

Règlement applicable à la commune de Malakoff, fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation.

Accusé de réception en préfecture
092-200057966-20240402-lmc113208A-DE
Date de télétransmission : 12/04/2024
Date de réception préfecture : 12/04/2024

I. Principes généraux applicables aux changements d'usage des locaux d'habitation sur le territoire de la ville de Malakoff.

Définitions préalables :

Changement d'usage

Le changement d'usage concerne l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage (commerces, activités, services, bureaux, équipements d'intérêt collectif ou meublés de tourisme). Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 du CCH.

Local d'habitation (article L631-7-1 du CCH)

« Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés ». (Article L631-7-1 du CCH).

Résidence principale

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an (article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018).

Résidence secondaire

La résidence secondaire est entendue comme le logement occupé moins de huit mois par an et non mis en location à titre de résidence principale ou de logement pour étudiant ou travailleur saisonnier ou mis à disposition gratuitement pour un tiers y établissant sa résidence principale.

Meublé de tourisme / Location saisonnière

Définition : Il s'agit de la mise en location d'un local meublé destiné de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (article L.631-7 du CCH).

Article 1 :

Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation (CCH), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire de Malakoff (article L631-7), selon les modalités définies par le présent règlement.

Deux cas de figure sont concernés :

- Autorisation à titre personnel : l'autorisation de changement d'usage obtenue sans compensation est accordée à titre personnel et de manière temporaire. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.
- Autorisation à titre réel : l'autorisation subordonnée à une compensation revêt quant à elle un caractère réel et définitif .

Elle doit être accompagnée, en plus de l'autorisation de changement d'usage, de la transformation concomitante de locaux annexes ayant un autre usage.

Accusé de réception en préfecture
092-200057966-20240402-lmc113208A-DE
Date de télétransmission : 12/04/2024
Date de réception préfecture : 12/04/2024

Le changement de destination est, du fait de la compensation opérée, attaché au local proposé, et devient définitif au regard des règles d'urbanisme en application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme.

La surface ou superficie prise en compte pour l'application de l'ensemble des dispositions du présent règlement est la surface habitable définie à l'article R. 156-1 du CCH (ou notion équivalente applicable selon la réglementation en vigueur).

Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier.

Article 2 :

Les changements d'usage pourront être accordés sous condition que les locaux objets du changement d'usage conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation, dès lors que la demande porte sur une autorisation accordée à titre personnel et qu'elle ne fait pas également l'objet d'un changement de destination.

Il est rappelé que toute autorisation de changement d'usage, qu'elle soit accordée à titre personnel ou à titre réel, est accordée sous réserve des droits des tiers et, en particulier, des stipulations du bail ou du règlement de copropriété.

Par ailleurs, s'agissant d'une autorisation de changement d'usage dans laquelle la nature d'habitation subsiste (location touristique meublé de courte durée) les normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 doivent être respectées.

Article 3 :

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.831-1 et l'article D.321-23 du CCH.

Article 4 :

En vue de préserver l'équilibre au sein d'une même copropriété ou d'une même unité foncière, sur l'ensemble du territoire de la ville de Malakoff, la demande de changement d'usage à titre personnel ou réel ne devra pas conduire à ce que la surface d'habitation soit inférieure à 50 % de la surface totale du bâtiment.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle :

- Dans le cas d'un bâtiment comportant un seul logement ;
- Dans le cas de la réalisation d'un équipement d'intérêt public ;
- Dans le cas d'un changement d'usage visant à l'exercice d'une profession libérale réglementée.

II. Principe de compensation

Article 5 :

La compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1er janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1er janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

Les locaux proposés en compensation doivent être de qualité et de surface équivalentes à ceux faisant l'objet du changement d'usage et situés exclusivement sur le territoire de la commune de Malakoff.

Ces dossiers seront examinés en fonction de la qualité d'habitabilité des locaux. Le bien proposé en compensation doit faire l'objet de la transmission d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) incontestée justifiant que les travaux effectués correspondent à ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable depuis moins de 1 an.

III. Dérogations au principe de compensation, droit personnel

Article 6 :

L'autorisation préalable au changement d'usage est subordonnée à compensation.

Il est autorisé **sans compensation** et dans la mesure où les règles d'urbanisme le permettent, le changement d'usage d'un ou plusieurs locaux d'habitation, dans les cas suivants :

- le changement d'usage pour la réalisation d'un équipement d'intérêt public ;
- le changement d'usage d'un local d'une construction, dans la limite de 200 m² maximum, au profit d'une personne ou d'un groupe de personnes exerçant une profession libérale (*) réglementée ;
- le changement d'usage d'une partie d'un local d'habitation qualifié de résidence principale, comme lieu d'exercice d'une profession, à la condition que celle-ci ne revête à aucun moment un caractère commercial (demande de changement d'usage mixte) ;
- pour conduire une mission d'intérêt général par une personne physique ou morale ;
- le changement d'usage des logements de gardien ou de fonction au sein des équipements d'intérêt public.

Ces règles s'appliquent aussi dans le cas d'une résidence principale, sauf dérogations telles que prévues par les articles 7 et 8 ci-dessous (ne concernent pas les autorisations pour location de meublé de tourisme pour de courtes durées).

Les autorisations visées aux articles 6 et 7 sont délivrées à titre personnel, sous réserve de la conservation des pièces humides (cuisine, salles de bains), et cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire au titre de laquelle l'autorisation a été accordée.

(*) Concernant les professions libérales : l'autorisation est conférée à chaque professionnel libéral et non à la structure sociétale constituée entre eux. De plus, une nouvelle autorisation devra être sollicitée dès lors qu'un professionnel libéral remplacera ou reprendra l'activité d'un confrère ou d'une consœur.

Les professions libérales réglementées entrant dans le champ d'application de la loi n° 66 879 du 29 novembre 1966 ou de la loi n°90 1258 du 31 décembre 1990.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité. Il peut s'agir d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Article 7: Mixité d'usage

Sur l'ensemble du territoire de la ville de Malakoff, lorsque la demande de changement d'usage ne porte que sur une partie du local utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, pour la pratique d'une activité professionnelle, pourvu qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti, l'autorisation peut être accordée si la

Accusé de réception en préfecture
092-200057966-20240402-lmc113208A-DE
Date de télétransmission : 12/04/2024
Date de réception préfecture : 12/04/2024

surface réservée à un autre usage que l'habitation est inférieure à 50 % de la surface totale du local. Cette surface n'est pas soumise à compensation.

Article 8 : Changement d'usage pour meublé de tourisme ou location saisonnière

Article 8-1 : Meublé de tourisme et location saisonnière dans une résidence principale

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour une location inférieure à 120 jours par an à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et sous condition que la location n'excède pas 90 jours continus pour un même locataire.

Article 8-2 : conditions générales

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose et que le demandeur bénéficie de l'autorisation écrite de la copropriété, le changement d'usage d'un local d'habitation peut être autorisé à condition que l'activité n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti et les parties communes.

Article 8-3 : changement d'usage avec compensation

Tout changement d'usage d'un local d'habitation situé sur le territoire de la commune de Malakoff qui n'est pas considéré comme étant une résidence principale, pour la création d'un meublé de tourisme ou de location saisonnière ne peut être accordé qu'avec compensation.

IV. Sanctions

Article 9.1 : sanctions civiles

Caractère d'ordre public des règles relatives au changement d'usage :

Toute modification, même modeste, de l'usage des lieux sans autorisation est susceptible de donner lieu à des sanctions, compte tenu du caractère d'ordre public de la réglementation (les dispositions d'ordre public de l'article L. 631-7 du CCH peuvent être invoquées par toute personne qui y a intérêt).

Nullité des actes conclus en violation des dispositions relatives aux changements d'usage :

Tous accords ou conventions conclus en violation de l'article L. 631-7 du CCH sont nuls de plein droit (CCH, art. L. 631-7, al. 5).

Toute personne qui aura enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 du CCH ou qui ne se sera pas conformée aux conditions ou obligations imposées par l'autorisation s'expose à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé.

Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local.

Article 9.2 : sanctions pénales

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L.631-7 du CCH, des poursuites peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L.651-2 et L.651-3 du CCH. :

Fausses déclarations ou manœuvres frauduleuses :

Le non-respect des règles relatives au changement d'usage peut également donner lieu à poursuites pénales si les actes commis tombent sous le coup de l'incrimination prévue par l'article L. 651-3 du CCH. Ce texte punit d'un emprisonnement d'un an et/ou d'une amende de 80 000 € les fausses déclarations ou manœuvres frauduleuses en vue de dissimuler ou tenter de dissimuler des locaux soumis à autorisation.

V. Les conditions de délivrance des autorisations

Article 10 : modalités de dépôt et composition des dossiers

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer un formulaire de demande accompagné des pièces justificatives listées en annexe du formulaire, au service compétent de la ville.

La demande se fera via un formulaire délivré par la Ville de Malakoff, en fonction de la nature de la demande, qui peut être obtenu directement auprès du guichet référent ou sur le site internet de la Ville, à remplir en double exemplaire.

Les dossiers de demande d'autorisation sont déposés auprès de la Mairie de Malakoff soit directement au guichet référent, soit par voie postale.

Direction de développement urbain
1 Place du 11 Novembre 1918
CS 80031
92 240 MALAKOFF

Un accusé réception est adressé au demandeur, le cas échéant par lettre recommandée électronique. Ce dernier mentionne, le cas échéant, les pièces manquantes qui devront être transmises au service instructeur dans le mois qui suit la réception de ce courrier. À défaut, le demandeur sera réputé avoir renoncé à sa demande.

Article 11 : délai d'instruction

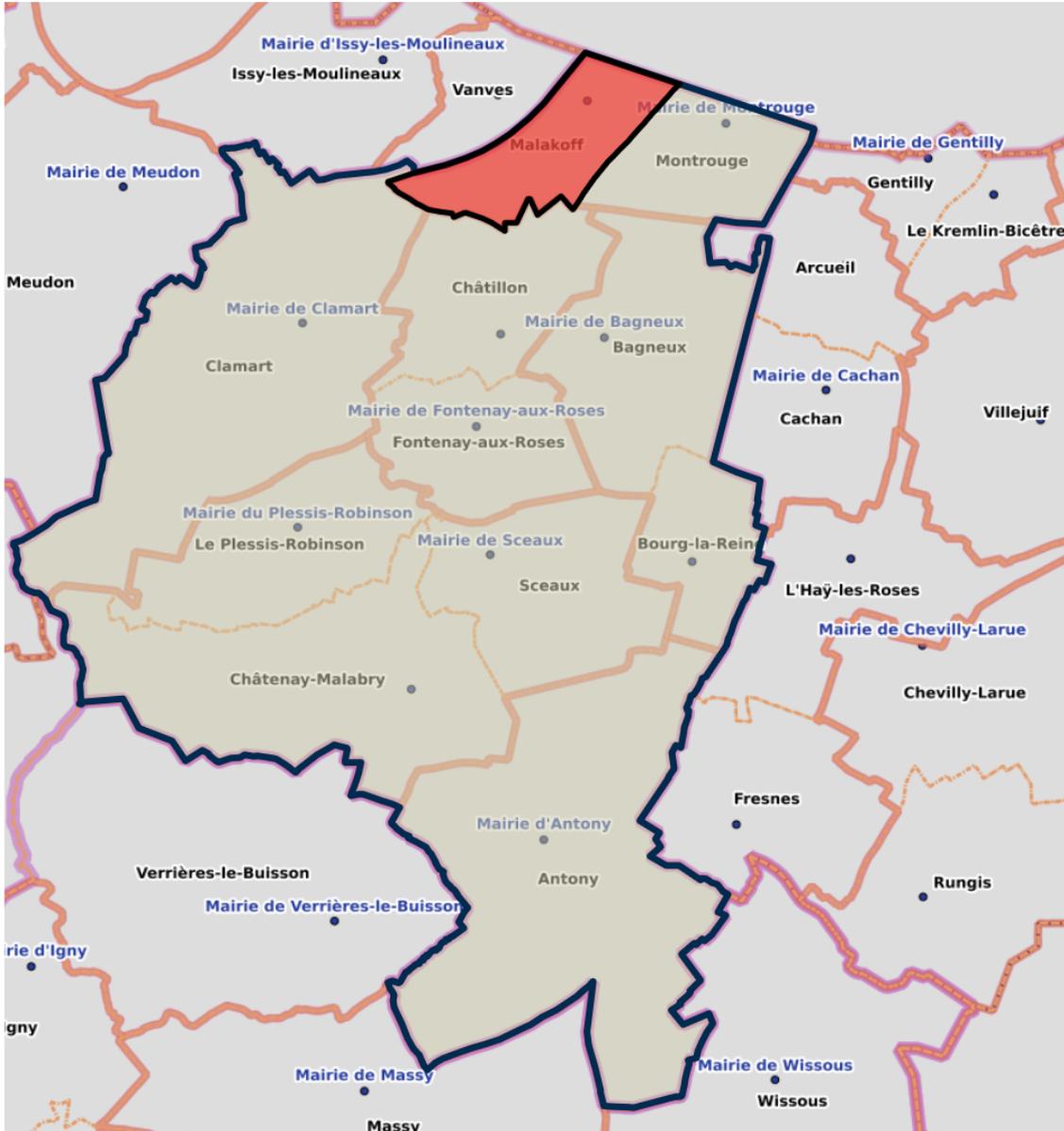
A compter de la réception d'un dossier réputé complet, les services de la mairie disposent d'un délai d'instruction de deux mois pour délivrer l'autorisation ou notifier le refus. Le défaut de réponse de l'administration dans un délai de deux mois suivant la réception d'un dossier complet vaut accord tacite conformément à la réglementation en vigueur.

La mairie dispose d'un délai d'un mois pour notifier l'incomplétude du dossier.

L'autorisation est délivrée par le Maire de Malakoff.

ANNEXE :

Périmètre d'application



Légende:

-  Périmètre de VSGP
-  Périmètre d'application (Commune de Malakoff)

Accusé de réception en préfecture
092-200057966-20240402-lmc113208A-DE
Date de télétransmission : 12/04/2024
Date de réception préfecture : 12/04/2024