

**REGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES
AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX
D'HABITATION ET DETERMINANT LES COMPENSATIONS EN
APPLICATION DE LA SECTION 2 DU CHAPITRE 1ER DU TITRE III DU
LIVRE VI DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

APPLICABLE AUX COMMUNES D'ASNIERES-SUR-SEINE, BOIS-COLOMBES, CLICHY-
LA-GARENNE, COLOMBES, GENNEVILLIERS ET VILLENEUVE-LA-GARENNE

(Situées dans le Département des Hauts-de-Seine)

Modification approuvée le 21 septembre 2023

Article 1 – Définitions et principes généraux

Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1er du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire de la commune où sont situés les locaux faisant l'objet de la demande, au sein des communes membres de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine situées dans le département des Hauts de Seine : Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne.

Les autorisations de changement d'usage sont instruites en application du présent règlement et accordées en tenant compte des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation, et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de l'offre de logement.

Constitue un changement d'usage, l'exercice de toute activité professionnelle, y compris commerciale, dans un local à usage d'habitation.

Le fait de louer 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 constitue également un changement d'usage au sens du CCH, à l'exception des résidences principales.

Les autorisations de changement d'usage obtenues sans compensation revêtent un caractère personnel. Elles cessent ainsi de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à l'activité professionnelle du bénéficiaire dans ce local. En cas d'exercice conjoint dans un local, l'autorisation étant personnelle et nominative, chaque professionnel devra déposer une demande en son nom propre.

Les autorisations de changement d'usage subordonnées à une compensation revêtent quant à elles un caractère réel. Elles doivent faire l'objet d'un changement de destination attaché au local et deviennent définitives au regard des règles d'urbanisme en application de l'article R41-17 du code de l'urbanisme.

Les changements d'usage pourront être accordés à 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 à titre personnel ou à titre réel, est accordée sous réserve des droits des tiers et, en particulier, des stipulations contractuelles prévues dans le bail ou dans le règlement de copropriété.

❖ **Locaux d'habitation**

Constituent des locaux destinés à l'habitation, en vertu de l'article L.631-7 alinéa 2 du CCH, « 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 ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier 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 ».

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.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

❖ **Compensation**

La compensation consiste en la transformation 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 dans la même commune que les locaux d'habitation faisant l'objet du changement d'usage.

Les locaux offerts en compensation seront mentionnés dans l'autorisation qui devra être publiée au fichier immobilier du bureau de la conservation des hypothèques par les soins du bénéficiaire de l'autorisation.

Article 2 – Conditions de délivrance d'une autorisation de changement d'usage en meublé touristique ou location saisonnière

Ces dispositions s'appliquent à 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).

Toutefois, 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. 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).

Au sein de l'ensemble des communes, le changement d'usage pour la création d'un meublé de tourisme ou d'un meublé pour de la location saisonnière ne sera pas autorisé :

- pour les logements ayant bénéficié d'une subvention à l'amélioration de l'habitat attribuée par la commune ou l'EPT Boucle Nord de Seine dans les 10 ans précédant

la demande de changement d'usage (la date de versement de la dernière subvention constituant la date de référence) ;

- pour les logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré définis à l'article L.411-2 du CCH ;
- pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 du CCH ;
- pour les logements relevant du dispositif de l'accession encadrée, pendant toute la durée d'application des clauses anti spéculatives ;
- pour les logements faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

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 du propriétaire s'il est locataire ou occupant à titre gratuit, le changement d'usage d'un local d'habitation peut être autorisé dans les conditions exposés ci-après, sous réserve 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.

2.1 - Conditions spécifiques de délivrance d'une autorisation de changement d'usage en meublé touristique ou location saisonnière au sein des communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne et Villeneuve-la-Garenne

Le changement d'usage pour la création d'un meublé de tourisme ou d'un meublé pour de la location saisonnière au sein des communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne et Villeneuve-la-Garenne peut être accordé sans compensation au profit d'un demandeur en qualité de personne physique :

- pour le changement d'usage d'un logement au maximum par personne physique ;
- pour des logements décents tels que définis par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Le pétitionnaire devra attester sur l'honneur du respect de cette disposition lors du dépôt de la demande.

Le changement d'usage pour la création d'un meublé de tourisme ou d'un meublé pour de la location saisonnière est subordonné à compensation :

- pour le changement d'usage du ou des logements lorsqu'il y a dépassement du seuil d'un logement au profit d'un demandeur en qualité de personne physique ;
- pour le changement d'usage de tout logement au profit d'un demandeur en qualité de personne morale. Les SCI sont assimilées à des personnes morales.

2.2 - Conditions spécifiques de délivrance d'une autorisation de changement d'usage en meublé touristique ou location saisonnière au sein des communes de Colombes et Gennevilliers

Le changement d'usage pour la création d'un meublé de tourisme ou d'un meublé pour de la location saisonnière au sein des communes de Colombes et Gennevilliers est subordonné à compensation.

Article 3 – Conditions de délivrance d'une autorisation de changement d'usage en activités autres que meublés touristiques ou location saisonnière

L'autorisation préalable au changement d'usage d'un local d'habitation en activités autres que meublés touristiques ou location saisonnière est subordonnée à compensation.

Par dérogation, peuvent-être autorisés sans compensation les changements d'usage :

- pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif, dans les locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- pour le remplacement d'une profession libérale réglementée ou d'un commerce ;
- en étage, pour l'exercice d'une profession libérale réglementée :
 - o dans la limite de 70 m² de surface habitable au sens de l'article R.111-2 du C.C.H. au profit d'une ou deux personnes exerçant une profession libérale réglementée ;
 - o dans la limite de 200 m² de surface habitable (au sens de l'article R.111-2 du C.C.H.), au profit d'un groupe de personnes exerçant une profession libérale réglementée ;
- en rez-de-chaussée,
 - o pour l'exercice d'une activité libérale réglementée ;
 - o pour l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans des locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite.

En outre, le changement d'usage des logements de gardien ou de fonction au sein des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas soumis à obligation de compensation.

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.

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.

A l'exception des autorisations délivrées pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif ou pour le changement d'usage de locaux situés en rez-de-chaussée, les autorisations sans compensation visées à cet article sont délivrées sous réserve de la conservation des pièces humides (cuisine, salles de bains).

Article 4 – Conditions de délivrance d'une autorisation de changement d'usage mixte

En vertu de la loi, ne donnent pas lieu à autorisation préalable :

- 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, dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose (L.631-7-3 C.C.H.).
- L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, pourvu que l'activité considérée ne soit 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, dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose (L.631-7-4 C.C.H.). Cette disposition ne s'applique pas aux logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré : dans ces logements, l'exercice d'une telle activité reste soumis à autorisation de changement d'usage délivré par le Maire (L.631-7-5 C.C.H.).

Dans les autres cas, 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, y compris commerciale, 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 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 5 – Dépôt et instruction des demandes

❖ Dépôt des demandes

Les demandes de changement d'usage sont à déposer à :

- **Ville d'Asnières-sur-Seine :**

Pour les meublés touristiques :

Direction de la Culture et du Tourisme

29 rue de la concorde 3ème étage

92 600 Asnières-Sur-Seine

Tourisme@mairieasnières.fr

01.71.07.82.25

Pour les autres usages :

Direction de l'Urbanisme

1 Place de l'Hôtel de Ville

92 600 Asnières-Sur-Seine

urba@mairieasnières.fr

01.41.11.15.40

- **Ville de Bois-Colombes :**

Droit des sols

Direction de l'Aménagement Urbain

Hôtel de ville

15 rue Charles-Duflos

92 270 Bois-Colombes

- **Ville de Clichy-la-Garenne :**

Pour les meublés touristiques :

Service Habitat

51 rue Pierre

92110 CLICHY

01.47.15.94.86

Pour les autres usages :

Service Urbanisme

51 rue Pierre

92 110 CLICHY

01.47.15.33.82/ 01.47.15.33.81

- **Ville de Colombes :**

Direction des affaires économiques, de l'emploi et du commerce
Marie-Christine Weisse
42 rue de la Reine Henriette
92 700 Colombes
marie-christine.weisse@mairie-colombes.fr
01.47.60.81.30

- **Ville de Gennevilliers :**

Direction du Droit des Sols
Service urbanisme réglementaire
Hôtel de ville – 15^{ème} étage
177 avenue Gabriel Péri
92 230 Gennevilliers
droit-des-sols@ville-gennevilliers.fr

- **Ville de Villeneuve-la-Garenne :**

Service Aménagement Urbain
Urbanisme réglementaire
Centre Technique Municipal
11-23 avenue du Chemin des Reniers
92 390 Villeneuve-la-Garenne
01.40.85.57.88

❖ **Autorisation d'urbanisme**

En application de l'article L.631-8 du CCH, 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 la déclaration préalable (DP) vaut demande de changement d'usage.

Le demandeur devra, néanmoins, compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage parallèlement à une demande de PC ou d'une DP.

En effet, il s'agit de deux autorisations distinctes, régies par des codes différents et potentiellement instruites par deux services distincts.

Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L.631-7 du CCH.

❖ **Contenu de la demande**

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer un formulaire de demande accompagné des pièces justificatives requises (annexes 1 et 2).

Si le pétitionnaire est locataire ou occupant à titre gratuit du local faisant l'objet de la demande de changement d'usage, il devra produire l'accord du propriétaire ainsi que, si le local est situé en copropriété, l'attestation du propriétaire que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage.

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande d'usage et que celui-ci est situé dans une copropriété, il devra attester que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage.

Dans le cadre d'un dossier soumis à compensation, il est dès lors nécessaire de joindre l'autorisation d'urbanisme relative au changement de destination et l'attestation d'achèvement

des travaux du bien proposé en compensation. Il doit également s'accompagner de l'accord écrit du propriétaire du logement créé.

❖ **Instruction de la demande**

Dans la semaine suivant la réception de la demande, un accusé réception est adressé au demandeur.

Dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande, le service instructeur indique, le cas échéant, les pièces manquantes qui devront être transmises dans le mois qui suit la réception de la demande de pièces complémentaires. À défaut, le demandeur sera réputé avoir renoncé à sa demande.

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.

Article 6 – Sanctions

En cas d'infraction aux dispositions des articles L.631-7 et suivants du C.C.H, des poursuites auprès du tribunal de grande instance compétent peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L.651-2 et L.651-3 du C.C.H.

A la date d'approbation du présent règlement, ces articles disposent que :

- Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé.

Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

- Quiconque a (...) sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement. Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés.

+ + +

Annexe 1 : Formulaire type de demande de changement d'usage à caractère personnel (ou usage mixte) et liste des pièces justificatives à fournir.

Annexe 2 : Formulaire type de demande de changement d'usage à caractère réel et liste des pièces justificatives à fournir.

Annexe 3 : Liste indicative des professions libérales réglementées

**ANNEXE 1 : FORMULAIRE TYPE DE DEMANDE DE CHANGEMENT D'USAGE A
CARACTERE PERSONNEL (OU USAGE MIXTE) ET LISTE DES PIECES
JUSTIFICATIVES A FOURNIR.**