

Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation

➤ **Principes généraux**

Article 1 :

Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation (CCH), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de Strasbourg, selon les modalités définies par le présent règlement.

L'autorisation de changement d'usage obtenue sans compensation est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire. Toutefois, l'autorisation subordonnée à une compensation revêt quant à elle un caractère et est attaché au local et non à la personne.

Article 2 :

Les changements d'usage pourront être accordés à condition que les locaux objets du changement d'usage conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation, dès lors que la demande porte sur une autorisation accordée à titre personnel et qu'elle ne fait pas également l'objet d'un changement de destination. Il est rappelé que toute autorisation de changement d'usage, qu'elle soit accordée à titre personnel ou à titre réel, est accordée sous réserve des droits des tiers et, en particulier, des stipulations du bail ou du règlement de copropriété.

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 du code de la construction et de l'habitation.

Article 3 :

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.

Article 4 :

En vue de préserver l'équilibre au sein d'une même copropriété ou d'une même unité foncière, sur l'ensemble du territoire de la ville de Strasbourg, la demande de changement d'usage à titre personnel ou réel ne devra pas conduire à ce que la surface d'habitation soit inférieure à 50 % de la surface totale de l'immeuble ; la surface retenue est celle définie à l'article R.111-2 du CCH.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle :

- ↳ dans les cas d'implantation d'activité, de quelque nature qu'elle soit affectant la totalité de l'immeuble ;
- ↳ dans le cas de la réalisation d'un équipement d'intérêt public ou collectif.

De plus, l'autorisation sera soumise à l'appréciation du Maire ou de son représentant qui l'accordera selon la pertinence du projet, la nature de l'activité et la surface concernée.

➤ **Géographie sensible de la ville**

Article 5 :

La mise à jour de l'étude sur les secteurs strasbourgeois où les changements d'usage ne sont pas souhaités a permis de constater une implantation de professionnels sur l'ensemble de la ville avec toutefois des secteurs dits sensibles où il y a déjà une présence trop importante de professionnels. Sont concernés le secteur du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et sa future extension comprenant le secteur de la Neustadt (aussi appelé quartier allemand ou impérial).
Plan de la Ville (annexe 1).

➤ **Compensation**

Article 6 :

La compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1er janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1er janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

Les locaux proposés en compensation doivent être de qualité et de surface équivalentes à ceux faisant l'objet du changement d'usage et situés dans le même secteur que les locaux d'habitation faisant l'objet du changement d'usage. Voir le plan annexé des différents secteurs de la Ville (annexe 1A).

Toutefois, dans le secteur de compensation renforcée (SCR), la Grande Ile et le PSMV (annexe 1B), 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.

Les locaux situés en rez-de-chaussée ne pourront pas servir de compensation à l'exception de ceux situés en rez-de-chaussée surélevé ou dans des immeubles sur cour ; ces dossiers seront examinés en fonction de la qualité d'habitabilité des locaux.

Dans le cadre d'un changement d'usage impliquant la transformation d'au moins 12 logements, le demandeur devra intégrer au moins 20 % de logements sociaux dans les locaux prévus pour la compensation. Le calcul pour la répartition entre les compensations logements privés et logements sociaux se fera sur la surface et non en nombre de logements.

Article 7 :

Par dérogation à l'article 6, peuvent-être autorisés sans compensation :

- ↳ le changement d'usage d'un local situé sur l'un de 13 Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) de la ville de Strasbourg et du périmètre des 300m entourant chacun d'eux (annexe 2) conformément au décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 et à l'article 17 de la loi de finances pour 2015 (n° 2014-1654) ;
- ↳ le changement d'usage d'un local situé en étage d'une construction lorsque la surface de ce local est inférieure à 70 m² au profit d'une ou deux personnes exerçant une profession libérale (définition et liste des professions libérales : annexe 3) pour une nouvelle installation.
- ↳ le changement d'usage d'un ou de plusieurs locaux situés en étage d'une construction lorsque leur surface totale est inférieure à 100 m² au profit d'un groupement de 3 personnes ou plus exerçant une profession libérale pour une nouvelle installation ;
- ↳ le changement d'usage pour l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, de locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite situés en rez-de-chaussée d'une construction ;
- ↳ le changement d'usage pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- ↳ le changement d'usage pour la création d'un meublé de tourisme ou d'un meublé pour de la location saisonnière au profit d'un demandeur « personne physique » dans les conditions définies à l'article 10 ci-après ;
- ↳ le changement d'usage d'une partie d'un local d'habitation qualifié de résidence principale du demandeur dans les conditions définies aux articles 8 et 9 ci-après.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité. Il peut s'agir d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Concernant les professions libérales, l'autorisation est conférée à chaque professionnel libéral et non à la structure sociétale constituée entre eux. De plus, une nouvelle autorisation devra être sollicitée, dès lors, qu'un professionnel libéral remplacera ou reprendra l'activité d'un confrère ou d'une consœur.

Les autorisations visées à cet article délivrées à titre personnel cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire au titre de laquelle l'autorisation a été accordée.

➤ Usage mixte

Article 8 :

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, est autorisé :

- ↳ l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises conformément à l'article L 631-7-3 du code de la construction et de l'habitation ;

- ↳ l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, pourvu que l'activité considérée ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti conformément à l'article L 631-7-4 du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, si le logement appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré visé à l'article L 411-2 du même code, une autorisation doit être demandée au maire conformément à l'article L 631-7-2.

Article 9 :

Sur l'ensemble du territoire de la ville de Strasbourg, et en application de l'article L 631-7-2, lorsque la demande de changement d'usage ne porte que sur une partie du local utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, pour la pratique d'une activité professionnelle, y compris commerciale, pourvu qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti, l'autorisation peut être accordée si la surface réservée à un autre usage que l'habitation est inférieure à 50 % de la surface totale du local. Cette surface n'est pas soumise à compensation.

➤ Meublé de tourisme et location saisonnière

Il s'agit de la mise en location d'un local meublé destiné de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (Article 16 de la loi ALUR). Toutefois, lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an (Article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi ALUR).

Article 10 :

Le changement d'usage pour la création d'un meublé de tourisme ou d'un meublé pour de la location saisonnière peut-être accordé sans compensation, sur l'ensemble du territoire communal, au profit d'un demandeur « personne physique » :

- ↳ pour une durée de 9 ans non reconductible ;
- ↳ pour le changement d'usage de deux logements au maximum ;
- ↳ les autorisations déjà délivrées, par arrêté municipal, (avant l'entrée en vigueur du règlement) bénéficient d'une prolongation de validité, sans dépasser la durée maximale de 9 ans sur la période considérées.

Le changement d'usage pour la création d'un meublé de tourisme ou d'un meublé pour de la location saisonnière peut-être accordé avec compensation (sur les secteurs définis à l'article 6) :

- ↳ pour le changement d'usage du ou des logements lorsqu'il y a dépassement du seuil de deux logements, au profit d'un demandeur « personne physique » ;
- ↳ pour le changement d'usage d'un ou de logements au profit d'un demandeur « personne morale ».

➤ Sanctions

Article 11 :

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L.631-7 du C.C.H, des poursuites auprès du tribunal de grande instance de Strasbourg peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L.651-2 et L.651-3 du C.C.H. :

↳ Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une **amende de 25 000 euros**. Cette amende est prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé ; le produit en est intégralement versé à la ville de Strasbourg.

Le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de **1 000 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés**. Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

↳ Quiconque a sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un **emprisonnement d'un an** et d'une **amende de 80 000 euros** ou de l'une de ces deux peines seulement. Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés.

➤ Conditions de délivrance des autorisations

Article 12 :

En application de l'article L.631-8 du C.C.H, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire (PC) ou la déclaration préalable (DP) vaut demande de changement d'usage. Le demandeur devra, néanmoins, compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage parallèlement à une demande de PC ou d'une DP. En effet, il s'agit de deux autorisations distinctes, régies par des codes différents et instruites par deux services distincts.

Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L.631-7 du C.C.H.

Article 13 :

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer un formulaire de demande accompagné des pièces justificatives, listées en annexe du formulaire, et du tableau à compléter (annexe 4) au Centre administratif de la ville de Strasbourg, service de l'Habitat, 1 parc de l'Etoile 67076 Strasbourg Cedex.

Deux formulaires sont disponibles, l'un pour le changement d'usage à caractère réel (annexe 5), l'autre pour le changement d'usage personnel ou usage mixte (annexe 6).

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, il devra fournir une attestation justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage.

Si le pétitionnaire est locataire du local faisant l'objet de la demande il devra fournir l'accord du propriétaire (un formulaire type sera à compléter par le propriétaire ou son mandataire : annexe 7). Et si, en plus, le local est en copropriété il devra fournir une attestation du propriétaire justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage.