



ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
CLICHY-SOUS-BOIS - COUBRON - GAGNY - GOURNAY-SUR-MARNE - LE RAINCY
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS - LIVRY-GARGAN - MONTERMEIL - NEUILLY-PLAISANCE
NEUILLY-SUR-MARNE - NOISY-LE-GRAND - ROSNY-SOUS-BOIS - VALLOIRES - VILLEMONAIE

RÈGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION APPLICABLE À LA COMMUNE DE NEUILLY-SUR-MARNE

Ville de Neuilly-sur-Marne

1 Place François Mitterrand
93330 Neuilly-sur-Marne
01 43 08 96 96

neuillysurlmarne.fr



Accusé de réception en préfecture
093-200058790-20240326-CT24-03-26-16-DE
Date de télétransmission : 16/04/2024
Date de réception préfecture : 16/04/2024

I. Définitions et 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 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.

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 code de la construction et de l'habitation (CCH), à l'exception des résidences principales.

Article 1 :

Conformément aux articles L.631-7 à L.631-9 du CCH, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable sur l'ensemble du territoire de la commune de Neuilly-sur-Marne.

Cette autorisation préalable est délivrée par le Maire de Neuilly-sur-Marne 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, d'équilibre entre habitat et emploi et pour ne pas aggraver la pénurie de logements.

Les règles s'appliquent de manière identique sur l'ensemble du territoire communal.

Article 3 :

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

Ces autorisations ne peuvent être accordées qu'à condition que les locaux, objets de la demande d'autorisation de changement d'usage, conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation, sauf à effectuer de manière concomitante un changement de destination. A titre d'exemple, les locaux doivent conserver les pièces d'eau (salle de bains et cuisine) afin de permettre une réversibilité des locaux.

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.

Article 4 :

Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers et notamment des stipulations de bail (pour les locataires) et/ou de 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 et/ou les parties communes.

Article 5 :

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

- Logements faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé,
- Logements de fonction,
- Logements de gardien,

- Logements-foyer,
- Logements faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité et/ou de péril.

II. 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 16 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR).

Article 6 :

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).

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.

Article 7 :

Le changement d'usage pour la création de meublés de tourisme ou d'un meublé pour de la location saisonnière peut être accordé au profit d'un demandeur en qualité de personne physique sans compensation dans les conditions suivantes :

- Autorisation pour une durée de cinq ans renouvelable une fois par décision express soit un maximum de 10 ans,
- Autorisation pour trois logements maximum par personne physique,
- La construction dans laquelle se situe le logement objet du changement d'usage doit avoir été livrée depuis plus de 5 ans,
- En vue de préserver l'équilibre au sein d'un même immeuble, la demande d'autorisation de changement d'usage ne devra pas conduire à ce que le nombre de logements transformés soit supérieur à 10% du nombre de logements total par bâtiment ou par cage d'escalier pour toutes les constructions comprenant dix logements ou plus.

Le changement d'usage pour la création de meublés 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 de trois logements 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.

Article 8 :

La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination 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 9 :

En application de la délibération n° DCM20231220 du conseil municipal de la Ville de Neuilly-sur-Marne en date du 20 décembre 2023, toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, situé ou non dans la résidence principale du loueur, doit faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès du service compétent de la commune, en application des dispositions de l'article L342-1-1 du code du tourisme.

Cette déclaration préalable mentionnera les informations requises nécessaires à l'enregistrement du local meublé concerné par la Ville. Celle-ci donnera lieu à la délivrance d'un numéro d'enregistrement.

III. Usages mixtes de locaux d'habitation

Article 10 :

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou dans le règlement de copropriété ne s'y oppose, l'autorisation de changement d'usage pour un usage mixte d'un local d'habitation peut être accordée 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 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).

IV. Autres changements d'usage de locaux d'habitation

Article 11 :

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

- Par une personne physique en vue d'y exercer une profession libérale réglementée,
- Par une personne physique ou morale en vue d'y exercer une mission d'intérêt générale,
- Pour réaliser un équipement public ou collectif,
- 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 conditions 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 total de la construction.

V. Conditions et modalités de délivrance des autorisations

Article 12 :

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 la demande de PC ou d'une DP. En effet, il s'agit de deux autorisations distinctes, régies par les 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 13 :

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le demandeur doit déposer un formulaire de demande accompagné des pièces justificatives requises.

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

Article 14 :

Le fait pour toute personne d'enfreindre les dispositions des 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.