

Règlement applicable à la commune de Sceaux, 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 1er du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation.

Définitions préalables :

Équipements publics ou d'intérêt collectif

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.

Local d'habitation

Pour l'application de la présente section, 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. (Article L631-7-1 du CCH)

Meublé de tourisme

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile. (Article D324-1 du Code du tourisme)

Personne physique/personne morale

*Une personne physique est un être humain doté, en tant que tel, de la personnalité juridique
Une personne morale est un groupement doté de la personnalité juridique. Généralement une personne morale se compose d'un groupe de personnes physiques réunies pour accomplir quelque chose en commun. Ce groupe peut aussi réunir des personnes physiques et des personnes morales. Il peut aussi n'être constitué que d'un seul élément.*

Profession libérale réglementée

Les professions libérales réglementées sont définies à l'article 1er de l'ordonnance n° 2023-77 du 8 février 2023.

Résidence principale

*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)*

Résidence secondaire

La résidence secondaire est entendue comme le logement occupé moins de huit mois par an et non mis en location à titre de résidence principale ou de logement pour étudiant ou travailleur saisonnier ou mis à disposition gratuitement pour un tiers y établissant sa résidence principale.

Article 1 - 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 (CCH), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire (article L631-7) selon les modalités définies par le présent règlement.

Le présent règlement peut être amené à rappeler des dispositions issues du code de la Construction et de l'habitation à la date d'approbation du présent règlement. Toute évolution ultérieure de ces dispositions législatives et réglementaires prime sur le présent règlement.

Deux cas de figure sont concernés :

- l'autorisation à titre personnel, obtenue sans compensation, elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire ;
- l'autorisation à titre réel, subordonnée à une compensation, devant être accompagnée de la transformation concomitante de locaux ayant un autre usage.
Le changement d'usage est, du fait de la compensation opérée, attaché au local proposé, et devient définitif au regard des règles d'urbanisme en application de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.
Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier.

Article 2 - Conditions générales

Les changements d'usage pourront être accordés sous 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. Les autorisations ne sont délivrées par le Maire que lorsqu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose.

Article 3 - Principe de compensation

La compensation consiste en la transformation concomitante 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 pour une destination autre que l'habitation, 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 supérieure ou égale à ceux faisant l'objet du changement d'usage.

Une compensation donnée en contrepartie d'une autorisation de changement d'usage pour création d'un local professionnel, meublé de tourisme inclus, doit se faire exclusivement sur le territoire de la commune de Sceaux.

Article 4 - Dérogations au principe de compensation

Il est autorisé sans compensation le changement d'usage d'un ou plusieurs locaux d'habitation, dans les cas suivants :

- le changement d'usage pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- le changement d'usage d'un local situé en étage d'une construction, dans la limite de 70 m² maximum, au profit d'une personne ou et de 200 m², au profit d'un groupe de personnes exerçant une profession libérale réglementée ;
- le changement d'usage pour l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, d'un local situé à rez-de-chaussée ;
- le changement d'usage pour l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, d'un local situé en étage d'une construction concernée par un linéaire de protection de la mixité fonctionnelle inscrit dans le plan local d'urbanisme (type linéaire commerce, linéaire actif ou linéaire commercial et artisanal renforcé) ;
- pour conduire une mission d'intérêt général par une personne physique ou morale ;
- sous conditions, pour la création d'un meublé de tourisme détenu directement par une personne physique selon les termes détaillés dans l'article 6.

Les autorisations visées à cet article sont délivrées à titre personnel 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.

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.

Article 5 - Usage mixte

Le changement d'usage d'une partie d'un local d'habitation qualifié de résidence principale du demandeur (dans les conditions définies ci-après) est réglementé par les articles L. 631-7-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Si le changement pour un usage mixte est soumis à autorisation du Maire, celui-ci peut être autorisé sans compensation, si la surface réservée à un autre usage que l'habitation est inférieure à 50% de la surface totale du logement

Les autorisations visées à cet article sont délivrées à titre personnel 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 - Meublés de tourisme

Meublé de tourisme dans une résidence secondaire

En application de la loi n°2014-366 dite ALUR du 24 mars 2014, 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 et sous condition que la location n'excède pas 90 jours continus pour un même locataire.

Meublé de tourisme et logement conventionné

Conformément à l'article L.442-8 du code de construction et de l'habitation, dans tous les immeubles destinés à la location et financés au moyen de crédits prévus par le livre III, il est interdit de louer en meublé ou de sous-louer un logement, meublé ou non, sous quelque forme que ce soit. En conséquence, l'autorisation de changement d'usage pour la location de local meublé destiné à

l'habitation pour de courtes durées de manière répétée à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement.

Meublés de tourisme et copropriétés ou bail locatif

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose ou que le demandeur bénéficie de l'autorisation de l'assemblée générale de la copropriété, le changement d'usage d'un local d'habitation peut être autorisé dans les conditions définies ci-après.

Autorisation de changement d'usage pour un meublé de tourisme

Autorisation sans compensation

Le changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme peut être accordé sans compensation sur l'ensemble du territoire de Sceaux, au profit d'un demandeur personne physique.

- pour le changement d'usage d'un logement au maximum par personne physique ;
- pour une durée de 3 ans ;
- renouvelable uniquement de façon expresse, suite au dépôt d'une nouvelle demande et à la délivrance d'une nouvelle autorisation.

Autorisation avec compensation

Le changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme sur le territoire de la commune de Sceaux ne peut être accordé qu'avec compensation :

- pour une personne physique : pour le changement d'usage d'un local d'habitation si le même bénéficiaire dispose déjà d'une autorisation de changement d'usage en meublé de tourisme pour un autre logement situé à Sceaux ;
- pour une personne morale.

Article 7 - Sanctions

Il est rappelé les dispositions suivantes issues du code de la construction et de l'habitation à la date d'approbation du présent règlement. Toute évolution des dispositions législatives et réglementaires en la matière prime sur le présent règlement.

Caractère d'ordre public des règles relatives au changement d'usage

Toute modification, même modeste, de l'usage des lieux sans autorisation est susceptible de donner lieu à des sanctions, compte tenu du caractère d'ordre public de la réglementation (les dispositions d'ordre public de l'article L. 631-7 du CCH peuvent être invoquées par toute personne qui y a intérêt).

Nullité des actes conclus en violation des dispositions relatives aux changements d'usage

Tous accords ou conventions conclus en violation de l'article L. 631-7 du CCH sont nuls de plein droit (CCH, art. L. 631-7, al. 5).

Toute personne qui aura enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 du CCH ou qui ne se sera pas conformée aux conditions ou obligations imposées par l'autorisation s'expose à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé.

Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local.

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L.631-7 du CCH, des poursuites peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L.651-3 du CCH.

Fausse déclarations ou manœuvres frauduleuses

Le non-respect des règles relatives au changement d'usage peut également donner lieu à poursuites pénales si les actes commis tombent sous le coup de l'incrimination prévue par l'article L. 651-3 du CCH. Ce texte punit d'un emprisonnement d'un an et/ou d'une amende de 80 000 € les fausses déclarations ou manœuvres frauduleuses en vue de dissimuler ou tenter de dissimuler des locaux soumis à autorisation.

Article 8 - Conditions de délivrance

A compter de la réception d'un dossier réputé complet, les services de la mairie disposent d'un délai d'instruction de deux mois pour délivrer l'autorisation ou notifier le refus. En l'absence de réponse et passé ce délai, l'autorisation est réputée acceptée.

La mairie dispose d'un délai d'un mois pour notifier la liste des pièces manquantes permettant de considérer le dossier comme complet. Le délai d'instruction sera ensuite de deux mois après réception des pièces ou renseignements complémentaires demandés.

L'autorisation est délivrée par le Maire de Sceaux.

Article 9 - Transmission des demandes

La demande se fera via un formulaire défini par la Ville de Sceaux en fonction de la nature de la demande. Il peut être obtenu sur le site internet de la Ville via la procédure dématérialisée. La demande doit être complétée des pièces dont la liste figure dans le formulaire.

Les dossiers de demande d'autorisation peuvent être déposés à l'hôtel de ville, envoyés par voie postale, ou transmis par la procédure dématérialisée.