# MODIFIER LA DESTINATION D'UN BIEN

Cette explication portera sur le fait de modifier la destination d'un bien hors habitation (local commercial, atelier, bureau, grange) en habitation.

Préambule ..... Page 2

Etape 1 le PLU ..... Page 2

Etape 2 les travaux de modifications..... Page 3

Etape 3 les démarches administratives

- locaux mixtes..... Page 4
- locaux sans changements extérieur (à simple déclaration préalable)..... Page 4
- locaux avec changement extérieur moins de 150m² (à déclarations préalables) ..... Page 6
- locaux avec changt. extér. plus de 150m² ou agrandismt. +20m² (à permis de construire)..... Page 7
- Granges et annexes non viabilisés..... Page 7

Impositions et taxes..... Page 8

Conclusion

**Préambule**

Nous constatons depuis plusieurs années une fuite des commerces des centres villes vers des centres commerciaux en périphérie.

Nous pouvons tirer avantage de cette situation sur des immeubles qui se retrouvent souvent délaissés de la location du commerce et qui sont donc sans grande valeur sur le marché. Il est clairement explicable au vendeur que le local ne sera louable qu'à un prix très bas ou que la vacance locative sera très importante. Plus le local commercial sera excentré du centre ville, plus vous pourrez appuyer sur ce point. Il ne faut surtout pas expliquer votre attention de changement de destination au vendeur (par contre, je vous recommande vivement de poser une réserve lors du compromis en stipulant cette fois votre attention).

Comme pour beaucoup de dossier, c'est la typologie des travaux qui engendreront le fait de passer par une simple déclaration ou un permis de construire. Ce facteur est un élément de décision important puisqu'il engendrera immédiatement une explosion des couts et fera baisser la rentabilité de votre dossier.

**Etape 1 : le PLU et la MAIRIE**

LE PLU:

Comme souvent la première chose à faire est de se procurer auprès du service de l'urbanisme de la ville le PLU ( plan local d'urbanisme).

Il convient de lire attentivement ce document , car certaines villes inclus dans des zones de centre ville des restrictions pour la conservation des commerces, c'est à dire que vous n'aurez tout simplement pas le droit de changer la destination du local commercial ou des bureaux existants.

Une petite astuce existe tout de même à ce cas de figure; vous pouvez ne garder qu'une VITRINE d'ART pour exposer des tableaux de peintre, photos ou autres. Attention tout de même, vous perdez les fenêtres de la façade pour le logement derrière celle ci.

Si vous êtes dans des zones à forts risques d'inondations, ou un autre risque naturel important, les préfets ou maires peuvent également avoir posé des arrêtés d'interdiction à la mise en location du bien.

Tout les points habituels du PLU sont à prendre en compte afin de n'oublier aucune règle qui compromettrait la mise en location de votre bien (exemple: nombre de place de parking nécessaire par logement).

Je vous recommande cette étape en priorité afin de ne pas perdre de temps. Il ne sert à rien de prospecter des immeuble avec locaux commerciaux en centre ville interdit à un changement de destination.

Pour les plus organisés et les chasseurs confirmés, je vous recommande de réaliser un petit tableur excel ou une liste par ville avec les interdictions et parfois avantages ( pas de place de parking minimum) des PLU.

Les PLU étudiés sont également à ranger proprement dans des répertoires informatiques dédiés. Les chasseurs les plus aguerris seront ceux qui connaissent le PLU et savent d'or et déjà, dès la première visite, les règles de ce document. Ils sauront immédiatement s'il s'agit de LA bonne affaire et seront les premiers à la négocier.

**Etape 2: Analyser les travaux nécessaires pour transformer le local commercial , bureaux, atelier en habitation.**

**- Les accès** : S'il s'agit d'un immeuble , assurez vous que l'accès aux autres logements ne s'effectue pas par le local. Auquel cas un sas ou couloir sera nécessaire, vous faisant perdre plusieurs M² si précieux. Cela peut être le cas lorsque le logement de l'étage était habité ou utilisé par le commerçant.

**- La façade:** L'idéal est de trouver un local commercial qui ne nécessite aucun travaux de modification de façade. Cela pour des raisons de prix évidente, et surtout car les déclarations préalables de travaux n'ont rien à voir. Ce point très important sera expliqué juste après.

NB: Si le local commercial était auparavant une habitation (logement mixte vérifiable dans le titre de propriété du vendeur), vous pourriez avoir également l'agréable surprise de pouvoir remettre le local commercial en habitation sans formalité.

**- Les évacuations**: Assurez vous que le local dispose bien d'un WC ou d'une évacuation diamètre 100mm raccordé au tout à l'égout. En effet il vous coutera très cher de rajouter un raccordement à l'évacuation d'eau usée existante , les locaux commerciaux sont généralement placés au rez de chaussée, un soucis de pente de l'évacuation risquera également de se poser ( rappel il faut une pente d'un centimètre pour un mètre de longueur d'évacuation). Certain se rabatte vers un WC sani-broyeur ne nécessitant qu'une évacuation simple de lavabo, mais vous vous exposez à des problèmes futurs évidents avec les locataires, je vous le déconseille.

**- L'agencement:** Projeter vous immédiatement si le local commercial était transformé en appartement. C'est à dire imaginer bien les différentes pièces dont les pièces à vivre qui devront TOUTE disposer d'une fenêtre ou d'un accès suffisant à la lumière du jour. Par conséquent, attention aux locaux en boyau qui n'auront donc quasiment aucune fenêtre.

**- Les compteurs:** assurez vous de disposer d'un compteur EDF par logement et que le local commercial dispose également de son propre compteur. Sinon le document de déclaration préalable de travaux pour changement de destination aura valeur auprès d'ENEDIS pour obtenir un ou des compteurs électriques supplémentaires.

**-Les autres travaux nécessaires:** même si l'ensemble des points ci dessus sont conformes, les autres travaux qui seront nécessaires sont a vérifier avec attention comme tout autres logements ( conformité électrique, isolation des murs, présence d'une salle de bain et cuisine , ces postes très chers sont à prendre en compte comme tout autres logements à rénover).

**- Les Diagnostiques:** n'oubliez jamais que vous avez toujours possibilité de vous rétracter (avec la période de délai de rétractation règlementaire) tant que vous n'avez pas pris connaissances des diagnostiques. Attention les diagnostiques électriques ne sont pas obligatoires pour un local commercial. Il faut donc faire sa propre analyse du réseau électrique.

**- Les nuisibles ou champignons lignivores:** même s'ils ne sont pas obligatoire dans la plupart des régions, en cas du MOINDRE doute ou élément suspect, je vous recommande d'effectuer un diagnostique par une société spécialisée dans ce domaine. Contrairement aux idées reçues , un diagnostique de ce type n'est pas à un prix excessif (compter 350 à 500 €) mais sera par contre à vos frais. Mais il vaut mieux vous prémunir d'un bien qui pourrait se révéler non-louable et même invendable.

**NB:** j'attire un point tout particulier à l'aménagement extérieur souvent délaissé ou oublié qui peut couter très cher. En effet, beaucoup de personne visualise un jardin et s'imagine facilement la place pour une dizaine de véhicule afin d'être cohérent au PLU. Mais en réalité vous serez contraint de faire venir des pelleteuses pour aplanir le terrain, remblayer en concassé le sol afin que les véhicules ne s'enfoncent pas, et enfin choisir un revêtement qui durera dans le temps (sinon rebelote chaque année).

**Etape 3: Démarches administratives.**

Il est impératif qu'une réserve soit portée sur votre compromis afin de ne pas devoir acheter ce bien si le changement de destination ou permis de construire était refusé.

Une acceptation de la ville pour déclaration préalable de travaux de changement de destination ou un permis de construire aura toute valeur auprès d'Enedis pour obtenir vos compteur.

Comme évoqué ci dessus 3 cas de figures vont s'opérer:

**- Un local mixte**

Si vous avez la chance de trouver un local à double usage HABITATION/COMMERCE BUREAUX il s'agit d'une aubaine. Malgré tout prenez rapidement et impérativement contact avec votre notaire afin de vous assurer que la dénomination et l'usage du bien sont clairement définis dans les anciens titres de propriété.

En effet , jusqu'à l'ordonnance n°2005-658 du 8 juin 2005, les textes faisaient référence à la notion d'affectation du bien ou du local, ce qui n'engendrait pas de modification auprès des services d'urbanisme d'un logement d'habitation en local commercial ou bureaux. Par conséquent, un ancien logement d'habitation en est toujours un si nous sommes en mesure de le prouver auprès des services d'urbanisme.

Cette information peut également être obtenu auprès du service d'urbanisme, mais attention que cette information ne remonte pas aux oreilles du vendeur.

**- locaux sans changements extérieur (à simple déclaration préalable):**

Si le local est déclaré auprès de l'urbanisme en local commercial ou bureaux, vous serez dans l obligation d effectuer une déclaration préalable de travaux pour **changement de destination**. Le délai de réponse du service urbanisme de la ville est de **1 mois.**

Pour cela vous devrez compléter le **cerfa_13404-06** téléchargeable sur internet. Ce document est très simple à réaliser car il n'exige aucune signature ou validation d'architecte même si le bâtiment fait plus de 150m². Vous n'aurez qu'à compléter le document avec les surfaces existantes et les surfaces dans leur nouvelles destination. Attention, il faut que les 2 totaux des surfaces avant et après changements soient bien identiques (alinéa 5.3).

**5.3 - Destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu appliquant l'article R.123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016).**

surfaces de plancher[5] en m²

| Destinations | Surface existante avant travaux (A) | Surface créée[6] (B) | Surface créée par changement de destination[7] (C) | Surface supprimée[8] (D) | Surface supprimée par changement de destination[7] (E) | Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Habitation | 101 | 0 | 50 | 0 | 0 | 151 |
| Hébergement hôtelier | | | | | | |
| Bureaux | | | | | | |
| Commerce | 50 | 0 | 0 | 0 | 50 | 0 |
| Artisanat[9] | | | | | | |
| Industrie | | | | | | |
| Exploitation agricole ou forestière | | | | | | |
| Entrepôt | | | | | | |
| Service public ou d'intérêt collectif | | | | | | |
| **Surfaces totales (m²)** | 151 | 0 | 50 | 0 | 50 | 151 |

Je vous invite également à préciser très clairement le projet avant et après sur la courte description du projet de la déclaration préalable. Ce document a toute valeur légale si vous diviser également un local commercial ou bureaux en plusieurs logements (attention au places de parking qui vous seront demandées).

Exemple:

Situation initiale: 1 logement Studio de 20m², 1 logement F1 de 27m², 1 logement F3 de 54m² et un local commercial de 50m².

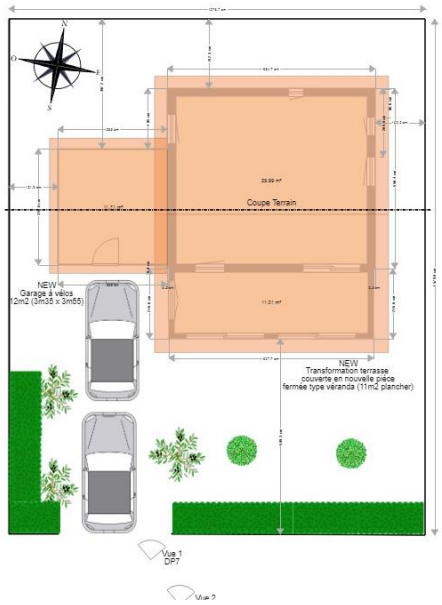
Situation après changement de destination: 1 logement Studio de 20m², 1 logement F1 de 27m², 1 logement F3 de 54m² et 2 logements F1 de 25m².

**Pièces complémentaires (DP):**

Le gros avantage de cette demande est qu'il ne vous sera exigé que très peu de pièces complémentaires.

DP1 plan de situation: il est téléchargeable directement depuis le site internet cadastre.gouv.fr

DP2 plan de masse : il est facilement réalisable depuis les logiciels gratuits ARCHIFACILE. Il s'agit d'un plan tracé en vue aérienne. Les dimensions des bâtiments sont récupérables sur le site cadastre.gouv.fr> outils avancées>mesurer. Je vous ai mis ci dessous un plan de masse réalisé sur Archifacile, vous constaterez qu'il est mis en évidence les places de parking qui seront examinées par le service urbanisme.




Aucun autre document n'a lieu de vous être réclamé ( sauf si des éléments sont en opposition avec le PLU).

C'est pour cette raison que cette démarche est très facilement réalisable et peu vous faire réaliser de forte économie.

Beaucoup d'administration mal informé vous réclamerons un permis de construire si le bien fait plus de 150m², pourtant ce n'est pas le cas pour un simple changement de destination. Pas de surface maximum imposé.

Vous devez faire une demande de permis de construire uniquement si le changement de destination s'accompagne de travaux qui modifient la structure porteuse ou la façade de votre construction ou qui créait une surface de plus de 20m².

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986

**- locaux avec changement extérieur moins de 150m² (à déclarations préalables)**

En plus de la première demande vous devrez réaliser une ou plusieurs déclaration préalable de travaux.

Renseignez vous si votre bâtiment est dans un rayon de 500m à vol d'oiseau d'une église ou d'un site classé, auquel cas votre déclaration préalable sera portée à 1 mois supplémentaire car **l'accord des architectes des bâtiments de France** devra être formalisé , soit une attente jusque 2 mois pour vous formaliser une réponse.

Attention nous vous rappelons que vous ne devez pas modifier la structure porteuse ou la façade de votre construction ou créer une surface de plus de 20m².

Ces documents de déclaration préalable ne sont pas spécialement plus compliqué à compléter que le précédent changement de destination, mais les pièces complémentaires à réaliser sont bien plus complexes.

On pourra toujours réaliser ses plans soient même , mais le travail sera beaucoup plus importants.

Ils sont tout a fait réalisable avec les logiciels ARCHIFACILE pour les débutants ou AUTOCAD pour les plus expérimentés.

Pour ces plans plus complexe, je vous recommande l'achat d'un Télémètre laser ( 35 à 70 €), et de réaliser l'ensemble des mesures consciencieusement sur des plans dressés proprement sur un grand cahier. Prévoyez plusieurs heures selon l'importante des bâtiments.

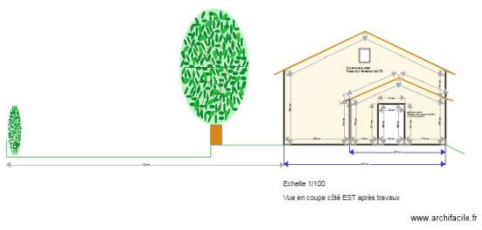
Vous pouvez également passer par un ARCHITECTE uniquement pour la réalisation des plans ( attention à ce que l'architecte ne vous facture pas un pourcentage sur l'ensemble du projet comme cela est souvent le cas pour les permis de construire). Généralement un forfait sera proposé.

Je vous recommande pour comprendre clairement les pièces complémentaires de consulter le site suivant:

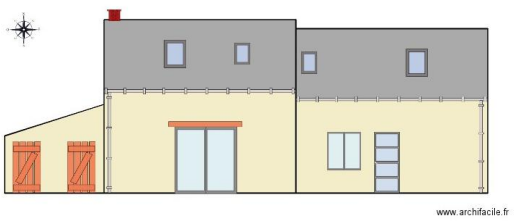
https://www.urbinfos.fr/accueil/pieces-a-joindre-declaration-prealable.html

Voici quelques exemples des plans réalisés avec archifacile, ce travail est la porté de tous si nous disposons de temps.

DP3 : Plan de coupe :




DP4 : plan de façade et toiture:




Les autres pieces DP5, DP6, DP7 et DP8 sont facilement réalisable avec PAINT ou WORD généralement accessible sur n'importe quel ordinateur.

**- locaux avec changement extérieur plus de 150m², ou agrandissement +20m² ou modification de structure porteuse rendant obligatoire le permis de construire.**

Normalement le permis de construire est obligatoire.

Il existe une solution mais qui reste risqué et réservé à des personnes qui seront en mesure de mettre en œuvre un permis de construire en cas de soucis.

On peu lancer une déclaration préalable de travaux pour le changement de destination, puis dès acceptation ou idéalement finalisation, lancer une déclaration préalable pour une modifications des façades ou autres. Il faut en jouer en parcimonie et ne pas être en conflit avec la ville ou le maire, car ce dernier à la possibilité de vous faire réviser vos déclarations préalable en permis de construire. A manier avec précaution, mais l'économie peut être importante.

**GRANGE ou ANNEXE non viabilisé**

Si vous souhaitez transformer une grange ou annexe en habitation;

je vous invite à demander dans un premier temps; **une copie du titre de propriété existant**, en effet vous pourrez parfois constater que le bâtiment était en destination ou usage d'habitation issu d'une division ou un ancien bâtiment déclaré en atelier, commerce ou bureaux. Si c'est le cas vous pourrez profiter de démarches simples de changement de destination notifié préalablement.

Si rien n'est clairement notifié dans le titre, je vous invite à demander dans ce second temps à la **mairie au service de l'urbanisme** si le bâtiment était en destination (ou à usage) d'habitation issu d'une division d'un ancien bâtiment déclaré d'atelier, commerce ou bureau

Si le bâtiment est bien une grange ou un annexe non déclaré habitable, vous serez contraint de réaliser un permis de construire, et vous serez redevable de toute les taxes relatives et différentes selon les régions (taxe d'urbanisme, taxe de PFAC, tva à 20%, taxe de CAUE, la liste est longue...) mais vous pouvez bénéficier également de certaines exonérations comme une construction neuve (exonération de 2 ans de la taxe foncière, etc...).

Nous ne développerons pas en détails cette étude sur les granges et annexe car il ne s'agit pas du sujet de ce dossier, mais il semble nécessaire que ce point soit survolé pour savoir les conséquences si un vendeur vient à vouloir vous mentir sur la nature d'un bien ( ANNEXE vendu en ATELIER ou GRANGE vendu en HABITATION).

Les conséquences financières sont lourdes.

**IMPOSITONS et TAXES:**

Comme le précise le BOFIP (Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts) , ces déclarations sont à réaliser par vos propres soins.

**Impôts locaux:**

Une fois les travaux réalisés n'oubliez pas de renvoyer la déclaration H1 (formulaire cerfa 6650) pour les immeubles ou maison ou H2 ( formulaire cerfa 6652) pour les appartements. Elle permettra que les impôts locaux et surfaces déclarées soient conformes à votre bien.

**Impôts fonciers:**

Une fois les travaux réalisés n'oubliez pas de faire réviser vos impôts fonciers en renvoyant la déclaration L1 (cerfa 6704) avec la destination des biens. En effet , les bâtiments de bureaux, commerce ou atelier coutent bien plus chers en impôts fonciers, n'oubliez donc pas de faire modifier votre taxe foncière en conséquence.

**TVA à 10% ou 5,5%:**

Comme le notifie la réglementation, pour bénéficier d'une TVA à 10% ou 5,5%, **les travaux doivent être des travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien réalisé par des professionnels** (autres que les travaux de construction ou de reconstruction et d'agrandissement). C'est également les montants de ces travaux à taux réduits qui correspondrons en grande partie à votre **DEFICIT** si vous déclarez au réel ou en SCI à l'ir (la 2044).

Par conséquent, je vous invite à éclater au maximum les postes de devis et factures en les séparant par TVA et nature des travaux. J'insiste notamment sur le fait de bien séparer par postes et logements et mettre à part tout les travaux ayant réellement lieu à la division ( cloisons séparatrices des logements, plomberie divisionnaire, ouverture en maçonnerie, etc...). En cas de contrôle par les impôts, vous ne serez ainsi retoqué que sur ces factures de division , qui sont très souvent montrés du doigt par les impôts ( le montant final du redressement sera même tellement infime que les impôts ne réaliserons parfois pas de procédure de redressement.

Pour vous protéger à 100% sur ce risque, je vous invite également à réaliser **un constat d'état par un huissier de justice** dès l'acquisition du bien (dans les 48h). Cet état sera complété par des photos du huissier et des relevés sur certains éléments importants (surface aménagée , état de l'isolation et des ouvertures existantes, état d'insalubrité ou de dégradation du bien).

Rappel important, la loi impose **que chaque réduction de TVA soit déclaré aux impôts via le cerfa 13948-05.** Conservé ces documents et traces d'envoi en cas d'un contrôle éventuel des impôts.

**TAXE d aménagement:**

Comme le prévois la circulaire du 18 juin 2013 relative à la reforme de la fiscalité de l'aménagement (NOR: ETLL1309352C), si vous ne créez aucune surface vous n'êtes pas assujettie à la taxe d'aménagement:

"*Sont assimilés à des travaux de constructions imposables à la taxe d'aménagement, les travaux soumis à la déclaration préalable ou à permis de construire ayant pour effet de créer de la surface de plancher à l'intérieur d'une construction existante ou lors d'un changement de destination de locaux AGRICOLES précédemment exonérés".*

NB: attention comme expliqué, les GRANGES ou certains ANNEXES n'ont pas été déclaré dans le passé en surface de plancher taxable. Il est donc impératif que votre demande de changement de destination soit bien complétée avec les bonnes surfaces AVANT et APRES travaux. C'est ce document qui sera référent pour la taxe d'aménagement.

Sachez également que l'administration est en droit de contester les surfaces déclarées par vos soins, aussi je vous invite à faire figurer la surface de plancher sur votre titre de propriété lors de l'acquisition de votre bien chez le notaire. Il sera ainsi très difficile à l'administration de contester ce document.

Seul la mairie ou son service urbanisme est en mesure de vous informer des taux de la taxe d'aménagement, tout comme son montant.

2 taux sont à prendre en question pour le calcul , le taux de la ville et le taux de la région.

Vous trouverez sur le lien ci dessous pour le simulateur du calcul de la taxe d'aménagement. Attention, les places de parkings crées seront également taxées.

https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R23273

**TAXE PFAC:**

La taxe PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif) anciennement appelé PRE est une taxe qui doit normalement être payé lors d'un raccordement au réseau d'eaux usées publique.

Cette taxe est systématiquement à payer dès lors que vous effectuez une demande de raccordement aux eaux usées de la ville (pas d'évacuation).

Mais comme cette taxe est souvent collectée par les communes ou des services de région, toute déclaration de nouveau logement (lot d'habitation) crée donne lieu à cette taxe.

Cette taxe n'est pas en place dans toutes les villes, et cet élément n'est pas présent dans les PLU ( plan local d'urbanisme). Seul la mairie ( service urbanisme ou service assainissement s'ils existent) est en mesure de vous confirmer si cette taxe PFAC est en place ou non, tout comme son montant.

Si votre dossier se concrétise et que ces services vous ont confirmé que cette taxe n'était pas en place dans la ville du bien, je vous invite à formaliser par écrit cette information auprès de la mairie ( il arrive en campagne que les interlocuteurs ne soient pas roder à ce genre de demande ou n'ai tout simplement pas connaissance de cette taxe).

**CONCLUSION:**

Comme vous l'avez compris, les démarches pour transformer la destination d'un bien ne sont pas compliquées, surtout lorsqu'il y a peu de travaux extérieurs.

La bonne affaire se crée, bonne recherche.