l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et de ses annexes dont le règlement (cf. ses articles 1 à 5, 9 et 11)

A noter : La réglementation du changement d'usage relève du code de la construction et de l'habitation (CCH) et ne concerne que les locaux d'habitation transformés en un autre usage. Cette réglementation est destinée à protéger le logement. Elle ne doit pas être confondue avec le changement de destination qui relève du code de l'urbanisme et concerne toute destination (bureau, commerce, habitation,...).

Liste des différentes situations possibles

Quatre possibilités existent pour changer l'usage de locaux d'habitation :

- L'autorisation d'office sans demande d'autorisation (mais dans le respect des conditions fixées à l'article L.631-7-3 ou L.631-7-4 du CCH)*
- L'autorisation à titre personnel sur l'intégralité d'un logement sans compensation (Cas A)
- L'autorisation à titre personnel sur une partie de sa résidence principale sans compensation (Cas B)
- L'autorisation à titre définitif avec compensation (Cas C)

***Nota :** Il n'est pas nécessaire de formuler une demande de changement d'usage s'il s'agit :

- D'un usage mixte (résidence principale/activité professionnelle) située en rez-de-chaussée avec ou sans clientèle ou marchandise
- D'un usage mixte (résidence principale/meublé de tourisme) située en rez-de-chaussée ou en étage
- Ou d'un usage mixte (résidence principale/activité professionnelle) en étage ne conduisant à recevoir ni clientèle ni marchandise

Cas A: Dans quels cas solliciter une autorisation sans compensation sur la totalité du local ?

- 1 - Locaux d'un immeuble sur rue situés en rez-de-chaussée des linéaires joints à la délibération et pour une profession listée en annexe de la délibération.
- 2- Locaux situés en rez-de-chaussée sur un terrain donnant sur la partie couverte de l'avenue Charles de Gaulle pour une profession listée en annexe de la délibération et en remplacement d'une profession régulièrement autorisée.
- 3- Locaux situés en rez-de-chaussée sur un terrain donnant sur la partie non couverte de l'avenue Charles de Gaulle pour une profession listée en annexe de la délibération
- 4 - Locaux situés en étage pour une profession listée en annexe de la délibération :
 - ◆ Sur un terrain donnant sur la partie non couverte de l'avenue Charles de Gaulle,
 - ◆ Ou en remplacement d'une profession régulièrement autorisée sur la partie couverte de l'avenue de Charles de Gaulle.
- 5 - Locaux commerciaux
 - ◆ Situés au 1^{er} étage des linéaires joints à la délibération et reliés à un commerce au rez-de-chaussée.

NB : Dans le cas d'une demande de changement d'usage sans compensation portant sur la totalité du local, l'autorisation est délivrée à titre personnel. Elle n'est donc pas attachée au local et n'est donc pas transmissible. Ainsi, au départ du demandeur, le local devra retrouver un usage d'habitation.

Cas B: Dans quels cas solliciter une autorisation sans compensation sur une partie de sa résidence principale ?

- 1- Locaux constituant la résidence principale du demandeur,
- 2- situés en étage,
- 3- dont l'activité :
 - est une profession listée en annexe de la délibération,
 - n'engendre ni nuisance ni danger pour le voisinage et ne conduise à aucun désordre pour le bâti,
 - occupe moins de 25% de la surface totale du logement,
 - avec réception de marchandises et/ou clientèle,

NB : Dans le cas d'une demande de changement d'usage sans compensation portant sur une partie du local, l'autorisation est délivrée à titre personnel. Elle n'est donc pas attachée au local et n'est donc pas transmissible. Ainsi, au départ du demandeur, le local devra retrouver un usage d'habitation.

Cas C : Dans quels cas l'autorisation est-elle soumise à compensation ?

-Locaux pour l'exercice d'une activité professionnelle pouvant conduire à recevoir clientèle et/ou marchandises, n'engendrant ni nuisance ni danger pour le voisinage, ne conduisant à aucun désordre pour le bâti et qui ne relèvent ni d'un cas d'autorisation d'office ni du cas A ni du cas B.

-Locaux pour l'exercice en meublé de tourisme dans un local d'habitation non qualifié de résidence principale.

NB : Lorsqu'une demande d'autorisation de changement d'usage est assortie d'une compensation recevable et suffisante, le changement d'usage, dès lors qu'il est autorisé, devient définitif ; l'autorisation est, alors, attachée au local et non à la personne.

× **Qu'est-ce qu'une compensation ?**

La compensation consiste à remettre à l'habitation un local (ou des locaux) ayant un autre usage que l'habitation au 1^{er} janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

Les locaux proposés en compensation doivent être :

- ◆ De qualité et de superficie équivalentes aux locaux faisant l'objet du changement d'usage,
- ◆ Situés sur la commune de Neuilly-sur-Seine,

La compensation doit être concomitante à la disparition du local d'habitation.

Pour information :

- ◆ Les locaux offerts en compensation doivent revenir définitivement à usage d'habitation et être publiés, par le demandeur, au fichier immobilier du bureau de la Conservation des Hypothèques de Nanterre (*art. L. 631-7-1 du C.C.H.*) dont les coordonnées sont les suivantes :

Service de Publicité Foncière

235 avenue Georges Clémenceau 92000 Nanterre - ☎ 01 41 37 83 38 (ou 39)

- ◆ Cette formalité concerne à la fois l'immeuble dont le changement d'usage est autorisé et celui apporté en compensation.

Toute demande ne relevant d'aucune de ces rubriques sera refusée

**Mode d'emploi du formulaire de demande de changement d'usage d'un local d'habitation
(article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation)**

I – Situation du local d'habitation objet du changement d'usage

✗ Il s'agit de l'adresse précise du local d'habitation qui fait l'objet de la demande de changement d'usage.

ATTENTION : la résidence principale est votre lieu d'habitation au 31 décembre de l'année de perception des revenus. Il s'agit du lieu où vous résidez effectivement et habituellement. La loi du 6 juillet 1989 définit la résidence principale comme étant « le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation. »

II – Situation du demandeur

1 - Il s'agit de l'identité et l'adresse de la personne physique qui dépose la demande de changement d'usage.
Nota : Seule une personne physique peut déposer une demande de changement d'usage temporaire et non soumise à compensation.

2 - Préciser le local précédemment occupé par le demandeur.

3 - Important : Chaque professionnel doit déposer une demande en son nom propre en cas d'exercice conjoint dans les lieux.

4 - Le propriétaire du local doit donner son accord au changement d'usage :
Pour toute demande de changement d'usage, il est indispensable, pour le locataire, d'avoir l'accord du propriétaire du local.

III – Description du local d'habitation objet de la demande

1 - Dans le cas d'un dépôt de permis de construire ou une déclaration préalable : ne pas confondre le changement d'usage avec le changement de destination.

Les autorisations d'urbanisme au titre du changement de destination qui relèvent de la réglementation d'urbanisme ne valent pas autorisation au titre du changement d'usage. Celui-ci doit être obtenu en tout état de cause pour que les travaux puissent être mis en œuvre (*art. L. 631-8 du C.C.H.*).

2- le local est-il déjà occupé par un professionnel ?

4 - Le local appartient-il à un bailleur social ?

Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent : les offices publics d'aménagement et de construction, les offices publics d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes de crédit immobilier et les fondations d'habitations à loyer modéré (*art. L. 411-2 du C.C.H.*)

5 - L'immeuble est en copropriété :
S'assurer que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage.

IV – Usage projeté du local

Pour les cas A et B, seuls sont autorisés les usages figurant à l'annexe 1 de la délibération.

V – Informations complémentaires en cas de compensation (cas C)

Description du local servant de compensation (lorsque celle-ci est exigée) au logement objet du changement d'usage