

**DEMANDE DE CHANGEMENT D'USAGE A CARACTERE REEL (avec compensation)
D'UN LOCAL D'HABITATION A UN AUTRE USAGE QUE L'HABITATION**

Art. L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.) et règlement municipal adopté par le Conseil de l'Eurométropole du 30 juin 2016

ADRESSE DU LOCAL OBJET DU CHANGEMENT D'USAGE

Adresse : _____
Lot n° : _____
Bâtiment : _____ Escalier : _____ Etage : _____ Porte : _____.

IDENTITE DU DEMANDEUR

Mme M.*

Nom ou personne morale : _____ Prénom : _____
(raison sociale)

Adresse personnelle : _____
Code postal : _____ Ville : _____
Téléphone : _____ Portable : _____
e-mail : _____ @ _____

Personne à contacter : Mme M.*
(si elle est différente du demandeur)

Nom : _____ Prénom : _____
Téléphone : _____ Portable : _____

Qualité du demandeur : propriétaire locataire occupant à titre gratuit *
Coordonnées du propriétaire et gérant
(Nom, prénom et adresse)

Le propriétaire doit donner son accord à ce changement d'usage
Joindre une copie de son engagement
(formulaire joint à remplir)

L'immeuble est-il en copropriété : oui non*
Si oui : **Joindre l'attestation du propriétaire justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage.**

DESCRIPTION DU LOCAL OBJET DE LA DEMANDE

Surface : _____ m² Nombre de pièces : _____
Occupation actuelle : vacant occupé par : _____*
A quel usage : _____
(joindre copie de l'autorisation éventuelle)

Est-ce une extension d'activité : oui non*

Si oui, adresse des autres locaux : _____
étage : _____ surface _____ m²
étage : _____ surface _____ m²
étage : _____ surface _____ m²

*cocher la case correspondante

**Le local fait-il l'objet
d'une déclaration préalable
ou d'une demande
de permis de construire :**

oui non*

Si oui, N° de cette demande
d'autorisation d'urbanisme :

Et date du dépôt : ____/____/____

**Le local appartient-il à
un bailleur social :**

oui non*

(Article L 411-2 du CCH)

Si oui, indiquer le nom
du bailleur social :

**Le local appartient-il à
une « personne morale » :**

oui non*

Si oui : **Joindre l'extrait Kbis**

UTILISATION PREVUE DU LOCAL

Quelle activité sera
exercée dans le local :

CHANGEMENT D'USAGE DE LA TOTALITE DU LOCAL AVEC PROPOSITION DE COMPENSATION

Description du local proposé en compensation :

Adresse :

Bâtiment : ____ Escalier : ____ Etage : ____ Porte : ____.

Surface future habitable:

m²

Nombre de pièces:

Mme M.*

Nom et prénom du propriétaire :

Mme M.*

Personne à contacter pour la visite de
la compensation :

Téléphone : _____ Portable : _____

e-mail : _____ @ _____

Occupation actuelle : vacant occupé *

par : _____ depuis le ____/____/____

Affectation actuelle :

**Le local de compensation fait-il l'objet
d'une déclaration préalable
ou d'une demande
de permis de construire :**

oui non*

Si oui, N° de cette demande
d'autorisation d'urbanisme :

*cocher la case correspondante

NOTICE EXPLICATIVE pour compléter le formulaire de demande de changement d'un local d'habitation à CARACTERE REEL (Art. L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.)) :

ADRESSE DU LOCAL OBJET DU CHANGEMENT D'USAGE

Il s'agit de l'adresse avec localisation précise du local d'habitation qui fait l'objet du changement d'usage

IDENTITE DU DEMANDEUR

1. Il s'agit de l'identité du propriétaire ou de la personne qui a un titre d'occupation pour ce local
2. **Personne à contacter** : si elle est différente du demandeur
3. **Le propriétaire du local doit donner son accord au changement d'usage** :
Pour toute demande de changement d'usage, l'accord du propriétaire est indispensable : le formulaire type à remplir par le propriétaire doit être joint au formulaire de demande.
4. Il est absolument nécessaire que le demandeur produise une attestation du propriétaire certifiant que le règlement de copropriété de l'immeuble ne s'oppose pas l'activité projetée dans le logement.

DESCRIPTION DU LOCAL OBJET DE LA DEMANDE

1. **Dans le cas d'un dépôt de permis de construire ou une déclaration préalable** :
Ne pas confondre le changement d'usage avec le changement de destination.
Les autorisations d'urbanisme au titre du changement de destination qui relèvent du Code de l'Urbanisme ne valent pas autorisation au titre du changement d'usage (CCH). Celui-ci doit être obtenu en tout état de cause pour que les travaux puissent être mis en œuvre (article L 631-8 du CCH)

Tous renseignements sur le changement de destination sont donnés par le service de la Police du Bâtiment de la ville de Strasbourg au 30 68 98 51 11.
2. **Le local appartient-il à un bailleur social ?**
Les organismes d'habitations à loyer modéré (article L 6411-2 du CCH) comprennent :
 - les offices publics d'aménagement et de construction,
 - les offices publics d'habitations à loyer modéré,
 - les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré,
 - les sociétés anonymes coopératives de production d'habitation à loyer modéré,
 - les sociétés anonymes de crédit immobilier,
 - les fondations d'habitations à loyer modéré.

Dans quel cas l'autorisation a-t-elle un caractère réel

Lorsqu'une demande d'autorisation de changement d'usage est assortie d'une compensation recevable et suffisante, le changement d'usage revêt alors un caractère réel ; l'autorisation est alors attachée au local ainsi au départ du demandeur, le local conserve l'usage autorisé (autre qu'habitation)

En application de l'article 4 du Règlement Municipal, l'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, de l'équilibre entre habitat et emploi dans les différents quartiers strasbourgeois et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements, précisés par le Programme Local de l'Habitat et le Plan Local d'Urbanisme de Strasbourg en vigueur

Qu'est-ce qu'une compensation ?

La compensation consiste à remettre à l'habitation un local (ou des locaux) ayant un autre usage que l'habitation au 1^{er} janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

Les deux opérations de transformation doivent être concomitantes (article L 631-7-1 du CCH).

Les surfaces de compensation doivent correspondre à l'état futur et être exprimées en surface habitable (article R.111-2 du CCH)

Il convient donc de bien s'assurer de la situation du local concerné en 1970, par tout mode de preuve.

Les locaux proposés en compensation doivent être (article 6 du Règlement municipal) :

- doivent être de qualité et de surface équivalentes à ceux faisant l'objet du changement d'usage,
- situés dans le même secteur que les locaux d'habitation faisant l'objet du changement d'usage.

Toutefois, dans le secteur de compensation renforcée (SCR), (secteur défini en annexe 1B du Règlement), les locaux proposés en compensation doivent représenter une surface de 1,5 fois de celle faisant l'objet de la demande du changement d'usage, sauf si ces locaux sont transformés en logements locatifs sociaux faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 annexe II du code de la construction et de l'habitation ; dans ce cas ils doivent être de qualité et de surface équivalentes à ceux faisant l'objet du changement d'usage et situés dans le SCR.

Cette demande de changement d'usage, comprenant toutes les pièces prévues dans la notice explicative, doit être déposée ou envoyée à :

Ville et Eurométropole de Strasbourg
Service de la Police du Bâtiment
1 parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex

Tout dossier incomplet ou insuffisamment renseigné fera l'objet d'une demande de pièces complémentaires, ce qui retardera son instruction.

LISTE DES PIÈCES A JOINDRE pour toute demande de changement d'usage d'un local d'habitation à CARACTERE REEL avec compensation

1) Pour la délivrance d'un accord de principe ou d'une autorisation provisoire :

Pour le ou les locaux de transformations

- Plans de l'état actuel avec mention obligatoire des surfaces habitables du ou des logements conformément à l'article R.111-2 du CCH certifiées par un architecte ou un géomètre.
- Titre d'occupation ou attestation de propriété, éventuellement promesse de vente.
- Attestation du propriétaire justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou à défaut produire l'accord de la copropriété.
- Extrait K-bis (en cas de société...)

Pour la compensation

- Plans et état des surfaces de l'état actuel.
- Plans de l'état futur avec mention obligatoire des surfaces habitables conformément à l'article R.111-2 du CCH.
- Copie de la déclaration préalable de travaux ou du permis de construire déposé auprès de la Police du Bâtiment de la Ville.
- Copie de l'acte ou attestation, de mise à disposition de compensation (titre de compensation).
- Copie de tout mode de preuve concernant l'occupation des locaux en 1970.

2) Pour la délivrance de l'autorisation définitive :

- Si compensation en logement social, produire la convention conclue en application de l'article L.351-2 du CCH.
- Copie de l'autorisation d'urbanisme de changement de destination du ou des locaux de compensation.
- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) du ou des locaux de compensation, mentionnée à l'article L.462-1 du Code de l'Urbanisme.
- Plans de l'état réalisé du ou des locaux de compensation avec mention obligatoire des surfaces habitables certifiées par un architecte ou un géomètre.

Pièces complémentaires pour un usage professionnel :

- Copie de la carte professionnelle en cours de validité ou attestation de l'inscription à l'Ordre pour chaque demandeur ou diplôme.
- Toute déclaration (ex. URSSAF...) ou affiliation (ex. RSI...) permettant de constater l'exercice d'une profession libérale.
- Copie des statuts de la structure en cas de cabinet de groupe.

Pièces complémentaires pour les demandeurs poursuivant une mission d'intérêt général :

- Copie des statuts.
- Copie du décret de reconnaissance d'utilité publique.
- Bilan et compte de résultats approuvés du dernier exercice.
- Compte rendu de la dernière assemblée générale.

Tout dossier incomplet ou insuffisamment renseigné fera l'objet d'une demande de pièces complémentaires, ce qui retardera son instruction.

DEMANDE DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION

**Situation d'occupation actuelle de l'immeuble
dans lequel est sollicité le changement d'usage à compléter étage par étage**

ADRESSE :

ETAGE	Nombre de logements	Nombre de pièces	Surface	Usage : HABITAT / ACTIVITE (*)
Ex ; 1 ^{er} étage	3	un de 3 pièces	70m ²	Habitat : résidence principale
		un de 4 pièces	100m ²	Activité : avocat
		un de 2 pièces	50m ²	Activité : meublé de tourisme
Rez-de-chaussée				
1 ^{er} étage				

ENGAGEMENT

à souscrire par le propriétaire d'un local objet d'une demande d'autorisation

Art. L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.)

Dans le cas où l'occupant est locataire ou occupant à titre gratuit

DESIGNATION DU LOCAL OBJET DE LA DEMANDE DE DEROGATION

Adresse : _____

Bâtiment : _____ Escalier : _____ Etage : _____ Porte : _____

Surface : _____ m² Nombre de pièces: _____

Lot n° : _____

Je soussigné Mme M.*

Nom _____ Prénom _____

Adresse _____

Code postal _____ Ville : _____

Téléphone : _____ Portable : _____

e-mail : _____ @ _____

agissant en qualité du propriétaire du logement défini ci-dessus*

agissant en qualité de mandataire de :*

Mme M.

Nom : _____ Prénom : _____

Autorise

Mme M.

Nom : _____ Prénom : _____

Ainsi que

Nom : _____ Prénom : _____

Nom : _____ Prénom : _____

Nom : _____ Prénom : _____

Nom : _____ Prénom : _____

A occuper à usage mixte professionnel ou mixte commercial*

à usage autre qu'habitation*

Le local visé ci-dessus, sous réserve d'obtenir l'autorisation municipale visée à l'article L.631-7 du CCH.

Fait le ___ / ___ / _____ à _____

**Signature du propriétaire
ou du mandataire**