



**REGLEMENT APPLICABLE AUX COMMUNES MEMBRES DE L'ETABLISSEMENT  
PUBLIC TERRITORIAL (EPT) GRAND PARIS SEINE OUEST (GPSO) 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**

Ce présent règlement s'applique aux huit communes de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, soit Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Marnes-la-Coquette, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray. Le présent règlement prend effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

## **PRINCIPES GENERAUX**

### **Article 1 :**

Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1<sup>er</sup> du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, selon les modalités définies par le présent règlement.

L'autorisation de changement d'usage obtenue sans compensation est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire.

L'autorisation subordonnée à une compensation revêt quant à elle un caractère réel et définitif. Elle est attachée au local et non à la personne.

L'autorisation de changement d'usage est délivrée par le Maire de la commune où sont situés les locaux faisant l'objet de la demande. L'instruction relève ainsi des services municipaux.

### **Article 2 :**

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 accordée à titre personnel ou à titre réel, est accordée sous réserve des droits des tiers et, en particulier, des stipulations du bail ou du règlement de copropriété.



### **Article 3 :**

Les autorisations de changement d'usage sont instruites en application du présent règlement et accordées en tenant compte des objectifs de mixité sociale, de l'équilibre entre habitat et activité dans les différents quartiers, et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de l'offre de logement, précisés par le Programme Local de l'Habitat et le Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

### **Article 4 :**

La compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1<sup>er</sup> janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1<sup>er</sup> 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.

### **Article 5 : Conditions de délivrance d'une autorisation de changement d'usage en activités autres que les meublés de tourisme**

L'autorisation préalable au changement d'usage est subordonnée à compensation.

Par dérogation, peuvent-être autorisés sans compensation :

- le changement d'usage pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- le changement d'usage d'un local lorsque la surface de ce local est inférieure à 70 m<sup>2</sup> 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 ;
- le changement d'usage d'un ou de plusieurs locaux dans la limite de 200 m<sup>2</sup> 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 ;
- le changement d'usage d'une partie d'un local d'habitation qualifié de résidence principale, comme lieu d'exercice d'une profession à la condition que celle-ci ne revête à aucun moment un caractère commercial (demande de changement d'usage mixte).

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.

Les autorisations sans compensation visées à cet article sont délivrées à titre personnel, sous réserve de la conservation des pièces humides (cuisine, salles de bains), et cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire au titre de laquelle l'autorisation a été accordée.

### **Article 6 : Meublé de tourisme et location saisonnière**

Il s'agit de 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 16 de la loi ALUR).

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 le louer pour de courtes durées 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 ALUR).

Pour les communes de Chaville, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray, le changement d'usage pour la création d'un meublé de tourisme ou d'un meublé pour de la location saisonnière peut être accordé sans compensation, au profit d'un demandeur en qualité de « personne physique » :

- pour une durée de trois ans non reconductible ;
- 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 de tout logement permettant la création d'un meublé de tourisme ou d'un meublé pour de la location saisonnière au profit d'un demandeur en qualité de « personne physique » situé sur les communes de Boulogne-Billancourt et d'Issy-les-Moulineaux ;
- 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 », situé(s) sur les communes de Chaville, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray ;
- pour le changement d'usage de tout logement au profit d'un demandeur en qualité de « personne morale » sur les communes de Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray.



Le changement d'usage en meublé de tourisme ou location saisonnière ne sera pas autorisé au pétitionnaire dont le logement a bénéficié d'une subvention à l'amélioration de l'habitat attribuée par l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, sauf si le propriétaire s'engage à rembourser au prorata temporis la ou les subventions perçues.

L'autorisation de changement d'usage en meublé de tourisme ou location saisonnière ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 du code de la construction et de l'habitation.

### **Article 7 : Sanctions**

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

### **Article 8 : Conditions de délivrance des autorisations**

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 (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 C.C.H.

### **Article 9 :**

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 3 et 4).

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

Boulogne-Billancourt :  
Hôtel de Ville, Service de gestion du droit des sols, 26 avenue André Morizet 92104 Boulogne-Billancourt.

Chaville :  
Hôtel de Ville, Direction de l'Aménagement urbain – Habitat 1456 avenue Roger Salengro 92370 Chaville.



Issy-les-Moulineaux :

Centre administratif municipal, Service Urbanisme et commerce de proximité, 47 avenue du Général Leclerc 92130 Issy-les-Moulineaux.

Marnes-la-Coquette :

Mairie, 3 place de la Mairie 92430 Marnes-la-Coquette.

Meudon :

Hôtel de Ville, Service de l'Urbanisme - 6 avenue Le Corbeiller, 92190 Meudon.

Sèvres :

Hôtel de Ville, Service de l'Urbanisme, 54 Grande Rue, 92310 Sèvres.

Vanves :

Centre administratif, Service Urbanisme, 33 rue Antoine Fratacci 92170 Vanves

Ville-d'Avray :

Hôtel de Ville, Pôle des services techniques, Service espace public, urbanisme, habitat, logement et commerce, 13 rue de Saint-Cloud 92410 Ville-d'Avray

**Annexe 1 :** Cartographie des secteurs de compensation

**Annexe 2 :** Liste des professions libérales et réglementées

**Annexe 3 :** Formulaire type de demande de changement d'usage à caractère personnel (ou usage mixte) et liste des pièces justificatives à fournir.

**Annexe 4 :** Formulaire type de demande de changement d'usage à caractère réel et liste des pièces justificatives à fournir.