



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

## Peut-on transformer un logement en local professionnel ?

Vérfié le 06 décembre 2018 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

La transformation d'un local d'habitation en local professionnel nécessite une démarche administrative préalable. La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme (ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé).

### Changement d'usage

La réglementation du changement d'usage, destinée à protéger le logement, ne concerne que les locaux d'habitation transformés pour un autre usage, notamment s'il s'agit d'une location qui devient une activité économique (bureaux, commerce, location touristique de meublé, etc.).

À l'inverse, aucune autorisation n'est nécessaire si le changement d'usage concerne la transformation de locaux commerciaux (magasin, bureau, etc.) en locaux d'habitation.

L'autorisation de changement d'usage, régie par le code de la construction et de l'habitation, n'est obligatoire que dans les cas suivants :

- le projet de transformation concerne un local d'habitation, c'est-à-dire toutes les catégories de logements et leurs annexes (y compris les logements-foyers, loges de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial et locaux meublés) ;
- 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).

L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble. Celle-ci est accordée à titre personnel et est liée à l'occupant.

**A noter :** l'autorisation de changement d'usage n'est pas requise lorsque l'activité professionnelle, y compris commerciale, est exercée par l'occupant ayant sa résidence principale dans le local et lorsqu'elle ne s'accompagne d'aucune réception de clientèle ni de marchandises.

### Changement de destination

Le changement de destination s'attache au local et est donc définitif au regard des règles d'urbanisme.

Les destinations possibles d'un bien immobilier sont limitativement énumérées par le plan local d'urbanisme (PLU) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, etc.

La transformation d'un logement en local professionnel (ou d'un commerce en bureaux ou habitation par exemple) constitue un changement de destination soumis au contrôle de l'administration et doit donc recevoir une autorisation d'urbanisme.

Le type de demande d'autorisation d'urbanisme dépend de l'existence ou non de travaux, selon les 2 situations suivantes :

- soit le changement de destination est accompagné de travaux créant plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou 40 m<sup>2</sup> pour un projet dans une zone U d'un PLU) ou modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : un permis de construire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986>) est nécessaire ;
- soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : seule une déclaration préalable (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F17578>) est exigée.

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

Le code de l'urbanisme prévoit également, en cas de changement de destination ayant pour objet la création de locaux de travail dans la région Île-de-France, l'obligation d'obtenir un agrément administratif.

L'agrément doit être demandé si le projet concerne une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, un seuil qui exempte dans les faits un grand nombre des transformations de logements à des fins professionnelles.

L'autorisation est à demander auprès de la mairie.

➡ **A savoir** : outre ces formalités administratives, certaines démarches d'ordre privé peuvent être nécessaires, telles que par exemple dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, demander l'accord de l'assemblée des copropriétaires, ou dans un logement loué, demander l'accord du bailleur.

## Déclaration pour mise à jour de la valeur locative

Les changements d'affectation des propriétés bâties et les changements d'utilisation des locaux à usage professionnel ou commercial doivent être déclarés auprès de l'administration fiscale pour lui permettre de mettre à jour la valeur locative cadastrale des locaux, à partir de laquelle est calculée la taxe foncière.

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

- Ministère chargé des finances

Autre numéro : 6704

Accéder au  
formulaire ↗

(<https://www.impots.gouv.fr/portail/node/9118>)

## Textes de loi et références

- Code de la construction et de l'habitation : articles L631-7 à L631-9 ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000019286917/>)
- Code de l'urbanisme : articles L510-1 à L510-4 ↗ (<http://legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006143329&cidTexte=LEGITEXT000006074075>)
- Code de l'urbanisme : articles L520-1 à L520-3 ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000031816543&idSectionTA=LEGISCTA000031763767&cidTexte=LEGITEXT000006074075>)
- Code de l'urbanisme : articles R421-14 et R421-16 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006188273&cidTexte=LEGITEXT000006074075>)
- Code de l'urbanisme : articles R\*421-17 et R\*421-17-1 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006188286&cidTexte=LEGITEXT000006074075>)
- Code général des impôts : article 1406 ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006191795>)

## Services en ligne et formulaires

- Déclaration modèle IL - Changement de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R1254>)  
Formulaire
- Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes) (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R20835>)  
Formulaire
- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI) (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R11637>)  
Formulaire
- Déclaration préalable (lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager) (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R1995>)  
Formulaire
- Déclaration préalable (construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire) (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R11646>)  
Formulaire
- Déclaration préalable pour une maison individuelle et/ou ses annexes - DPMI (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R2028>)  
Formulaire
- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R52221>)  
Service en ligne