

Règlement municipal de la ville de Strasbourg 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

Champ d'application

Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1^{er} 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.

Constituent des locaux destinés à l'habitation au sens de l'article L. 631-7 du CCH : toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 du CCH ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre I^{er} ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1^{er} janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation de l'article L. 631-7 du CCH.

Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, constitue un changement d'usage au sens du même article.

Dispositions générales applicables à toutes les demandes d'autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation

Article 1 : Le régime des autorisations

Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du 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.

- **Autorisation à titre personnel** : 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.

- **Autorisation à titre réel** : l'autorisation subordonnée à une compensation revêt quant à elle un caractère réel. Elle doit faire l'objet d'un changement de destination attaché au local et devient définitive au regard des règles d'urbanisme en application de l'article R421-17 du Code de l'urbanisme (CU).

Article 2 : Les conditions d'autorisations

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, permettant ainsi de réaffecter sans délai les locaux à un usage d'habitation à la cessation de l'activité.

Cette disposition ne s'applique pas dans les cas où l'autorisation est soumise à compensation et dans le cas où l'autorisation s'accompagne d'un changement de destination au sens du code de l'urbanisme.

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.831-1 et de l'article R.321-23 du CCH.

Article 3 : Contexte

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 Plan Local d'Urbanisme (PLU) intercommunal en vigueur de l'Eurométropole de Strasbourg et le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Strasbourg en vigueur.

Toutes les autorisations octroyées sans compensations le seront à titre personnel et non cessibles.

En cas de changement du titulaire de l'autorisation délivrée à titre personnel, une nouvelle demande de changement d'usage sera à obtenir.

Article 4 : Les dispositions règlementaires relatives à la mixité d'usages au sein d'une copropriété ou d'une unité foncière

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 60 % de la surface totale du bâtiment.

La surface retenue est celle définie à l'article R.156-1 du CCH.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle dans les cas :

- d'implantation d'activités, de quelque nature qu'elle soit affectant la totalité du bâtiment ;
- d'un seul logement composant la totalité du bâtiment ;
- d'une création ou d'une extension d'un hôtel étoilé ou d'une auberge collective (auberge de jeunesse) ;
- de la réalisation d'un équipement d'intérêt public ou collectif ;
- d'installation de locaux d'activités au-dessus d'un bar-restaurant ou de toute activité générant des nuisances sonores durant les horaires nocturnes.

Dispositions particulières relatives aux autorisations soumises à compensation

Article 5 : La compensation

Définition : La compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de 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 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, selon le plan annexé des secteurs de compensation de la Ville (annexe 1).

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.

Dans le cas où le dossier de compensation est conforme et que les conditions de changement d'usage sont remplies, une autorisation provisoire peut être délivrée. Elle a une durée de validité de deux ans maximum. Lorsque les travaux de transformation en logement des locaux de compensation sont achevés, le demandeur transmet la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) incontestée justifiant que les travaux effectués correspondent à ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable depuis moins de 1 an.

Article 6 : Le Secteur de compensation renforcée (SCR)

La Grande-île et le cœur de la Neustadt sont les secteurs les plus fortement touchés par la pression immobilière, notamment par la location de meublé de tourisme. Le Secteur de compensation renforcée (SCR) est donc défini par le Site patrimonial remarquable de Strasbourg, représenté dans l'annexe 2.

Article 6.1 : Les conditions générales du SCR

Dans le SCR, 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.831-1 et l'article R.321-23 annexe II du CCH, 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.

Article 6.2: La compensation et axe du Tramway dans le SCR

Dans le cadre d'un changement d'usage pour la création de bureaux exclusivement, dans une zone définie par rapport aux différents axes de circulation du Tramway et dans le SCR, les locaux proposés en compensation doivent représenter à minima une surface de 0,5 fois de celle faisant l'objet de la demande du changement d'usage (annexe 3).

Article 7 : Les dérogations

Est autorisés sans compensation, le changement d'usage d'un ou plusieurs locaux d'habitation :

- situés dans l'un des 13 Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) de Strasbourg et dans un périmètre de 300 mètres entourant chacun d'eux (annexe 4), 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) ;
- situés en étage d'une construction, lorsque la surface de ce local est inférieure à 100 m² au profit d'1 ou 2 personnes exerçant une profession libérale ou leurs employés, pour une nouvelle installation ;
- situés en étage d'une construction, lorsque leur surface totale est inférieure à 150 m² au profit d'un groupement de 3 personnes ou plus exerçant une profession libérale ou leurs employés, pour une nouvelle installation ;
- sollicité à l'occasion du remplacement d'un professionnel régulièrement installé dans le cas du partage du local par plusieurs professionnels, dans la continuité de la même activité et dans le respect des critères ayant justifié la dérogation initiale. Toutefois, dans le cas où la totalité des professionnels exerçant dans le local cessent leur activité, le local revient à son usage d'habitation ;
- au profit d'un hôtel étoilé ou d'une auberge collective (auberge de jeunesse) ;
- 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 ;
- pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif (*);
- pour la création d'un meublé de tourisme (location saisonnière), détenu directement ou indirectement par une « personne physique » dans les conditions définies à l'article 10 ci-après ;
- pour un commerce installé en rez-de-chaussée et en exploitation depuis au moins 2 ans souhaitant étendre son activité à un local jouxtant son local actuel.
- pour l'installation de locaux d'activités au-dessus d'un bar-restaurant ou de toute activité générant des nuisances sonores durant les horaires nocturnes.

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, est autorisé sans compensation.

Les autorisations visées à cet article sont délivrées à titre personnel et 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.

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 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.

Dispositions particulières relatives à l'usage mixte (résidence principale uniquement)

Article 8 : Les conditions générales

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose et que le demandeur bénéficie de l'autorisation écrite de la copropriété, est autorisé sans qu'il soit nécessaire d'en faire la demande au titre du changement d'usage :

- 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 CCH ;
- 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 CCH.

Toutefois, si le logement appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré visé à l'article L 411-2 du CCH, une autorisation doit être demandée au maire conformément à l'article L 631-7-2 du CCH.

Article 9 : Les conditions particulières

Sur l'ensemble du territoire de la ville de Strasbourg, et en application de l'article L.631-7-2 du CCH, 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.

Dispositions particulières relatives aux meublés de tourisme (location saisonnière)

Définition : Il s'agit de la mise en location d'un local meublé, à l'usage exclusif du locataire, destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (article L.631-7 du CCH).

Article 10 : Le champ d'application

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, le changement d'usage :

- n'est pas nécessaire pour une location inférieure à 120 jours par an à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ; la résidence principale étant entendue comme le logement occupé au moins 8 mois par an (Article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018) ;
- n'est pas autorisée pour une location au-delà de 120 jours au cours d'une même année civile, sauf sur justificatif d'absence pour obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (article L.324-1-1 du code du tourisme). Dans ce cas, une autorisation de changement d'usage est à solliciter.

Toutefois, la déclaration en mairie du meublé de tourisme et l'obtention d'un numéro d'enregistrement restent obligatoires en application des articles L.324-1-1 et D.324-1-1 du code du tourisme ainsi que les formalités liées à la taxe de séjour.

Article 10.1 : Les conditions générales

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, et que le demandeur bénéficie de l'autorisation écrite de la copropriété, le changement d'usage d'un local d'habitation peut être autorisé à condition que l'activité n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti et les parties communes.

Article 10.2 : L'autorisation accordée sans compensation

Le changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme (location saisonnière) peut être accordé sans compensation, sur l'ensemble du territoire de la Ville de Strasbourg, au profit d'un demandeur « personne physique », à titre personnel :

- pour une durée de 6 ans, reconductible une seule fois pour 3 années supplémentaires, sous réserve de justifier d'une amélioration énergétique du local effectuée après la première autorisation, dans les conditions de l'article 10.4 ;
- sans limite de durée lorsque le bien est situé dans un QPV ;
- pour le changement d'usage d'un seul logement par personne.

Article 10.3 : L'autorisation accordée avec compensation

Le changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme (location saisonnière) peut être accordé avec compensation, à titre réel (sur les secteurs définis aux articles 5 et 6) :

- pour le changement d'usage du ou des locaux d'habitation dès le second logement, demandé par une «personne physique» ;
- dès le premier logement pour le changement d'usage d'un ou des locaux d'habitation détenus par une «personne morale».

Article 10.4 : Les autorisations délivrées antérieurement et les conditions de renouvellement pour celles délivrées temporairement au titre du nouveau règlement :

- Les autorisations délivrées avant l'entrée en vigueur du présent règlement restent soumises au régime en vigueur et à leur durée de validité prévus à la date de leur édicition. Elles ne peuvent être cédées ;
- La demande de reconduction devra être formulée avant l'expiration de l'autorisation, la date de réception du dossier complet faisant foi. Passé ce délai, une nouvelle demande avec compensation devra être présentée.
L'amélioration énergétique de l'habitat devra être justifiée. La preuve de l'amélioration pourra être apportée par tout moyen.

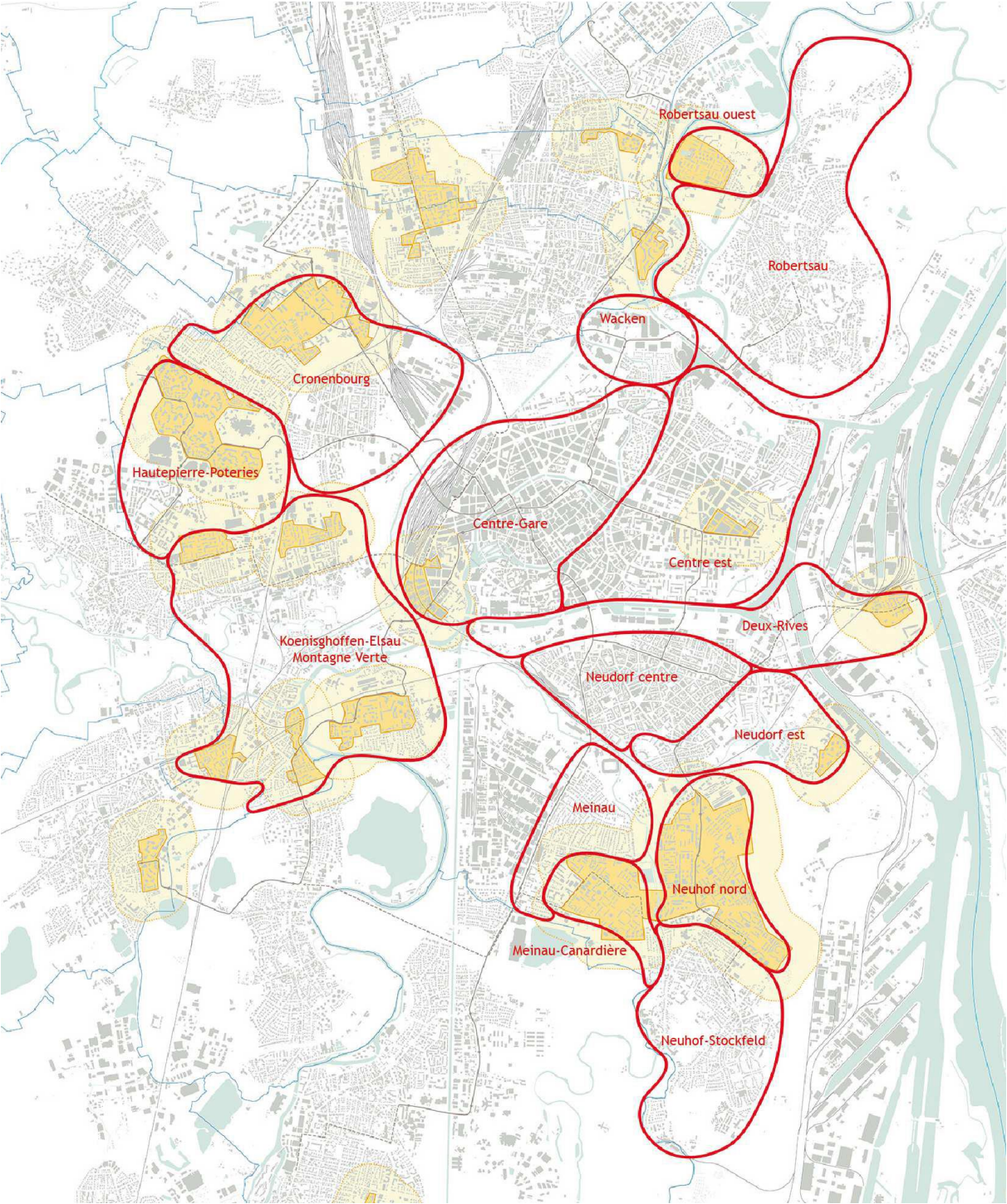
Sanctions

Article 11 : L'infraction

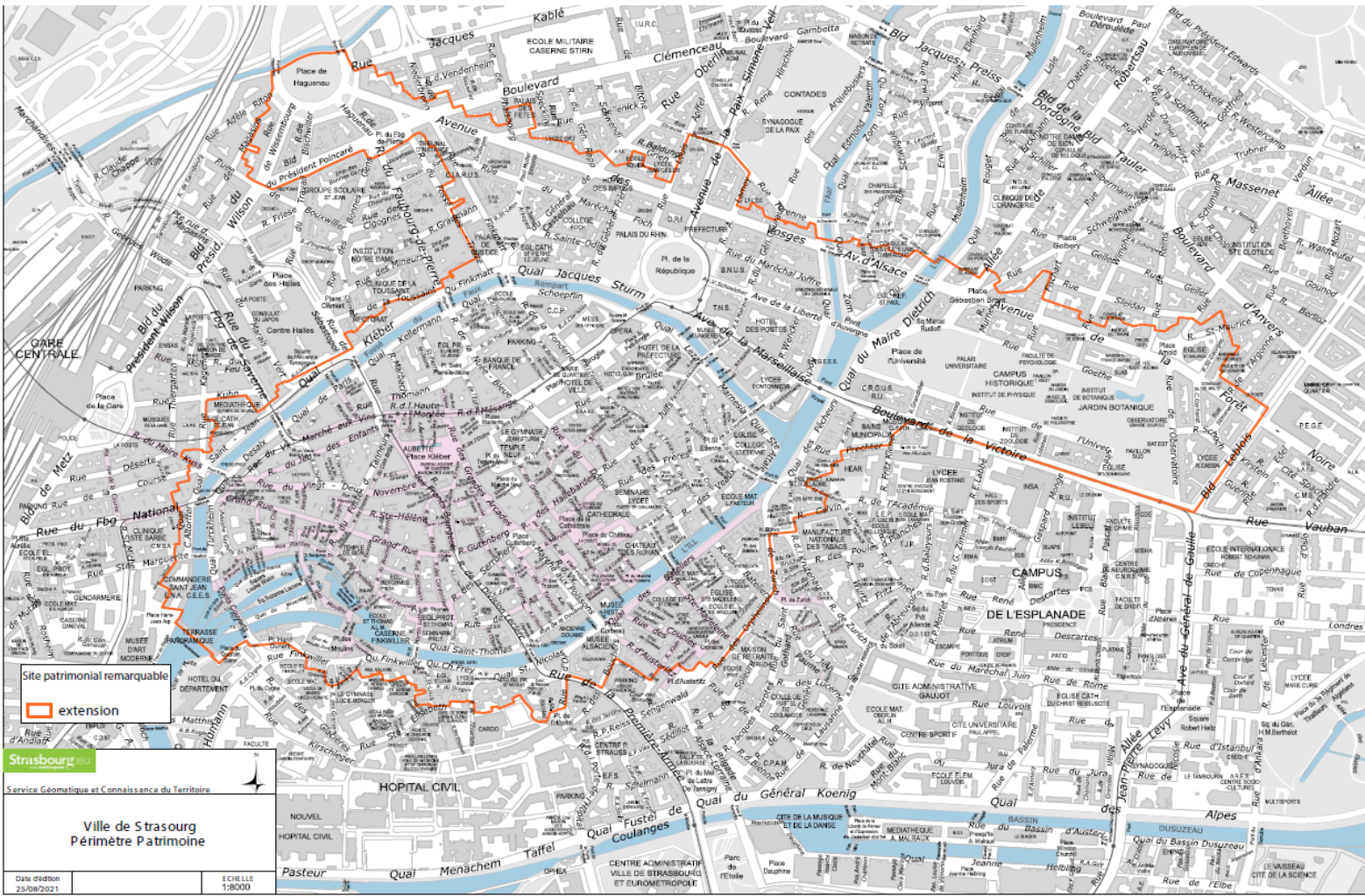
Toute personne qui enfreint les dispositions du présent règlement s'expose aux sanctions suivantes :

- nullité des accords conclus et conventions conclus en violation de l'article L. 631-7 du CCH ;
- amende civile de l'article L. 651-2 du CCH (cette amende, prononcée par le Tribunal judiciaire, peut atteindre 50 000€ par local irrégulièrement transformé) ;
- remise en état des lieux sous astreinte judiciaire ;
- sanctions pénales prévues à l'article L. 651-3 du CCH (un an d'emprisonnement et/ou 80 000€ d'amende).

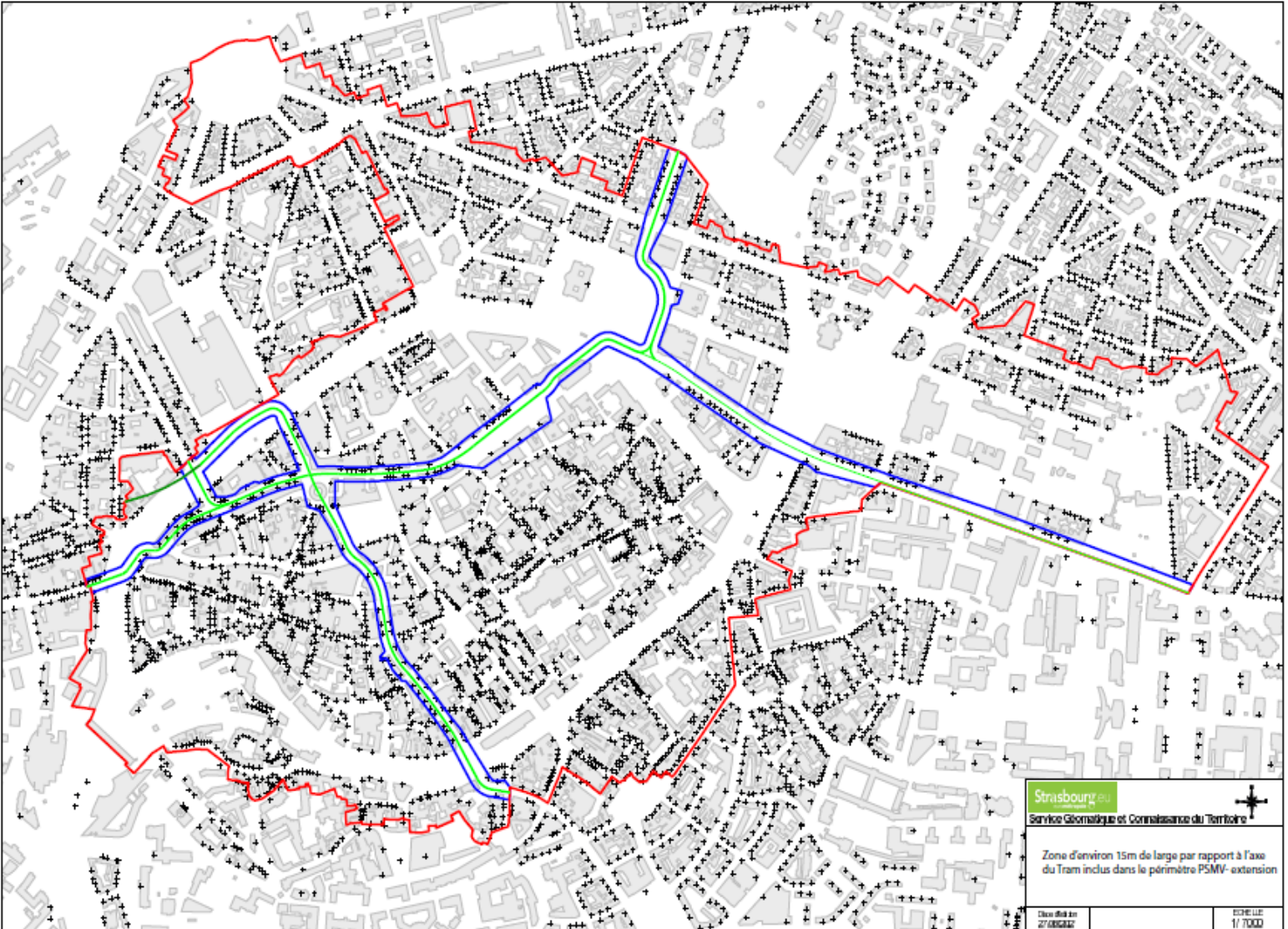
ANNEXE 1 : Secteurs de compensation



ANNEXE 2 : Secteur de compensation renforcée (SCR) : Site patrimonial remarquable de Strasbourg



ANNEXE 3 : Zone définie par rapport aux différents axes du Tramway inclus dans le SCR



ANNEXE 4 : 13 Quartiers prioritaires pour la Politique de la Ville (QPV) de Strasbourg et leur périmètre de 300 m

