

**Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement
d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations pour la ville de
Bagneux**

en application de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation.

I. **. Principes généraux applicables aux changements d'usage des locaux d'habitation sur le territoire de la ville de Bagneux.**

Définitions préalables :

Local d'habitation (article L631-7-1 du CCH¹)

« Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés ». (Article L631-7-1 du CCH).

Résidence principale

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an (article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018).

Résidence secondaire

La résidence secondaire est entendue comme le logement occupé moins de huit mois par an et non mis en location à titre de résidence principale ou de logement pour étudiant ou travailleur saisonnier ou mis à disposition gratuitement pour un tiers y établissant sa résidence principale.

Meublé de tourisme / Location saisonnière

Définition : Il s'agit de la mise en location d'un local meublé destiné de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (article L.631-7 du CCH).

Changement d'usage : Le changement d'usage : concerne l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage (commerces, activités, services, bureaux, équipements d'intérêt collectif ou meublés de courte durée). Constituent des locaux destinés à de l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de services, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L.632-1 du CCH.

Compensation : La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant une autre destination que l'habitation au 1^{er} janvier 1970 ou à sa date de construction si elle est postérieure et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

Article 1 : Principes généraux

Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation (CCH), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire de Bagneux (article L631-7 du CCH) selon les modalités définies par le présent règlement.

Le présent règlement applicable pour la ville de Bagneux prévoit plusieurs régimes d'autorisations de changement d'usage et explicités dans les articles ci-après énoncés. Ainsi :

Deux cas de figure sont concernés :

¹ CCH : Code de la construction et de l'habitation

- **Autorisation à titre personnel :**

L'autorisation de changement d'usage peut être accordée sans compensation à titre personnel. Elle est alors temporaire et cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

- **Autorisation à titre réel :**

L'autorisation subordonnée à une compensation revêt quant à elle un caractère réel, ce changement d'usage est donc définitif. Le titre est attaché au local et non à la personne.

Cette autorisation s'accompagne donc d'une transformation concomitante en habitation de locaux ayant une autre destination ; et doit être accompagnée, en sus de l'autorisation de changement d'usage, **d'une demande de changement de destination au titre du Code de l'urbanisme**. Ce changement de destination est, du fait de la compensation opérée, attaché au local proposé, et devient définitif au regard des règles d'urbanisme en application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme.

Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier.

La surface ou superficie prise en compte pour l'application de l'ensemble des dispositions du présent règlement est la surface habitable définie à l'article R.156-1 du CCH (ou notion équivalente applicable selon la réglementation en vigueur). Les demandes de changement d'usage pourront être refusées dans les cas où le pétitionnaire ne peut justifier du caractère décent du logement tel que défini par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ou des règles générales d'habitabilité définies à l'article 40 du règlement sanitaire départemental (RSD) des Hauts-de-Seine. Il en sera de même pour les locaux frappés d'insalubrité ou situés dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté de mise en péril.

Article 2 : Conditions d'autorisations

Il est rappelé que toute autorisation de changement d'usage, qu'elle soit accordée à titre personnel ou à titre réel, est accordée sous réserve des droits des tiers et, en particulier, des stipulations du bail ou du règlement de copropriété. Si une condition particulière du règlement de copropriété interdit formellement l'activité demandée, l'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée.

Par ailleurs, s'agissant d'une autorisation de changement d'usage dans laquelle la nature d'habitation subsiste (location touristique meublé de courte durée) les normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 doivent être respectées.

Les autorisations sont délivrées pour une durée de 3 ans-reconductible une seule fois, sans dépasser une durée maximale de 6 ans.

Dans le cas de location en meublé de tourisme, il n'est autorisé qu'un pour les logements ayant fait l'objet d'une demande de changement d'usage. A la fin du délai précité, le logement retrouvera son usage d'origine.

Article 3 : Logements conventionnés

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.831-1 et l'article D.321-23 du CCH.

Article 4 : Objectifs de mixité et d'équilibre

L'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, de l'équilibre entre habitat et emploi dans les différents quartiers de la ville de Bagneux.

II. Principe de compensation – régime des autorisations de changement d'usage à caractère réel

Article 5 : Principe de compensation

Les changements d'usage autorisés à titre réel sont soumis à compensation. Ces autorisations sont définitives et attachées au local objet de la demande.

Les locaux proposés en compensation doivent être de qualité et de surfaces équivalentes à ceux faisant l'objet du changement d'usage.

Les locaux situés en rez-de-chaussée ne pourront pas servir de compensation.

Pour une compensation donnée en contrepartie d'une autorisation de changement d'usage pour création d'un local professionnel et pour la création d'un local meublé de tourisme, celle-ci pourra se faire sur l'ensemble de la commune de Bagneux.

Les logements objet du changement d'usage et les locaux de compensation doivent être transformés de façon concomitante. Lorsque les travaux de transformation en logement des locaux de compensation sont achevés, le demandeur transmet la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) incontestée justifiant que les travaux effectués correspondent à ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable depuis moins d'un an.

La compensation peut prendre 2 formes :

- La détention ou l'achat d'un bien destiné à un autre usage transformé en habitation dans les conditions définies en Titre I du présent règlement.
- L'achat de droits dits de commercialité, auprès de propriétaires d'où ou plusieurs biens qui ont fait l'objet d'un changement pour un usage d'habitation depuis moins d'un an, auquel cas il sera produit à l'appui de la demande de compensation une convention de cession de commercialité.

A l'issue de leur transformation en logements, les locaux proposés en compensation devront répondre aux normes de décence ainsi qu'aux différentes règles applicables en matière d'hygiène, de sécurité incendie et d'accessibilité en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation de changement d'usage.

III. Dérogations au principe de compensation – régime des autorisations de changement à titre personnel

Article 6 : Autorisations sans compensation

Il est autorisé **sans compensation** et dans la mesure où les règles d'urbanisme le permettent, le changement d'usage d'un ou plusieurs locaux d'habitation, concernant :

- le changement d'usage pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif². L'équipement d'intérêt collectif doit assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population,
- un local en rez-de-chaussée,
- le changement d'usage d'une partie d'un local d'habitation qualifié de résidence principale, comme lieu d'exercice d'une profession, à la condition ; que celle-ci ne relèvent pas de la destination du commerce et activités de service au sens du code de l'urbanisme, pourvu qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage, qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti, que la surface réservée à un autre usage que l'habitation est inférieure à 50% de la surface totale du local et dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose. En application de l'article L.631-7-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, cette disposition est applicable aux locataires des logements sociaux sauf, pour l'exercice d'une activité commerciale,
- un local destiné à l'exercice d'une activité professionnelle libérale réglementée ou non réglementée suivant la définition de l'article 29 de la loi n°2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives. L'éventuelle autorisation sera alors conférée à chaque professionnel libéral et non à l'éventuelle structure sociétaire constituée entre eux. De plus, une nouvelle autorisation devra être sollicitée, dès lors, qu'un professionnel libéral remplacera ou reprendra l'activité d'un confrère ou d'une consœur.

Ces règles s'appliquent aussi dans le cas d'une résidence principale, (ne concernent pas les autorisations pour location de meublé de tourisme pour de courtes durées).

Les autorisations visées à cet article sont délivrées à titre personnel et cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire au titre de laquelle l'autorisation a été accordée.

Article 7 : Surface d'habitation et changement d'usage

En vue de préserver l'équilibre au sein d'une même copropriété ou d'une même unité foncière, sur l'ensemble du territoire de la ville de Bagneux, la demande de changement d'usage à titre personnel ou réel ne devra pas conduire à ce que la surface d'habitation soit inférieure à 50 % de la surface totale du bâtiment.

La surface retenue est celle définie à l'article R.111-2 du CCH.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle :

² (*) Les équipements publics ou d'intérêt collectif, tels que définis par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme, sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité. Il peut s'agir d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

- Dans les cas d'implantation d'activité, en rez-de-chaussée, de quelque nature qu'elle soit,
- Dans le cas d'un bâtiment comportant un seul logement ;
- Dans le cas de la réalisation d'un équipement d'intérêt public ou collectif.

Usage mixte

Le code de la construction et de l'habitation prévoit des exemptions de demandes d'autorisation (*voir articles ci-après*) :

Article 8 : Autorisations aux usages mixtes

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose et que le demandeur bénéficie de l'autorisation écrite de la copropriété, est autorisé :

- l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises conformément à l'article L.631-7-3 du CCH ;
- l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, pourvu que l'activité considérée ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu'elle n'engendre nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti conformément à l'article L.631-7-4 du CCH.

Conditions applicables pour le changement d'usage pour meublé de tourisme ou location saisonnière

Article 9 : Champ d'application

L'article L.631-7 du CCH, issu de la loi ALUR du 24 mars 2014 définit le meublé touristique comme « la mise en location d'un local meublé de manière répétée pour de courtes durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ».

Le fait de louer un local meublé à usage d'habitation en meublé touristique de courte durée constitue un changement d'usage, nécessitant l'obtention d'une autorisation soumise à compensation et donnée à titre réel, ou en application de l'article L.631-7-1 A d'une autorisation temporaire non soumise à compensation. Dans ces cas, la demande est à formuler par le propriétaire du local à usage d'habitation ou son mandataire. En cas de division d'un même logement, une autorisation est à solliciter pour chaque local issu de la division.

Toutefois, pour rappel et conformément à l'article 9-1, lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour louer dans la limite de 120 jours par an à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Article 9- 1 : meublé de tourisme / Location saisonnière dans une résidence principale

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour une location inférieure à 120 jours par an à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et sous condition que la location n'excède pas 90 jours continus pour un même locataire.

Article 10 : conditions générales

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose et que le demandeur bénéficie de l'autorisation écrite de la copropriété, le changement d'usage d'un local d'habitation peut être autorisé à condition que l'activité n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti et les parties communes.

On entend par propriétaire, la personne physique en pleine propriété, ou disposant de l'usufruit ou en indivision. Toutefois, en cas de démembrement ou d'indivision, une partie de la propriété ou des droits attachés à la propriété ne doivent pas être détenus par une personne morale.

Article 11 : changement d'usage relatif aux propriétaires « personnes morales » et « personnes physiques »

Toute demande de changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de courte durée portée par un propriétaire « personne morale » et « personne physique » est soumise à compensation dans les conditions mentionnées à l'article 5 du présent règlement. L'autorisation est accordée à titre réel avec changement de destination du bien en hébergement hôtelier.

Dans le cadre de ce dispositif, on entend par propriétaire, la personne physique en pleine propriété, ou disposant de l'usufruit, ou en indivision. Toutefois, en cas de démembrement ou d'indivision, une partie de la propriété ou des droits attachés à la propriété ne doivent pas être détenus par une personne morale.

La demande de reconduction doit être formulée avant l'expiration de l'autorisation temporaire non soumis à compensation et donnée à titre personnel, la date de réception du dossier de reconduction faisant foi.

Article 12 : Autorisations antérieures et renouvellement

Les autorisations délivrées avant l'entrée en vigueur du présent règlement restent soumises au régime en vigueur et à leur durée de validité prévue à la date de leur édicton. Elles ne peuvent être cédées.

La demande de reconduction devra être formulée avant l'expiration de l'autorisation, la date de réception du dossier complet faisant foi. Passé ce délai, une nouvelle demande avec compensation devra être présentée.

IV. Sanctions

Article 13 : Infractions au règlement

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L.631-7 du CCH, des poursuites auprès du Tribunal judiciaire de Nanterre peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L.651-2 et L.651-3 du CCH :

Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L.631-7 du CCH ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application du présent règlement est condamnée à une amende 50 000 euros. Cette amende est prononcée par le président du Tribunal judiciaire du lieu de l'immeuble. Le produit est intégralement versé à la ville de Bagneux.

Le président du Tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés. Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

Quiconque a sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement. Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés.

V. Les conditions de délivrance des autorisations

Article 14 : Délivrance des autorisations

En application de l'article L.631-8 du CCH, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage. Le demandeur devra, néanmoins compléter le formulaire d'autorisation de demande de changement d'usage (en annexe du présent règlement) parallèlement à la demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

Il s'agit de deux demandes distinctes.

Ces travaux ne pourront être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L.631-7 du CCH.

Article 15 : Modalités de dépôt et composition des dossiers

Dès lors qu'un changement d'usage est requis, le pétitionnaire doit déposer une demande accompagnée des pièces justificatives.

La demande de changement d'usage doit être adressée au service urbanisme de la ville de Bagneux :

- Par le biais du formulaire de demande de changement d'usage à caractère personnel (sans compensation) de la ville de Bagneux, accompagné des pièces justificatives, en double exemplaire,
- Par le biais du formulaire de demande de changement d'usage à caractère réel (avec compensation) de la ville de Bagneux, accompagné des pièces justificatives, en double exemplaire.

Dans le cadre d'un changement d'usage entrant dans le champ d'application du Code de l'urbanisme, le demandeur devra déposer une demande de permis de construire ou de déclaration préalable. Les travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention du permis de construire ou de la déclaration préalable et de l'autorisation de changement d'usage.

Un récépissé de dépôt sera transmis par voie numérique au pétitionnaire, dans les 5 jours suivants le dépôt par voie postale.

Article 16 : Délai d'instruction et conditions de délivrance des autorisations

En cas de demande de changement d'usage à caractère personnel (sans compensation), la décision (autorisation ou refus) est adressée dans un délai maximum de 2 mois dès lors que le dossier est complet. En cas de dossier incomplet ou insuffisant, le pétitionnaire recevra une demande de pièces manquantes/complémentaires interrompant le délai d'instruction, et sera invité à compléter son dossier dans le délai de 2 mois suivant la réception de cette demande. En cas de modification du présent règlement, les règles applicables pour l'instruction de la demande de reconduction de l'autorisation temporaire non soumise à compensation et donnée à titre personnel à un meublé de tourisme sont celles en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation initiale.

En cas de demande de changement d'usage à caractère réel (avec compensation), il est dès lors nécessaire de joindre l'autorisation d'urbanisme relative au changement de destination et l'attestation d'achèvement de travaux du bien proposé en compensation. Devra également être fourni l'acte authentique de vente du logement créé ou la convention de cession de commercialité, dûment signé, dudit logement. Aussi, la décision de la demande de changement d'usage ci-dessus énoncée, sera adressée dans un délai maximum de 2 mois dès lors que le dossier est complet. , En cas de dossier incomplet ou insuffisant, le pétitionnaire recevra une demande de pièces manquantes/complémentaires interrompant le délai d'instruction, et sera invité à compléter son dossier dans le délai de 2 mois suivant la réception de cette demande. En cas de modification du présent règlement, les règles applicables pour l'instruction de la demande de

reconduction de l'autorisation temporaire non soumise à compensation et donnée à titre personnel à un meublé de tourisme sont celles en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation initiale.

Dans tous les cas, le défaut de réponse de l'administration dans un délai de deux mois suivant la réception d'un dossier complet vaut accord tacite conformément à la réglementation en vigueur.

Article 17 : Le numéro d'enregistrement

Le numéro d'enregistrement est un dispositif de contrôle et de suivi des locations de meublés touristiques créé par la loi pour une République Numérique de 2016 (art. L.324-1-1 du code du tourisme). Ce numéro concerne la totalité des mises en location de meublés touristiques.

Il doit être demandé par le bailleur avant la mise en location, auprès de la mairie via la plateforme numérique créée à cet effet.

L'obtention d'un numéro d'enregistrement via cette plateforme ne vaut pas autorisation de mise en location d'un meublé de tourisme lorsqu'il porte sur un local soumis à autorisation de changement d'usage telle que définie selon le présent règlement.

ANNEXES :

- Annexe 1 : Liste des professions réglementées
- Annexe 2 : Formulaire de demande de changement d'usage à titre personnel
- Annexe 3 : Formulaire de demande de changement d'usage à titre réel