

2016 DLH 59 Modification du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation ainsi que les principes déterminant les compensations.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre du Pacte Priorité Logement, de nombreux ateliers se sont tenus au second semestre 2014 et ont débouché sur la remise d'un rapport à la Maire de Paris, en concertation avec les professionnels. La transformation de bureaux en logements a fait partie des axes de travail prioritaires. Les opérations de transformation de bureaux en logement trouvent parfois difficilement leur équilibre économique, en raison des coûts de travaux. La Ville de Paris souhaite tout mettre en œuvre pour faciliter ces opérations.

Grâce aux mesures identifiées, la Ville de Paris a relevé en 2015 son objectif de mandature de 200 000 à 250 000 m² de logements produits par la transformation de bureaux. Outre la mesure d'exonération de taxe foncière, qui fait l'objet des projets de délibération DFA 32 et 14G, il a également été proposé d'introduire, pour encourager les investisseurs, la possibilité de revenir à un usage de bureau pendant une durée de 15 ans sans autorisation spécifique.

Ces deux mesures nécessitaient des modifications législatives, demandées par la Maire de Paris au Gouvernement, qui les a acceptées. Il appartient désormais au Conseil de Paris de délibérer pour les rendre applicables à Paris.

Lors de votre séance des 17,18 et 19 novembre 2014, vous avez adopté un nouveau règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation applicable pour les dossiers déposés à partir du 1^{er} janvier 2015.

Lors de votre séance du 23 novembre 2015, vous avez, dans un souci de sécurité juridique, adopté une modification technique de ce règlement, qui visait à ajouter les deux formulaires de demande de changement d'usage en annexe du règlement municipal permettant ainsi de leur conférer valeur réglementaire.

Il vous est proposé aujourd'hui de compléter ce règlement en introduisant le dispositif de changement d'usage temporaire de locaux à un autre usage (par exemple bureaux) en habitation, créé par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques A).

L'article 81 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a inséré un article L.631-7-1 B au code de la construction et de l'habitation (CCH) réglementant le changement d'usage des locaux d'habitation.

Cet article prévoit qu' « Après l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 631-7-1 B ainsi rédigé :

« *Art. L. 631-7-1 B.* – Une délibération du conseil municipal peut définir un régime de déclaration préalable permettant d'affecter temporairement à l'habitation des locaux destinés à un usage autre que l'habitation, pour une durée n'excédant pas quinze ans.

« Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

« Jusqu'à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, les locaux peuvent, par dérogation à l'article L. 631-7, retrouver leur usage antérieur.

« En cas de location d'un local temporairement affecté à l'habitation en application du présent article, le contrat doit mentionner le caractère temporaire de cette affectation. Sous cette réserve, le retour des locaux à leur usage antérieur est un motif légitime et sérieux, au sens de l'article 15 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. Il ne constitue pas un événement au sens de l'article 11 de cette même loi. »

Cet article donne la possibilité à la collectivité de créer un régime permettant aux propriétaires de locaux à usage autre qu'habitation (bureaux, commerces...) de changer, sur simple déclaration, cet usage en habitation pour une durée maximale de 15 ans. Durant cette période, les propriétaires pourront rendre ces locaux régulièrement déclarés à leurs usages initiaux sans avoir à solliciter une demande d'autorisation de changement d'usage telle que prévue à l'article 1^{er} du présent règlement.

Ce dispositif favorise donc la réversibilité de l'usage sur une durée maximum de 15 ans en dérogeant à la procédure d'autorisation de changement d'usage avec compensation, qui peut s'avérer complexe et coûteuse. Il constitue ainsi un levier incitatif fort pour les propriétaires à créer du logement par transformation de locaux de bureaux vacants ou obsolètes.

C'est pourquoi il vous est proposé d'introduire ce dispositif dans le règlement municipal, par la création d'un article 10 nouveau, afin qu'il puisse s'appliquer à Paris.

Le changement d'usage temporaire devra faire l'objet d'une déclaration auprès de la Mairie (Direction de l'Urbanisme – Pôle accueil et Service à l'Usager), qui en accusera réception. La régularité de l'usage initial au sens de l'article L 631-7 B du CCH (à un autre usage que l'habitation) est une condition au retour à cet usage lorsque le pétitionnaire en fait la déclaration dans les 15 ans. Le demandeur devra donc apporter la preuve de la régularité de l'usage initial du local au moment de sa déclaration de changement d'usage et produire une déclaration sur l'honneur attestant de la véracité des pièces fournies.

Si, dans le délai de 15 ans, le propriétaire, ou toute personne autorisée par lui, ne déclare pas le retour à l'usage initial, le local concerné perdra définitivement son usage initial, et devra être maintenu à usage d'habitation, sauf à obtenir une autorisation délivrée dans les conditions fixées par règlement municipal.

Je vous propose en conséquence d'introduire ce nouveau dispositif dans le règlement municipal des changements d'usage de locaux d'habitation.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2016 DLH 59 Modification du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation ainsi que les principes déterminant les compensations

Le Conseil de Paris
siégeant en formation de Conseil municipal

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2511 et suivants ;

Vu l'article 13 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie modifié par l'article 6 de la loi 2009-179 du 29 janvier 2009;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment la section 2 du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'article 81 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économique ;

Vu la délibération 2014 DLH 1120 approuvant le nouveau règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application des articles L 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

Vu la délibération 2015 DLH 165 approuvant la modification du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations ;

Vu l'avis du Conseil du 1^{er} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 2^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 3^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 4^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 5^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 6^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 7^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 8^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 9^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 10^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 11^{ème} arrondissement en date du ;
Vu l'avis du Conseil du 12^{ème} arrondissement en date du ;
Vu l'avis du Conseil du 13^{ème} arrondissement en date du ;
Vu l'avis du Conseil du 14^{ème} arrondissement en date du ;
Vu l'avis du Conseil du 15^{ème} arrondissement en date du ;
Vu l'avis du Conseil du 16^{ème} arrondissement en date du ;
Vu l'avis du Conseil du 17^{ème} arrondissement en date du ;
Vu l'avis du Conseil du 18^{ème} arrondissement en date du ;
Vu l'avis du Conseil du 19^{ème} arrondissement en date du ;
Vu l'avis du Conseil du 20^{ème} arrondissement en date du ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris demande d'approuver la modification du règlement municipal des changements d'usage de locaux d'habitation en introduisant le dispositif de changement d'usage temporaire de locaux à un autre usage en habitation, créé par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

Sur le rapport présenté par M. Ian Brossat, au nom de la 5^{ème} Commission ;

Délibère :

Article 1 : Le règlement municipal 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 est ainsi modifié :

I) L'article 1^{er} du règlement municipal est ainsi modifié :

- Un 5^{ème} et dernier alinéa est créé :

« Conformément à l'article L.631-7-1 B du code de la construction et de l'habitation, un régime de déclaration de changement d'usage temporaire permettant de transformer en habitation des locaux à un autre usage est institué dans les conditions précisées à l'article 10 du présent règlement. »

II) L'article 10 du règlement municipal est supprimé et remplacé par les dispositions suivantes :

- Un titre est créé : « Le régime de la déclaration de changement d'usage temporaire »

- L'article 10 nouveau prévoit :

Il est institué un régime de déclaration préalable prévu à l'article L.631-7-1 B du code de la construction et de l'habitation permettant d'affecter temporairement à l'habitation des locaux destinés à un usage autre que l'habitation, pour une durée n'excédant pas quinze ans.

A cette fin le pétitionnaire adressera sa déclaration par lettre recommandée avec accusé réception à la mairie de Paris, Pôle Accueil et Service à l'Usager de la Direction de L'Urbanisme (Sous-Direction du Permis de Construire et du Paysage de la Rue). Un récépissé lui sera délivré.

Le caractère régulier de l'usage autre que l'habitation des locaux au sens de l'article L.631-7 B du Code de la construction et de l'habitation devra être justifié au moment du dépôt de la déclaration initiale. Cet usage peut être établi par tout mode de preuve, accompagné d'une déclaration sur l'honneur attestant de la véracité des pièces fournies.

Jusqu'à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, les locaux peuvent, par dérogation à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, retrouver leur usage antérieur. Pour ce faire, le pétitionnaire adressera une lettre recommandée avec accusé réception déclarant que les locaux temporairement affectés à l'habitation retrouvent leur usage antérieur.

Si, dans le délai de 15 ans le propriétaire ne déclare pas le retour à l'usage initial, le local concerné perdra définitivement son usage initial, et devra être maintenu à usage d'habitation, sauf à obtenir une autorisation délivrée dans les conditions fixées par le règlement municipal.

En cas de location d'un local temporairement affecté à l'habitation en application de l'article L. 631-7-1 B du code de la construction et de l'habitation, le contrat doit mentionner le caractère temporaire de cette affectation. Sous cette réserve, le retour des locaux à leur usage antérieur est un motif légitime et sérieux, au sens de l'article 15 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. Il ne constitue pas un événement au sens de l'article 11 de cette même loi.

IV) L'actuel article 10 du règlement municipal devient l'article 11

V) Un titre est créé à l'article 11 : « Modalités d'exécution du présent règlement »

Article 2: La présente délibération fera l'objet pendant un mois d'un affichage en mairie d'arrondissement ainsi qu'à l'Hôtel de Ville et d'une publication au Bulletin municipal officiel de la Ville de Paris.

En outre, le règlement municipal modifié sera accessible sur le site internet de la Ville de Paris : www.paris.fr.