

Déclaration préalable

Comment transformer un local professionnel en logement ?

Mis à jour le 11 août 2015 par « direction de l'information légale et administrative »

La transformation d'un local professionnel (un bureau, par exemple) en habitation nécessite le respect de certaines formalités.

Vérifications préalables

Avant même d'envisager des travaux, il convient de faire certaines vérifications.

Vérification des règles d'urbanisme

Avant d'envisager la transformation de son local, il faut vérifier que le projet de transformation n'est pas contraire au plan local d'urbanisme (PLU) ou à la carte communale.

Ces documents peuvent en effet prévoir :

- des règles régissant les rez-de-chaussée de certains immeubles,
- ou interdire toute transformation d'un local commercial en logement afin de protéger le commerce de proximité.

Ces informations peuvent être obtenues en mairie.

Vérification du règlement de copropriété

Lorsque le local professionnel fait partie d'un immeuble en copropriété, il faut :

- vérifier que le règlement de copropriété (particuliers) n'interdit pas le changement de destination du local,
-

et obtenir l'accord de la copropriété en assemblée générale pour effectuer les travaux nécessaires.

Vérification des raccordements

Il faut s'assurer que le futur logement est bien desservi par les réseaux divers (eau potable, électricité, téléphone...), sans quoi le raccordement peut être onéreux.

Demande d'une autorisation d'urbanisme

Un permis de construire (particuliers) est exigé si les travaux ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

En outre, il est obligatoire de faire appel à un architecte (particuliers) lorsque le local dans lequel les travaux sont envisagés fait plus de 170 m² de Unité de calcul des surfaces de constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme (particuliers) ou d'Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (particuliers).

En dehors de ces gros travaux, une simple déclaration préalable (particuliers) suffit.

Information de l'administration fiscale

Le changement de destination d'un local professionnel en logement entraîne les modifications fiscales suivantes :

- suppression de la contribution économique territoriale (ex-taxe professionnelle),
- et transformation de la taxe d'habitation (particuliers).

L'impôt foncier sera donc modifié, car il est calculé sur la Niveau de loyer annuel potentiel que la propriété concernée produirait si elle était louée. Sert de base de calcul aux impôts directs locaux : taxe d'habitation, taxe foncière, cotisation foncière des entreprises (CFE). (particuliers). Or, cette valeur n'est pas la même s'il s'agit d'une activité commerciale ou d'un logement.

Déclaration en mairie

Dans les communes de plus de 200 000 habitants, une délibération peut autoriser, sur simple déclaration préalable, le changement d'affectation de bureaux en habitations pour une durée

maximale de 15 ans.

À l'issue de cette période, ces locaux pourront être de nouveau affectés à un usage autre que l'habitation, sans avoir besoin d'une nouvelle autorisation de changement d'usage.

Cette information peut être obtenue en mairie.

Services et formulaires en ligne

- **Déclaration modèle H1 - Maison individuelle et autre construction individuelle isolée**
- Formulaire - Cerfa n°10867*06 - N°6650
- **Déclaration modèle H2 - Appartement et dépendances situés dans un immeuble collectif**
- Formulaire - Cerfa n°10869*05 - N°6652
- **Déclaration modèle IL - Changement de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties**
- Formulaire - Cerfa n°10517*02 - N°6704

Voir aussi...

- **Transformer un logement en local professionnel (professionnels)**

Où s'adresser ?

Mairie

- Pour consulter le PLU ou la carte communale et demander les autorisations d'urbanisme nécessaires (sauf à Paris)

Mairie de Nargis

49.3574867

0.5163692

+33 2 38 26 03 04

+33 2 38 26 03 05

<http://www.mairie-nargis.com/>



Adresse :

Mairie de Nargis

1, rue de la Mairie

45210 NARGIS

Horaires d'ouverture (Le Maire et les Adjointes reçoivent sur rendez vous) :

Téléphone de la Mairie 02 38 26 03 04

Fax : 02 38 26 03 05

Horaires d'ouverture :

Lundi-Mardi-Jeudi :9h00-12h30 et 13h30-17h00

Mercredi : 13h30-17h00

Vendredi : 9h00-12h30

Samedi : 9h00-11h30

Références

- Code de l'urbanisme : articles R*421-14 à R*421-16 - Travaux nécessitant un permis de construire
- Code de l'urbanisme : articles R*421-17 à R*421-17-1 - Travaux nécessitant une déclaration préalable



**Mairie
de Nargis**

1, rue de la Mairie

45210 Nargis

02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr