

Recherche visant à prouver la commercialité d'un local entre 1970 et nos jours

Il existe deux catégories de locaux (Code de la construction et de l'habitation, [art. L 631-7 et suivants](#)) :

- à usage d'habitation,
- à un autre usage que l'habitation.

1. Avant toute recherche aux Archives de Paris, vous devez prospecter les sources suivantes :

a. les fiches de révisions foncières de 1970 auprès d'un notaire. [La Chambre des notaires de Paris](#) (1 boulevard de Sébastopol, Paris 1^{er}) dispose d'un accès direct à ces documents publics, notamment grâce à l'outil Vidoc. Ces fiches renseignent sur l'usage des locaux en 1970 (sauf lacunes) et au-delà parfois. Seuls des documents datés de l'année 1970 ont une valeur de preuve. Ils doivent en outre indiquer la surface du local. Tout autre document mentionnant une autre date peut éventuellement compléter une analyse basée sur un faisceau d'indices, dont un mode de preuve au moins doit comporter la date de 1970.

b. le [portail cartographique](https://www.paris.fr/pages/exercer-une-activite-dans-un-logement-172/#consultation-des-decisions-de-changement-d-usage-avec-compensation-depuis-1970) <https://www.paris.fr/pages/exercer-une-activite-dans-un-logement-172/#consultation-des-decisions-de-changement-d-usage-avec-compensation-depuis-1970> qui permet de télécharger une attestation sur l'historique des décisions liées à chaque parcelle et de savoir si des locaux ont fait l'objet d'une décision de changement d'usage* ou ont été offerts en compensation* depuis 1970.

L'historique des décisions indique :

- si des locaux de la parcelle ont été l'objet d'une autorisation de changement d'usage subordonnée à une compensation depuis 1970,
- si des locaux de la parcelle ont été offerts en compensation depuis 1970,
- si l'administration a connaissance de locaux affectés temporairement à l'habitation entre le 1^{er} janvier 1970 et le 10 juin 2005.

c. les archives personnelles conservées par le propriétaire du local (ou son notaire) : baux, actes de ventes, témoignages, permis de construire, règlement de copropriété, documents fiscaux (patente, taxes)...

2. Si aucun élément de preuve n'est retrouvé, d'autres sources conservées aux Archives de Paris peuvent être explorées qui permettront éventuellement de constituer un faisceau de preuves :

a. les **permis de construire (PC)** : rechercher s'il en existe pour l'adresse concernée en interrogeant le [moteur de recherches topographiques-Archives de Paris](#). Les documents originaux sont à consulter en salle de lecture des Archives de Paris.

b. les **calepins des propriétés bâties** provenant des services fiscaux précisent la qualité des occupants (particuliers et/ou sociétés, locataires et propriétaires) et donnent une description de l'aménagement des immeubles parisiens jusqu'en 1981. Ce fonds d'archives n'est pas librement communicable en salle de lecture des Archives de Paris (délai de 50 ans applicable, respect de la vie privée, Code du patrimoine, <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000033219315/2016-10-09/>) et accessible uniquement par dérogation (article L213-3 de ce même code).

Vérifier s'il existe un dossier à l'adresse recherchée en réalisant une [recherche topographique-Archives de Paris](#).

c. le **fichier immobilier** appartenant à la Ville de Paris. Créé à l'origine (1945) pour vérifier que les locaux étaient occupés après-guerre. Il est tout-à-fait aléatoire d'y trouver des documents de l'année 1970. Les dossiers sont classés par arrondissement et par rue et se composent de fiches de recensement général (1945 et 1956), de recensement des locaux commerciaux (1948), de certificats d'inscription au registre du commerce (1946-1980) et de documents d'urbanisme.

Cette typologie qui peut comprendre des documents datés de 2008 n'est pas librement communicable en salle de lecture des Archives de Paris (délai de 50 ans applicable, respect de la vie privée, Code du patrimoine <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000033219315/2016-10-09/>) et accessible uniquement par dérogation (article L213-3 de ce même code).

Vérifier s'il existe un dossier à l'adresse recherchée en réalisant une [recherche topographique-Archives de Paris](#).

d. **Annuaire** et **Bottins du commerce**, voir les [instruments de recherche numérisés](#) et [ici](#).

À savoir : la collection complète des *Annuaire des abonnés au téléphone* est accessible à la [bibliothèque historique de la Poste](#) et la collection des Annuaire/Bottins du commerce à la Bibliothèque nationale de France. Cette source ne renseigne qu'à l'adresse et non à l'étage/lot occupé à l'adresse.

* Quelques notions clés :

Les **destinations** possibles d'un local sont énumérées par le [Plan local d'urbanisme](#) (PLU) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, Cinaspic (Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Le changement de destination d'un bien immobilier est régi par le Code de l'urbanisme et le PLU dans le cadre des demandes de permis de construire ou déclarations préalables instruites par la direction de l'urbanisme : <https://www.paris.fr/pages/faq-urbanisme-4410>.

Pour toute question relative à la destination de locaux et aux règles d'urbanisme en vigueur, il vous revient de consulter la Direction de l'urbanisme de la Mairie de Paris, Service du permis de construire et du paysage de la rue, 6 promenade Claude Lévi-Strauss, CS 51388, 75639 Paris Cedex 13 ; Tél : 39 75. Vous pouvez aussi vous renseigner auprès du Pôle accueil et service à l'utilisateur (PASU), même adresse. Réception du public du lundi au vendredi, de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h (sauf le mercredi, de 9h à 12h et de 14h à 17h). Vous trouverez toute information utile sur le site www.paris.fr, mot-clef "demande de changement de destination".

Dans l'unique cas où un local a une destination d'habitation mais que l'on souhaite changer cette destination en autre chose que de l'habitation, même temporairement, une demande de **changement d'usage-avec compensation** doit être obtenue auprès du Bureau de la protection des locaux d'habitation (BPLH), en plus de l'autorisation de changement de destination (instruite par la DU, voir ci-dessus). Cette autorisation d'usage (anciennement appelé "affectation") n'est pas liée au local mais à la personne qui en fait la demande. Les changements d'usage délivrés sans compensation, à titre personnel, ne donnent pas lieu à changement de destination.

La **compensation** consiste à transformer en logement des locaux non dévolus à l'habitation (bureau, commerce...). Cette compensation permet ainsi de reconstituer la «perte» d'un logement par la création d'un autre logement, afin de ne pas aggraver l'insuffisance de logements et de préserver l'équilibre entre l'habitat et les activités économiques.

<https://www.paris.fr/pages/exercer-une-activite-dans-un-logement-172#foire-aux-questions>

Contact :

Les services du Bureau de la protection des locaux d'habitation (BPLH) se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire sur la réglementation du changement d'usage à l'adresse suivante : Mairie de Paris, Direction du logement et de l'habitat, Sous-direction de l'habitat, Bureau de la protection des locaux d'habitation, 103 avenue de France, 75013 Paris, Tél : 39-75, Dlh-bplh@paris.fr.