

Fiche d'application



Acquisition de titres de commercialité

Règlementation :

A Toulouse, l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale dans un local d'habitation nécessite une autorisation préalable.

Les autorisations sont délivrées par la Ville de Toulouse, en application du « Règlement relatif aux autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et des locaux commerciaux applicable sur le territoire de la Ville de Toulouse » adopté le 12 octobre 2023, dans le cadre des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (articles L631-7 et suivants).

Les autorisations de changement d'usage peuvent être :

- personnelles : temporaires, attachées au demandeur et à son activité et non soumises à compensation,
- à caractère réel : définitives, attachées au local et soumises à compensation.

Mise en œuvre de la compensation :

La compensation vise à maintenir l'offre de logements disponibles à destination de la population résidentielle en compensant la perte d'une habitation par la création d'une autre.

Deux modalités d'application permettent de respecter l'obligation de compensation :

- **La transformation concomitante d'un local ayant une autre destination que de l'habitation** (bureau, commerce...) **en local d'habitation**, comprenant une autorisation d'urbanisme pour changement de destination (et travaux éventuellement).
- **L'acquisition concomitante de titres de commercialité auprès d'un tiers**, intermédiaire qui transformera des locaux d'activité (commerce, bureaux...) dont il est propriétaire en logements, pour le compte du demandeur de l'autorisation de changement d'usage à caractère réel.

Qu'est-ce qu'un titre de commercialité :

C'est un titre qui vient prouver la transformation d'une surface commerciale en surface habitable en compensation de la transformation de surfaces habitables en surfaces d'activité (ex : meublé touristique), lorsque un bailleur ne dispose pas de local commercial à transformer.

Ainsi, à défaut de transformer soi-même un local « à usage autre que de l'habitation » en logement, il est possible d'acquérir un titre de commercialité auprès d'un tiers qui effectuera ces démarches. On parle alors de « transfert de commercialité » car on transfère une surface de commercialité d'un bien à un autre, sans emporter le transfert de propriété du bien.

s

Les étapes d'acquisition de titres de commercialité :

Première étape : la recherche de la compensation

Afin de ne pas mettre en œuvre lui-même la compensation, il appartient au propriétaire souhaitant obtenir un changement d'usage à caractère réel, de rechercher un intermédiaire réalisant une opération de transformation de locaux d'activité en logements et pouvant céder des droits de commercialité.

Des opérateurs produisant des logements (promoteurs, constructeurs, bailleurs sociaux) peuvent également effectuer des travaux de transformation de locaux d'activité (bureaux, commerces...) en logements. Dans le cadre de ces opérations, ils sont susceptibles de pouvoir céder des attestations de compensation à titre onéreux.

Il existe par ailleurs, des sociétés spécialisées dans la recherche de commercialité. Il s'agit de professionnels spécialisés mandatés par le propriétaire pour mener à bien la procédure d'achat de commercialité puis éventuellement d'obtention de l'autorisation.

Deuxième étape : l'achat du titre de compensation

Il convient d'acquérir un titre pour un nombre de m² correspondant à la surface du local d'habitation, objet de la demande de changement d'usage

Il s'agit d'un marché privé dont les prix sont libres et à déterminer entre les deux parties. En l'absence de barème officiel, les tarifs peuvent être très variables notamment en fonction du quartier concerné et du zonage à respecter.

Dans le cadre d'une cession/rachat de commercialité, la vente doit avoir lieu devant notaire et être matérialisée par une attestation de compensation appelée titre de commercialité.

L'acte matérialisant l'acquisition de titres de commercialité, constituera la preuve à l'appui de laquelle l'autorisation de changement d'usage à caractère réel pourra être délivrée à condition que l'ensemble des dispositions réglementaire soit par ailleurs respectées et que la réalisation des travaux de transformation en logement des locaux de compensation soit attestée par la DAACT.

Une autorisation de changement d'usage à caractère réel tient lieu de changement de destination sans toutefois, en avoir déposé la demande auprès de la Direction de l'urbanisme.

Aussi, suite à l'obtention d'une autorisation de changement d'usage à caractère réel, attachée au local et définitive, il appartient au demandeur de déclarer la nouvelle destination du local auprès du Centre des impôts fonciers.