

# SOVEICO

*Paris est la ville pionnière en France pour l'exercice de règles de changement d'usage des locaux d'habitation.*

*Une modification du règlement municipal régissant les autorisations de changement d'usage, approuvée par le Conseil de Paris en novembre 2014, est applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015.*

*Pierre Morel, fondateur de Soveico, société notamment spécialisée dans la cession de commercialité, décrit les conséquences de cette évolution.*

## Paris : la réforme du changement d'usage

**M<sup>2</sup> Comment s'est infléchi le nouveau régime des autorisations de changement d'usage des immeubles à Paris ?**

Pierre Morel : Pour faire court, la réglementation désormais en vigueur se révèle à la fois d'une plus grande complexité et d'une plus grande subtilité. Certes, d'une précision accrue sur certains points, elle comporte aussi des non-dits/non-écrits offrant des marges d'interprétation. Ces « silences » du texte peuvent parfois s'avérer plus déterminants que l'énoncé formel des articles de la réglementation. Une difficulté réside, en effet, dans le caractère discrétionnaire de la décision au regard de certains critères qui restent flous, subjectifs et souvent invérifiables dans leur application. C'est le pouvoir des services compétents de la Mairie de Paris de justifier, pour une même situation, tant une décision d'autorisation qu'une décision de refus. A noter, par ailleurs, que dans la capitale, le régime d'autorisation permettant d'affecter temporairement à l'habitation des locaux destinés à usage autre que l'habitation pour une durée n'excédant pas 15 ans - supprimé dans la réforme - a été rétabli par la loi Macron.

**M<sup>2</sup> Tout d'abord, les définitions ayant leur importance, quelles sont les catégories de locaux reconnues par la réglementation ?**

P. Morel : Il n'existe plus de distinction entre locaux à usage administratif, professionnel ou commercial. Il n'y a plus que deux catégories :



les locaux à usage d'habitation et les locaux à usage autre que l'habitation. Un local est à usage autre que l'habitation :

- s'il a été construit avant 1970, de par ce qu'il était au 1<sup>er</sup> janvier 1970 ou de par ce qu'il est devenu, depuis 1970, à la faveur d'une autorisation de changement d'usage ;
  - s'il a été construit après 1970, en vertu de son permis de construire ou de sa déclaration préalable de travaux et à condition que sa commercialité n'ait pas été cédée depuis.
- Les textes ou la jurisprudence ...

sont pour autant plus complexes ! Quelques exemples :

- un bail commercial destiné exclusivement au logement de fonction est à usage d'habitation ;
- un bail mixte est à usage commercial pour le tout qualifié d'indivisible, autrement dit, le statut de bail commercial gouverne ici la totalité du rapport locatif. Toutefois, si le local réservé à l'habitation devait être converti à un nouvel usage, ce logement devrait être compensé ;
- les locaux meublés sont des locaux d'habitation s'ils constituent la résidence principale du preneur et font l'objet d'un bail d'un an minimum, réduit à neuf mois pour les étudiants ;
- un local situé au sous-sol d'un immeuble et faisant corps avec lui a le caractère de local d'habitation. Il ne peut donc être l'objet d'un changement d'usage sans autorisation.

### **M<sup>2</sup> Pouvez-vous détailler les nouvelles règles de compensation ?**

**P. Morel :** La priorité de la Mairie de Paris de ne pas aggraver la pénurie de logements et de favoriser la mixité sociale a dicté un renforcement cumulatif des conditions nécessaires à la recevabilité d'une compensation. L'examen de critères à la fois qualitatifs et géographiques préside à l'appréciation de chaque cas de figure. Les services administratifs exigent une qualité «équivalente» des deux locaux concernés et une concomitance aux surfaces d'habitation transformées. Cette qualité s'évalue au regard de l'environnement, de l'aspect du bâtiment, de sa localisation. De plus, une exigence d'unité de logement est à respecter. Autrement dit, il faut considérer un logement en totalité et non une partie d'un existant. Enfin, le cadre de vie doit être décent conformément aux normes définies par le décret du 20 janvier 2002. Concernant les critères géographiques, ils dépendent de la localisation ou non dans un secteur de compensation renforcée (SCR). Concrètement, trois grandes zones sont à considérer (voir carte page 3) :

- hors SCR : la compensation est de

1 m<sup>2</sup> pour 1 m<sup>2</sup> de logement transformé, située uniquement dans l'arrondissement de transformation (10<sup>e</sup> nord, 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> (partiel), 17<sup>e</sup> nord, 18<sup>e</sup> (hormis Montmartre), 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup>.

- en SCR «simple» : 3<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup> sud, 14<sup>e</sup> (partiel), 15<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup> sud, 18<sup>e</sup> (Montmartre). La compensation est de 2 m<sup>2</sup> pour 1 m<sup>2</sup> de logement supprimé dans l'arrondissement concerné, sauf si les locaux de compensation sont convertis en logements locatifs sociaux dans l'arrondissement ou dans le SCR. Dans ce cas, la compensation requise est de 1 m<sup>2</sup> pour 1 m<sup>2</sup>

- en SCR "zone 50 % dans l'arrondissement" : cette zone créée au 1<sup>er</sup> janvier 2015 concerne huit arrondissements, 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>. Elle est plus contraignante. Au moins 50 % de la surface en voie de conversion doit être compensée dans l'arrondissement de transformation. Le solde peut être compensé dans tout le SCR, uniquement pour du logement social.

L'application de la règle de 1 pour 1 ne



### **M<sup>2</sup> Au-delà des bureaux, qu'en est-il des locations meublées de courte durée ?**

**P. Morel :** Elles sont soumises au contrôle de l'usage conformément aux dispositions de la loi Alur. La compensation doit impérativement être localisée dans le même arrondissement que celui du logement voué à devenir un «hébergement meublé hôtelier» de courte durée et ce, quel que soit l'arrondissement. Ce durcissement vise à maintenir un nombre de logements au moins identique dans un même arrondissement.

### **M<sup>2</sup> Les professions libérales bénéficient-elles d'un régime particulier ?**

**P. Morel :** Une autorisation peut être accordée, exclusivement à titre personnel,



57, 59 et 59 bis boulevard Malesherbes, Paris 8

s'applique pas pour les compensations entre copropriétaires au sein d'une même copropriété.

Dans ce contexte, les compensations réalisées par les bailleurs sociaux avoisinent 100 M€ depuis 2009.

aux personnes exerçant l'une des 26 professions dites réglementées : avocat, avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de Cassation, avoué, commissaire-priseur judiciaire, huissier de justice, notaire, greffier de tribunal de commerce,



administrateur judiciaire et mandataire liquidateur, chirurgien-dentiste, infirmier, médecin, masseur-kinésithérapeute, pédicure-podologue, orthophoniste, directeur de laboratoire d'analyses de biologie médicale, orthoptiste, diététicien, sage-femme, vétérinaire, pharmacien, expert agricole et foncier ou forestier, commissaire aux comptes, expert-comptable, géomètre-expert, architecte, conseil en propriété industrielle. Huit autres professions libérales peuvent bénéficier du même dispositif sous condition de produire les diplômes afférents à leur métier : agent général d'assurance, chiropracteur, conseil en investissement financier, ergothérapeute, ostéo-

pathe, psychologue, psychomotricien, et psychothérapeute. Pour toutes ces dernières professions, les autorisations sont exclusivement accordées aux personnes physiques et ne sont pas cessibles. Obtenue sans compensation, l'autorisation de changement d'usage cesse de produire son effet lorsqu'il est mis fin à l'activité professionnelle du bénéficiaire. Le local concerné reprend alors d'office son affectation d'origine en habitation. Les conditions de seuil de superficie sont, pour leur part, inchangées.

**M<sup>2</sup> Qu'en est-il, toujours pour les professions libérales, s'il y a eu compensation ?**

P. Morel : L'autorisation délivrée avec compensation revêt un caractère réel. Elle est alors attachée aux locaux et non à la personne depuis l'ordonnance du 8 juin 2005. Toutefois, seules les dérogations valant autorisa-

tions, ayant donné lieu à compensation effective et en cours de validité au 10 juin 2005 ont un caractère réel depuis cette date. Il n'est plus possible de s'appuyer sur ces dérogations si leur bénéficiaire a revendu les locaux ou s'il les a quittés entre la date de dérogation et le 10 juin 2005.

**M<sup>2</sup> Comment les locaux d'habitation en rez-de-chaussée sont-ils traités ?**

P. Morel : L'autorisation de changement d'usage – sans compensation – peut être obtenue, mais celle-ci a un caractère personnel. Sont concernés sans limite de surface, (sauf dans le 8<sup>e</sup> arrondissement où la surface maximum est de 50 m<sup>2</sup>) toutes les professions libérales réglementées ou non, les activités artisanales, les

**“ Les pénalités peuvent peser sur le bailleur comme sur les mandataires. ”**

associations et fondations compte tenu de l'absence de but lucratif.

**M<sup>2</sup> Sur un plan pratique, après de quel service de la Ville faut-il s'adresser ?**

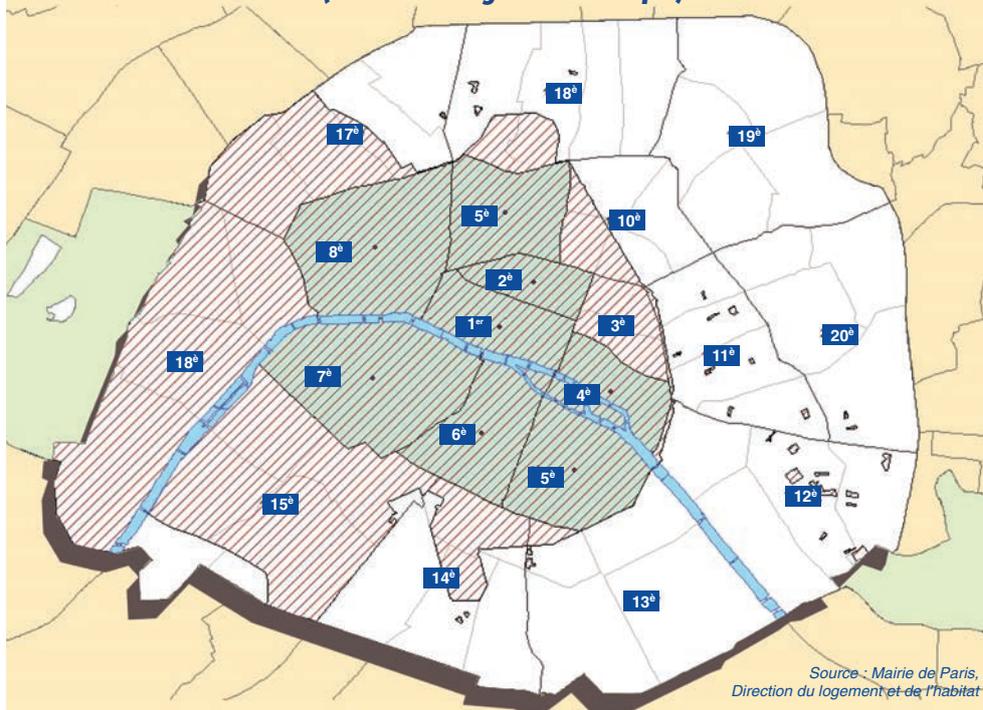
P. Morel : Les demandes d'autorisation de changement d'usage et les dossiers relatifs aux autorisations d'urbanisme ou de travaux doivent être déposés auprès d'un guichet unique, le PASU, Pôle Accueil et Service à l'Usager, de la Direction de l'urbanisme de la Mairie de Paris. Toutefois, les travaux autorisés au titre du permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux ne peuvent démarrer avant l'obtention de l'autorisation de changement d'usage. La législation des changements d'usage est indépendante de celle des agréments de bureaux, agrément promoteur-investisseur, et des redevances pour création de bureaux.

A noter également que le changement d'usage doit être obtenu préalablement à la signature du bail commercial. A défaut, le bail sera nul et la responsabilité du bailleur ainsi que celle du conseil seront engagées.

**M<sup>2</sup> Quelles sont les sanctions en cas d'infraction ?**

P. Morel : Les pénalités applicables en cas de modification d'usage d'un bien

**Le régime de changement d'usage avec compensation (article 2 du règlement municipal)**



Source : Mairie de Paris, Direction du logement et de l'habitat

-  Hors Secteur de compensation renforcée : la compensation est de 1 m<sup>2</sup> pour 1 m<sup>2</sup> de logement supprimé, située uniquement dans l'arrondissement de transformation.
-  Secteur de compensation renforcée : la compensation est de 2 m<sup>2</sup> pour 1 m<sup>2</sup> de logement supprimé, sauf si les locaux de compensation sont transformés en logements locatifs sociaux, dans ce cas la compensation requise est de 1 m<sup>2</sup> pour 1 m<sup>2</sup>.
-  Zone 50 % dans l'arrondissement : au moins 50 % de la surface transformée devra être compensée dans l'arrondissement de transformation. Le solde peut être compensé dans tout le Secteur de compensation renforcée uniquement pour du logement social. Cette zone entrée en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015

sans autorisation peuvent peser sur le bailleur comme sur ses mandataires. Les professionnels de l'immobilier (notaire, agence immobilière, administrateurs de biens,...) ont un devoir de conseil et engageant, de fait, leur responsabilité. Ils sont tenus de vérifier si les locaux loués sont bien en totalité à usage commercial. Or, la Ville de Paris, bénéficiaire du paiement des amendes et astreintes depuis mars 2014, en application de la loi Alur, a intensifié les contrôles et la poursuite des contrevenants. Auparavant, ces sommes revenaient à l'Anah.

La législation s'applique sous le contrôle du juge administratif dans le ressort duquel se trouve l'immeuble comportant des locaux irrégulièrement transformés. Elle prévoit :

- des sanctions civiles de nullité,
- des amendes soit, selon l'article L 651-2 du CCH, 25 000 € par infraction (à usage d'habitation),
- des astreintes de 1 000 €/m<sup>2</sup> par jour de retard et par m<sup>2</sup> utile,
- une remise en état des lieux pour un retour à l'usage d'origine,
- des sanctions pénales et financières.

A ce titre, un cas extrême a été condamné à verser 6 930 000 € !

### M<sup>2</sup> Paris est-elle la seule ville en France à appliquer une telle réglementation ?

**P. Morel :** Le contrôle de changement d'usage des immeubles est applicable dans les 10 villes de plus de 200 000 habitants et effectivement à Marseille depuis mai 2009, à Nice depuis janvier 2010 et à Lyon en date de juin 2011.

### M<sup>2</sup> Comment intervient Soveico dans ce contexte ?

**P. Morel :** Chaque dossier appelle une solution unique qu'il convient d'élaborer dans les moindres détails. La mission de Soveico comporte deux grandes phases : d'une part, l'audit et la recherche de commercialité, à savoir de surfaces susceptibles d'être proposées en compensation y compris

## Valeurs moyennes des cessions de commercialité au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015

Arrondissements	Coefficient 2 <i>Cession par personne morale ou physique (non sociaux) HT le m<sup>2</sup></i>	Coefficient 1 <i>Cession par bailleurs sociaux HT le m<sup>2</sup></i>
Premier	750 €	1 500 €
Deuxième	700 €	1 400 €
Troisième	700/750 €	1 400/1 500 €
Quatrième	700 €	1 400 €
Cinquième	700 €	1 400 €
Sixième	700 €	1 400 €
Septième	850 €	1 700 €
Huitième	1 300 / 1 500 €	2 600 / 3 000 €
Neuvième	700 €	1 400 €
Dixième	450 €	900 €
Onzième	400 €	800 €
Douzième	400 €	800 €
Treizième	400 €	800 €
Quatorzième	350 €	700 €
Quinzième	450 €	900 €
Seizième	900 €	1 800 €
Dix-septième	750 €	1 500 €
Dix-huitième	450 €	900 €
Dix-neuvième	250 €	500 €
Vingtième	225 €	450 €



15 rue Bleue, Paris 9. Compensations : 10 bis rue Descombes Paris 17 (24,05 m<sup>2</sup>), 7 rue d'Argenteuil Paris 1 (96,90 m<sup>2</sup>), 13 rue Auber Paris 9 (317,40 m<sup>2</sup>)

la négociation du prix de la transaction, et d'autre part la rédaction des conventions de cession de commercialité, le montage du dossier de demande d'autorisation de changement d'usage et son instruction auprès des services de la Ville. Notre expérience s'est forgée à l'occasion de nombreuses missions réussies dans la capitale notamment sur des extensions de bureaux de sociétés au sein d'un même immeuble lorsque la surface

### « Le délai d'instruction pour un dossier simple de compensation va de trois à dix huit mois »

convoitée relève du résidentiel. Notre activité porte aussi sur les hôtels et les locations meublées touristiques et d'affaires se substituant à de l'habitation classique.

Pour la recherche de compensation, Soveico s'appuie sur son réseau permanent d'agents, notaires, promoteurs et autres acteurs du marché immobilier.

Actuellement, pour un dossier simple et une fois les éléments de la compensation déterminés, le délai moyen d'instruction entre le dépôt et la décision finale va de trois à dix-huit mois. ■

# Soveico

1 rue Octave Feuillet - 75016 PARIS  
Tél. : 01 45 20 82 40 / Fax : 01 45 20 69 93

Email : [contact@soveico.fr](mailto:contact@soveico.fr)  
[www.soveico.fr](http://www.soveico.fr)