

**LOCATION MEUBLEE SAISONNIERE
CHANGEMENT D'USAGE ET USAGE MIXTE DE LOCAUX D'HABITATION**

Le cas particulier de Paris

Les locations meublées dites « saisonnières » c'est-à-dire inférieure à une durée d'un an doivent préalablement être autorisées par la mairie sous peine de poursuites. Cette autorisation résulte en pratique d'une demande de changement d'usage du local.

L'activité de location meublée est considérée comme une activité commerciale. Ainsi, le local destiné à la location meublée n'est plus considéré comme un local à usage d'habitation mais devient un local à usage commercial.



Emilie Collomb
avocate associée
spécialiste en droit fiscal

Ce changement d'usage du local est soumis à autorisation depuis la loi n°2008-776 du 4 août 2008.

La réglementation sur le changement d'usage des locaux d'habitation, prévue par les articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH) n'a jamais été mis en place par les communes.

Toutefois, la ville de Paris, afin de faire face à la pénurie de logements, a décidé d'appliquer cette réglementation. La location meublée d'une partie de la résidence principale fait l'objet de dispositions particulières qui ne sont pas décrites ici.

DISPOSITIF LEGAL

Communes concernées

Les communes concernées par ce dispositif d'autorisation préalable sont :

- Les communes de plus de 200 000 habitants
- Les communes des départements suivants :
 - Hauts-de-Seine
 - Seine-Saint-Denis
 - Val-de-Marne

Personnes concernées

Sont concernés toutes les personnes ayant intérêt à demander le changement d'usage de locaux à usage d'habitation ne constituant pas leur résidence principale et qui souhaitent donner à ces derniers une autre affectation à savoir celle de locaux meublés loués de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

La demande peut être faite par le propriétaire du local, par l'occupant ou par le locataire avec l'accord du propriétaire.

Régime d'autorisation

L'article L. 631-7 du CCH soumet à autorisation préalable de la mairie les changements d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation.

La régime d'autorisation est donc déterminé par un règlement municipal.

Le changement d'usage du local est en principe définitif. Toutefois, une délibération du conseil municipal peut prévoir des régimes d'autorisation temporaire de changement d'usage d'une durée maximale de 15 ans qui peuvent porter :

- Sur le changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (article L. 631-7-1 A du CCH) ;
- Sur l'affectation à usage d'habitation d'un local destiné à un usage autre que l'habitation (article L. 631-7-1 B du CCH).

Par ailleurs, le changement d'usage du local peut être subordonné à une compensation.

Cette compensation consiste :

- Soit en la transformation en local d'habitation d'un local ayant un autre usage que l'habitation ;
- Soit en l'achat de titres de commercialité.

En principe, les locaux proposés en compensation doivent cumulativement :

- correspondre à des unités de logement et être de qualité et de surface équivalentes à celles

- faisant l'objet du changement d'usage ;
- être situés dans le même arrondissement que les locaux d'habitation faisant l'objet du changement d'usage, sauf dérogation.

Sanctions

En cas de changement d'usage du local d'habitation sans autorisation préalable, une amende de **25 000 € par logement** peut être prononcée par le président du Tribunal de Grande Instance qui ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe.

A l'expiration du délai fixé, il prononce une astreinte d'un montant maximal de **1 000 € par jour et par m²** 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.

DISPOSITIF MUNICIPAL : LE CAS DE LA VILLE DE PARIS

Le règlement municipal de la ville de Paris, mis à jour le 24 septembre 2015, ne prévoit pas de régime d'autorisation temporaire concernant le changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (article L. 631-7-1 A du CCH).

Dès lors, le local d'habitation autorisé à changer d'usage et nouvellement affecté à la location meublée de courte durée (usage autre que celui de l'habitation) verra sa nouvelle affectation définitive.

Compensation par transformation d'un autre local en local à usage d'habitation

Dans le cas de la location de courte durée, la compensation doit nécessairement s'effectuer dans le même arrondissement que celui du local transformé :

- A hauteur d'une surface équivalente pour les locaux hors secteur de compensation renforcé ;
- A hauteur du double de la surface du local transformé pour les locaux situés dans le secteur de compensation renforcé, sauf en cas de compensation avec des logements locatifs sociaux faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L.351-2 du CCH d'une durée minimale de 20 ans.

Sont concernés par la compensation renforcée les 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, 10^{ème} sud, 14^{ème} pour partie, 15^{ème}, 16^{ème}, 17^{ème} sud et 18^{ème} (Montmartre) arrondissements de Paris.

Achat de titres de commercialité

A défaut d'être en mesure de présenter un local à titre de compensation, il est possible d'acheter des titres de commercialité auprès de particuliers ou de bailleurs sociaux.

Les prix des titres de commercialité varient en fonction de l'arrondissement concerné.

Exceptions à la compensation

Une autorisation de changement d'usage personnelle sans compensation peut être accordée :

- Aux personnes physiques en vue d'y exercer une profession libérale réglementée ;
- Aux personnes physiques ou morales en vue d'y exercer une mission d'intérêt général ;
- Aux personnes physiques ou morales en rez-de-chaussée en vue d'y exercer une profession libérale, une activité artisanale ou d'y accueillir une association ou une fondation.

Conditions de délivrance de l'autorisation

Un formulaire de demande de changement d'usage à caractère réel avec compensation doit être déposé à la mairie de Paris, Pôle accueil et service à l'usager de la Direction de l'Urbanisme.

Si le pétitionnaire est propriétaire du local, il doit justifier que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage (à défaut, il doit produire l'accord de la copropriété sur le changement d'usage).

Cette note à caractère informatif ayant une portée générale, nous restons à votre disposition pour toute problématique spécifique nécessitant un développement complémentaire.