

Peut-on transformer un logement en local professionnel ?

Pouvez-vous transformer votre logement en local professionnel ? Oui, à condition d'obtenir les autorisations nécessaires auprès de la mairie et de l'assemblée générale de votre copropriété (ainsi que de votre propriétaire si vous êtes locataire). Vous devrez ensuite déclarer cette transformation aux impôts. Nous vous expliquons la marche à suivre.

Si vous êtes locataire, obtenir l'autorisation de transformer votre logement en local professionnel auprès de votre propriétaire

En tant que locataire, vous ne pouvez pas transformer les locaux loués sans l'accord écrit du propriétaire. Vous devez donc lui demander par lettre RAR son autorisation écrite de transformer votre logement en local professionnel. Sans cette autorisation, votre propriétaire peut vous demander de remettre les lieux en l'état initial. Il peut aussi conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que vous puissiez réclamer une indemnisation des frais engagés.

Si vous êtes propriétaire, obtenir l'autorisation de transformer votre logement en local professionnel auprès de la copropriété

Si vous souhaitez modifier l'affectation de votre logement se trouvant dans une copropriété, vous devez vérifier dans votre règlement de copropriété que la transformation envisagée ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble (habitation exclusivement, professions autorisées...).

Vous devez ensuite obtenir l'autorisation de l'assemblée générale de votre copropriété. Vous devez demander au syndic par lettre RAR de mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires. Cette décision sera prise à la majorité absolue, c'est-à-dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).

Obtenir l'autorisation d'urbanisme (changement de destination) de la mairie (ou du BASU pour Paris)

Un immeuble est construit pour une destination précise, définie dans le permis de construire. Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment.

Lorsque vous transformez votre logement en local professionnel, il change de destination et de sous-destination. Il n'est plus à destination d'habitation, et plus précisément de sous-destination de logement. Selon votre activité, les nouvelles destinations et sous-destinations sont :

Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques

Équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente sur internet

Pour transformer votre logement en local professionnel, vous devez demander une autorisation d'urbanisme à la mairie. Le type d'autorisation varie selon l'ampleur de la transformation :

Si votre changement de destination ne comporte pas de modification de la structure porteuse ou de la façade de votre construction, vous devez faire une déclaration préalable de travaux (DP).

Le moyen d'effectuer vos démarches pour remplir la DP diffère selon que vous êtes en province ou à Paris.

Vous devez déposer votre dossier de DP en mairie :

Par voie dématérialisée selon les dispositions prises par votre commune (renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place)

Par lettre RAR

En main propre

Où s'adresser ?

Mairie

Vous pouvez remplir votre dossier de DP sur internet :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Vous devez utiliser le formulaire suivant :

- Déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire

Vous devez déposer votre dossier de DP au Basu uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Vous devez demander un permis de construire.

Le moyen d'effectuer vos démarches pour remplir votre permis de construire diffère selon que vous êtes en province ou à Paris.

Vous devez déposer votre dossier de permis de construire en mairie :

Par voie dématérialisée selon les dispositions prises par votre commune (renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place)

Par lettre RAR

En main propre

Où s'adresser ?

Mairie

Vous pouvez remplir votre dossier de permis de construire sur internet :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Vous devez utiliser le formulaire suivant :

- Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes)

Vous devez déposer votre dossier de permis de construire au Basu uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Vous devez demander un permis de construire.

Le moyen d'effectuer vos démarches pour remplir votre permis de construire diffère selon que vous êtes en province ou à Paris.

Vous devez déposer votre dossier de permis de construire en mairie :

Par voie dématérialisée selon les dispositions prises par votre commune (renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place)

Par lettre RAR

En main propre

Où s'adresser ?

Mairie

Vous pouvez remplir votre dossier de permis de construire sur internet :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Vous devez utiliser le formulaire suivant :

- Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes)

Vous devez déposer votre dossier de permis de construire au Basu uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Obtenir l'autorisation de changement d'usage de la mairie ou de la préfecture

Tout d'abord, vous devez vérifier si vous avez besoin d'une autorisation de changement d'usage. Si c'est le cas, vous devez demander votre autorisation à la mairie ou à la préfecture.

Vérifier si vous avez besoin d'une autorisation de changement d'usage

Le changement d'usage consiste à transformer un local à usage d'habitation en un local professionnel ou commercial.

Vous êtes soumis à autorisation de changement d'usage si votre logement est situé dans une commune répondant aux critères suivants :

Communes de plus de 200 000 habitants

Communes des Hauts-de-Seine (92)

Communes de la Seine-Saint-Denis (93)

Communes du Val-de-Marne (94).

Cette autorisation peut être rendue obligatoire dans d'autres communes par décision du conseil municipal ou de la communauté de communes. Pour le savoir, vous devez contacter votre mairie :

Où s'adresser ?

Mairie

L'autorisation de changement d'usage concerne toutes les catégories de logements et leurs annexes. Ainsi les logements-foyers, les loges de gardien, les chambres de service, les logements de fonction, les logements inclus dans un bail commercial et les locaux meublés y sont soumis.

Vous n'avez pas besoin d'autorisation de changement d'usage si vous habitez à titre de résidence principale dans le local où vous exercez votre activité professionnelle ou commerciale. Vous ne devez pas recevoir de clientèle ou de marchandises.

À savoir

Si vous avez déposé une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire), elle vaut demande de changement d'usage.

Demander l'autorisation

Pour effectuer votre demande d'autorisation de changement d'usage, vous devez retirer un formulaire auprès de la mairie de la commune dans laquelle est situé l'immeuble concerné :

Où s'adresser ?

Mairie

À Paris :

Où s'adresser ?

Paris : Bureau accueil et service à l'usager (Basu)

L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée, après avis du maire (à Paris, Marseille et Lyon, après avis du maire d'arrondissement, par le préfet du département dans lequel est situé l'immeuble).

Le changement d'usage est autorisé sous certaines conditions fixées par le conseil municipal, par délibération de la communauté de communes ou par arrêté du préfet de département.

Compenser le changement d'usage

Pour assurer le maintien d'un nombre suffisant de logements sur la commune, une **compensation** peut être exigée. Elle consiste à transformer en habitation un local ayant un autre usage. Elle permet de compenser la perte du logement pour lequel vous demandez un changement d'usage.

L'autorisation vous est **accordée à titre personnel et provisoire**. Elle prend fin définitivement en même temps que votre activité professionnelle. Elle ne peut pas être transmise à une personne exerçant la même activité ou à un acquéreur du local concerné.

L'autorisation est **attachée au local** et non à la personne. Elle est **définitive**. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier.

Déclarer l'achèvement de la transformation de votre logement en local professionnel à la mairie

Lorsque vous avez terminé la transformation de votre logement en local professionnel, vous devez déposer une déclaration attestant l'achèvement et la conformité de vos travaux (DAACT).

Le mode de transmission de votre DAACT diffère selon que vous êtes en province ou à Paris.

Vous devez déposer votre dossier de DAACT en mairie :

Par voie dématérialisée selon les dispositions prises par votre commune (renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place)

Par lettre RAR

En main propre

Où s'adresser ?

Mairie

Vous pouvez remplir votre dossier de demande de DAACT sur internet :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Vous pouvez remplir votre demande de DAACT au moyen d'un formulaire :

- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Vous devez déposer votre dossier de DAACT au Basu uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Déclarer la transformation de votre logement en local professionnel aux impôts

Vous devez déclarer la transformation de votre logement en local professionnel au service des impôts du lieu de situation du bien.

Vous devez le faire dans les 90 jours calendaires à compter de l'achèvement de la transformation.

Cette déclaration permet de mettre à jour la valeur locative cadastrale des locaux à partir de laquelle est calculée la taxe foncière.

Vous devez faire votre déclaration à l'aide du formulaire suivant :

- Changement de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties (déclaration n° 6704)

Urbanisme – BTP

Autorisations d'urbanisme

Certificat d'urbanisme (CU)

Permis de construire d'un bâtiment professionnel, commercial ou agricole

Permis de construire modifiant

Permis d'aménager

Permis de démolir

Travaux concernant un monument historique ou ses alentours

Installation d'une éolienne domestique ou agricole

Déclarations de travaux

Déclaration préalable

Déclaration de travaux à proximité de réseaux (DT-DICT)

Permis de stationnement et permission de voirie

Déclaration d'ouverture de chantier

Déclaration d'achèvement

Garantie décennale des constructeurs

Obtenir le label Reconnu Garant de l'Environnement (RGE)

Questions – Réponses

- Qu'est-ce que le changement de destination d'un bâtiment ?
- Quels sont les travaux à déclarer aux impôts ?
- Peut-on changer l'affectation d'un lot de copropriété ?
- Comment est calculée la valeur locative d'un local professionnel ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Permis de construire d'un bâtiment professionnel, commercial ou agricole
- Établissement recevant du public (ERP) : procédures d'autorisation de travaux

Où s'informer ?

- Mairie

- À Paris :
Paris : Bureau accueil et service à l'usager (Basu)
- Centre des impôts fonciers et cadastre

Services en ligne

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme
Téléservice
- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique
Téléservice
- Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes)
Formulaire
- Déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire
Formulaire
- Changement de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties (déclaration n° 6704)
Formulaire

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 7
Autorisation écrite du propriétaire
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 8
Destination de l'immeuble en copropriété
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété : article 25
Autorisation de la copropriété : majorité de vote
- Code de l'urbanisme : articles R151-27 à R151-29
Destinations et sous-destinations
- Code de l'urbanisme : article R*421-17
Travaux soumis à déclaration préalable de travaux
- Code de l'urbanisme : articles R*421-14 et *R421-16
Travaux soumis à permis de construire
- Code de la construction et de l'habitation : articles L631-7 à L631-9
Changement d'usage
- Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage à Paris
- Code de l'urbanisme : articles L462-1 et L462-2
Déclaration attestant l'achèvement et la conformité (DAACT)
- Code général des impôts : article 1406
Déclaration du changement d'affectation aux impôts



Ville de
Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00