

I. Principes généraux applicables aux changements d'usage

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 Code de la construction et de l'habitation (CCH), ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre 1er ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le présent règlement ne s'applique pas aux chambres d'hôtes et aux chambres chez l'habitant.

I. Dispositions générales applicables à l'ensemble des demandes

Article 1er :

Conformément aux articles L. 631-7 à L. 631-10 du CCH, **le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable de plein droit** sur l'ensemble du territoire de la commune de L'Haÿ-les-Roses. Cette autorisation préalable est délivrée par le Maire de L'Haÿ-les-Roses selon les modalités définies par le présent règlement.

Article 2 :

Les autorisations de changement d'usage sont accordées en tenant compte des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre habitat et emploi. Les règles s'appliquent de manière identique sur l'ensemble du territoire communal.

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation est obtenue à titre personnel et cesse donc de produire ses effets dès qu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire, à l'activité de location saisonnière, ou à l'expiration du délai accordé.

Ces autorisations ne peuvent être accordées qu'à condition que les locaux objets du changement d'usage conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation, sauf à effectuer de manière concomitante un changement de destination.

Les locaux doivent par ailleurs répondre aux caractéristiques d'un logement décent telles que définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié. Pour ce faire, le demandeur devra fournir une attestation sur l'honneur de respect des dispositions du décret précité.

Article 3 :

Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers et notamment des stipulations du bail (pour les locataires) et/ou du règlement de copropriété. Les activités autorisées par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doivent engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisinage, ni conduire à aucun désordre pour le bâti.

Pour ce faire, le demandeur devra fournir une attestation sur l'honneur de compatibilité de sa demande avec son bail et/ou le règlement de copropriété.

Article 4 :

Le changement d'usage des locaux d'habitation est interdit dans les cas suivants :

- Logements faisant l'objet d'un conventionnement public (logement social) ou privé,
- Logements de fonction,
- Logements de gardien,
- Logements-foyer.

Article 5 :

Afin de préserver l'équilibre au sein d'un même immeuble, les demandes (quelle que soit leur nature) ne pourront pas être accordées sur plus de 25 % de la surface d'habitation totale de l'immeuble concerné au sens de l'article R.156-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Il pourra toutefois être dérogé à cette règle dans le cas de :

- l'implantation mixte de meublés de tourisme et d'une activité notamment de service au sein de l'immeuble.
- l'implantation d'une seule et même activité au sein de l'immeuble si celle-ci ne relève pas des meublés de tourisme.
- l'intégration d'une activité d'intérêt public ou pour une activité médicale ou paramédicale.
- l'utilisation d'un bâtiment comportant un seul logement.

II. Changements d'usage soumis à compensation

Article 6 :

La compensation consiste en la transformation d'un local ayant une destination autre que l'habitation en un local à destination d'habitation.

Une obligation de compensation est mise en place sur l'ensemble du territoire de la Commune pour les changements d'usage transformant une habitation en meublés de tourisme à partir du 2^{ème} logement transformé pour un même propriétaire.

Article 7 :

Le demandeur devra fournir, auprès du service des affaires administratives et juridiques, toutes pièces utiles permettant de justifier de la compensation et de manière obligatoire le dossier de permis de construire validé incluant l'autorisation de changement de destination au moment du dépôt de sa demande de changement d'usage sur le 2^{ème} logement.

La demande sera instruite dans un délai de deux mois.

III. Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme

Il s'agit de la mise en location d'un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (article L. 631-7-1 A du CCH).

Article 8 :

Les locaux occupés à titre de résidence principale et utilisés comme meublés de tourisme moins de 120 jours par an sont exonérés d'une autorisation de changement d'usage. En revanche, les dépendances de la résidence principale constituant un logement distinct et décent sont considérées comme des résidences secondaires et doivent donc faire l'objet d'une autorisation de changement d'usage.

Pour autant, chaque meublé de tourisme présent sur le territoire de la Commune (résidence principale ou secondaire) devra être déclaré et identifié par un numéro d'enregistrement fourni par la Commune. Ce numéro sera attribué par le service des affaires administratives et juridiques. Il s'agit du numéro d'enregistrement à communiquer à la commune dans le cadre des obligations déclaratives relatives à la taxe de séjour.

Article 9 :

Le changement d'usage pour la création de meublés de tourisme peut être accordé au profit d'un demandeur « personne physique » ou « personne morale » dans les conditions suivantes :

- Autorisation pour une durée de 5 ans renouvelable 2 fois par décision expresse soit un maximum de 15 ans.
- Les autorisations déjà délivrées (avant l'entrée en vigueur du présent règlement) courent jusqu'à leur expiration (soit 5 ans à partir de la notification). Les propriétaires qui le souhaitent pourront alors déposer une demande de renouvellement pour une nouvelle période de 5 ans.
- Autorisation pour 2 logements maximum appartenant au même propriétaire.

IV. Les usages mixtes de locaux d'habitation

Article 10 :

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, l'autorisation de changement d'usage pour un usage mixte d'un local d'habitation est accordée de plein droit pour :

- L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises (article L. 631-7-3 du CCH).
- L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti (article L. 631-7-4 du CCH).

Article 11 :

Pour les activités professionnelles conduisant à recevoir de la clientèle et/ou des marchandises, l'autorisation de changement d'usage peut être accordée pour une partie d'un local d'habitation utilisée par le demandeur comme sa résidence principale à condition que la surface réservée à l'autre usage que l'habitation soit inférieure à 50 % de la surface totale du local et que l'activité n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne conduise à aucun désordre pour le bâti. La surface retenue est celle définie à l'article R. 111-2 du CCH.

V. Les autres changements d'usage de locaux d'habitation

Article 12 :

L'autorisation de changement d'usage peut être accordée lorsqu'elle est demandée :

- Par une personne physique en vue d'y exercer une profession libérale¹ réglementée.
- Par une personne physique ou morale en vue d'y exercer une mission d'intérêt général.
- Pour réaliser un équipement public ou d'intérêt collectif² par une personne physique ou morale.
- Par une personne physique ou morale, en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, en vue d'y exercer une activité professionnelle ou commerciale ou d'y accueillir une association ou une fondation, sous condition de maintenir un accès indépendant pour la desserte des étages.
- Par une personne physique ou morale, en vue de la création de locaux à usage de bureaux, sous réserve que ces bureaux ne représentent pas plus de 20 % de la surface totale de l'immeuble.

VI. Les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage

Article 13 :

Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire (PC) ou de déclaration préalable (DP) vaut demande de changement d'usage (article L. 631-8 du CCH). Le demandeur devra néanmoins compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage parallèlement à la demande de PC ou de DP. En effet, il s'agit de deux autorisations distinctes, régies par des législations indépendantes les unes des autres. Dans cette hypothèse, les travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention préalable de l'autorisation de changement d'usage (article L. 631-8 du CCH).

¹ 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

² 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 14 :

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le demandeur doit déposer un formulaire de demande accompagné des pièces justificatives par voie numérique ou postale à la Mairie de L'Hay-les-Roses. Deux formulaires sont disponibles, l'un pour le changement d'usage en meublés de tourisme transmis au service des affaires administratives et juridiques et l'autre pour les usages mixtes de locaux d'habitation et pour les autres changements d'usage de locaux d'habitation au service développement économique. En outre, les changements d'usage en meublés de tourisme peuvent être déclarés directement en ligne à l'adresse suivante :

<https://l-hay-les-roses.admin-touriz.fr>

VII. Sanctions**Article 15 :**

Le fait pour toute personne d'enfreindre les articles L 631-7 et suivants du CCH ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L. 651-2 et L. 651-3 du CCH.