

Pierre Morel et Xavier-Alexandre Lacoste, dirigeants de SOVEICO, nous expliquent le processus qui vise à changer l'usage de locaux.

Changement d'usage de locaux et cession de commercialité : mode d'emploi

Le changement d'usage est devenu une composante essentielle de la démarche immobilière.

Aujourd'hui, changer l'usage de ses « locaux d'habitation » en locaux « autre que l'habitation » est obligatoire dans les trois cas suivants :

- si l'on souhaite pratiquer une activité de meublé touristique plus de 120 jours par an dans sa résidence principale ;
- si l'on souhaite pratiquer une activité de meublé touristique dans tout logement qui n'est pas une résidence principale ;
- si l'on souhaite modifier l'usage de son habitation en bureaux ou local commercial.

Xavier-Alexandre Lacoste et Pierre Morel, dirigeants de SOVEICO, société spécialisée dans le process du changement d'usage, rappellent les caractéristiques de la location meublée de courte durée ainsi que les démarches à réaliser pour une mise en conformité avec la réglementation actuellement en vigueur.

DISTINCTION ENTRE LOCAUX MEUBLÉS À TITRE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE ET DE COURTE DURÉE

Selon l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), seuls les locaux meublés à titre de résidence principale sont considérés à usage d'habitation.

QU'EST CE QU'UNE COMPENSATION ?

1- Soit elle consiste à remettre à l'habitation un local ayant un autre usage que l'habitation (bureau – commerce, etc.) au 1^{er} janvier 1970 et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination après le 1^{er} janvier 1970 et n'ayant pas déjà été offert à titre de compensation.

2- Soit elle consiste à changer l'usage d'un local ayant un usage d'habitation en local à usage « autre que l'habitation » par le biais d'un rachat de commercialité.



En région parisienne et dans certaines grandes villes, il est possible de transformer un local d'habitation en local "autre que d'habitation" par transfert d'une commercialité issue de locaux commerciaux qui à l'inverse sont transformés en logements. L'objectif est de préserver un équilibre entre habitats et activités économiques tout en freinant l'inflation des valeurs locatives.

Les locaux meublés de courte durée pour une clientèle de passage – qui n'y élit pas domicile – ne sont pas qualifiés en tant que résidentiel, mais à usage autre que d'habitation.

Un tel changement d'usage des locaux d'habitation est soumis à une autorisation préalable de la Mairie sous peine d'infraction pénale.

A Paris, il est possible de procéder au changement d'usage « autre que d'habitation » (commercial, hôtelier, professionnel, de meublé touristique et d'affaires) pour des locaux d'habitation par transfert d'une commercialité provenant de locaux commerciaux qui sont – à l'inverse – transformés en logements privés et/ou sociaux.

Cette réglementation est également applicable :

- aux départements des Hauts-de-Seine, Val-de-Marne, Seine-Saint-Denis,
- aux villes de plus de 200 000 habitants ayant adopté un

règlement municipal (Lyon, Marseille, Nice, Bordeaux, Strasbourg, ect.).

A Paris, les objectifs de la Mairie sont de préserver un équilibre entre habitats et activités économiques tout en freinant l'inflation des valeurs locatives.

En ce sens, on peut considérer que l'article L631-7 du CCH - régissant le changement d'usage - participe au charme de la Ville. Paris n'est pas comme la City à Londres : un désert le week-end.

A noter que les locations de courte durée d'appartements meublés ont des rendements très attractifs à Paris (4 à 5 fois plus qu'un bail normal de 3 ans type loi de 1989).

Quelle est l'importance aujourd'hui du meublé de courte durée dans Paris ?

Selon un rapport de l'APUR (Atelier parisien d'urbanisme), 70 000 logements à Paris seraient soustraits du marché locatif à titre de résidence principale, au profit d'une offre de meublé de courte durée.

Cette situation fait grimper les prix et pénalise les primo-accédants et beaucoup de Parisiens ne parviennent plus à se loger.

COMMENT DOIT PROCÉDER UN PARTICULIER ET/OU UNE SOCIÉTÉ DÉSIRANT LOUER SES LOCAUX À USAGE AUTRE QUE L'HABITATION ?

Seul le changement d'usage des locaux d'habitation est soumis à autorisation préalable. Ainsi, aucune autorisation n'est demandée pour transformer des bureaux en habitation.

Pour avoir le droit de louer son local à usage autre que l'habitation, il y a plusieurs démarches à réaliser.

1- L'étude du règlement de copropriété des locaux concernés s'impose

Si le règlement de copropriété autorise expressément la location à usage autre que d'habitation (commercial – location de courte durée), le copropriétaire passe à l'étape suivante : la recherche de compensation (traduisez = commercialité) afin d'obtenir l'autorisation de la direction du Logement et de l'Habitat (DLH) des services municipaux de la Mairie.

Cependant, la jurisprudence se montre aujourd'hui plus stricte que par le passé (arrêt Cass. 3^{ème} Civ du 8 juin 2011).

Dans deux arrêts du 11 septembre 2013 et du 21 mai 2014, la cour d'appel de Paris considère que si la location meublée classique est conforme à la destination d'habitation et respecte bien la clause d'habitation « bourgeoise », la location de courte durée ne l'est pas, d'autant qu'elle assimile cette activité à une activité commerciale.

QU'EST CE QU'UNE PROFESSION LIBÉRALE ?

Doit être considérée comme profession libérale : toute profession exercée sur la base de qualifications appropriées à titre personnel sous sa propre responsabilité et de façon professionnellement indépendante en offrant des services intellectuels et conceptuels dans l'intérêt du client et du public.

CF source : considérant n°43 de la directive à la reconnaissance des qualifications professionnelles n°2005-36 CE.

La jurisprudence ne se réfère donc plus désormais à l'assimilation classique entre location meublée – même de courte durée – et activité libérale.

Les sanctions pénales en cas d'infraction sont les suivantes :

- une amende de 50 000 euros sans mise en demeure préalable,
- un retour à l'habitation (résidence principale) ordonné par la Tribunal de Grande Instance dans un délai fixé par celui-ci,
- une astreinte de retour à l'habitation de 1 000 euros par jour et par mètre carré de locaux irrégulièrement transformés portée à 5 000 euros en cas de récidive prévue par la loi ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique).

Une brigade de 25 agents assermentés de la Ville de Paris traque actuellement les locaux à usage autre que l'habitation en infraction.

La location saisonnière type Airbnb fait l'objet de contrôles de plus en plus stricts.

La Ville de Paris a adopté un régime d'enregistrement préalable par l'intermédiaire de leur site internet pour les loueurs de courte durée. Ce site leur octroie un numéro d'enregistrement utilisé lors de la mise en location sur des plateformes de type Airbnb.

Les étapes de la déclaration de meublé de tourisme prévue à l'article D.324-1-12 du Code de tourisme, sont :

- se connecter aux comptes parisiens avec le dernier avis de taxe d'habitation sur lequel figure l'identifiant du local,
- faire sa déclaration en ligne,
- reçu d'un numéro d'enregistrement,
- numéro d'enregistrement communiqué lors de la publication d'une annonce en ligne.

A noter, la location saisonnière est actuellement autorisée 120 jours maximum par an pour un propriétaire dont

c'est la résidence principale. En cas de dépassement, une amende de 10 000 euros est appliquée.

2- La recherche d'une compensation

La recherche de compensation est impérative si l'on veut être en règle et éviter de lourdes sanctions financières.

La marche à suivre prend parfois l'allure de parcours du combattant.

Diverses exigences réglementent un transfert.

Les deux surfaces – celle dont la modification d'usage est demandée et celle proposée en contrepartie (compensation = commercialité) – doivent être de nature équivalente à tout point de vue : qualité, taille, environnement, etc.

La Mairie de Paris introduit par ailleurs une obligation de prise en compte des objectifs de mixité sociale, d'un équilibre entre habitats et emplois et de la volonté de ne pas aggraver l'insuffisance des logements mentionnée au plan local d'urbanisme (PLU).

Trois modes de compensation sont applicables à Paris, selon que l'opération concernée relève :

- du secteur de compensation renforcé (SCR) contraignant (du 1^{er} arrondissement au 9^{ème} arrondissement exclusion faite du 3^{ème} arrondissement),
- du secteur de compensation renforcé simple non contraignant (3^{ème}, 15^{ème}, 16^{ème}, 17^{ème} partiel, 18^{ème} partiel),
- des autres quartiers et arrondissements hors secteur de compensation renforcé (Nord-Est de Paris – cf. carte ci-contre).

Concernant le secteur de compensation renforcé contraignant, la compensation se fait de la manière suivante :

- 2 m² de compensation pour 1 m² de surface transformée dans le même arrondissement,
- ou 50% dans l'arrondissement

concerné et le solde – si compensation sociale – dans le secteur de compensation renforcé.

Pour le secteur de compensation renforcé non contraignant, c'est :

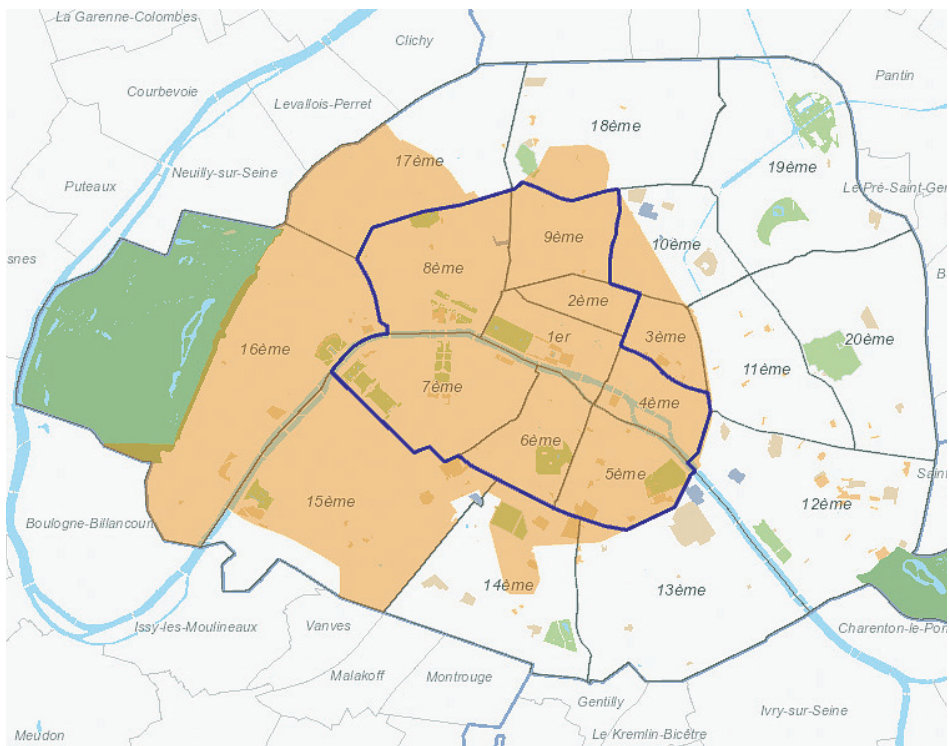
- 2 m² de compensation pour 1 m² de surface transformée dans le même arrondissement,
- ou 1 m² de compensation pour 1 m² de surface transformée si compensation sociale dans le secteur de compensation renforcé.

Enfin, en dehors du secteur de compensation renforcé, la compensation se fait de la manière suivante : 1 m² de compensation pour 1 m² de surface transformée si il y a compensation sociale dans le même arrondissement.

Il existe une restriction supplémentaire concernant le meublé touristique et d'affaires : la compensation doit être impérativement dans le quartier de l'arrondissement concerné.

3- Les étapes de la compensation à Paris sont les suivantes :

- la recherche au préalable d'un local de compensation recevable (commercialité) après étude du caractère juridique dudit local au regard de sa situation en 1970 ;
- la rédaction et la mise au point du protocole d'accord de cession de commercialité ;
- la constitution du dossier ;
- le dépôt du dossier de demande de changement d'usage au PASU (Pôle accueil et service à l'usager) de la direction de l'urbanisme de la Mairie de Paris. Attention : les locaux de compensation doivent avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme de changement de destination (de commercial en habitation) qui devra être justifiée ;
- l'instruction de la demande par les services compétents de la Mairie de Paris en étroite concertation avec la



Carte des secteurs de compensation à Paris. Source : www.paris.fr

- Arrondissements dans lesquels au moins 50% de la surface transformée doit être compensée dans l'arrondissement
- Secteur de compensation renforcée
- Arrondissements

Société SOVEICO : va-et-vient non formels avec les services concernés ;

- la visite des deux locaux concernés par un agent assermenté de la Mairie de Paris ;

- la décision provisoire de la Mairie de Paris : elle peut être délivrée seulement après l'obtention du changement de destination (permis de construire / déclaration préalable) des locaux offerts en compensation ;

- la délivrance d'un accord définitif de la Mairie de Paris, ce qui suppose le dépôt de la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (D.A.A.C.T) et la visite de contrôle par la Mairie de Paris en compagnie de la Société SOVEICO ;

- la publication de la décision définitive par le pétitionnaire au fichier immobilier du service de la publicité foncière de Paris (ex : bureau des hypothèques).

Remarques :

- la compensation (commercialité) est cessible jusqu'au dépôt de la D.A.A.C.T.

- les valeurs moyennes de cession de commercialité sont les suivantes :

Arrondissements	Coefficient 2	Coefficient 1
	Cession par personne morale ou physique (non sociaux) - HT le m ²	Cession par bailleurs sociaux - HT le m ²
Premier	900	1800
Deuxième	850	1700
Troisième	850	1700
Quatrième	850	1700
Cinquième	850	1700
Sixième	900	1800
Septième	1000	2000
Huitième	1800	3600
Neuvième	850	1700
Dixième	500	1000
Onzième	900	900

Arrondissements	Coefficient 2	Coefficient 1
	Cession par personne morale ou physique (non sociaux) - HT le m ²	Cession par bailleurs sociaux - HT le m ²
Douzième	800	800
Treizième	800	800
Quatorzième	400	800
Quinzième	450	900
Seizième	900	1800
Dix-septième	800	1600
Dix-huitième	450	900
Dix-neuvième	500	500
Vingtième	450	450

Source SOVEICO. 1^{er} trimestre 2018 - Prix indicatifs susceptibles d'être révisés.

Exception : le coefficient 1 s'applique uniquement dans le cadre d'une permutation s'il s'agit d'un même propriétaire et d'une même unité foncière.

4- Les dérogations personnelles

L'autorisation de changement d'usage sans compensation a un caractère personnel et cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin – à titre définitif – à l'activité professionnelle du bénéficiaire de ce local.

Ce local recouvre son affectation d'origine « d'habitation ».

Avant le 10 juin 2005, même une autorisation délivrée avec compensation revêt un caractère personnel si le permis de construire de changement de destination n'a pas été obtenu (arrêt Haussmann Boétie).

Après le 10 juin 2005, l'autorisation délivrée avec compensation revêt un caractère réel, c'est-à-dire attaché à la pierre.

5- Les précautions à prendre

Le changement d'usage doit être obtenu préalablement à la signature du bail commercial (arrêt de Cour de cass. 3^{ème} Civ. 11 décembre 1996). A défaut, le bail commercial est nul de plein droit et la responsabilité du bailleur ainsi que du conseil est engagée (arrêt cour d'appel, 1^{ère} chambre, secteur 6, 13 janvier 1999).

Par ailleurs, un bail commercial destiné au logement de fonction est à usage d'habitation.

SOVEICO : cession de commercialité, expertise, investissements

Créée en 1999, SOVEICO est un acteur majeur de la cession de commercialité à Paris.

Fort de son expérience acquise depuis bientôt deux décennies, SOVEICO propose à ses clients un savoir faire, une expertise et un accompagnement global sur la démarche de changement d'usage.

Notre société répond aux besoins des entreprises, des organismes publics, institutionnels et des propriétaires privés désireux de transformer l'affectation administrative de leurs biens immobiliers.

Le caractère pénal de l'infraction, sans prescription trentenaire acquisitive, oblige les responsables de la société SOVEICO au respect absolu de la confidentialité des démarches entreprises.

SOVEICO
83 boulevard Malesherbes - 75008 PARIS
Tél : 33(0)1 45 20 82 40
www.oveico.fr

6- Les démarches fiscales

La transformation d'un local commercial en logement entraîne les modifications fiscales suivantes :

- la suppression de la contribution économique territoriale (CET – ex taxe professionnelle) et sa transformation en taxe d'habitation ;

- la modification de l'impôt foncier (calculé sur la valeur locative cadastrale et cette valeur n'est pas la même s'il s'agit d'une activité commerciale ou d'un logement) ;

- la majoration du plafond fiscal en BIC : les recettes issues de la location saisonnière sont imposées au micro BIC dont les plafonds ont été majorés à compter du 1^{er} janvier 2018 :

- pour un meublé de tourisme classé : le seuil du micro BIC s'élève à 170 000 euros contre 82 800 euros auparavant avec un abattement inchangé de 71% sur les recettes ;
- pour un meublé de tourisme non classé : le plafond fiscal atteint 70 000 euros contre 33 200 euros auparavant avec un abattement de 50% sur les recettes.

NB : Dans les deux cas, il n'est pas possible de déduire des charges et des frais.

Concernant la taxe de séjour, à l'heure actuelle, les communes touristiques la fixent en fonction de la catégorie de classement de meublé de tourisme.

En 2019, les communes pourront instaurer une taxe de séjour comprise entre 1 à 5 % du prix par personne de la nuitée pour les meublés de tourisme même non classés.

La taxe de séjour est perçue par la plateforme en ligne qui la reverse à la Commune.

VALORISER SON PATRIMOINE AVEC SOVEICO

Dans quelles situations SOVEICO peut-elle aider un propriétaire à valoriser son patrimoine ?

Lorsque les propriétaires de locaux mixtes souhaitent valoriser leur patrimoine en basculant sur une fonction totalement commerciale.

Des particuliers et/ou investisseurs qui réhabilitent du bureau ou de l'activité commerciale en logements ont aussi tout intérêt à céder la commercialité afin d'améliorer confortablement le bilan des opérations. Beaucoup de propriétaires ignorent que la cession de commercialité a un prix. Il y a là des opportunités à saisir.

Le savoir faire de SOVEICO intègre une aptitude à prospecter et à rechercher des surfaces de compensation ; l'une des difficultés majeures est le caractère non stockable de la commercialité.

La recherche s'effectue via les propriétaires d'immeuble ou de lots de copropriété ; via notre réseau d'agents immobiliers, notaires, entreprises, promoteurs, et autres acteurs du marché immobilier (conseil en immobilier d'entreprise, architectes...). La valeur vénale dépend de la preuve du caractère juridique commercial ou non d'un actif immobilier.

Pour conclure, le dispositif actuel, qui peut paraître abscons, se révèle – une fois bien maîtrisé – un outil efficace de valorisation de patrimoine. D'une part, il permet à des opérateurs de saisir des opportunités. D'autre part, le fait de connaître le statut exact d'un bien permet d'éviter la nullité d'une transaction entraînant un préjudice financier considérable.

Pierre MOREL

et

Xavier-Alexandre LACOSTE

Dirigeants de SOVEICO