

DIFFERENCE ET LIENS ENTRE LE CHANGEMENT D'USAGE ET LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Changements d'usage et changements de destination relèvent de deux réglementations différentes, le code de la construction et de l'habitation pour le premier, le code de l'urbanisme pour le second, et obéissent donc à des règles différentes mais sont intrinsèquement liés dans la procédure du changement d'usage et à travers le Plan Local d'Urbanisme.

Qui est concerné ?

Les réglementations

→ Tout propriétaire souhaitant changer l'usage de son bien

→ Les réglementations en jeu sont :

- la réglementation sur l'usage, relative à la protection de l'habitation (articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation).
- la réglementation sur l'urbanisme, relative à l'occupation des sols (destinations listées à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme pour le PLU de Paris en vigueur ; le PLUd)

→ Le changement d'usage

Il ne concerne que des locaux à usage d'habitation qui sont transformés en un autre usage (bureau, meublé touristique...), conformément aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation et au règlement municipal sur les changements d'usage.

Dans cette réglementation, il n'existe que 2 catégories d'usage : les locaux d'habitation et tous les autres locaux qui ne sont pas à usage d'habitation (consulter la fiche « Comment savoir quel est l'usage de mon local ? »).

Le changement d'usage peut être personnel, provisoire pendant la durée de l'occupation à un autre usage que l'habitation, ou définitif, attaché aux murs s'il a fait l'objet d'une compensation.

Dans ce dernier cas, le changement d'usage doit s'accompagner d'une demande de changement de destination en vue de valider cet autre usage que l'habitation en application du droit de l'urbanisme.

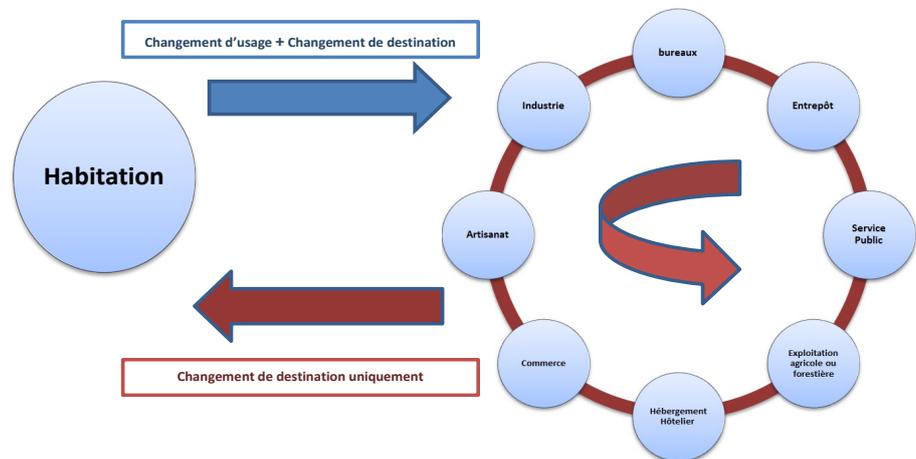
→ Le changement de destination d'un bien immobilier

Il concerne tous types de locaux et dont les destinations sont limitativement énumérées par le PLU : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, Cinaspic.

Il est régi par le code de l'urbanisme et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris dans le cadre des demandes de permis de construire ou déclaration préalable.

Le changement de destination s'attache au local et est donc définitif au regard des règles d'urbanisme.

Changement d'usage à caractère réel (avec compensation) et/ou changement de destination ? :



Exemples : Habitation en location meublée de courte durée
⇒ Changement d'usage avec compensation
+ un changement de destination habitation en hébergement hôtelier

Local de bureaux en location meublée de courte durée
⇒ Changement de destination en hébergement hôtelier uniquement

➔ Cadre réglementaire

- Champ d'application : uniquement lorsqu'une demande d'autorisation concerne un local à usage d'habitation, soit :
 - Changement de destination : toute demande d'urbanisme (PC ou DP) portant sur des locaux d'habitation à supprimer par changement de destination (avec ou sans travaux) nécessite une autorisation au titre de la réglementation du changement d'usage.
 - Changement d'usage : toute demande de changement d'usage avec compensation ayant un effet réel, attaché aux murs (publié aux Hypothèques), nécessite obligatoirement un **changement de destination des locaux d'habitation transformés en un autre usage**, mais également de **changements de destination des locaux à un autre usage servant de compensation** et devant revenir à usage d'habitation.

En effet, lorsque la demande d'urbanisme ou de changement d'usage porte sur un local d'habitation, ces 2 réglementations ont prévu une passerelle procédurale au niveau des demandes d'autorisation : la **demande de permis de construire (ou DP) vaut demande de changement d'usage** lorsque le changement de destination nécessite une autorisation de changement d'usage avec compensation (art L. 631-8 du CCH).

Le demandeur doit donc déposer, en même temps, **deux dossiers distincts** (article 9 du règlement municipal des changements d'usage), l'un pour le changement d'usage, l'autre pour le changement de destination du logement, la coordination des 2 régimes s'appliquant au niveau de l'exécution de la décision d'urbanisme : **les travaux ne peuvent être engagés qu'après obtention d'une autorisation de changement d'usage** (L. 425-9 du CU). La décision d'urbanisme en fait expressément la réserve (R. 424-9 du CU).

De plus, en application de l'article R. 424-20 du code de l'urbanisme, **le délai de validité de l'autorisation d'urbanisme ne court qu'à compter de la date à laquelle l'autorisation de changement d'usage a été accordée.**

➔ Étapes à prévoir pour les pétitionnaires

Une procédure de coordination étroite a été mise en place entre les deux services pour répondre aux objectifs de protection du logement fixés dans le PLU. Elle permet, dans les cas prévus par la loi, que les 2 types d'autorisations puissent être instruits en parallèle afin qu'en terme de calendrier, le pétitionnaire puisse valider la faisabilité de son opération et dans l'affirmative obtenir les décisions nécessaires (PC ou DP et autorisation provisoire ou définitive de changement d'usage) de façon concomitante, afin de pouvoir mettre en œuvre son opération sans retard.

Dans cette perspective, l'article 9 du règlement municipal des changements d'usage prévoit le dépôt de deux dossiers distincts en application de l'article L. 631-8 du CCH.

■ Les différentes étapes

- Recherche de commercialité (dans l'arrondissement ou dans le secteur de compensation renforcée suivant les règles édictées par le règlement municipal) ;
- Convention de cession de commercialité entre un cédant de la commercialité attachée à un local et un cessionnaire qui achète pour compenser une opération de changement d'usage d'un logement dont il est en principe propriétaire ;
- Dépôt du dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable de changement de destination du local qui sera proposé en compensation (commerce ou bureau en logement) ;
- Obtention du PC ou délivrance de la non-opposition concernant le changement de destination en logement du local proposé en compensation ;
- Dépôt de demande de permis de construire ou de déclaration préalable de changement de destination du local faisant l'objet du changement d'usage ;
- Dépôt du dossier de demande de changement d'usage du logement en un autre usage avec sa compensation ;
- Délivrance de l'autorisation provisoire de changement d'usage (durée de validité de deux ans prorogeable à la demande du pétitionnaire deux mois avant son échéance) ;

- Obtention du PC ou délivrance de la non-opposition concernant le changement de destination du local faisant l'objet du changement d'usage ;
- Purge des délais de recours et retrait ;
- Réalisation possible des travaux dans l'immeuble faisant objet du changement d'usage (à compter de l'autorisation provisoire de changement d'usage) ;
- Réalisation des travaux dans l'immeuble compensé (création des logements) ;
- Dépôt de la DAACT ;
- Délivrance de l'autorisation définitive de changement d'usage.

Articulation des autorisations d'urbanisme et de changement d'usage dans le secteur de protection de l'habitation (ou secteur de compensation renforcée)		
Changement de destination	Changement d'usage	Pétitionnaires
		Recherche de commercialité (dans l'arrondissement ou dans le secteur de compensation renforcée suivant les règles édictées par le règlement municipal)
Dépôt du dossier de demande de permis de construire ou de dossier de déclaration préalable de changement de destination du local qui sera proposé en compensation (commerce ou bureau en logement)		Convention de cession de commercialité entre un cédant de commercialité et un cessionnaire qui achète pour compenser une opération de changement d'usage dont il est propriétaire
Obtention du PC ou délivrance de la non-opposition concernant le changement de destination en logement du local proposé en compensation		
Dépôt du dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable de changement de destination du local faisant objet du changement d'usage : logement en bureau ou commerce ou hébergement hôtelier	Dépôt du dossier de demande de changement d'usage de logement en un autre usage	
	Délivrance de l'autorisation provisoire de changement d'usage (délai de deux ans prorogeable à la demande du pétitionnaire deux mois avant son échéance)	
Obtention du PC ou délivrance de la non-opposition au changement de destination du local faisant objet du changement d'usage		Purge des délais de recours et retrait
		Réalisation possible des travaux dans l'immeuble faisant objet du changement d'usage
		Réalisation des travaux dans l'immeuble compensé (création des logements)
		Dépôt de la DAACT sur l'immeuble compensé
	Délivrance de l'autorisation définitive de changement d'usage	

➔ Contacts du service instructeur des autorisations de changement d'usage :
Ville de Paris
Direction du Logement et de l'Habitat
Sous-Direction de l'Habitat
Service de la Protection de l'Habitation et de l'Encadrement des
Locations Touristiques
Bureau des Changements d'Usage
103 avenue de France – 75013 Paris
Tél : 39-75
Contact par mail sur sollicitations.paris.fr

➔ Contacts du service instructeur des autorisations de changement de destination :
>> Pour le dossier de changement de destination (permis de construire ou déclaration préalable), l'instruction est assurée par le **BASU** (Bureau Accueil et Service à l'Usager - Direction de l'Urbanisme).

CONCLUSION

➔ La durée légale d'instruction des demandes de changement d'usage est de deux mois. Pour les décisions d'urbanisme, voir la rubrique :

>> [Demandes d'autorisations d'urbanisme et contacts](#)

- ➔ Toute autorisation de changement d'usage comme de changement de destination est délivrée sous réserve du droit des tiers. Elles ne préjugent pas de la conformité de l'usage ou de la destination du local avec les règles de la copropriété.
- ➔ Ces décisions peuvent faire l'objet d'un recours hiérarchique ou contentieux formé dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Pour le recours contentieux, celui-ci doit être formé auprès du tribunal administratif de Paris en application de l'article R.421-1 du code de justice administrative.
- ➔ Toute personne qui provoque des fraudes, qui enfreint l'autorisation administrative de changement d'usage de locaux d'habitation ou qui ne se conforme pas à ses conditions ou obligations, qui sciemment fait de fausses déclarations, qui a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, s'expose aux sanctions prévues par les articles L.651-1, L.651-2 et L.651-3 du code de la construction et de l'habitation.