



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

urbanisme

Question écrite n° 88682

Texte de la question

M. Philippe Goujon appelle l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, sur le bilan des dispositions qui permettent aux maires d'élargir les possibilités des locaux d'habitation pour des activités économiques. En effet, outre l'extension du champ matériel du droit de préemption « commercial » au bénéfice des communes, la loi de modernisation de l'économie (loi n° 2008-776, 4 août 2008) donne au maire un nouveau pouvoir : celui de changer l'affectation de locaux d'habitation. Dans les zones urbaines sensibles, elle permet désormais aux organismes d'habitation à loyer modéré qui y sont situés, après avis de la commune d'implantation, de louer des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée en vue de l'exercice d'activités économiques. L'autorisation du changement d'affectation relève du maire, et non plus du préfet, qui statue en fonction des conditions fixées par le conseil municipal. Le maire peut donc autoriser, « dans une partie d'un local d'habitation situé en rez-de-chaussée et utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale pourvu qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti ». Le régime du changement d'usage et l'usage mixte des locaux d'habitation figurant aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation est modifié dans ce sens et s'applique dans les conditions fixées au nouvel article L. 631-7-5. Au vu de ces éléments, il lui demande de lui indiquer si ces nouvelles dispositions ont été appliquées et, dans l'affirmative, dans quelles conditions.

Texte de la réponse

L'article 13 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (LME) a substantiellement modifié le régime des changements d'usage des locaux d'habitation, en transférant notamment la compétence des préfets aux maires des communes concernées par ce dispositif. L'application de ces nouvelles mesures fixées au 1er janvier 2009 est conditionnée par l'entrée en vigueur des dispositions relevant de la loi de finances qui doit prévoir la compensation des charges générée par ce transfert de compétences aux communes. Or, cette compensation nécessite que soit effectué, au préalable, un recensement auprès des services de l'État sur les moyens mis en place et le suivi des demandes de changement d'usage. De ce fait, le ministère de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales (MIOMCT), seul compétent pour mener cette mesure à son terme, a saisi par circulaire du 24 mars 2009 les préfets des départements sur ce sujet et a précisé qu'en application de l'article 6 de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, la date d'effet de ce transfert a été reportée au 1er avril 2009 avec la même réserve concernant le recensement de la compensation des charges assumées par les communes du fait de ce transfert de compétences. Le recensement effectué par le MIOMCT est en cours d'achèvement et donnera lieu à la publication des textes prévus par les dispositions relatives aux mises à disposition et au transfert des services et des agents, telles que prévues par l'article 104 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. Compte tenu de cette période transitoire, il n'est pas encore possible de fournir un bilan de l'application de ces nouvelles dispositions.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Goujon](#)

Circonscription : Paris (12^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 88682

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et mer

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 septembre 2010, page 10149

Réponse publiée le : 23 novembre 2010, page 12767