



Direction du Logement et de l'Habitat

2025 DLH 44 : Mise en conformité du règlement municipal du changement d'usage des locaux d'habitation à la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 et au PLU bioclimatique

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le 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 en 2009 suite au transfert de compétence de l'Etat, et complété entre 2011 et 2021, pour renforcer la protection du logement et le contrôle sur les locations meublées touristiques.

Fin 2024, deux textes majeurs ont été adoptés en matière de protection du logement :

- La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale
- Le PLU bioclimatique (PLUb) de la Ville de Paris, par délibération du Conseil de Paris des 19 au 22 novembre 2024.

Le règlement du changement d'usage doit donc être modifié afin d'être mis en conformité avec ces deux textes.

- Conformément à la loi du 19 novembre 2024, des modifications sont apportées afin :
 - o de supprimer toute référence à la date du 1^{er} janvier 1970, dès lors que la loi précitée a élargi les périodes où la preuve de l'usage d'habitation peut être rapportée,
 - o de faire référence aux définitions du meublé de tourisme et de la résidence de tourisme dans le code du tourisme, qui ont remplacé la définition dans le code de la construction et de l'habitation,
 - o d'ajouter le DPE dans les pièces à fournir pour toute transformation en meublé de tourisme.
- Le II de l'article du 2 du règlement municipal institue un « Secteur de Compensation renforcée » au sein duquel les locaux proposés en compensation doivent représenter une surface double de celle du logement transformé. Celui-ci a été délimité sur la base du « secteur de protection de l'habitation » du Plan local d'Urbanisme adopté par le Conseil de Paris des 12 et 13 juin 2006.
Or, le PLUb a remplacé ce « secteur de protection de l'habitation » par un « secteur de développement de l'habitation », avec des contours précisés, tel qu'indiqué dans le Rapport de Présentation du PLUb.
Conformément au PLUb, il convient donc de mettre à jour le « Secteur de Compensation Renforcée » du règlement du changement d'usage en tenant compte du nouveau « secteur de développement de l'habitation » du PLUb.

Cette mise à jour permettra d'harmoniser les règles d'urbanisme et de protection de l'habitation.

- Enfin, il est également proposé des modifications mineures du règlement :
 - o En vue d'apporter des précisions rédactionnelles
 - o En vue de mettre à jour la liste des pièces justificatives à fournir dans les dossiers de demande d'autorisation de changement d'usage, afin que les services instructeurs soient mieux à même de contrôler le projet présenté par les demandeurs. Les annexes 3, 4 et 5 du règlement seront ainsi modifiées.

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

La Maire de Paris



Direction du Logement et de l'Habitat

2025 DLH 44 - Mise en conformité du règlement municipal du changement d'usage des locaux d'habitation à la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 et au PLU bioclimatique

Le Conseil de Paris

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2511-1 et suivants ;

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 la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ;

Vu le Plan local d'Urbanisme bioclimatique de la Ville de Paris ;

Vu les délibérations 2008 DLH 201 approuvant le 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 et 2009 DLH 053 décidant l'entrée en vigueur au 1^{er} avril 2009 de ce règlement municipal ;

Vu les délibérations 2011 DLH 24, 2014 DLH 1120, 2015 DLH 165, 2016 DLH 59, 2017 DLH 128, 2017 DLH 362, 2018 DLH 154 et 2021 DLH 459 portant modification dudit règlement municipal ;

Vu l'avis du Conseil de Paris Centre 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 XX par lequel la Maire propose d'autoriser la modification du règlement municipal du changement d'usage des locaux d'habitation, ainsi que certaines de ses annexes ;

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

Délibère :

Article 1 : Le règlement municipal du changement d'usage des locaux d'habitation est modifié comme suit :

- À l'article 1, il est ajouté un alinéa 2 rédigé ainsi : « En application de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, tels que définis dans la circulaire UHC/DH2 n° 2006-19 du 22 mars 2006. »
- À l'article 2 :
 - o Au premier alinéa du I, les mots « au 1er janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1er janvier 1970 » sont supprimés
 - o Au dernier alinéa du I, après les mots « les surfaces », sont ajoutés les mots « des locaux proposés en compensation »
- À l'article 3, les mots « L'autorisation de changement d'usage pour la transformation d'un local ou de locaux destinés à l'habitation en locaux meublés loués de manière répétée pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile » sont remplacés par « L'autorisation de changement d'usage pour la transformation de locaux d'habitation en meublé de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, ou en résidence de tourisme au sens de l'article D321-1 du même code »
- À l'article 4 1°), les mots « la loi du 29 novembre 1966 sur les Sociétés civiles professionnelles ou de la loi du 31 décembre 1990 sur les Sociétés d'exercice libéral » sont remplacés par « l'ordonnance n° 2023-77 du 8 février 2023 relative à l'exercice en société des professions libérales réglementées »
- À l'article 4 3°), le 3^{ème} alinéa est remplacé par l'alinéa suivant « en vue d'y exercer une activité relevant du commerce artisanal de proximité, selon la définition donnée par le Plan Local d'Urbanisme bioclimatique de Paris (PLUb) dans toutes les voies comportant une protection particulière du commerce artisanal de proximité (article UG.1.4.2 1° b) du Règlement du PLUb), ainsi que dans les voies comportant une protection particulière de l'artisanat des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais (article US.2.2 a) et du 7^{ème} arrondissement (article US.2.2 1° a), »
- À l'article 7, au 9^{ème} alinéa, les mots le Bureau de la Protection des Locaux d'Habitation » sont remplacés par « le Service de la Protection de l'Habitation et de l'Encadrement des Locations Touristiques, Bureau des Changements d'Usage »
- À l'article 11, les mots « au Bulletin Officiel de la Ville de Paris » sont remplacés par « sur le portail des publications administratives de la Ville de Paris »

Article 2 : L'annexe 1 du règlement municipal portant sur le Secteur de Compensation Renforcée est remplacée par l'annexe 1 jointe à la présente délibération.

Article 3 : Les listes des pièces à joindre dans l'annexe 3 (demande de changement d'usage avec compensation) et l'annexe 4 (changement d'usage sans compensation) du règlement municipal sont remplacées par les listes reproduites en annexe 2 de la présente délibération.

Article 4 : Les justificatifs à fournir prévus dans le formulaire en annexe 5 (demande d'usage mixte) du règlement municipal sont supprimés et remplacés par une liste de pièces à joindre, reproduite en annexe 3 de la présente délibération.

Article 5 : Le règlement modifié sera publié sur le Portail des publications administratives de la Ville de Paris.