



ATELIER PARISIEN D'URBANISME - 17, BD MORLAND - 75004 PARIS - TÉL : 01 42 71 28 14 - FAX : 01 42 76 24 05 - <http://www.apur.org>

LES TRANSFORMATIONS DE LOCAUX EN REZ-DE-CHAUSSÉE À PARIS

Synthèse

Janvier 2008

LES TRANSFORMATIONS DE LOCAUX EN REZ-DE-CHAUSSEE A PARIS

Synthèse de l'étude

Les rez-de-chaussée des immeubles parisiens sont par excellence des espaces en mutation. Tantôt délaissés, tantôt convoités, ils sont le reflet des évolutions de la société urbaine et de ses activités.

Deux ans après la publication de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2005 modifiant les conditions d'application à Paris de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) qui vise à protéger l'habitation en réglementant les changements d'usage, et un an et demi après l'entrée en vigueur du nouveau plan local d'urbanisme parisien, les premiers bilans peuvent être dressés. Comment ont évolué au cours des dernières années les quelque 260 000 locaux en rez-de-chaussée de la capitale ? Quels types de transformations affectent ces locaux ? avec quels impacts sociaux, économiques, urbains et architecturaux ?

Pour répondre à ces questions, l'étude s'appuie sur les données de la Préfecture et de la Ville de Paris concernant les transformations de locaux de moins de 500 m² (seuil retenu dans l'étude), des enquêtes de terrain dans cinq secteurs, l'analyse d'une vingtaine de permis de construire et une série d'entretiens (Préfecture et Ville de Paris, agents immobiliers, professions libérales, habitants, élus locaux...).

Changements d'usage et changements de destination

Le changement d'usage, qui relève de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitat, ne doit pas être confondu avec le changement de destination qui relève du code de l'urbanisme.

Le changement de destination (de l'activité vers l'habitation par exemple) est toujours attaché au local et est définitif. Il suppose la délivrance d'un permis de construire ou, depuis octobre 2007, d'une déclaration préalable.

L'autorisation de changement d'usage (du logement vers un autre usage) :

- Si elle s'effectue avec compensation est définitive et également attachée au local. Elle nécessite l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, ce qui induit automatiquement le changement de destination.

- Effectuée sans compensation, elle n'est pas attachée au local mais délivrée à titre personnel et incessible. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

1. Les transformations de logements en rez-de-chaussée en locaux d'activités

Les règles de transformation de logements en locaux d'activités

Les transformations de logements en locaux d'activités sont encadrées par les dispositions de l'article L.631-7 du CCH. Dans les communes de plus de 200 000 habitants et les communes de la petite couronne de Paris, ces changements sont soumis à une autorisation préfectorale.

Dans la capitale, cette autorisation délivrée par le préfet de Paris après avis du maire de Paris et du maire d'arrondissement est subordonnée à compensation, par le retour à l'habitation d'un local affecté à un autre usage que l'habitation au 1^{er} janvier 1970. Les locaux de compensation doivent être situés obligatoirement en étage et dans le même arrondissement que le logement objet du changement d'usage ou dans le même quartier administratif lorsque ce logement est situé dans un quartier dit sensible (quartier où a été constatée une prédominance des bureaux par rapport aux logements – cf. carte ci-après page 2).

Depuis l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2005, tous les changements d'usage concernant des locaux situés en rez-de-chaussée sont exonérés de plein droit de compensation. Par ailleurs, hors des quartiers sensibles, les personnes exerçant une profession libérale dite « réglementée » peuvent bénéficier d'une exonération de compensation sous certaines conditions et notamment lorsque la surface du local ne dépasse pas 50 m² par professionnel, dans la limite de 150 m².

Avant la réforme des permis de construire entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007, le changement d'usage d'un local d'habitation n'était soumis à permis de construire que s'il s'accompagnait de travaux, ou s'il donnait lieu à une compensation. **Depuis octobre 2007, tous les changements d'affectation attachés au local, avec ou sans travaux, sont a minima soumis à une déclaration préalable.** Ainsi, toutes les transformations définitives (attachées au local) de logements en locaux d'activités doivent désormais faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme, en plus de l'autorisation demandée pour le changement d'usage en application de l'article L.631-7 du CCH.

En outre, les changements d'usage (ainsi que les changements de destination) ne peuvent être réalisés qu'après accord de la copropriété, ce qui soulève a posteriori des problèmes juridiques, les copropriétaires étant souvent réticents à l'implantation d'activités dans leurs immeubles.

Les changements d'usage de logements en rez-de-chaussée en locaux d'activités à Paris entre 2002 et 2006

D'après les données de la Préfecture de Paris, entre le 1^{er} janvier 2002 et 31 décembre 2006, 2 005 locaux d'habitation ont changé d'usage pour devenir des locaux d'activités : locaux professionnels, bureaux, commerces ou administrations. Parmi eux, **745 locaux** (37 %) sont situés en pieds d'immeubles, dont 15 % à 20 % sont des renouvellements pour un même local (remplacement par un autre professionnel).

Sur la même période, le nombre de changements d'usage de locaux d'habitation en rez-de-chaussée a été en moyenne d'**environ 150 par an, mais avec un pic en 2006** (201) qui semble être une conséquence directe de l'arrêté de décembre 2005 (exonération de compensation pour les locaux en rez-de-chaussée). Une autre conséquence logique de cet arrêté est qu'une part croissante des changements d'usage se réalise en rez-de-chaussée, en particulier dans les « quartiers sensibles » : 51 % des dossiers en 2006 contre 31 % en 2005.

- **75 % des logements en rez-de-chaussée transformés sont destinés à des professions libérales.** 75 % de ces professionnels exercent un métier médical (dont la moitié de médecins) et 18 % sont avocats. Les autres professions (notaires, architectes...) représentent une part marginale des transformations.
- 18 % des locaux transformés ont acquis un usage commercial (bureaux ou commerces). Les changements d'usage de type commercial sont plus nombreux dans les arrondissements d'affaires du centre et de l'Ouest parisien.
- 7% sont devenus des locaux à usage administratif.

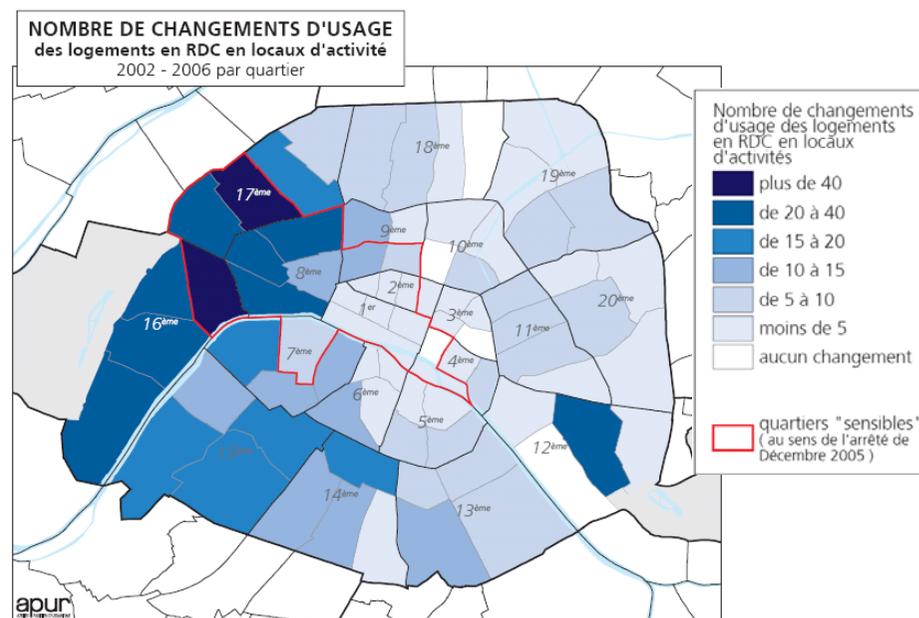
D'après une enquête réalisée sur un échantillon de 30 locaux, environ **55 %** des changements d'usage concernent des **locaux implantés sur rue**. Il s'agit généralement de petits locaux, avec une moyenne de 2,8 pièces par local pour une **surface de 68 m²**. La taille de ces locaux laisse penser que ces locaux sont issus d'un seul logement et rarement de la fusion de plusieurs logements.

Répartition géographique des changements d'usage

La majorité des changements d'usage de logements en rez-de-chaussée se produisent dans l'Ouest parisien. En effet, les 8^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} arrondissements représentent à eux seuls plus de 44 % de ces mutations. Certains quartiers sont particulièrement concernés comme ceux de la Muette, Auteuil, Chaillot ou Plaine de Monceau. **A l'inverse, l'Est et le Nord-Est de la capitale sont beaucoup moins concernés** par ces changements d'usage en rez-de-chaussée : les 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} totalisent à peine 7 % des transformations.

On peut expliquer le nombre important de changements d'usage dans les quartiers « bourgeois » de l'ouest parisien par la forte présence des professions libérales dans ces secteurs. En effet, l'attrait d'une localisation prestigieuse, la proximité des emplois du quartier central des affaires et un habitat de qualité y ont attiré de nombreux médecins, dentistes ou avocats.

L'implantation géographique des changements d'usage ne semble pas obéir à des logiques établies de localisation mais plutôt à une logique d'opportunités. **La pression sur les logements en pieds d'immeubles s'exerce d'une façon aigue dans le quartier central des affaires** où la rareté de l'habitation se combine à une forte demande d'implantation en rez-de-chaussée des entreprises ou des professions libérales.



Ces changements d'usage peuvent aussi être justifiés par des **motivations financières** des propriétaires. En avril 2006, l'indicateur moyen des valeurs locatives pour les commerces parisiens s'établit à 1 085 €/m²/an (source : CB R. Ellis), contre un loyer moyen hors charges pour les logements parisiens en janvier 2006 de 205 €/m²/an (source : OLAP).

2. Les transformations de locaux d'activités en rez-de-chaussée en logements

Les règles de transformation de locaux d'activités en logements

A la différence des changements d'usage de locaux d'habitation, les transformations de locaux d'activités en logements sont autorisées par la loi sans nécessité d'obtenir une autorisation préalable au titre du CCH. Cependant, d'autres législations spécifiques sont ou peuvent être concernées, en particulier la réglementation du permis de construire et du Plan Local d'Urbanisme.

La réforme du permis de construire entrée en vigueur en octobre 2007 soumet à l'obtention d'un permis de construire tout changement de destination accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade (art R. 421-14b du CCH). Tous les autres changements de destination, avec ou sans travaux (R. 421-17 b) sont soumis à une déclaration préalable. Ainsi, tous les changements de destination doivent désormais faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme, ce qui devrait désormais limiter les pratiques illégales et permettre une meilleure connaissance de ces locaux transformés.

Le PLU de Paris, approuvé le 12 et 13 juin 2006, s'est doté de règles spécifiques pour encadrer et limiter les effets des transformations de locaux d'activités en logements. Il s'agissait de protéger ou de mieux encadrer le développement de certaines activités, d'offrir une meilleure qualité au traitement extérieur de ces locaux en rez-de-chaussée et également de garantir de bonnes conditions d'habitabilité aux logements créés. Pour des motifs juridiques, la plupart de ces mesures (à l'exception de celles concernant l'aspect extérieur des constructions) ont été annulées par un jugement du tribunal administratif de Paris en août 2007.

Les changements de destination de locaux d'activités en rez-de-chaussée en logements à Paris entre 2002 et 2006

D'après les données de la Ville de Paris, entre le 1^{er} janvier 2002 et 31 décembre 2006, 1 286 locaux d'activités de moins de 500 m² (locaux professionnels, bureaux, commerces ou administrations) ont changé de destination pour devenir des logements. Parmi eux, **926 locaux (72 %)** sont situés en pieds d'immeubles, soit en moyenne **environ 185 par an, avec de très faibles variations d'une année sur l'autre**. L'entrée en vigueur du nouveau PLU parisien le 1^{er} septembre 2006 ne semble donc pas avoir eu d'effet sur le nombre de changements de destination autorisés.

- **75 % des locaux transformés en logements étaient à l'origine des commerces.** Parmi ces commerces, près de 200 ont pu être analysés à partir de la banque de données sur le commerce (BD COM). En 2000, 40 % d'entre eux étaient déjà vacants. En effet, la transformation de commerces en logements est souvent l'aboutissement d'une longue période de vacance. Parmi les commerces en activité en 2000, le secteur ayant subi le plus de mutations en logements est celui des services de proximité aux particuliers : travaux d'électricité, peinture, réparations diverses, salons de coiffure...
- 14 % de ces locaux étaient des bureaux, essentiellement des petites entreprises, professions libérales ou cabinets médicaux ;
- 7 % avaient un usage d'ateliers ou d'entrepôts ;
- enfin, 4 % de ces locaux avaient une autre destination comme l'hôtellerie, le stationnement ou les petits équipements.

75 % des locaux d'activités en rez-de-chaussée transformés en logements entre début 2002 et fin 2006 **sont implantés sur rue**, avec une **surface moyenne de 107 m²**. Ces surfaces ne correspondent pas strictement aux superficies des logements créés puisque les locaux sont parfois re-découpés en plusieurs appartements, en particulier dans le cas de propriétaires bailleurs.

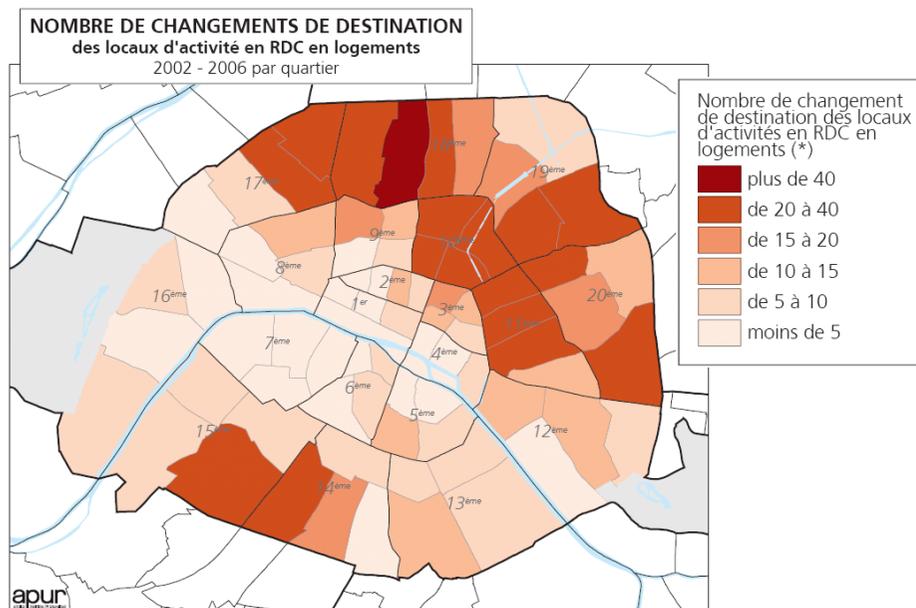
Répartition géographique des changements de destination

La majorité des changements de destination en rez-de-chaussée se produisent dans les arrondissements du quart nord-est parisien. En effet, les 10^{ème}, 11^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements représentent à eux seuls plus de 50 % de ces mutations. Certains quartiers sont particulièrement touchés comme celui de Charonne, des Grandes Carrières, des Epinettes ou de Clignancourt. A l'inverse, l'Ouest et le centre de la capitale sont beaucoup moins concernés par ces changements de destination : les 7^{ème}, 8^{ème} et 16^{ème} arrondissements totalisent à peine 6 % des transformations. Les quartiers récents, (Bercy, Paris Rive Gauche...) ne sont pas ou très peu affectés par ces mutations.

La pression sur le logement à Paris, qui s'exerce également à l'Ouest, ne peut suffire à expliquer cette répartition géographique des changements de destination, plus ancrés dans le Nord-Est de la capitale. **Les locaux d'activités se transforment en logements essentiellement dans les secteurs les plus fragiles sur le plan commercial**, dans lesquels les nombreux locaux vacants ne trouvent pas de repreneurs. Les chiffres de la BD COM 2005 sur les commerces vacants le confirment. Ils traduisent un bon maintien du commerce local, « traditionnel », dans les quartiers les plus aisés. Le tissu commercial dans le quart nord-est de Paris apparaît en comparaison plus fragile. Il est en outre exposé à la concurrence directe des grands centres commerciaux aux portes de Paris (Bel Est à Bagnolet ; la Grande Porte à Montreuil). **Cette évolution se fait**

au détriment du commerce et des services très locaux situés dans les rues peu passantes.

Par ailleurs, c'est dans l'Est parisien, historiquement marqué par la présence ouvrière et artisanale, que l'on trouve le plus d'anciens locaux de type artisanal, industriel ou entrepôts commerciaux. L'empreinte commerciale dans les rez-de-chaussée d'immeubles y est plus forte que dans les quartiers résidentiels de l'Ouest où les rez-de-chaussée sont plus traditionnellement voués à l'habitation.



Analyse de cinq secteurs d'études

Cinq quartiers parisiens particulièrement concernés par les transformations de locaux d'activités en logements ont été étudiés, notamment afin de comprendre quels sont les types de tissus, d'immeubles, de rues concernés par ces mutations. Ces secteurs d'étude sont les suivants : Hôpital Saint-Louis (10^{ème} ardt), Pernety (14^{ème} ardt), les Epinettes (17^{ème} ardt), Clignancourt-Jules Joffrin (18^{ème} ardt) et Belleville (20^{ème} ardt).

Ces analyses de terrain montrent que les changements de destination se produisent :

- dans des tissus urbains composites (51 %) caractéristiques des anciens faubourgs ou des tissus continus (46 %) de type haussmannien,
- dans des **immeubles anciens** construits avant 1914 (90%),
- **à l'écart des centralités** et des principales rues commerçantes, souvent le long de rues peu animées,
- le long de **voies étroites de desserte locale** (80% de voies inférieures à 12 m) ou **dont le niveau sonore (bruit routier) est faible ou modéré.**

3. Bilan et enjeux des transformations de locaux à rez-de-chaussée

Bilan des mutations observées entre début 2002 et fin 2006

Entre le 1^{er} janvier 2002 et le 31 décembre 2006, les mutations observées sur les locaux en rez-de-chaussée sont les suivantes : **745 changements d'usage de logements** en locaux d'activités et **926 changements de destination de locaux d'activités** en logements. Ces transformations sont celles ayant fait l'objet d'une autorisation administrative ; la réalité est supérieure. En effet, on constate sur le terrain que des mutations se produisent sans autorisation.

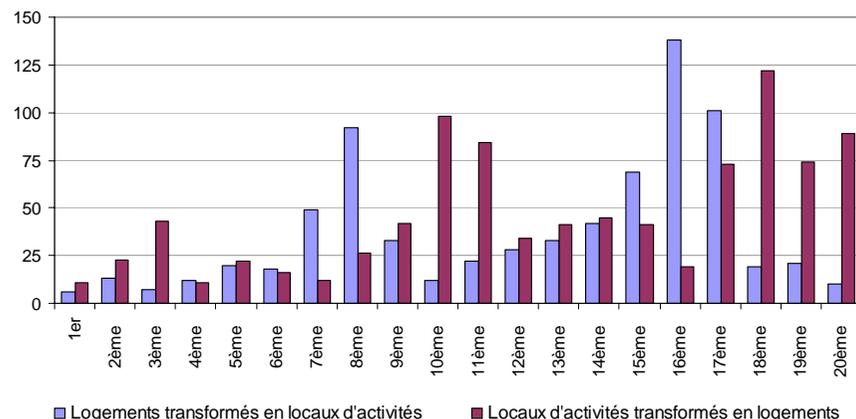
L'ampleur de ces transformations, que ce soit vers l'activité ou vers le logement, semble relativement équilibrée en termes d'effectifs globaux. Par contre, elle ne l'est pas sur le plan géographique.

Le graphique (page 5) présente le bilan, en nombre, des transformations enregistrées pour chaque arrondissement parisien et met en évidence trois types de situations :

- Perte de logements en pieds d'immeubles au profit de locaux d'activités, en grande majorité des locaux professionnels dans l'Ouest parisien : 7^{ème}, 8^{ème}, 15^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} arrondissements.
- Perte de locaux d'activités en rez-de-chaussée au profit de logements : dans le quart nord-est parisien : 3^{ème}, 10^{ème}, 11^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements ; et dans une moindre mesure dans les 1^{er}, 2^{ème} et 9^{ème} arrondissements.
- Equilibre entre les transformations de logements et de locaux d'activités en rez-de-chaussée : 4^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème}, 12^{ème}, 13^{ème} ou 14^{ème} arrondissements.

Bilan des transformations des locaux en RDC entre début 2002 et fin 2006

Sources : Préfecture de Paris – Ville de Paris (DU)



Les transformations observées sur les locaux en pied des immeubles parisiens renvoient à des enjeux sociaux, économiques et urbains. **La question centrale posée par ces transformations en rez-de-chaussée n'est pas liée à la prédominance de tel ou tel type de mutation mais à leur répartition géographique et aux objectifs affichés par le PLU de rééquilibrage entre l'emploi et l'habitat sur le territoire parisien.**

Les enjeux de la transformation de logements en rez-de-chaussée en locaux d'activités

Les changements d'usage de logements en locaux d'activités en rez-de-chaussée répondent à deux principaux besoins : répondre à la demande d'implantation des activités, en particulier des professions libérales ; et permettre le changement d'usage de locaux parfois peu adaptés à l'habitation : manque de lumière, d'intimité, nuisances liées au bruit, à la pollution...

Pour ces raisons, et pour compenser le « gel » des étages dans les quartiers sensibles, la transformation de logements en locaux d'activité a été encouragée dans les rez-de-chaussée par les réformes récentes de l'application de l'article L.631-7 et par l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2005. Ces transformations soulèvent cependant plusieurs problèmes.

La perte de logements dans l'Ouest parisien est contradictoire avec les objectifs du PLU. La concentration dans l'ouest parisien des changements d'usage de locaux en pieds d'immeubles ne répond pas à l'un des objectifs

majeurs du nouveau PLU : le rééquilibrage habitat-emploi sur le territoire parisien. Le PLU instaure dans une grande moitié Ouest de Paris, un secteur de protection de l'habitation, et à l'Est, un secteur d'incitation à la mixité habitat – emploi. Or, ces disparitions de logements contribuent (à une échelle certes réduite) à renforcer la part de l'emploi dans l'ouest de la capitale au détriment du logement.

La concentration des professions libérales. Les transformations de logements en locaux d'activités en rez-de-chaussée accentuent la concentration des professions libérales dans l'ouest parisien. Rappelons par exemple que les 15^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} arrondissements accueillent 30 % des médecins de la capitale (pour 25 % de la population en 2005) contre seulement 11 % dans les 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements (pour 26 % de la population). Le décalage géographique entre l'offre, en particulier pour les professions médicales, et les besoins de la population est donc sensible et renforcé par ces récents changements d'usage en rez-de-chaussée.

Un problème de mixité sociale : le départ des loges de gardien. A Paris et a fortiori dans les quartiers aisés, la présence de loges de gardien (au sens de résidence principale du gardien et de sa famille) est un facteur de mixité sociale. Or, ces loges, généralement situés dans les pieds d'immeubles, voient leur nombre diminuer depuis plusieurs décennies. D'après les données de la Ville de Paris, les loges de gardien ont représenté 12 % des changements d'usage de logements en RDC en activités enregistrés en 2006. Mais certains arrondissements, comme le 8^{ème}, sont particulièrement concernés par ce départ des loges de gardien. Cependant, les moyens d'action pour freiner la disparition des loges sont limités et ne relèvent pas de l'application de l'article L.631-7 du CCH. Ce sont les copropriétés qui décident, pour des raisons souvent financières, de se séparer de leurs gardiens.

Les enjeux de la transformation de locaux d'activités en rez-de-chaussée en logements

Si elles répondent à un besoin aigu d'accès au logement dans la capitale, les transformations de locaux d'activités en rez-de-chaussée en habitation produisent également des effets peu compatibles avec les objectifs affichés par le PLU parisien.

Une perte de locaux d'activités dans l'Est parisien qui va à l'encontre des objectifs du PLU. La concentration dans l'Est et le Nord parisien des changements de destination de locaux d'activités en RDC en logements est contradictoire avec l'objectif de rééquilibrage habitat-emploi du PLU. Celui-ci instaure dans une grande moitié est de Paris un secteur d'incitation à la mixité

habitat-emploi dans lequel les destinations créatrices d'emploi sont encouragées par rapport aux dispositions antérieures du POS. Or, ces disparitions de locaux d'activités contribuent (à une échelle certes réduite) à affaiblir la part de l'emploi dans l'Est de la capitale, et notamment l'emploi participant à la vie locale.

La disparition des petits commerces, en particulier des petits commerces de proximité « isolés ». Pour freiner la transformation de ces commerces en logements, plusieurs moyens d'action peuvent être envisagés. Ces dispositifs pourraient a minima être appliqués dans les secteurs les plus concernés par ces changements de destination :

- **Mieux encadrer les changements de destination des commerces :** Le PLU avait introduit dans sa rédaction initiale approuvée en juin 2006 des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat qui limitaient la transformation des locaux commerciaux ou d'artisanat sur certains axes. Ces mesures, qui ont été annulées en 2007 pour des raisons juridiques, pouvaient sur certaines voies constituer un frein aux mutations de logements en commerces. Notons par exemple que dans les cinq secteurs étudiés, 20 % des locaux d'activités transformés en commerces sont implantés sur ces axes anciennement protégés.
- **Préempter les locaux lors de la cession de commerces vacants.** Depuis 2004, l'opération Vital'Quartier a été engagée par la Ville de Paris sur certains périmètres « fragiles » afin d'acquérir des locaux et d'y implanter des activités de proximité. L'éventualité d'une extension de cette opération à de nouveaux quartiers fortement touchés par les disparitions commerciales pourrait être étudiée. L'impact d'un tel dispositif est cependant limité en raison du coût élevé des préemptions. Par ailleurs, la loi Dutreil du 2 août 2005 a instauré un droit de préemption au profit des communes sur les cessions de fonds de commerce et fonds artisanaux ainsi que sur celle des baux commerciaux alors que cette possibilité de préempter ne concernait auparavant que les « murs » des locaux commerciaux. Depuis la signature le 26 décembre 2007 du décret d'application de cette loi, cette faculté peut être mise en œuvre par les communes.

Préserver l'animation urbaine et le paysage de la rue. Plus que pour les changements d'usage de logements, les changements de destination de locaux d'activités en pieds d'immeubles ont un impact immédiat sur l'animation urbaine et le paysage de la rue : baisse de fréquentation, perte de dynamisme commercial et d'attractivité de la rue ou du quartier, transformation des façades... Ainsi, la disparition des commerces a souvent des effets d'entraînement qui augmentent le risque de voir d'autres locaux commerciaux disparaître à leur tour.

Sur le plan architectural, le PLU prévoit une série de mesures concernant l'aspect extérieur des constructions et le traitement des rez-de-chaussée. Les dispositifs

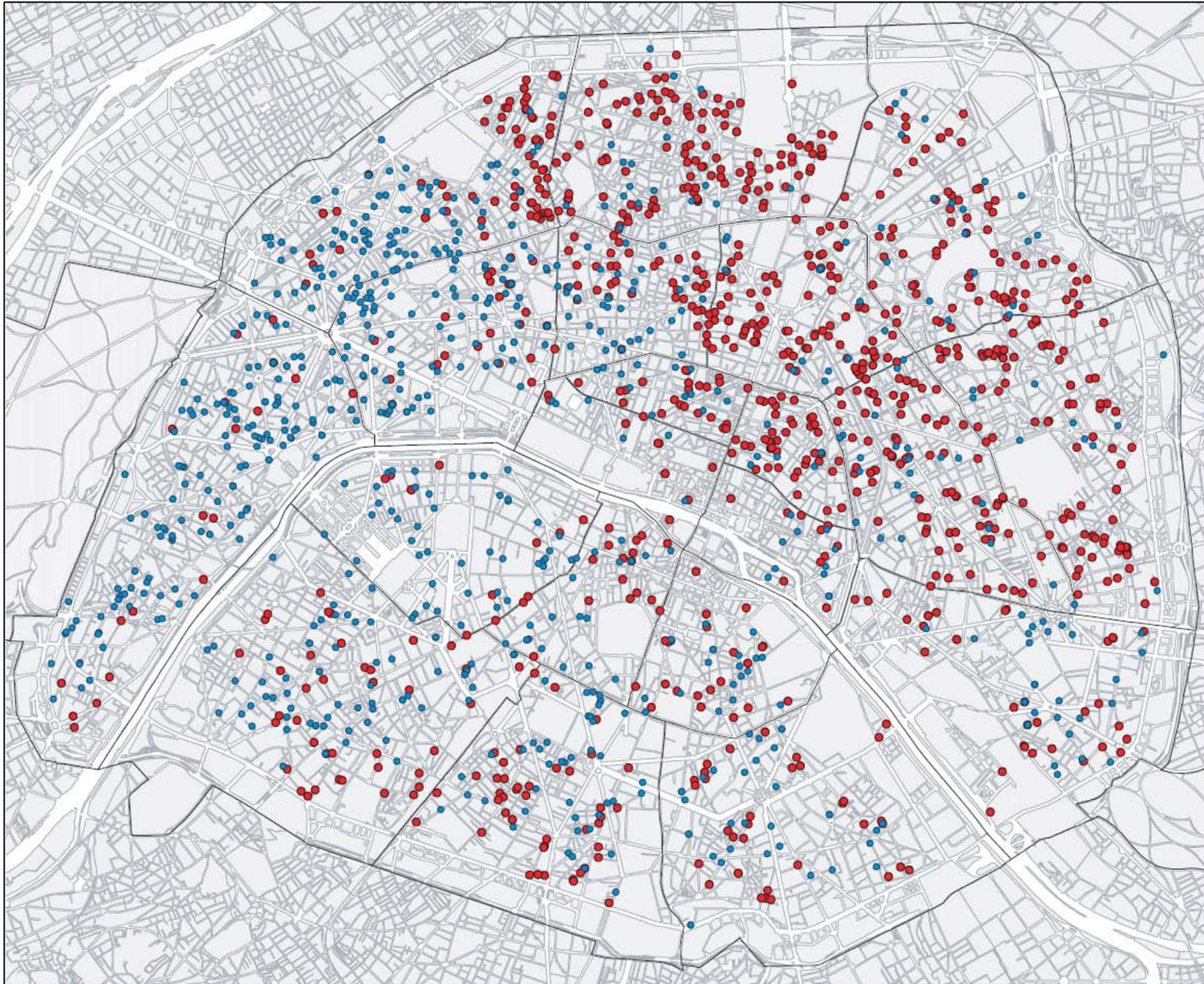
réglementaires pour garantir un traitement satisfaisant des logements créés en rez-de-chaussée existe. Mais les études de cas présentées dans cette étude ont montré que trop souvent, après obtention du permis de construire, les travaux prévus n'étaient pas toujours réalisés ou parfois mal exécutés (souvent par faute de moyens). Une des difficultés est donc aujourd'hui de veiller à la bonne mise en œuvre des projets autorisés.

Certains aspects évoqués dans cette étude pourraient trouver des prolongements dans l'avenir comme, par exemple, établir un guide pour l'aménagement des façades en rez-de-chaussée à l'attention des maîtres d'ouvrage et des architectes qui présenterait des exemples de solutions « satisfaisantes » et dresserait une série de recommandations architecturales, techniques et environnementales. Enfin, il semble essentiel de veiller à ce que le traitement des façades, et plus généralement des logements en rez-de-chaussée, garantisse la réversibilité des usages.

Garantir des conditions décentes de logement en rez-de-chaussée. En raison notamment de coûts inférieurs d'environ 7 % (source : Chambre des Notaires de Paris, 2003-2004) aux logements situés en étages, habiter un pied d'immeuble serait plus souvent une solution subie et de repli qu'une solution choisie. Les logements en RDC analysés dans cette étude n'offrent pas toujours des conditions d'habitation satisfaisantes au regard des principes de logement décent : pièces aveugles à l'arrière du local, manque d'aération, ouvrants de taille insuffisante...

Le PLU précisait dans sa rédaction initiale que la transformation en habitation de locaux existants en rez-de-chaussée sur rue est admise à condition qu'ils ne soient pas éclairés uniquement par des baies situées en limite de voies et que les logements présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage satisfaisantes et répondent aux normes du logement décent. Cet article a été en partie annulé par le tribunal administratif de Paris en 2007. Or, il constituait pour les instructeurs du permis de construire un outil supplémentaire pour lutter contre la création de logements de médiocre qualité en rez-de-chaussée.

L'enjeu est également de veiller à réduire le nombre de transformations en logements réalisées sans autorisation. La récente réforme du permis de construire va dans ce sens puisqu'elle soumet tous les changements de destination, même ceux réalisés sans travaux, à une autorisation d'urbanisme. Cependant, depuis cette réforme, les plans d'intérieurs ne sont plus demandés dans les dossiers de permis de construire. On peut ainsi s'interroger sur les moyens dont disposeront à l'avenir les services instructeurs pour s'assurer du respect des conditions d'habitabilité des logements créés.



**TRANSFORMATIONS
DES LOGEMENTS ET
DES LOCAUX D'ACTIVITE
EN REZ-DE-CHAUSSEE**

**ENTRE LE 01/01/2002
ET LE 31/12/2006**

● Locaux d'activité
transformés en
logements (926)

Source: Ville de Paris - DU

● Logements transformés
en locaux d'activité (745)

Source: Préfecture de Paris



Echelle: 50 000

17 Décembre 2007

Eugénio Dragoni
Etude: Mutation de locaux