

Professions libérales à Paris : la solution d'avenir du rez-de-chaussée

Par **Damien Déjardins** et **Fabien Garcelon**, cofondateurs de Rez-de-chaussee.com

A n'en pas douter, la situation des professions libérales est en train de se compliquer considérablement à Paris sous l'effet de la réglementation. Dans ce contexte renouvelé, les locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée des immeubles constituent une réponse d'avenir.

Quelles sont les évolutions réglementaires qui modifient le paysage juridique des professions libérales ? Elles sont de deux ordres, limitant les possibilités de choix de locaux pour l'exercice professionnel.

On sait d'abord quel regard restrictif porte la mairie de Paris depuis 2009 sur cette question : les critères d'acceptation pour obtenir un changement d'affectation en étage des immeubles en copropriété se sont durcis, et le passage d'un logement à un usage professionnel, subordonné à l'examen du dossier par l'administration municipale, est loin d'être systématique. Au principe de cette attitude, la volonté des élus que la capitale reste une ville dans laquelle on vit et on se loge, et non le lieu d'activités économiques dominantes. Certains quartiers sont plus particulièrement visés par cette précaution, tels ceux du Triangle d'or, le VIII^e arrondissement en tête, à cet égard dénaturés par des années d'évolutions inverses, qui ont conduit à la disparition de toute une partie du parc de logements au profit d'officines professionnelles.

Les demandes portant sur des changements d'usage d'appartements en rez-de-chaussée font l'objet d'un traitement nettement plus bienveillant, et sont généralement acceptées : au nom de la mixité fonctionnelle, les pieds d'immeuble, historiquement, accueillent des activités de service et les quartiers y gagnent en animation.

Une nouvelle obligation va s'imposer aux activités libérales, notamment de santé, en 2015 : la loi portant sur l'accessibilité aux personnes handicapées des lieux recevant du public va s'appliquer à elles, et il faudra qu'un cabinet médical, par exemple, soit accessible aux personnes à mobilité réduite. On mesure la difficulté technique, qui confinerà dans la plupart des cas à l'impossibilité, pour les locaux situés en étage dans des immeubles haussmanniens et début 20^e qui constituent la majorité du parc immobilier parisien. Les volées de marche menant à l'entrée collective, les ascenseurs étroits intégrés a posteriori aux cages d'escalier sont autant d'embarras le plus souvent insurmontables. Les professionnels libéraux n'auront d'autre choix que d'établir leurs activités en rez-de-chaussée. Ils vont devoir en outre se préoccuper rapidement de cette question cruciale étant donné la proximité de l'échéance.

La description du paysage juridique ne serait pas complète sans l'évocation des obligations liées aux règlements de copropriété. Qu'il s'agisse d'un changement d'affectation en étage ou en rez-de-chaussée, il est nécessaire que le règlement autorise l'activité libérale dans l'immeuble, soit explicitement, par une liste de métiers stipulés, soit de façon générique. Obtenir la modification d'un règlement de copropriété qui ne prévoirait pas l'activité libérale, sans être impossible, est extrêmement difficile, requérant l'unanimité des copropriétaires. On peut ajouter en revanche que sont réputées non-valides dans les règlements de copropriété les clauses qui subordonnent l'accueil d'une profession libérale à un vote en assemblée générale : la jurisprudence considère que le risque de discrimination existe, et que le vote ne s'exprime pas sur des considérations de principe, mais de circonstance.

Le préalable de l'autorisation par la copropriété étant acquis, le dossier doit être soumis à la direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris, 17, Boulevard Morland à Paris, dans le IV^e arrondissement. Elle rend son verdict en considération du cadre juridique dont les contours ont été rappelés, déjà restreints et appelés à être encore plus drastiques. Face à cette situation, on ne peut que conseiller aux professions libérales exerçant dans la capitale ou désireuses de le faire de rechercher des locaux en rez-de-chaussée dans les meilleurs délais. L'offre, encore importante, va se réduire dans les prochains mois, avec la prise de conscience de la réalité politique et juridique. A la clé en outre, il faut s'attendre à des tensions sur les prix au fil des mois, s'agissant d'un marché de plus en plus demandeur et structurellement peu offreur.

Rez-de-chaussee.com en bref

Créé en 2009, Rez-de-chaussee.com apporte des solutions concrètes aux propriétaires de rez-de-chaussée souhaitant mettre leur bien en vente, aux agences immobilières désireuses de sous-traiter la vente de leurs mandats en rez-de-chaussée à une équipe commerciale spécialisée et aux acquéreurs recherchant spécifiquement un bien en rez-de-chaussée.

Depuis sa création, rez-de-chaussee.com offre ses services de vente et location sur Paris intra-muros et sa petite couronne. Le concept se développera progressivement sur les 6 plus grandes capitales régionales.

Contact presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com