

2018 DLH 254 Création d'un service numérique de dématérialisation des demandes de changement d'usage de locaux d'habitation - modification du règlement municipal

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le contrôle de changement d'usage des locaux d'habitation régi par les articles L 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation fait l'objet à Paris d'un règlement municipal adopté par votre Assemblée en 2009 puis en 2014, à la suite du transfert de compétence de l'Etat, et complété par plusieurs délibérations de votre Assemblée entre 2015 et 2017, notamment pour renforcer la protection du logement et le contrôle sur les locations meublées touristiques.

Il vous est proposé aujourd'hui de compléter ce règlement sur deux points :

- Prise en compte de la dématérialisation de la demande de changement d'usage par la création d'un nouveau service numérique et modifications techniques en découlant ;
- Modifications rédactionnelles du règlement pour :
 - faciliter, pour les Organismes d'Habitation à Loyer Modéré et les sociétés d'économie mixte, la création de commerces en rez-de-chaussée, hors secteur de compensation renforcée, pour participer à la requalification de quartiers en accompagnement des projets d'aménagement ;
 - clarifier certaines dispositions et faciliter l'instruction des demandes avec la mise en place d'un régime déclaratif.

I la création d'un service numérique de dématérialisation des demandes de changement d'usage :

Les demandes de changement d'usage de locaux d'habitation font aujourd'hui l'objet de deux formulaires distincts mentionnés en annexe du règlement municipal :

- a) un formulaire de demande de changement d'usage sans compensation pour les autorisations personnelles délivrées aux bénéficiaires mentionnés aux articles 4 et 5 du règlement (professions libérales, association...), y compris les usages mixtes professionnels et commerciaux dans les logements
- b) un formulaire de demande de changement d'usage avec compensation pour les autorisations définitives de changement d'usage, notamment pour l'exercice d'activités commerciales ou d'hébergement hôtelier (meublés touristiques) dans les logements.

Dans une optique de réduction de la complexité des démarches à effectuer par les demandeurs pour obtenir ces autorisations, il est proposé de créer un service numérique de dématérialisation de ces demandes.

Le dispositif sera le suivant : création d'un téléservice, disponible sur le site internet de la Ville de Paris, paris.fr. Les personnes ne disposant pas d'une connexion Internet pourront se faire aider dans cette démarche sur rendez-vous au Bureau de la Protection des Locaux d'Habitation. Le téléservice offrira la possibilité aux usagers de déposer et compléter leur demande (saisie du formulaire et dépôt des pièces justificatives), de suivre l'avancement de leur dossier et de télécharger la décision délivrée. Une aide au choix du formulaire (simulateur) sera également mise à la disposition des usagers, afin de les orienter vers le formulaire de demande adapté à leur situation.

Le pétitionnaire pourra par ailleurs toujours déposer sur un support papier:

- soit un formulaire de demande de changement d'usage à caractère réel, avec compensation (articles 2 et 3 et annexe 3 du présent règlement)
- soit un formulaire de demande de changement d'usage personnel, sans compensation (articles 4, 4 bis et annexe 4 du présent règlement)
- soit un formulaire de demande d'usage mixte (article 5 et annexe 5 du présent règlement)

à la mairie de Paris, directement à la Direction du Logement et de l'Habitat qui instruira sa demande et non plus à la direction de l'Urbanisme -Pôle d'accueil et service à l'Usager comme précédemment mentionné dans le règlement municipal.

Je vous propose donc de décider que la demande de changement d'usage de locaux d'habitation à Paris puisse être dématérialisée avec la mise en place (facultative) du service numérique correspondant.

En parallèle, les listes des pièces jointes à fournir à l'appui des demandes de changement d'usage et figurant dans l'annexe du règlement municipal seront modifiées.

II Modifications rédactionnelles du règlement pour clarifier certaines dispositions et faciliter l'instruction des demandes avec la mise en place d'un régime déclaratif:

Dans un souci de simplification, il est proposé de mettre en place un régime déclaratif en limitant le nombre de pièces justificatives à fournir à l'appui de la demande. De plus, il est également proposé quelques modifications rédactionnelles pour améliorer la sécurité juridique des autorisations de changement d'usage.

Article 2 :

- I - Sur la nature des locaux pouvant être proposés en compensation : « Les locaux proposés en compensation doivent cumulativement :
Au a),
ajouter après « correspondre », « à la création d'unités de logements » et pas seulement « à des unités de logement »
après, « Les locaux apportés en compensation doivent répondre aux normes ...logement décent», ajouter « et ne doivent pas constituer une extension d'un logement existant ».

Ces précisions permettent d'expliquer et de sécuriser le fait qu'on ne peut accepter, en compensation, une partie de logement (le plus souvent une extension de logement existant), mais qu'il est nécessaire de proposer un nouveau logement dans l'objectif d'agrandir le parc de logements parisien en contrepartie de la suppression de logements existants.

- II - Sur la liste des 8 arrondissements faisant l'objet d'une protection particulière (1^{er}, 2^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème})
3^{ème} alinéa, supprimer « salariés » dans « d'un rapport entre le nombre d'emplois salariés et le nombre d'actifs résidents, tel que mesuré par l'INSEE, supérieur à la moyenne parisienne »

Cette suppression permet de tenir compte de l'actualisation des taux d'emplois calculés à partir du recensement 2014, actualisation qui maintient par ailleurs les mêmes 8 arrondissements ayant un ratio supérieur à la moyenne parisienne (entre 1,7 pour le plus bas (5^{ème}) et 8,1 pour le plus haut (8^{ème}).

- 4^{ème} alinéa, sur les conditions de recevabilité des compensations en dehors des 8 arrondissements du centre mentionnés ci-dessus, dans lesquels 50 % de la compensation doit être proposée dans l'arrondissement :

remplacer « Lorsque la totalité de la compensation peut être proposée en dehors de l'arrondissement de transformation, le nombre de logements offerts en compensation doit être au minimum identique au nombre de logements supprimés »

par : « Dans les arrondissements (ou parties d'arrondissements) des 3.10.14.15.16.17.18 du secteur de compensation renforcée, le nombre de logements offerts en compensation doit être au minimum identique au nombre de logements supprimés. »

Il est nécessaire d'ajouter cette précision de rédaction pour bien distinguer ces arrondissements de ceux mentionnés plus haut (1 à 9 sauf 3^e) qui ont d'autres contraintes particulières, et éviter l'interprétation selon laquelle si la totalité de la compensation du dossier se trouve dans l'arrondissement de transformation, la règle ne s'appliquerait pas.

- 5^{ème} alinéa, dans lequel un régime de compensation plus favorable s'applique au sein de la même unité foncière (compensation simple et non double dans tous les cas), il convient d'ajouter un III et de mentionner « Dans l'ensemble des arrondissements parisiens » avant « Si des locaux sont transformés et compensés .. » et de remplacer « propriétaire identique » par « même propriétaire », le reste sans changement.

En effet il n'est pas nécessaire que l'unité foncière complète ne comporte qu'un seul propriétaire, mais simplement que les locaux de transformation et compensation appartiennent à un même propriétaire (par exemple dans le cas d'une copropriété), cette règle étant applicable dans tous les arrondissements.

Article 4 :

Paragraphe 1)

2^{ème} alinéa :

«- dans les quartiers autres que ceux où a été constatée une prédominance des surfaces de bureaux par rapport aux surfaces de logements définis à l'annexe n° 2, lorsque la surface du local, objet du changement d'usage, ne dépasse pas 50 m² par professionnel » ajouter « exerçant une profession libérale réglementée », le reste sans changement.

Cette précision de rédaction permet de confirmer que le professionnel au sens de cet article est bien celui qui exerce une Profession Libérale Réglementée visée par cet article, et non tout « professionnel » au sens commun (salarié ...).

5^{ème} alinéa :

« -dans tous les quartiers à l'occasion du remplacement d'un professionnel » ajouter « exerçant une profession libérale réglementée » régulièrement installé dans la limite de 250 m² » ajouter « par une personne exerçant la même profession que celle autorisée ». Toutefois, dans le cas où la totalité des professionnels » ajouter « exerçant une profession libérale réglementée » avant « dans le local cessent leur activité, le local revient à son usage d'habitation. »

En effet dans un souci de sécurité juridique, il convient de préciser que le remplacement, ne peut se faire qu'au sein de la même profession.

Paragraphe 3)

2^{ème} alinéa :

- Après « en vue d'y exercer une activité artisanale sur rue » ajouter « ou sur cour », selon la définition donnée par le Plan Local d'Urbanisme de Paris (PLU) – « Règlement - Dispositions Générales - VIII Définitions – Destinations » supprimer « en bordure de toutes les voies » et ajouter « dans » toutes les voies comportant une protection particulière de l'artisanat. Après « définie dans l'article UG.2.2 a) - Zone UG - du Règlement du PLU, dans l'article US.2.2 a) du règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Marais » ajouter « ou dans l'article US.2.2 1° a) du règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du 7^{ème} arrondissement ».

Une demande de changement d'usage pour un artisan dans ces rues doit être possible non seulement sur rue comme le prévoit le PLU mais aussi sur cour afin de favoriser ce type d'installation.

De plus, depuis la révision du PSMV du 7^{ème} arrondissement, approuvée par arrêté préfectoral du 9 août 2016, de nouvelles voies comportent une protection particulière de l'artisanat dans ce secteur sauvegardé.

Il est également proposé d'ajouter un 4^{ème} alinéa :

« en vue de permettre l'exercice d'une activité commerciale, en dehors du secteur de compensation renforcée dès lors que le propriétaire ou le locataire de ce local est l'un des Organismes d'Habitation à Loyer Modéré visés à l'article L 411-2 du code de la construction et de l'Habitation ou une sociétés d'économie mixte. »

En effet, il apparaît opportun de favoriser l'implantation de commerces de proximité en contrepartie de la suppression de logements en rez-de-chaussée, pour améliorer la vie des habitants dans leur quartier. Cette possibilité serait limitée aux Organismes d'Habitation à Loyer Modéré et aux sociétés d'économie mixte dans un objectif de requalification de certains quartiers. Cette mesure serait possible en dehors du secteur de compensation renforcée, soit dans 9 arrondissements en totalité (11, 12, 13, 19 et 20) ou en partie (10, 14, 17, 18).

- Il est proposé d'ajouter un article 4bis en remplacement de l'alinéa 11 et ajouter « Lorsque la demande est déposée sur le fondement de l'article 4.3 » avant « l'autorisation visant au changement d'usage de locaux d'habitation accordée à titre personnel sans compensation en rez-de-chaussée est limitée à 50 m² par local dans le 8^{ème} arrondissement ».

Cette précision rédactionnelle permet d'exclure la mission d'intérêt général de la limitation à 50 m², qui pourra donc être autorisée au-delà de 50 m², pour éviter que l'autorisation en RDC puisse être moins favorable que l'autorisation en étage qui, elle, ne comprend pas de limitation de surface.

De même, après « Dans tous les autres cas, le régime des autorisations relève des dispositions de l'article 2 du présent règlement » il convient d'ajouter « à l'exception de l'article 4 2° » qui vise la mission d'intérêt général.

Cette dernière précision rédactionnelle permet de clarifier qu'une mission d'intérêt général en rez-de-chaussée, peut donc être autorisée si nécessaire au-delà de 50 m².

- Remplacer l'article 4 « bis » par 4 « ter »

Article 5 :

« L'autorisation prévue à l'article L 631-7-2 du Code de la construction et de l'habitation qui vise à l'exercice, dans une partie du local d'habitation utilisé par le demandeur comme sa résidence principale », supprimer « d'une » et ajouter « de son » activité professionnelle, y compris commerciale, ... » le reste sans changement.

Cette modification permet de restreindre les autorisations d'usage mixte aux seules personnes ayant également leur résidence principale dans les lieux, et non l'installation de tiers dans la journée pendant l'absence du titulaire de la résidence principale (utilisation alternative du logement en commerce comme le co working et non comme un usage mixte).

Article 7 :

« Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire peut déposer une demande en ligne via le téléservice prévu à cet effet :

- « soit » remplacer « un formulaire de » par « une demande de changement d'usage à caractère réel, avec compensation (articles 2 et 3 du présent règlement) »
- « soit » remplacer « un formulaire de » par « une demande de changement d'usage personnel, sans compensation (articles 4 et 4 bis du présent règlement)

Et ajouter :

- « soit une demande d'usage mixte, sans compensation (article 5 du présent règlement) »

Ajouter : « Le pétitionnaire peut également déposer :

- soit un formulaire de demande de changement d'usage à caractère réel, avec compensation (articles 2 et 3 et annexe 3 du présent règlement)
- soit un formulaire de demande de changement d'usage personnel, sans compensation (articles 4, 4 bis et annexe 4 du présent règlement)
- soit un formulaire de demande d'usage mixte (article 5 et annexe 5 du présent règlement)

à la mairie de Paris, Direction du Logement et de l'Habitat - Bureau de la Protection des Locaux d'Habitation »

Supprimer : « 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), guichet unique pour le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme et de changement d'usage de locaux d'habitation ».

Après « Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande » ajouter « d'usage mixte » et que celui-ci est situé dans une copropriété, il devra justifier que le règlement de copropriété ne s'oppose pas » supprimer « au changement d'usage ou », le reste sans changement.

Après « Si le pétitionnaire est locataire du local faisant l'objet de la demande, ajouter « d'usage mixte » il devra produire l'accord du propriétaire » supprimer « pour le changement d'usage ou pour l'usage mixte ainsi que, si le local est en copropriété, une attestation du propriétaire justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas » supprimer « au changement d'usage ou » ajouter « à l'usage mixte » le reste sans changement.

Dans la mesure où la preuve que le règlement de copropriété ou le contrat de bail ne s'oppose pas au changement d'usage ne constitue une obligation qu'en cas de demande d'autorisation d'usage mixte (article L 631-7-2 CCH), il est proposé, dans un souci de simplification, d'instaurer un régime déclaratif pour les demandes d'autorisation de changement d'usage déposées à titre personnel ou réel.

Article 9 :

« En application de l'article L 631-8 du C.C.H, 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 ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage, et doit donner lieu au dépôt de deux dossiers distincts, en même temps », supprimer « au guichet unique mentionné à l'article 7 » et après

- « le Code de la construction et de l'habitation au titre du changement d'usage » ajouter « à la Direction du Logement et de l'Habitat »
- « le Code de l'urbanisme et le PLU de Paris au titre du changement de destination des locaux d'habitation » ajouter « à la Direction de l'Urbanisme » le reste sans changement,

Article 10 :

2^{ème} alinéa :

Remplacer « 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) » par « Direction du Logement et de l'Habitat (Bureau de la Protection des Locaux d'Habitation) »

3^{ème} alinéa

Remplacer « Le caractère régulier de l'usage autre que l'habitation des locaux au sens de l'article L.631-7-1 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 » par « Le déclarant identifie précisément les locaux objets de sa déclaration (adresse, code postal, bâtiment, escalier, étage, porte, n° de lot) et atteste sur l'honneur que ces locaux sont à usage autre que l'habitation au sens des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ».

En effet, cette procédure étant déclarative, il ne revient pas à la Ville, au moment du dépôt du dossier, de vérifier la conformité des pièces justificatives fournies avec la déclaration d'affectation temporaire à l'habitation. Il n'est donc pas nécessaire que ces pièces soient jointes à la déclaration.

Le contrôle de la régularité de l'usage initial au sens de l'article L 631-7 B du CCH (à un autre usage que l'habitation) pourra être réalisé si le pétitionnaire demande le retour à cet usage initial dans les 15 ans.

Annexe 1 :

La légende de la carte du secteur de compensation renforcée est modifiée comme suit : Après « Le Secteur de Compensation Renforcée du règlement municipal..., adopté par le Conseil de Paris des 12 et 13 juin 2006 » ajouter « avec une modification générale adoptée par une délibération du Conseil de Paris des 4,5 et 6 juillet 2016 »- Le reste sans changement.

Annexes 3, 4 et 5 (jointes au présent projet de délibération -formulaire et pièces justificatives) :

Ces 3 annexes au règlement municipal, formulaires et liste des pièces jointes, remplacent les annexes 3 et 4 pour tenir compte des modifications apportées par le téléservice des demandes de changement d'usage, et sont jointes au présent projet de délibération pour être approuvées et annexées au règlement modifié

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

La Maire de Paris