

Synthèse des règles de compensation (changement d'usage à caractère réel)

SECTEUR		PRINCIPES DE COMPENSATION SUR L'EXEMPLE DE LA SUPPRESSION DE 100 M ² DE LOGEMENTS	RÈGLES SPÉCIFIQUES
En dehors du secteur de compensation renforcée (SCR)		La compensation est privée : 100 m ² de surface à compenser pour 100 m ² de surface transformée dans le même arrondissement.	
A l'intérieur du SCR	En dehors de la zone dite de « 50 % dans l'arrondissement »	1. Si la compensation est privée : 200 m² de surface à compenser pour 100 m² de surface transformée dans le même arrondissement. 2. Si la compensation est sociale¹ : 100 m² de surface à compenser pour 100 m² de surface transformée dans tous les arrondissements du SCR* (dans le même arrondissement s'il s'agit d'un projet de location de courte durée – article 3 du règlement municipal)	1 m² de surface à compenser pour 1 m² de surface transformée, lorsque les locaux sont transformés et compensés par un propriétaire identique au sein d'une même unité foncière.
	A l'intérieur de la zone dite de « 50 % dans l'arrondissement ² »	1. Si la compensation est privée : 200 m² de surface à compenser pour 100 m² de surface transformée dans le même arrondissement. 2. Si la compensation est sociale : ○ 100 m² de surface à compenser pour 100 m² de surface transformée dans le même arrondissement ou bien, ○ 100 m² de surface à compenser pour 100 m² de surface transformée dont 50 m² dans l'arrondissement où les surfaces logements sont supprimées et 50 m² dans tous les arrondissements du SCR (dans le même arrondissement s'il s'agit d'un projet de location de courte durée – article 3 du règlement municipal). 3. Si la compensation est mixte : ○ 100 m² de surface à compenser sous la forme privée dans l'arrondissement où sont supprimées les surfaces logements et 50 m² de surface à compenser sous la forme sociale dans ce même arrondissement. ○ 100 m² de surface à compenser transformée sous la forme privée dans l'arrondissement où sont supprimées les surfaces logements et 50 m² de surface à compenser sous la forme sociale dans tous les arrondissements du SCR (dans le même arrondissement s'il s'agit d'un projet de location de courte durée – article 3 du règlement municipal).	

Points de vigilance :

¹ Les locaux transformés doivent par conséquent faire l'objet d'une convention de l'article L. 831-1 du CCH d'une durée minimale de 20 ans ou de baux réels solidaires, définis à l'article L. 255-1 du même code.

² Cette zone comprend les 8 arrondissements suivants : 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, 16^{ème}, et 17^{ème}

Points de vigilance :

- ✓ Les logements offerts en compensation doivent correspondre à des unités de logements et être de qualité et surface équivalentes.
- ✓ Le nombre de logements offerts en compensation doit être au minimum identique au nombre de logements supprimés.
- ✓ Les logements transformés en meublés de tourisme doivent faire l'objet d'une compensation dans le quartier administratif du local objet du changement d'usage, au coefficient 3 dans les arrondissements 1 à 11 et le 18^{ème}, au coefficient 1 ou 2 dans les autres arrondissements en fonction de leur situation à l'intérieur ou non du SCR.