

ACCORD-CADRE

Pour la période 2001 - 2003

**EN VUE DE FACILITER L'INSTALLATION ET LA CROISSANCE
D'ACTIVITES DES PROFESSIONS LIBERALES A PARIS**

Conclu en 1998

entre

LA PREFECTURE DE PARIS

LA VILLE DE PARIS

**LA DELEGATION INTERMINISTERIELLE AUX PROFESSIONS
LIBERALES**

L'UNION NATIONALE DES PROFESSIONS LIBERALES - PARIS

PREAMBULE

Le 2 février 1998, le Préfet de la région d'Ile-de-France – Préfet de Paris, le Maire de Paris, le Délégué Interministériel aux Professions Libérales et le Président de l'Union Nationale des Professions Libérales ont signé l'accord cadre visant, dans le respect de la loi qui protège l'habitation, à :

- permettre une plus grande transparence et efficacité dans la gestion des demandes de dérogation ;
- mettre en cohérence les aides à l'installation de professionnels avec la politique d'aménagement urbain poursuivie (rééquilibrage -- zones prioritaires...) ;
- faciliter l'installation des professionnels et, par cela, la création d'emplois de proximité et de la formation professionnelle.

Pour réaliser ces objectifs, plusieurs engagements ont été pris :

- En terme de délai et de motivation,
- En terme de cartographie pour afficher géographiquement les règles,
- En terme de facilitation d'installation par le mécanisme de la compensation.

Deux ans après la signature de cet accord, et compte tenu du bilan positif qui peut en être fait, il convient d'apporter à cet accord les compléments qui s'avèrent nécessaires à la faveur de son renouvellement.

Dans cet esprit, le présent document et son annexe visent à rappeler et à afficher concrètement les grands principes qui régissent la dérogation à l'article L 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, à préciser les engagements des différents partenaires : Préfecture de Paris, Marie de Paris et les représentants des Professionnels libéraux à Paris, pour ce qui relève non seulement des conditions d'obtention de dérogation, mais aussi de communication et d'information.

ACCORD-CADRE

EN VUE DE FACILITER L'INSTALLATION ET LA CROISSANCE D'ACTIVITES DES PROFESSIONS LIBERALES A PARIS

Conclu entre

LA PREFECTURE DE PARIS

LA VILLE DE PARIS

**LA DELEGATION INTERMINISTERIELLE AUX PROFESSIONS
LIBERALES**

L'UNION NATIONALE DES PROFESSIONS LIBERALES - PARIS

I - Contexte dans lequel se situe le présent accord

La protection du logement revêt, compte tenu des pressions s'exerçant sur le marché immobilier à Paris, une importance cruciale dans la capitale.

L'article L 631.7 du code de la construction et de l'habitation a pour but de protéger le logement et pour cela interdit d'affecter à un autre usage les locaux d'habitation.

La promotion des activités professionnelles libérales à Paris et la création d'emplois que celles-ci induisent, représentent tout autant une priorité des pouvoirs publics. Il convient également de prendre en considération le service de proximité rendu à la population résidante pour les professions libérales.

La loi prévoit un principe d'assouplissement de ces règles au profit des professions libérales.

En effet, le Préfet, après avis du Maire, peut permettre l'affectation de la totalité d'un logement à un autre usage ou autoriser l'exercice d'une profession non commerciale dans le logement qui constitue la résidence du demandeur.

Par ailleurs, les grands enjeux que sont à Paris les équilibres urbains et sociaux retenus parmi les objectifs du " Contrat de ville " conduisent notamment à privilégier les équipements et les services de proximité dans les quartiers prioritaires.

Afin de concilier le plus harmonieusement possible ces grandes orientations, et dans le respect des dispositions de la loi, la présente convention a pour objectifs de :

- permettre une plus grande transparence et efficacité dans la gestion de ces demandes; pour cela, il est ajouté une annexe 1 qui définit les grandes lignes des critères retenus pour l'instruction des dossiers ; cette annexe vise également à apporter quelques éléments de réponse aux attentes des professionnels ;
- mettre en cohérence les aides à l'installation de professionnels avec la politique d'aménagement urbain poursuivie (rééquilibrage des zones prioritaires...).

Elle vise également à promouvoir l'emploi et la formation professionnelle au sein des professions libérales.

II – Engagements des partenaires

Les signataires du présent protocole s'engagent, chacun en ce qui le concerne :

A - en matière d'installation et de développement des activités

- 1 - la Préfecture de Paris et la Ville de Paris inciteront les professionnels à utiliser la procédure du certificat administratif et s'engagent à instruire les demandes dans un délai de deux mois sous réserve de la production des justificatifs relatifs à l'utilisation des locaux pour la période retenue par l'administration ;
- 2 - la Préfecture de Paris et la Ville de Paris mettront tout en œuvre pour assurer un traitement des dossiers de demandes d'autorisation ou de dérogation dans un délai maximum de deux mois et dans un délai de quatre mois lorsqu'il y a nécessité de contrôle. En cas de refus, cette décision sera accompagnée d'un courrier explicitant les motifs du refus et indiquant les orientations envisageables pour une suite favorable notamment dans les cas de régularisation de situation au regard de l'article L 631-7;

3 - la Préfecture de Paris et la Ville de Paris établiront, en relation avec la DIPL, une carte des zones géographiques suivant les équilibres logements/activités, ceci afin de prévenir les professionnels du degré de difficultés pour obtenir une dérogation :

- Zone rouge saturation d'activité.
- Zone orange : équilibre fragile.
- Zone verte : besoin de développer l'activité.

Dans ce cadre, deux actions parallèles seront conduites :

- l'une visant, sous l'égide de la D.I.P.L. et de l'UNAPL, à inciter les professionnels à s'installer dans les secteurs où il est nécessaire de privilégier les équipements et services de proximité, la Préfecture de Paris et la Ville de Paris s'engageant à faciliter de telles installations,
- l'autre, consistant à inciter les maîtres d'ouvrages publics et privés à réserver dans les opérations nouvelles, des surfaces affectées aux professionnels, localisées aux niveaux inférieurs.

4 - La Préfecture de Paris et la Ville de Paris s'engagent à favoriser :

- les demandes d'autorisations en mixte professionnel portant sur des grands logements,
- les demandes de dérogations pour un usage en totalité professionnelle portant sur de grands logements, non redistribuables techniquement,
- les demandes portant sur les rez-de-chaussée notamment côté rue,
- les demandes situées hors secteurs sensibles pour lesquelles la tolérance réglementaire sera portée à 50 m² par profession libérale, plus 30 m² par professionnel supplémentaire.
- les demandes relatives aux premières installations.

5 - La Préfecture de Paris étudiera une procédure simplifiée de dérogation pour les cas suivants :

- remplacement d'un professionnel libéral réglementé déjà autorisé par décision préfectorale,
- installation de professionnels libéraux dans les locaux administratifs par nature, par construction ou lorsque ces locaux ont déjà fait l'objet d'une compensation réelle.

- 6 – La Préfecture de Paris et la Ville de Paris s'engagent à prendre en considération les conditions particulières d'exercice de certaines professions et en particulier lorsqu'il y a nécessité de plateaux techniques ou d'équipements lourds.
- 7 – La Préfecture de Paris et la Ville de Paris s'engagent à développer l'action de communication et d'information en cours auprès des professionnels et à définir les domaines dans lesquels des partenariats en particulier auprès des ordres réunis au sein du comité parisien de liaison des professions libérales siégeant à la commission permanente des professions libérales auprès de la DIPL peuvent être mis en place. L'Union Nationale des Professions Libérales s'engage pour sa part à relayer toute l'information pouvant aider à l'installation des professionnels.
- 8 - Afin de faciliter l'installation et le développement des sociétés de professionnels libéraux, ou de professionnels désirant retransmettre leur équipement, la Préfecture de Paris et la Ville de Paris s'engagent à examiner favorablement le renouvellement des dérogations, s'il y a eu compensation par transformation de locaux professionnels, administratifs ou commerciaux en logement dans le même secteur.
- 9 - Les différents partenaires chercheront à favoriser la création de locaux professionnels par nature adaptés aux besoins des professions dans le cadre de constructions neuves ou de réhabilitations, notamment dans les zones d'actions prioritaires.
- 10 – La Préfecture de Paris et la Ville de Paris s'engagent à informer au préalable le Délégué Interministériel aux Professions Libérales et l'Union Nationale des professions libérales des orientations qui pourront être prises à l'égard des quartiers très critiques en perte de logements

B - En matière d'emploi et de formation professionnelle:

- 1 - L'Union Nationale des Professions Libérales, membre de la Commission Nationale de la convention collective, s'engage à favoriser, auprès de ses adhérents, une politique- de l'emploi fondée sur les principes suivants :
 - améliorer l'information des jeunes sur les métiers libéraux et les filières de formation y conduisant,
 - développer les contrats de formation en alternance et notamment les contrats d'apprentissage et de qualification,

- promouvoir et soutenir à cette fin les établissements de formation professionnelle préparant à ces métiers,
- participer activement à l'offre de stages nécessaires à l'obtention des diplômes professionnels ou s'inscrivant dans des parcours d'insertion,
- développer en liaison avec la Direction départementale du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle et les coordonnateurs emplois-formation, une réflexion prospective sur l'avenir et l'évolution des métiers libéraux dans la perspective d'une meilleure connaissance de leurs besoins en recrutement, en formation et en mobilité professionnelle,
- accentuer l'ouverture des métiers libéraux sur les activités internationales et les pratiques de la réglementation européenne,
- informer l'administration sur l'organisation de congrès, salons et rencontres professionnels pouvant favoriser le développement des professions concernées et l'emploi,
- dresser un bilan annuel de l'emploi et de la formation dans les professions membres de l'Union.

2 - L'Administration s'engage pour sa part:

- à inviter l'Union Nationale des Professions Libérales et ses représentants parisiens à siéger au Comité Départemental de l'Emploi et de la Formation Professionnelle,
- à organiser chaque année, et en tant que de besoin, des réunions de réflexions communes, ou spécialisées par professions libérales, aux fins d'examiner les propositions qui lui seraient soumises,
- à informer de manière régulière et complète les professions sur les dispositifs d'aide à l'emploi mis en place par l'Etat et les collectivités publiques,
- à créer au sein de l'Agence nationale de Paris et de ses agences locales des pôles de compétence (professions libérales) aux fins de faciliter le recrutement des professions concernées.

3 - Des conventions particulières en matière d'emploi et de formation professionnelle seront conclues dans l'esprit de la présente convention avec les professions, ou familles de professions adhérentes à l'Union Nationale des Professions Libérales.


C – Modalité d'application

Les éléments servant de critères pour l'instruction des demandes sont précisés dans l'annexe I du présent accord.

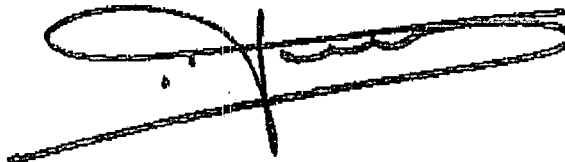
D - Suivi et évaluation

Les parties soussignées conviennent de se réunir semestriellement dans le cadre d'un comité de pilotage dont le secrétariat sera tenu par la D.I.P.L., afin d'accompagner le présent accord cadre conclu pour une durée de trois ans.

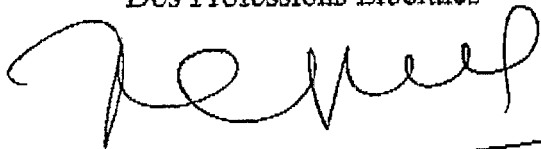
Le Préfet de la Région d'Ile-de-France
Préfet de Paris



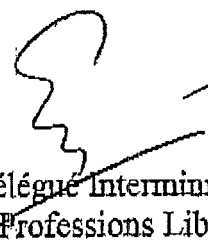
Le Maire de Paris



Le Président de l'Union Nationale
Des Professions Libérales



Le Délégué Interministériel
Aux Professions Libérales



22 FEV. 2001

Annexe 1

Critères pris en compte pour l'instruction des demandes de dérogation

Rappels sommaires

- L'article L 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation a pour but la protection du logement et de tout local utilisé comme tel ; à noter que la loi du 21 juillet 1994 a prévu que les locaux commerciaux utilisés en habitation de façon temporaire pour une période de 13 ans ne perdent pas leur usage ;
- Les locaux assimilés à l'habitation ou les locaux à usage administratif ou professionnel doivent revenir à l'habitation s'ils ne conservent plus leur destination d'origine ;
- La dérogation est nécessaire dès qu'un changement d'affectation concerne les locaux visés ci-dessus ;
- Les dérogations sont personnelles et incessibles.
- Les locaux objet de la dérogation, quelles que soient les conditions de la dérogation, doivent impérativement revenir à l'habitation à la cessation de l'activité
- l'activité peut être principale ou secondaire dès lors que le demandeur est inscrit à Paris

Bénéficiaires

Tout professionnel libéral réglementé inscrit à l'ordre ou au barreau de Paris.

Nature de la demande de dérogation

Mixte professionnel

Totalité professionnelle

Critères pour l'instruction

A – Mixte professionnel

Il s'agit d'une demande d'autorisation du pétitionnaire à exercer son activité à son domicile

Le local doit constituer la résidence familiale du demandeur (la notion de résidence principale n'est pas retenue).

La partie professionnelle doit être cohérente et bien distincte de la partie habitation laquelle devra représenter environ 2/3 du local ;

La surface affectée à l'activité sera examinée en fonction de la configuration des lieux, elle sera également appréciée par rapport à la règle des 40 m² pour un premier professionnel exerçant seul, plus 20 mètres carrés par professionnel supplémentaire en cas de groupement (circulaire n° 89-69 du 3 novembre 1989 relative aux

changements d'affectation des locaux à usage d'habitation du Ministère de l'équipement et du logement),

La demande sera aussi examinée en fonction de la situation du local dans l'immeuble, de la nature de ce dernier et de la gêne qui peut être occasionnée pour l'environnement (usage bourgeois de l'immeuble).

Aucune dérogation ne sera accordée pour une extension d'activité hors du local servant à l'activité principale.

Les demandes portant sur de grands logements feront l'objet d'une instruction plus favorable.

B - Totalité professionnelle

Les critères ci-après seront appliqués avec rigueur dans les secteurs sensibles.

Le demandeur est un professionnel libéral inscrit à Paris,

La demande est relative à une première installation ou un transfert.

Nota : les demandes en régularisation seront considérées comme une première installation

La demande sera appréciée en fonction de la capacité du secteur à supporter une perte en logement et de l'intérêt d'assurer un service de proximité.

L'équilibre logement / activité sera également pris en compte tant au niveau du secteur qu'au niveau de l'immeuble où le mitage sera autant que possible évité. Dans la mesure du possible et si le secteur le permet l'usage monovalent sera recherché.

Dans les secteurs sensibles, les demandes portant sur des locaux peu propices à l'habitation seront favorisées, ce qui ne sera obligatoirement pas le cas pour de telles demandes dans les secteurs critiques.

Dans les secteurs peu sensibles, les demandes portant sur les rez de chaussée seront favorisées ; il en sera de même pour celles affectant les premiers étages dans la mesure où elles restent compatibles avec l'affectation générale de l'immeuble.

Les demandes portant sur les grands logements seront examinées par rapport à leur incapacité à être redistribués en plusieurs logements.

La surface affectée à l'activité sera examinée par rapport à la règle des 40 m² pour un premier professionnel et 20 m² pour les suivants en cas de groupement et sera également appréciée en fonction de la configuration des lieux

NOTA : Les demandes portant sur des logements neufs (premier usage après la date d'achèvement des travaux) seront à priori refusées le problème pouvant être réglé dans le cadre d'un permis modificatif. Dans les secteurs peu sensibles et où un impératif d'activité de proximité s'avère souhaitable, les demandes pourront être toutefois examinées.

Compensation

La compensation consiste à convertir à l'habitation des locaux dont le statut est autre que de l'habitation. Ce caractère juridique devra être démontré par le pétitionnaire pour la période de 1945 au jour de la demande, et ce par tout moyen en sa possession. Le ou les locaux offerts en compensation doivent être de qualité équivalente et la surface offerte sera au moins égale à celle sur laquelle porte la demande.

Dans les cas où la dérogation serait demandée avec une proposition de compensation, ou si celle-ci ne pourrait être accordée que moyennant une compensation, les critères de recevabilité sont les suivants :

L'offre de compensation est concomitante avec la demande ou postérieure à celle-ci. Dans le cas où la compensation serait entrée dans une procédure de transformation en logement assortie d'une demande de permis de construire, l'offre de compensation devra intervenir avant la délivrance du permis. La compensation devra être bien identifiée et localisée dans l'immeuble (N° du ou des lots)

Cas des dérogations implicites en application de l'article 37 de la loi du 6 juillet 1989

Dans le cas où une modification interviendrait au sein du groupement, une demande de dérogation devra être présentée par les nouveaux arrivants ; cette demande générera une nouvelle décision pour l'ensemble des membres du groupement.

L'examen du dossier portera sur :

La superficie du local à rapprocher de la règle des 40 plus 20

La répartition des pièces et leur nombre

La composition du groupement.

Le secteur sur lequel porte la demande.

S'il apparaissait à l'examen du dossier que la surface du local est excessive par rapport au nombre de professionnels une densification ou une compensation à surface équivalente pourra être exigée.