

Règlement applicable à la commune de Châtenay-Malabry, fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation.

Définitions préalables :

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

« 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).

I. Principes généraux applicables aux changements d'usage des locaux d'habitation sur le territoire de la ville de Châtenay-Malabry.

Article 1 : Principes généraux

Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1er 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 **Châtenay-Malabry** (article L631-7) selon les modalités définies par le présent règlement.

Deux cas de figure sont concernés :

- Autorisation à titre personnel : l'autorisation de changement d'usage obtenue sans compensation est accordée à titre personnel. Elle 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.

Elle doit être accompagnée, en plus de l'autorisation de changement d'usage, de la transformation concomitante de locaux ayant un autre usage.

Le 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 ou inscrite au livre foncier.

Article 2 : Conditions générales

Les changements d'usage pourront être accordés sous condition que les locaux objets du changement d'usage conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation (conservation des pièces humides telles que la cuisine, la salle de bain), dès lors que la demande porte sur une autorisation accordée à titre personnel et qu'elle ne fait pas également l'objet d'un changement de destination.

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.

Dès lors que le demandeur atteste qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, 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.

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

Article 3 : Objectifs de mixité et d'équilibre

Les autorisations de changement d'usage sont instruites en application du présent règlement et accordées en tenant compte des objectifs de mixité sociale, de l'équilibre entre l'habitat et l'activité dans les différents quartiers, et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de l'offre de logements.

Article 4 : Principe de compensation

La compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1er janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1er janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

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

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

Pour une compensation donnée en contrepartie d'une autorisation de changement d'usage pour un local de meublée de tourisme, celle-ci devra se situer exclusivement sur le territoire de la commune de Châtenay-Malabry.

Ces dossiers seront examinés en fonction de la qualité d'habitabilité des locaux.

Article 5 : Changement d'usage pour les activités autres que les meublées de tourisme ou les locations saisonnières

L'autorisation préalable de changement d'usage est subordonnée à compensation.

Par dérogation, il est autorisé, **sans compensation**, le changement d'usage d'un ou plusieurs locaux d'habitation, dans les cas suivants :

- le changement d'usage pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif (*) ;
- la transformation de logements en bureaux ou autres locaux à usages professionnel ou commercial dans les zones classées quartiers prioritaires de la politique de la ville, dès lors que les règles d'urbanisme en vigueur sont respectées.

- le changement d'usage d'un local lorsque la surface de ce local est inférieure à 70 m² de surface habitable au sens de l'article R.111-2 du C.C.H. au profit d'une personne exerçant une profession libérale réglementée (**) ;

- le changement d'usage d'un ou de plusieurs locaux dans la limite de 200 m² de surface habitable (au sens de l'article R.111-2 du C.C.H.), au profit d'un groupe de personnes exerçant une profession libérale réglementée (**) ;

- 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 revête à aucun moment un caractère commercial.

- le changement d'usage d'une partie d'un local d'habitation, qualifié de résidence principale, comme lieu d'exercice d'une activité commerciale dès lors que celle-ci n'est exercée que par son ou ses occupant(s) ayant leur résidence principale dans ce local et qu'elle ne conduit à y recevoir ni clientèle, ni marchandise.

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.

(*) Les équipements publics ou d'intérêt collectif 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.

(**) Concernant les professions libérales : l'autorisation est conférée à chaque professionnel libéral et non à la structure sociétale 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.

Les professions libérales réglementées entrant dans le champ d'application de la loi n° 66 879 du 29 novembre 1966 ou de la loi n°90 1258 du 31 décembre 1990.

Article 6 : Changement d'usage pour meublé de tourisme ou location saisonnière

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 16 de la loi ALUR).

Toutefois, lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

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 ALUR).

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 ou égale 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.

Lorsque la location est supérieure à 120 jours par an, le changement d'usage pour la création d'un meublé de tourisme ou d'un meublé pour de la location saisonnière peut être accordé sans compensation, au profit d'un demandeur en qualité de « personne physique » :

- pour une durée de trois ans non reconductible ;
- pour le changement d'usage d'un logement au maximum par personne physique ;
- pour des logements décents tels que définis par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Le pétitionnaire devra attester sur l'honneur du respect de cette disposition lors du dépôt de la demande.

Dans tous les autres cas, l'autorisation préalable au changement d'usage est subordonnée à

compensation.

L'autorisation de changement d'usage en meublés de tourisme ou location saisonnière ne sera pas accordée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application du code de la construction et de l'habitation.

Article 7 : Sanctions

Article 7.1 : Sanctions civiles

Caractère d'ordre public des règles relatives au changement d'usage :

Toute modification, même modeste, de l'usage des lieux sans autorisation est susceptible de donner lieu à des sanctions, compte tenu du caractère d'ordre public de la réglementation (les dispositions d'ordre public de l'article L. 631-7 du CCH peuvent être invoquées par toute personne qui y a intérêt).

Nullité des actes conclus en violation des dispositions relatives aux changements d'usage :

Tous accords ou conventions conclus en violation de l'article L. 631-7 du CCH sont nuls de plein droit (CCH, art. L. 631-7, al. 5).

Toute personne qui aura enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 du CCH ou qui ne se sera pas conformée aux conditions ou obligations imposées par l'autorisation s'expose à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé.

Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local.

Article 7.2 : Sanctions pénales

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

Fausse déclarations ou manœuvres frauduleuses :

Le non-respect des règles relatives au changement d'usage peut également donner lieu à poursuites pénales si les actes commis tombent sous le coup de l'incrimination prévue par l'article L. 651-3 du CCH. Ce texte punit d'un emprisonnement d'un an et/ou d'une amende de 80 000 € les fausses déclarations ou manœuvres frauduleuses en vue de dissimuler ou tenter de dissimuler des locaux soumis à autorisation.

Article 8 : Délai d'instruction

A compter de la réception d'un dossier réputé complet, les services de la mairie disposent d'un délai d'instruction de deux mois pour délivrer l'autorisation ou notifier le refus. En l'absence de réponse et passé ce délai, l'autorisation est réputée acceptée.

La mairie dispose d'un délai d'un mois pour notifier l'incomplétude du dossier. Ce délai sera ensuite de deux mois après réception des pièces ou renseignements complémentaires demandés.

L'autorisation est délivrée par le Maire de Châtenay-Malabry.

Article 9 : Modalités de dépôt et composition des dossiers

La demande se fera via un formulaire délivré par la Ville de Châtenay-Malabry, en fonction de la nature de la demande, qui peut être obtenu directement auprès du guichet référent ou sur le site internet de la Ville, à remplir en double exemplaire.

Les dossiers de demande d'autorisation sont déposés auprès de la Mairie de Châtenay-Malabry. Soit directement au guichet référent, soit par voie postale.