



Pouvez-vous utiliser votre logement comme local professionnel ?

Par [Bercy Infos](#), le 04/05/2021

Vous souhaitez transformer un local d'habitation en local professionnel ? Sachez que cela est possible ! Des formalités administratives sont cependant nécessaires, au regard notamment du changement d'usage ou de destination. On vous explique la différence entre les deux, ainsi que les formalités à remplir pour utiliser votre habitation pour votre activité professionnelle !

Il est possible de convertir un logement d'habitation en local professionnel. Cependant, dans la plupart des cas il vous faudra solliciter 2 autorisations, selon 2 démarches indépendantes :

- une autorisation de **changement d'usage**, qui relève des règles de la construction et de l'habitation
- une autorisation de **changement de destination**, qui relève des règles de l'urbanisme.

À savoir avant de solliciter les autorisations

Pour une demande de changement de destination aussi bien que celle de changement d'usage, il est nécessaire de demander l'**accord de la copropriété** ou dans un logement loué, l'**accord du bailleur**.

Autorisation de changement d'usage

Qu'est-ce que la notion d'usage d'un bâtiment ?

L'usage d'un bâtiment ou d'un logement, concerne son profil juridique et l'utilisation qui en est faite. La notion d'usage est définie et encadrée par le Code de la construction et de l'habitation.

L'encadrement de l'usage des logements au sein d'une commune, permet de contrôler la répartition et l'équilibre entre le nombre de logements d'habitation et le reste des utilisations de bâtiments (par exemple par rapport aux bâtiments de bureaux).

Dans quels cas l'autorisation de changement d'usage est-elle obligatoire ?

Le changement d'usage ne concerne que les cas où un **local d'habitation** est converti pour un autre usage, ce qui est le cas lorsque l'on souhaite utiliser son logement d'habitation comme local professionnel.

Cependant l'autorisation de changement d'usage n'est obligatoire que dans les situations suivantes :

- si votre projet de transformation concerne donc un **local d'habitation** : toutes les catégories de logements et leurs annexes, même les logements-foyers, loges de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial ou encore locaux meublés
- et si le logement est situé dans les **communes de plus de 200 000 habitants** et dans les départements des **Hauts-de-Seine (92), de la Seine-Saint-Denis (93) et du Val-de-Marne (94)**, sauf dans les **zones franches urbaines (ZFU)**.

À savoir

À l'inverse vous n'avez pas l'obligation de solliciter une autorisation de changement d'usage :

- lorsque l'activité professionnelle, même commerciale, **est exercée par l'occupant ayant sa résidence principale dans le local** et lorsqu'elle ne s'accompagne **d'aucun accueil de clientèle ni de réception** de marchandises.
- si le changement d'usage concerne la transformation de **locaux commerciaux** (magasin, bureau...) en **locaux d'habitation**.

À qui demander l'autorisation de changement d'usage ?

L'autorisation est à demander auprès de la **mairie** de la commune dont dépend le logement.

Généralement chaque commune propose un formulaire de demande d'autorisation à remplir et à accompagner de pièces justificatives.

Lorsqu'il est accordé, le changement d'usage ne l'est qu'à titre **provisoire** (pour la durée d'occupation) et **personnel** (au demandeur). Dans la plupart des cas, lorsque le bénéficiaire quitte le local, l'usage du dit local redevient automatiquement celui d'une habitation.

Autorisation de changement de destination

Qu'est-ce que la destination d'un bâtiment ?

La **destination** d'un local ou d'un bâtiment, concerne le **local** lui-même, au sens physique/technique. Contrairement au changement d'usage qui relève de du Code de la construction et de l'habitation, la destination et le changement de destination relèvent d'une autorisation d'urbanisme et donc du Code de l'urbanisme.

Le changement de destination d'un bâtiment consiste à le faire passer d'un type de construction à un autre, par exemple une habitation transformée en garage.

Dans quels cas solliciter une demande d'autorisation de changements de destination ?

L'existence ou non de travaux définit le type de demande d'autorisation à solliciter :

- soit le changement s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : seule une **déclaration préalable** est exigée
- soit le changement est accompagné de travaux créant plus de 20 m² de surface de plancher (ou 40 m² pour un projet dans une zone U d'un PLU) ou modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ces cas là **un permis de construire** est nécessaire.

À savoir

En région Ile-de-France, le code de l'urbanisme prévoit qu'en cas de changement de destination ayant pour objet la création de locaux de travail, il est obligatoire d'obtenir un agrément administratif.

L'agrément doit être demandé si le projet concerne une surface supérieure à 1 000 m², un seuil qui exempté dans les faits un grand nombre des transformations de logements à des fins professionnelles.

À qui demander l'autorisation de changement de destination ?

La **demande d'autorisation de changement de destination** est à demander auprès de la **mairie de la commune** dont dépend le bâtiment.

Contrairement au changement d'usage qui est accordé de façon personnelle et provisoire, le changement de destination concerne le local lui-même et est donc **définitif** au regard des règles d'urbanisme.

À noter que la demande de permis de construire ou la déclaration préalable tiennent lieu de demande d'autorisation exigée pour un changement d'usage.

À savoir

Le Code de l'urbanisme définit 5 catégories de destinations possibles (déclinables en 20 sous-destinations) :

- exploitation agricole et forestière
- habitation
- commerce et activités de service
- équipements d'intérêt collectif et services publics
- autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

N'oubliez pas de signaler les changements à l'administration fiscale

Les changements d'affectation des propriétés bâties et d'utilisation des locaux à usage professionnel ou commercial **doivent être déclarés auprès de l'administration fiscale** afin de mettre à jour la valeur locative cadastrale des locaux, base du calcul de la taxe foncière.

Le propriétaire doit adresser, au bureau du cadastre dont dépendent les locaux, la [déclaration IL n°6704](#) dans les 3 mois (90 jours) de la réalisation du changement d'affectation.

Vérifiez aussi votre assurance

De même, vérifiez les changements potentiellement induits au niveau de votre assurance. En effet, il est probable que votre contrat ne corresponde plus au

nouvel usage ou à la nouvelle destination du bâtiment et qu'en conséquence vous ne soyez plus couvert en cas de sinistre.

Ce que dit la loi

- [Code de la construction et de l'habitation : articles L631-7 à L631-9](#)
- [Code de l'urbanisme : articles L510-1 à L510-4](#)
- [Code de l'urbanisme : articles L520-1 à L520-23](#)
- [Code de l'urbanisme : articles R421-14 et R421-16](#)
- [Code de l'urbanisme : articles R421-17 et R421-17-1](#)
- [Code général des impôts : article 1406](#)