



Loyer usage mixte en zone tendue

Par **sabrina75**, le **05/03/2016** à **18:07**

Bonjour

J'ai acheté il y a 2 ans, au travers d'un montage en SCI, un appartement à usage d'habitation à Paris en zone tendue pour en faire mon local de profession libérale et ai obtenu toutes les autorisations nécessaires (copro et urbanisme). Le loyer que je me suis fixé dans le bail professionnel était, selon le prix au m2 de marché de bureau dans ma zone, de 44 euros. Installant désormais ma résidence principale, je dois transformer le bail pro en bail à usage mixte et m'interroge sur la manière de fixer le loyer compte-tenu des contraintes de la loi ALUR. Concrètement je dois définir un montant global de loyer ainsi qu'une quote-part spécifique de loyer professionnel (afin de pouvoir le déduire de mon chiffre d'affaires de profession libérale).

Je pensais valoriser les m2 à usage exclusivement professionnel (9m2) au même prix que mon ancien bail pro soit 44,3 euros et les m2 exclusivement d'habitation (17,62m2) au prix du loyer de référence majoré de la zone tendue à laquelle j'appartiens soit 28,6 euros. En revanche je ne sais pas comment valoriser les 8 m2 restants à usage mixte. J'aurais tendance à les valoriser au même montant que les m2 pro afin de maximiser ma quote-part pro. Cela donnerait au final :

- un loyer total de 1260 euros pour un 34,62 m2 avec une quote part de loyer pro de 755 euros (9m2 exclusivement professionnels et 8m2 à usage mixte valorisés à 44,3 euros)
- un complément de loyer de 270 euros pour un loyer de référence majoré, dans l'hypothèse où ce serait à 100% habitation, de 990 euros. Je le justifie par une rareté de ce type de bien dans ce quartier extrêmement prisé et des prestations parfaitement spécifiques à mon activité (isolation phonique, interphone,...).

Cette manière de fixer le loyer global, la quote-part professionnelle et les valeurs en découlant vous semblent-elles cohérentes ?

Merci d'avance pour votre éclairage