Changement de destination d'un local professionnel en habitation

Description

Le changement de destination d'un local professionnel en habitation est possible mais nécessite le respect de certaines formalités afin de répondre aux réglementations encadrant les différents [contrats de location](#). En particulier, il convient de vérifier les règles d'urbanisme, le régalément de copropriété, s'il en existe, ainsi que les raccordements du logement.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail commercial](#)

Changement de destination d'un local professionnel en habitation : les fondamentaux juridiques à connaître

Lorsqu'un locataire conclut un contrat de location, cela peut être pour diverses raisons :

- habiter dans le logement ;
- ou y installer son commerce.

C'est pourquoi, lors de la conclusion du contrat de location, il convient d'être vigilant quant à l'usage du logement ainsi que sur les possibilités et modalités de changement d'usage et de destination.

Bon à savoir : Si vous souhaitez conclure un contrat de location pour habiter dans le logement et y installer votre activité professionnelle, vous devez conclure un [bail mixte](#).

Les différentes destination d'un logement sont fixées par [l'article R151-27 du Code de l'urbanisme](#) :

- L'exploitation agricole et forestière ;
- L'habitation ;

- Le commerce et les activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le changement de destination d'un local implique le passage de l'une à l'autre des catégories énoncées ci-dessus. C'est pourquoi, pour apprécier le changement de destination d'un local, il convient au préalable d'identifier la destination du local puis de qualifier la destination du projet de modification.

Attention ! Par abus de langage, faites attention à ne pas confondre changement de destination et changement d'usage. L'usage d'un local, quant à lui, correspond, à un élément de fait permettant de déterminer pourquoi le local est utilisé.

À défaut, dans le cadre d'un bail commercial, vous pouvez demander au bailleur d'effectuer une [déspécialisation](#) partielle ou totale.

Les vérifications préalables avant d'effectuer le changement de destination d'un local professionnel en habitation

Lorsqu'un locataire souhaite effectuer un changement de destination d'un local professionnel en habitation, cela signifie qu'il a conclu un contrat de location soumis à la réglementation des [baux commerciaux](#) ou des [baux professionnels](#) et qu'il souhaiterait transformer le local en logement à usage d'habitation.

Toutefois, pour effectuer un changement de destination, il convient de respecter quelques formalités et notamment de faire quelques vérifications préalables.

Étape 1 : Consultez le règlement de copropriété

En premier lieu, si le local se situe dans un immeuble en copropriété, il est indispensable de vérifier que le règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se situe le local ne prévoit pas une clause d'interdiction de changement destination du local professionnel en habitation. Cela résulte de [la loi n°65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

En l'absence d'une telle clause, tout propriétaire peut alors décider d'effectuer un

changement de destination d'un local professionnel en habitation, et ce, même si le règlement de copropriété décrit le local comme étant à usage professionnel ou commercial. Toutefois, il convient de s'assurer au préalable qu'une telle transformation ne causera aucun préjudice à un autre copropriétaire. Le changement de destination du local ne doit pas non plus entraver la destination de l'immeuble dans son ensemble.

Attention ! Si l'immeuble est décrit comme étant à destination strictement commerciale, le changement de destination d'un local professionnel en habitation ne peut se faire sans l'accord, à l'unanimité, de l'assemblée générale des copropriétaires.

Étape 2 : Mettez-vous en conformité avec le droit de l'urbanisme

Si le règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel est situé le local ne s'oppose pas au changement de destination, il convient ensuite de vérifier que le **plan local d'urbanisme (PLU)** autorise l'habitation dans la zone concernée.

Le plan local d'urbanisme est un document qui résume les orientations de la ville, les projets d'aménagement, notamment en ce qui concerne le développement durable, ainsi que le règlement en vigueur. En particulier, le PLU répertorie les différentes règles concernant les destinations envisageables d'un local.

Avant d'effectuer le changement de destination d'un local professionnel en habitation, vous devez vous assurer que le PLU de votre commune n'interdit pas le changement de destination d'un local professionnel en habitation. Cela peut être le cas par exemple dans des zones exposées au risque d'inondation.

Bon à savoir : Vous pouvez obtenir les informations du PLU en vigueur en vous rendant à la mairie de la commune où est situé le local dans lequel un changement de destination est envisagé.

Étape 3 : Vérifiez le raccordement du local

Avant d'effectuer le changement de destination d'un local professionnel en habitation, il faut vérifier que le futur logement dispose des raccordements nécessaires. En particulier, celui-ci doit être bien desservi par les réseaux indispensables, tels que l'eau potable ou l'électricité.

Si cela n'est pas le cas, essayez d'évaluer le budget de raccordement nécessaire, formalité qui peut engendrer des frais conséquents.

Étape 4 : Respectez les normes d'habitabilité et de construction de l'immeuble avant d'effectuer les travaux de changement de destination du local

Lorsque vous décidez de changer la destination d'un local professionnel en habitation, vous devrez réaliser des travaux de transformation afin que votre logement soit aux normes en vigueur.

Toutefois, les travaux de changement de destination d'un local professionnel en habitation nécessitent de respecter quelques règles. En particulier, le logement voué à être loué à usage d'habitation devra respecter la réglementation en vigueur fixée par [la loi du 6 juillet 1989](#), qu'il s'agisse d'un [bail de location meublée](#) ou [vide](#). Les travaux de transformation du local professionnel en habitation devront rendre le logement décent au sens fixé par [le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002](#).

Attention ! Si le local professionnel destiné être transformé en habitation n'est pas pourvu d'un système d'évacuation des eaux usées ou ne bénéficie pas d'un raccordement au courant électrique, le changement de destination du local professionnel en habitation sera interdit.

Quelles sont les autorisations à obtenir pour effectuer le changement de destination d'un local professionnel en habitation ?

Comme vu précédemment, si l'immeuble est en copropriété, il conviendra au préalable d'obtenir **l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires** pour procéder au changement de destination du local.

Par ailleurs, lors du changement de destination d'un local professionnel en habitation, il est obligatoire de déposer une **demande d'autorisation d'urbanisme**. Celle-ci peut prendre la forme **soit d'une déclaration préalable (Cerfa 13703), soit d'un permis de construire** selon les travaux de transformation envisagés.

Il est indispensable d'obtenir un permis de construire dans les cas suivants :

- Les travaux vont modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment ;
- La surface de plancher créée excède 5m² ;
- L'immeuble n'est pas inscrit à [l'inventaire supplémentaire des monuments historiques](#).

Le cas échéant, une simple déclaration préalable de travaux suffit. Pour ce faire, il convient de remplir le [formulaire Cerfa n°13703*06](#). Une fiche complémentaire devra être annexée en cas de pluralité de porteurs de projet. Le formulaire dûment complété ainsi que les pièces justificatives devront être déposés à la mairie de la commune du lieu dont dépend le local en deux exemplaires.

Changement de destination d'un local professionnel en habitation : quels impôts ?

Le changement de destination d'un local professionnel en habitation implique des répercussions en termes de fiscalité, notamment en ce qui concerne le versement des impôts locaux.

Tout d'abord, le changement de destination d'un local professionnel en habitation va supprimer **la contribution économique territoriale (CET)** qui remplace la taxe professionnelle. En effet, seules les entreprises et les personnes physiques ou morales exerçant une activité professionnelle non salariée vont être soumises à la CET.

En revanche, de nouveaux impôts locaux vont être dus suite au changement de destination du local professionnel en habitation. Il s'agit de :

- **La taxe foncière** : cette taxe existe déjà pour les locaux commerciaux ou professionnels. En revanche, le changement de destination d'un local professionnel en habitation implique la révision de la taxe foncière. Pour rappel, la taxe foncière tout comme la [taxe d'ordures ménagères est due par les propriétaires](#) ou les usufruitiers d'un bien immeuble. Même si le bien est loué, c'est le propriétaire-bailleur qui est redevable de la taxe foncière.

Bon à savoir : Quelques cas d'exonération de la taxe foncière sont prévus, notamment en cas de faibles revenus.

- **La taxe d'habitation** : cette taxe n'est pas due pour les locaux commerciaux et professionnels. Lors du changement de destination d'un local professionnel en habitation, il convient donc de prendre en considération la taxe d'habitation, nouvel impôt local qui sera dû. La taxe d'habitation concerne les propriétaires, les locataires et les occupants à titre gracieux. Le montant de cette taxe est calculée annuellement selon votre situation au 1er janvier de chaque année d'imposition.

Bon à savoir : En cas de faibles revenus, vous pouvez être exonéré du paiement de la taxe d'habitation.

Les répercussions sur la fiscalité du changement de destination d'un local professionnel en habitation

Le changement de destination d'un local professionnel en habitation implique des conséquences en termes de fiscalité qui vont varier selon que le local sera transformé en logement meublé ou vide. En particulier, la question qui se pose est de savoir si les travaux de transformation entrepris pourront être déductibles des loyers encaissés.

Changement de destination d'un local professionnel en habitation non meublée

Si le changement de destination du local professionnel vise la création d'un logement non meublé, alors les loyers encaissés seront des **revenus fonciers**. Ainsi, **seuls les travaux d'entretien de réparation et de réparation pourront être déductibles des loyers encaissés**. Les travaux de transformation nécessaires au changement de destination du local professionnel, quant à eux, ne pourront pas être déduits.

Changement de destination d'un local professionnel en habitation meublée

En revanche, si le changement de destination vise la création d'un logement meublé, les revenus générés par les loyers encaissés seront des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**. Dans ce cas, **tous les travaux sont déductibles des loyers encaissés**, y compris les travaux liés au changement de destination.

Le coût du changement de destination d'un local

professionnel en habitation

Le changement de destination d'un local professionnel en habitation implique des coûts qu'il convient d'évaluer avant d'effectuer les transformations nécessaires.

Tout d'abord, comme vu précédemment, avant d'effectuer les travaux de changement de destination, il faut déclarer la transformation à l'administration en effectuant une déclaration préalable de travaux ou en demandant un permis de construire.

Si la déclaration préalable de travaux est gratuite, l'obtention d'un permis de construire engendre des frais dont le prix varie selon la surface du local. En soi, le dossier de permis de construire peut être déposé gratuitement mais celui-ci doit être constitué de documents graphiques que seul un architecte pourra réaliser. Faire appel à un architecte dans le cadre d'un permis de construire occasionne des frais entre 1 000 et 2 000€ HT. À cela, il faut rajouter les taxes locales dont le montant varie selon la surface du local. Elles peuvent atteindre jusqu'à 5 000€. Pensez donc bien à évaluer votre budget !

Les travaux de transformation pour effectuer le changement de destination d'un local professionnel en habitation nécessitent également des coûts qui varient selon le professionnel auquel vous ferez appel. Notez également que si des travaux de raccordement sont nécessaire, le prix peut être élevé.

A lire : [Acheter un local professionnel](#)