



La transformation d'un local d'habitation en local professionnel en vue d'exercer à Paris

La notion de local d'habitation s'étend sur toutes les catégories de logement et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial et locaux meublés.

L'autorisation est délivrée par le Maire de Paris, après avis du Maire d'arrondissement concerné. Par principe, elle est subordonnée à une compensation, c'est-à-dire à une obligation de transformer en logement des locaux non affectés à cet usage. Pour les masseurs-kinésithérapeutes comme les autres professions dotées d'un ordre ou assimilé, cette compensation n'est pas requise lorsque :

- Le local est situé en rez-de-chaussée
- Dans certains quartiers de Paris si la surface n'excède pas 50 m² par professionnel dans la limite de 150 m² ou sans limitation de surface au sein des zones urbaines sensibles et des zones définies par le contrat urbain de cohésion sociale ;
- La compensation est également non requise, quel que soit le quartier, en cas de remplacement d'un professionnel régulièrement installé.

L'autorisation est attachée à la personne qui l'a demandée (droit personnel). Ainsi, le kinésithérapeute qui reprend le cabinet d'un confrère devra solliciter une nouvelle autorisation bien qu'il n'y aura pas de compensation à effectuer. Cependant, dans le cadre de la transmission du cabinet, il est recommandé que la transaction soit faite sous condition suspensive de la délivrance de cette autorisation.

Si l'autorisation est assortie d'une obligation de compensation, elle est alors attachée au local (publication au fichier immobilier ou au livre foncier) et devient donc un droit réel du local, quel qu'en soit le ou les occupants.

Usage d'un local mixte

L'affectation partielle d'un logement à l'exercice d'une activité professionnelle est également soumise à autorisation. La surface professionnelle ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale.

Dans les immeubles autres qu'HLM, aucune autorisation n'est nécessaire si le local est en rez-de-chaussée et si le ou les occupants ont établi en ce lieu leur résidence personnelle principale.

De même, si le masseur-kinésithérapeute n'effectue que des soins à domicile (non réception de patients), il n'a pas à solliciter d'autorisation. Cependant, dans ce cas, il doit avoir dans ce local sa résidence personnelle principale. S'il travaille avec un collaborateur libéral, celui-ci devra également établir en ce local sa résidence personnelle principale.

Par ailleurs, l'autorisation délivrée, ou sa dispense, ne supprime pas la nécessité d'accomplir certaines démarches d'ordre privé. Dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, il convient de vérifier la compatibilité du projet d'exercice au sein de celle-ci, certains statuts interdisant tout exercice professionnel, même libéral, d'autres soumettant un accord préalable de l'assemblée des copropriétaires. Dans un logement loué à titre personnel, il convient de demander l'accord du bailleur à moins que le bail ne le prévoie explicitement (bail mixte).

Source :

**Direction de l'information légale et administrative
Direction du Logement et de l'Habitat, Mairie de Paris**

Références :

- Code de la construction et de l'habitation : articles à consulter : L631-7 à L631-10
- Code de l'urbanisme : articles à consulter : L510-1 à L510-4, L520-1 à L520-11, R123-9, R421-14 b, R421-17 b
- Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux et déterminant les compensations

Le dossier de demande d'autorisation peut être retiré à la Direction du logement et de l'habitat, 17 boulevard Morland 75004 Paris, lieu où les demandes doivent être déposées.