



URGENT : changement d'usage ou changement de destination

Par guillaumeg

Bonjour,

Je m'autorise à préciser un caractère d'urgence.

Je suis chef d'entreprise et locataire d'un local pour un usage professionnel. Je suis à la recherche d'un autre local car la croissance et les embauches de mon entreprise ont amenées moi et mon personnel à une surface de travail inadaptée pour travailler.

J'ai été informé de la libération d'un local occupé par un kinésithérapeute mais, le local avait déjà attribué, en commission, pour un usage d'habitation. Il est à noter que le local, à l'origine un logement, et son bâtiment, son gérés par un bailleur social, par un office public de l'habitat de mon département.

J'ai contacté la mairie de ma commune, pour m'en informer, étonné par la possibilité de conversion d'un local pour un usage professionnel vers un usage d'habitation, sans l'autorisation de la commune. La mairie également étonnée, à contactée le bailleur social, demandée à préciser la situation, présumée irrégulière. Il est à noter que le logement est occupé, à présent.

A la suite de la démarche de la mairie, le bailleur social à retourné un courrier, je l'ai anonymisé, ci-dessous :

"
...

Pour répondre à votre requête, je tiens à vous apporter les informations suivantes et vous préciser que ledit local était à l'origine un logement à usage d'habitation.

La DDT a accepté un changement d'usage temporaire des lieux afin de les mettre à disposition de [une assurance] à compter du 1^{er} septembre 2008.

Suite à leur départ, [le kinésithérapeute] a installé le 1 janvier 2013 son cabinet dans les locaux.

Compte-tenu de la crise sanitaire, ce dernier a donné congé le 12 juin 2020 en sollicitant une réduction de son préavis qui a été acceptée par les services de l'Office.

Le 13 juillet 2020, l'Office en a informé par téléphone la mairie de [la commune] puis par courrier envoyé par mail en date du 30 juillet sollicitant de potentielles candidatures.

Sans demande pour ce local, malgré une annonce sur un site internet, il a été proposé à la location comme logement.

Suite à la commission d'attribution de l'Office en date du 20 août 2020, un courrier a été adressé le 27 août par mail à la mairie de [la commune] pour l'informer de l'attribution du logement.

Ce logement a été attribué et accepté par une famille qui a prévu d'entrer dans les lieux le 26 octobre.

Vous avez contacté l'agence de [lieu de l'agence] puis le service juridique de l'Office postérieurement à cette décision d'attribution.

[Mme X], responsable du service juridique vous a précisé que d'après elle il n'y avait aucune obligation de vous demander une autorisation pour ce changement d'usage.

En effet et conformément à l'article R 421-17 b du code de l'urbanisme « doivent être précédés d'une déclaration préalable les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article

R.151-27 ».

Or, en l'espèce il ne s'agit pas d'un changement de destination mais d'un changement d'usage qui relève du Code de la construction et de l'habitation (articles L 631-7 à L 631-9).

L'immeuble n'a pas changé de destination, en référence à la conception initiale de cet immeuble de logements. Le local en question a retrouvé son usage d'origine.

Dans ce cadre, aucune autorisation n'est requise si le changement d'usage concerne la transformation de bureaux ou commerces en logements.

Afin de confirmer sa position, [Mme X] a contacté l'Union Sociale pour l'Habitat le 15 septembre 2020 et vous a précisé que les délais de réponse étaient en moyenne de quatre semaines.

En parallèle, [Mme Y], Directrice de l'agence [lieu de l'agence] a essayé de trouver une solution pour proposer un autre logement à la famille.

Ce secteur étant très tendu, l'Office ne dispose malheureusement d'aucun autre logement vacant de cette typologie sur le secteur.

...

Il est à noter que lorsque le logement a été sollicité par le kinésithérapeute pour un usage professionnel, il a demandé l'aménagement d'une rampe d'accès pour une mise en conformité en norme PMR. Sa demande a été accordée, la rampe d'accès a été financée par le bailleur social. La rampe d'accès est en extérieur, fabriquée sur le sol et contre les façades du bâtiment, du sol vers une hauteur d'environ 50 cm, pour une surface d'environ 15 m2.

Nous présumons une irrégularité dans l'attribution, entre autre, s'interrogeons sur la subtilité à "jouer" sur la notion de changement d'usage ou changement de destination, par le bailleur social, pour s'en déresponsabiliser.

Entre autre, l'aménagement de la rampe d'accès, ne conditionne t'il pas, à un moment donné, un changement de destination ?

A votre analyse,

Bien à vous.

Par Al Bundy

Bonjour,

Comme il est précisé dans le courrier que vous citez, il faut distinguer changement d'usage et changement de destination.

Le premier est obligatoirement déclaré dans les communes de plus de 200 000 habitants, les départements des Hauts de Seine, de Seine St Denis et du Val de Marne, ou dans les conditions fixées par l'article L.631-9 du code de la construction et de l'habitation.

Le second doit être déclaré, conformément à l'article R.421-17b) du code de l'urbanisme, dans toutes les communes de France lorsqu'il y a un changement entre les différentes destinations définies à l'article R.151-27 du même code. La pose d'une rampe amovible n'a pas pour effet d'entraîner un changement de la destination.

Par guillaumeg

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse.

Il est tout de même à noter que la rampe d'accès est inamovible, en pleine masse, en béton armé, fabriquée sur le sol et contre les murs. Elle a été fabriquée à la demande du kinésithérapeute, pour son activité professionnelle.

Dans ce cas, n'est-il pas à considérer une imputabilité de la fabrication de la rampe d'accès pour une activité

professionnelle, n'est-il pas considérer un changement des façades du bâtiment, et en conséquence, un changement de destination ?

Bien à vous.

Par Al Bundy

La pose d'une telle rampe ne constitue pas un changement de destination prévu par l'article R.421-17b) mais seulement une modification de l'aspect extérieur, et à ce titre nécessite une déclaration préalable (art. R.421-17a).

Par guillaumeg

Bonjour,

Je m'autorise à répondre au message pour en actualiser le sujet, pour le soumettre à une éventuelle autre analyse ou approche.

Combien même, je ne suis pas un spécialiste en justice, l'affaire me laisse perplexe.

A votre analyse,

Bien à vous.

Par AGeorges

L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme fixe cinq destinations de construction :

- exploitation agricole et forestière,
- habitation,
- commerce et activités de service,
- équipement d'intérêt collectif et services publics,
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre de ces catégories. Le changement de destination s'attache au local et est donc définitif au regard des règles d'urbanisme.

Apparemment, il n'est pas possible de jouer au yoyo et de passer d'une destination à une autre selon les besoins, ni de parler de destination d'usage ...