

## SOVEICO



## A Paris, les meublés touristiques et d'affaires ne sont pas des locaux d'habitation

*L'activité de bailleur en meublé touristique et d'affaires de courte durée exercée par des particuliers ou des sociétés spécialisées, est en pleine expansion.*

*L'offre est diffusée sur internet ou par des agences immobilières.*



*Toutefois, les surfaces proposées ne sont pas considérées, en raison de leur usage, comme des locaux d'habitation. Le propriétaire a l'obligation d'effectuer un changement d'usage soumis à compensation et à une autorisation préalable.*

*Pierre Morel, fondateur de Soveico, société notamment spécialisée dans la cession de commercialité, indique les caractéristiques du meublé touristique et d'affaires et plus précisément les démarches à suivre pour une mise en conformité avec la réglementation en vigueur.*

### **M<sup>2</sup> Pouvez-vous revenir, tout d'abord, sur la distinction entre les locaux meublés à titre de résidence principale et ceux de courte durée ?**

**Pierre Morel :** Selon l'article L632-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, seuls les locaux meublés à titre de résidence principale, autrement dit où l'on vit plus de huit mois par an, sont considérés à usage d'habitation. A contrario, les locaux meublés avec un bail de courte durée « pour une clientèle de passage » qui n'y élit pas domicile, ne sont pas qualifiés en tant que « résidentiels » mais « d'un autre usage ». Un tel changement d'usage des locaux d'habitation est soumis à une autorisation préalable de la Mairie sous peine d'infraction. Dans la capitale, la mutation peut être obtenue par une compensation se matérialisant par la

transformation en logement d'un local de bureaux ou autre du secteur privé ou social. L'encadrement est similaire dans les départements des Hauts-de-Seine, le Val-de-Marne, la Seine-Saint-Denis, et les villes de plus de 200 000 habitants.

Les objectifs de la Mairie de Paris sont de préserver un équilibre entre habitat et activité économique tout en freinant l'inflation des valeurs locatives.

### **M<sup>2</sup> Quelle est l'importance aujourd'hui du meublé de courte durée dans Paris ?**

**P. Morel :** Selon un rapport de l'Apur, 25 000 logements de la capitale auraient été soustraits au marché locatif à titre de résidence principale pour une offre de meublés de courte durée. ...

Dans le centre de Paris, ces baux vont jusqu'à représenter 20 % de toute l'offre d'habitation locative. Les prix pratiqués oscilleront entre deux et trois fois ceux des baux traditionnels.

**M<sup>2</sup> Comment doit procéder un particulier ou une société propriétaire désirent louer en meublé touristique ou d'affaires ?**

**P. Morel :** En premier lieu, l'étude du règlement de copropriété s'impose. Si celui-ci autorise explicitement la location en meublé de courte durée, le copropriétaire passe à l'étape suivante à savoir la recherche de compensation. Il faut également tenir compte d'un arrêt de la Cour de Cassation, rendu en 2011, qui accorde une activité meublée touristique si une profession libérale accueille déjà du public dans l'immeuble concerné. Dans ce cas, il reste au cessionnaire à rechercher une compensation afin d'obtenir l'autorisation de la DLH (Direction du Logement et de l'Habitat) des services municipaux.

**M<sup>2</sup> Quelles sont les sanctions en cas d'infraction ?**

**P. Morel :** Elles sont de plus en plus lourdes. L'article L651-2 du CCH prévoit des pénalités applicables en cas de modification de l'usage d'un bien sans autorisation tant pour le bailleur que ses mandataires.

- une amende de 25 000 €,
- un retour à l'habitation ordonné par le Tribunal de Grande Instance dans un délai fixé par celui-ci,
- une astreinte de retour à l'habitation pouvant atteindre 1 000 € par jour et par m<sup>2</sup> de locaux irrégulièrement transformés. Une telle condamnation a été prononcée le 9 août 2012 par le TGI de Paris.

**M<sup>2</sup> La recherche d'une compensation est donc indispensable !**

**P. Morel :** Oui, si l'on veut être en règle et s'éviter bien des ennuis. Le processus n'est pas aisé en raison de plusieurs exceptions. Des maires de Paris, comme ceux des 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements, refusent la compensation si elle est fondée dans un arrondissement autre que celui du logement concerné. Par ailleurs, l'expérience nous apprend que le critère de qualité du local « compensé » est généralement mieux « apprécié » lors-



297 rue Vaugirard, Paris 15 compensation pour la rue du Hameau

qu'il est la propriété d'un bailleur social. Il est donc utile de bien cibler ses recherches. Un certain nombre d'éléments sont de la libre appréciation de la Direction du Logement et de l'Habitat. Elle est déterminée par des objectifs de mixité sociale, des caractéristiques locales du marché résidentiel et la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements à caractère de résidence principale... De même, la qualité du local pro-

**« Le critère du local compensé est mieux apprécié lorsqu'il est la propriété d'un bailleur social »**

posé est soumise à examen. Les critères entraînant une décision de l'administration sont tout à fait subjectifs. Concrètement, celle-ci dispose d'un véritable pouvoir discrétionnaire ! Il faut savoir faire avec...

**M<sup>2</sup> La Mairie a-t-elle les moyens de contrôler les contrevenants ?**

**P. Morel :** Elle se donne désormais la capacité de lutter contre la fraude ! Le contrôle du changement d'usage dans la capitale est, depuis 2009, de la compé-

tence exclusive de la Mairie de Paris. Les vérifications menées par des contrôleurs assermentés se sont multipliées depuis un an. Des lettres anonymes émanant du voisinage sont souvent à l'origine de ces interventions. Des copropriétaires peuvent être excédés par diverses nuisances et dérangements occasionnés lors des allées et venues d'une clientèle de passage. Pour s'opposer à cette activité, les résidents peuvent invoquer la règle « d'une jouissance paisible d'une occupation bourgeoise » de l'immeuble, comme le reprend un arrêt de la Cour de Cassation de 2011.

Il faut aussi préciser que les sites internet mettant en relation loueurs de meublés et utilisateurs ont désormais l'obligation d'informer leurs clients propriétaires au sujet de l'autorisation préalable. Avant la signature du bail, le propriétaire devra fournir, à l'agence intermédiaire ou au site internet, une attestation sur l'honneur de sa conformité à toutes les obligations exigées. Nul n'est censé ignorer



la loi et de plus celle-ci est rappelée d'une manière très explicite avant la signature d'un contrat de location. Le bailleur qui passera outre sera considéré comme un véritable fraudeur. Les conséquences d'une négligence ou d'une mauvaise volonté sont lourdes. A lui d'en évaluer tous les risques.

**M<sup>2</sup> Comment intervient Soveico dans ce contexte ?**

**P. Morel :** La vocation de Soveico est de rechercher de la compensation au profit de sociétés, particuliers, institutionnels, promoteurs, professions libérales, notaires... Nous avons à notre actif des dizaines de missions réussies dans la capitale notamment sur des extensions de bureaux de sociétés au sein d'un même immeuble lorsque la surface convoitée relève du résidentiel. Notre activité porte aussi sur les hôtels et les locations meublées se substituant à de l'habitation classique. Ainsi, nous avons été missionnés par des établissements hôteliers qui se sont installés rue de Buci, rue Chauveau-Lagarde, rue Pasquier...



**« Le propriétaire devra fournir à l'agence ou au site internet une attestation sur l'honneur de sa conformité à toutes les obligations »**

Dans ces trois cas, Soveico a fourni des compensations situées respectivement 54 rue Mazarine, 126 rue du Cherche-Midi auprès de la Régie Immobilière de la Ville de Paris, 5 rue Grefuhle.

De même, une extension de clinique dans le 16<sup>e</sup> arrondissement, la Maison de Santé Rémusat, a pu être effectuée grâce à une compensation de locaux situés au 17 rue Le Sueur.

**Valeur moyenne des cessions de commercialité à Paris**

Arrondissements	Coefficient 2 <i>Cession par Bailleurs sociaux HT le m<sup>2</sup></i>	Coefficient 1 <i>Cession par Bailleurs sociaux HT le m<sup>2</sup></i>
Premier	900 / 1 000 €	1 500 €
Deuxième	800 €	1 400 / 1 500 €
Troisième	600 €	1 200 €
Quatrième	600 €	1 200 €
Cinquième	800 €	1 200 €
Sixième	700 €	1 250 €
Septième	900 €	1 700 €
Huitième	1 500 / 1 600 €	2 500 / 3 000 €
Neuvième	900 €	1 200 €
Dixième	600 / 700 €	800 / 1 000 €
Onzième	500 €	800 €
Douzième	600 €	800 €
Treizième	500 €	800 €
Quatorzième	550 / 600 €	700 €
Quinzième	600 €	1 000 €
Seizième	1 100 / 1 200 €	2 000 €
Dix-septième	900 €	1 500 €
Dix-huitième	300 / 450 €	800 €
Dix-neuvième	250 / 300 €	500 €
Vingtième	250 / 300 €	500 €

Source Soveico

**M<sup>2</sup> Et plus précisément, en diffus pour du meublé touristique et d'affaires ?**

**P. Morel :** Nous avons effectué plusieurs opérations de ce type en relation avec des bailleurs sociaux. Dans le 15<sup>e</sup> arrondissement pour un particulier qui désirait louer en meublé touristique au 83 rue Olivier de Serres, nous avons pu effectuer une compensation avec une surface détenue par la Rivp dans la Zac Boucicaut. De même, nos recherches ont permis d'obtenir le titre de commercialité rue Hameau, encore dans le 15<sup>e</sup> arrondissement, en échange d'une compensation au 297 rue de Vaugirard. Dans tous ces cas, nous avons apporté des actifs de bailleurs sociaux ou de privés. Il existe une demande de leur part qu'il faut savoir canaliser et orienter en toute transparence. Le propriétaire candidat à une mise en location en meublé y trouve son compte. Ce schéma permet de maintenir, dans la capitale, un équilibre entre logement principal et " les autres usages " qui ne s'oppose pas à la politique de la Mairie. Précisons que le changement d'usage est accordé à titre réel au propriétaire, autrement dit, il est attaché à la pierre.

**M<sup>2</sup> Vous recherchez de la « marchandise » en compensation. Concrètement comment se passe l'opération ?**

**P. Morel :** Soveico joue en quelque sorte un rôle d'interface. Chaque dossier appelle une solution unique qu'il convient d'élaborer dans les moindres détails.

La démarche prend parfois une allure de parcours du combattant. La recherche s'effectue via notre réseau d'agents, notaires, promoteurs et autres acteurs du marché immobilier avec lesquels nous sommes constamment en relation. L'une des difficultés majeures est le caractère non stockable de la commercialité. La mission de Soveico comporte deux grandes phases : d'une part, l'audit et la



Rue Olivier de Serres et compensation Zac Boucaut

**« Soveico joue un rôle d'interface. Chaque dossier appelle une solution unique »**

recherche de commercialité, à savoir de surfaces susceptibles d'être proposées en compensation, et d'autre part, le montage du dossier qui va être composé d'une vingtaine de pièces administratives, suivi de son instruction auprès des services de la Ville. Soveico assure le bon déroule-

- d'une part sur la base de la différence entre les prix bureau et logement qui peuvent

s'échelonner de 1 à 3,

- et en partie, en fonction de l'offre et de la demande.

Le cédant met généralement en avant la valeur du bien transformé plutôt que l'évaluation de l'immeuble de compensation.

**M<sup>2</sup> Quelles conséquences du projet de loi d'Accès au Logement et d'Urbanisme Rénové ?**

**P. Morel :** Le projet de loi ALUR a déjà été adopté en première lecture à l'Assemblée nationale et au Sénat. Il institue notamment l'obligation d'obtenir, dans tous les cas, l'autorisation de l'Assemblée générale des copropriétaires lors d'une demande de changement d'usage. L'objectif est ainsi très clair : interdire ou limiter drastiquement la location saisonnière dans la capitale. Ce projet conduit à l'édification d'une « ligne Maginot » du logement traditionnel que la Ville de Paris entend préserver en appliquant strictement dérogation et compensation.

Le projet n'est pas définitif. Il faudra certainement à l'avenir trouver un équilibre entre une politique de la Ville qui veut garder, voire augmenter une population permanente dans la capitale et la place de Paris devenue la première destination touristique au monde. Afin de conserver ce rang, source de richesse pour la France, diverses structures d'accueil s'adressant à diverses demandes doivent continuer à être offertes, voire se multiplier. ■

Ouvrage conseillé : G. Daudré et P. Wallut : " Changement d'usage des locaux d'habitation " éd. Litec

**Rappel des formalités à respecter pour procéder à la location touristique :**

1) Obtenir une autorisation préalable de changement d'usage avec compensation

2) Déposer une déclaration de meublé touristique à la Mairie de Paris :

Direction du développement économique de l'emploi et de l'enseignement supérieur  
8 rue de Cîteaux Paris 12

3) Régler la taxe de séjour auprès de la Mairie de Paris : Cellule taxe de séjour  
Bureau 6007 17 boulevard Morland Paris 4

ment de la procédure administrative jusqu'à l'obtention définitive de la modification sollicitée. L'audit de la compensation consiste notamment à vérifier que celle-ci est dûment répertoriée au recensement des propriétés bâties au 1<sup>er</sup> janvier 1970 ou tout autre moyen de preuve. Il faut, ensuite, négocier le prix et rédiger le protocole d'accord consignnant l'ensemble des paramètres de la solution retenue. Seul l'accord définitif est publié au Fichier immobilier par les soins du notaire du cessionnaire. Le montant du prix de cession versé au titre des droits de commercialité est calculé :

**M<sup>2</sup> Comment se déroule la seconde partie de votre mission ?**

**P. Morel :** Actuellement, pour un dossier simple et une fois les éléments de la compensation déterminés, le délai d'instruction entre le dépôt et la décision du maire va de trois à dix-huit mois. La décision finale tient parfois compte de l'avis consultatif du maire d'arrondissement. La date de remise du dépôt de la demande auprès du Bureau de Protection des Locaux d'Habitation (BPLH) à la Direction du Logement et de l'Habitat est importante car elle marque en effet le point de départ de la concomitance.

**Soveico**

1 rue Octave Feuillet - 75116 PARIS  
Tél. : 01 45 20 82 40 / Fax : 01 45 20 69 93  
Email : [soveico@free.fr](mailto:soveico@free.fr)