

REGLEMENT MUNICIPAL DES CHANGEMENTS D'USAGE DE LA VILLE DE STRASBOURG

Ce règlement fixe 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 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 : Définitions
- Article 2 : Champ d'application
- Article 3 : Objectifs
- Articles 4 : Deux régimes d'autorisation
 1. L'autorisation sans compensation
 2. L'autorisation avec compensation
- Article 5 : Les conditions d'autorisation

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX MEUBLES DE TOURISME

- Article 6 : Surface d'habitation
- Article 7 : Droit des tiers
- Articles 8 : Le régime des autorisations
 1. Le changement d'usage sans compensation, à titre personnel
 2. Le changement d'usage avec compensation, à titre réel
- Article 9 : Cas des résidences principales

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AUTRES ACTIVITES

- Article 10 : Les activités autorisées
 1. Le changement d'usage sans compensation, à titre personnel
 2. Le changement d'usage avec compensation, à titre réel
- Article 11 : Cas particulier de l'usage mixte / activité professionnelle
- Articles 12 : Surface d'habitation
- Article 13 : Durée de l'autorisation

IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AUTORISATIONS SOUMISES A COMPENSATION

- Article 14 : Modalités de compensation
- Article 15 : Durée de l'autorisation
- Articles 16 : Modalités de l'autorisation
- Article 17 : Le Secteur de Compensation Renforcée (SCR)

V. SANCTIONS

- Article 18 : L'infraction

I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Définitions

Changement d'usage :

Le changement d'usage concerne l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage (commerces, activités, location de meublés de tourisme, etc). Il relève du Code de la construction et de l'habitation (CCH) . Il se distingue par conséquent des réglementations prévues par les codes du tourisme et de l'urbanisme, mais il s'articule avec celles-ci.

Conformément à l'article L.631-7 du CCH, dans les communes de plus de 200 000 habitants, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article [L. 631-7-1](#), soumis à autorisation préalable.

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.

Local destiné à l'habitation :

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.

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 Ier 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.

Compensation :

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.

Meublés de tourisme :

Les meublés de tourisme sont définis par le code du tourisme comme des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, proposés à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. (art. L. 324-1-1 du code du tourisme).

Le CCH définit l'activité de location saisonnière d'un meublé de tourisme à l'article L.631-7 sur le changement d'usage : « 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 présent article ».

Professions libérales de santé :

Les professions libérales sont définies à l'article 29 de la loi du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives :

« Les professions libérales regroupent les personnes exerçant à titre habituel, de manière indépendante et sous leur responsabilité, une activité de nature généralement civile ayant pour objet d'assurer, dans l'intérêt du client ou du public, des prestations principalement intellectuelles, techniques ou de soins mises en œuvre au moyen de qualifications professionnelles appropriées et dans le respect de principes éthiques ou d'une déontologie professionnelle, sans préjudice des dispositions législatives applicables aux autres formes de travail indépendant. »

Dans le présent règlement, les professions libérales de santé renvoient :

- aux professions libérales réglementées, qu'elles soient médicales (médecin, dentiste, orthopédiste, etc.) ou paramédicales (kinésithérapeute, infirmier, diététicien, etc.)
- aux professions libérales non réglementées relevant du soin (naturopathe, art-thérapeute, ergonome, magnétiseur, psychanalyste, etc.)

Equipements publics ou d'intérêt collectif :

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.

Article 2 : Champ d'application

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 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.

Article 3 : Objectifs

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, fixés notamment par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) intercommunal tenant lieu de Programme local de l'habitat en vigueur de l'Eurométropole de Strasbourg, et du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Strasbourg en vigueur, contribuant, à son échelle, à la mise en œuvre des politiques d'habitat définies dans le PLU.

Article 4 : Deux régimes d'autorisation

Le Règlement prévoit deux régimes d'autorisation, selon que celle-ci doit être accordée sans ou avec compensation.

1. L'autorisation sans compensation

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.

2. L'autorisation avec compensation

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 5 : Les conditions d'autorisation

1. Toute autorisation de changement d'usage, qu'elle relève du titre personnel ou du titre réel, est accordée sous réserve des droits des tiers et, en particulier, des stipulations du bail ou du règlement de copropriété.
2. Particularités de l'autorisation accordée à titre personnel (changements d'usage sans compensation) :
 - L'autorisation est accordée à condition que les locaux, objets du changement d'usage, conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation, permettant ainsi de réaffecter sans délai et sans travaux les locaux à un usage d'habitation à la cessation de l'activité. Les aménagements sont entendus au sens des éléments d'équipement et de confort définis à l'article 3 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de la loi SRU du 13 décembre 2000.
 - L'autorisation octroyée sans compensation l'est à titre personnel et non cessible ;
 - En cas de changement dans la personne de l'exploitant, une nouvelle demande de changement d'usage sera à obtenir.
3. L'autorisation de changement d'usage ne peut être 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.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX MEUBLES DE TOURISME

Nota : La déclaration en mairie du meublé de tourisme et l'obtention d'un numéro d'enregistrement sont 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 6 : Surface d'habitation

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 pour un meublé de tourisme ne devra pas conduire à ce que la surface d'habitation de l'immeuble soit inférieure à 80 % 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 :

- de l'implantation de meublés de tourisme par un seul et même demandeur affectant la totalité du bâtiment ;
- d'un seul logement composant la totalité du bâtiment ;
- de l'installation d'un meublé de tourisme directement au-dessus d'un bar-restaurant ou de toute activité générant des nuisances sonores durant les horaires nocturnes.

Article 7 : Droit des tiers

Toute autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve des droits des tiers, en particulier des stipulations du bail ou du règlement de copropriété, dont le respect relève de la responsabilité du demandeur.

Toutefois, si l'autorité administrative venait à être informée, sans avoir recherché à obtenir cette information, d'une condition particulière issue de ces actes qui interdirait formellement l'activité demandée, elle pourrait refuser de délivrer l'autorisation de changement d'usage demandée.

Article 8 : Le régime des autorisations

1. Le changement d'usage sans compensation, à titre personnel

Le changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme peut être accordé sans compensation, sur l'ensemble du territoire de la Ville de Strasbourg, excepté dans le périmètre du centre élargi défini en annexe 1 du présent règlement :

- au profit d'une personne physique, propriétaire ou autorisée par le propriétaire personne physique, ainsi déclaré ;
- pour une durée de 6 ans, reconductible une seule fois pour 3 années supplémentaires, sous réserve de justifier de travaux d'amélioration ou de rénovation énergétique ayant un impact sur l'amélioration de la qualité du local. Ces travaux devront avoir été effectués après la première autorisation. La demande de prolongation devra être formulée six mois au moins

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 de l'habitat devra être justifiée ; la preuve de l'amélioration pourra être apportée par tout moyen (DPE, factures des travaux réalisés, etc) ;

- pour le changement d'usage d'un seul logement par personne et à la condition que le demandeur ne bénéficie pas déjà d'une autorisation de changement d'usage pour un meublé de tourisme.

2. Le changement d'usage avec compensation, à titre réel

Le changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme peut être accordé avec compensation, à titre réel, dans les cas suivants :

- dans le secteur du centre élargi (annexe 1), pour le changement d'usage du ou des locaux d'habitation dès le premier logement, au profit d'une personne physique, propriétaire ou autorisée par le propriétaire personne physique, ainsi déclaré ;
- sur le reste du territoire de la Ville de Strasbourg : pour le changement d'usage du ou des locaux d'habitation dès le second logement, au profit d'une personne physique, propriétaire ou autorisée par le propriétaire personne physique, ainsi déclaré ;
- dès le premier logement pour le changement d'usage d'un ou des locaux d'habitation, au profit d'une personne morale, propriétaire ou autorisée par le propriétaire personne morale, ainsi déclaré.

Le changement d'usage avec compensation se doit de respecter les modalités définies aux articles concernant les dispositions relatives au changement d'usage avec compensation.

Article 9 : Cas des résidences principales

La résidence principale est 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).

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.

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.

Au-delà de 120 jours par an, une dérogation exceptionnelle est possible et devra être demandée en mairie pour les cas particuliers suivants :

- sur justificatif d'absence pour obligation professionnelle,
- pour raison de santé,
- en cas de force majeure (article L.324-1-1 du code du tourisme).

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AUTRES ACTIVITES

Article 10 : Les activités autorisées

1. Le changement d'usage sans compensation, à titre personnel

Le changement d'usage sans compensation est autorisé sur l'ensemble du territoire de la Ville de Strasbourg pour les cas suivants :

- pour une activité relevant d'une profession libérale : qu'il s'agisse d'une nouvelle installation ou d'un remplacement d'un professionnel dans le cas du partage du local par plusieurs professionnels. L'autorisation est conférée à chaque professionnel libéral dans le cas de l'installation de plusieurs professionnels dans un même local. Une nouvelle autorisation devra être sollicitée dès lors qu'un professionnel libéral remplacera ou reprendra l'activité d'un confrère ou d'une consoeur.

L'autorisation est octroyée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- o la surface du local doit être inférieure à 100 m² dans le cas de 1 à 2 personnes au moins exerçant une profession libérale ;
 - o la surface du local doit être inférieure à 150 m² dans le cas de 3 personnes au moins exerçant une profession libérale ;
 - o la surface du local n'est pas limitée dans le cas d'une activité relevant d'une profession libérale de santé, quel que soit le nombre de professionnels exerçant dans le local.
- pour l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans le cas où le local est situé soit en rez-de-chaussée, soit directement au-dessus d'un bar-restaurant ou de toute activité générant des nuisances sonores durant les horaires nocturnes ;
 - pour un commerce installé en rez-de-chaussée et en exploitation depuis au moins deux ans, souhaitant étendre son activité à un local jouxtant son local actuel (soit directement à côté ou directement au-dessus du local actuel) ;
 - pour l'installation ou l'extension (dans le même bâtiment) d'un établissement d'intérêt public ou collectif ;
 - pour l'extension d'un hôtel étoilé ou la création d'une auberge de jeunesse telle que définie à l'article L325-2 du code du tourisme.

2. Le changement d'usage avec compensation, à titre réel

Dans tous les autres cas, un changement d'usage avec compensation doit être demandé et se doit de respecter les modalités définies aux articles concernant les dispositions relatives au changement d'usage avec compensation.

Article 11 : Cas particulier de l'usage mixte habitation /activité professionnelle

Dans le cas où le demandeur souhaite exercer son activité dans sa résidence principale, il s'agit d'un usage mixte.

L'autorisation de changement d'usage est obligatoire dans les cas suivants :

- si l'activité est exercée par d'autres personnes en plus des résidents ;

- s'il y a réception de marchandises ou de clientèle.

Le changement d'usage est autorisé à la condition que la partie réservée à l'activité représente moins de 50% de la surface totale du local.

Conformément à l'article L.631-7-3, l'autorisation de changement d'usage n'est pas requise dès lors que l'activité professionnelle, y compris commerciale, n'est exercée que par le ou les occupants du local dont c'est la résidence principale, et qu'il n'y a pas de réception de marchandises ou de clientèle (exceptés les locaux en rez-de-chaussée, 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 12 : Surface d'habitation

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 pour une activité, excepté pour les meublés de tourisme, ne devra pas conduire à ce que la surface d'habitation de l'immeuble 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'une activité relevant d'une profession libérale de santé ;
- d'une extension d'un hôtel étoilé ou de la création d'une auberge de jeunesse ;
- de l'installation ou de l'extension (dans le même bâtiment) d'un établissement d'intérêt public ou collectif ;
- d'implantation d'une activité, de quelque nature qu'elle soit, exceptés les meublés de tourisme, affectant la totalité du bâtiment ;
- d'un seul logement composant la totalité du bâtiment ;
- de l'installation d'une activité directement au-dessus d'un bar-restaurant ou de toute activité générant des nuisances sonores durant les horaires nocturnes.

Article 13 : Durée de l'autorisation

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.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AUTORISATIONS SOUMISES A COMPENSATION

Article 14 : Modalités de compensation

La compensation peut prendre deux formes :

- la transformation concomitante d'un autre bien ;
- l'achat de droits dits « de commercialité » auprès de propriétaires souhaitant affecter à un usage d'habitation des locaux destinés à un autre usage. Il sera alors produit la convention de cession de commercialité.

Les locaux proposés en compensation doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- être localisés sur le territoire de la ville de Strasbourg ;
- être de qualité et de surface équivalentes à ceux faisant l'objet du changement d'usage ;
- être situés en étage d'une construction : 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 15 : Durée de l'autorisation

Les autorisations visées à cet article sont délivrées à titre réel, de manière définitive, sans limite de durée.

Article 16 : Modalités de l'autorisation

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.

L'autorisation provisoire 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 17 : Le Secteur de compensation renforcée (SCR)

La Grande-île et le coeur 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.

Dans le SCR, les locaux proposés en compensation doivent présenter certaines caractéristiques selon les cas suivants :

- ils doivent représenter une surface de 1,5 fois de celle faisant l'objet de la demande du changement d'usage ;
- dans le cas où les 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 , ils doivent présenter une surface et une qualité équivalentes à ceux faisant l'objet du changement d'usage et situés 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 (annexe 3) ils doivent représenter a minima une surface de 0,5 fois celle faisant l'objet de la demande de changement d'usage.

V. SANCTIONS

Article 18 : L'infraction

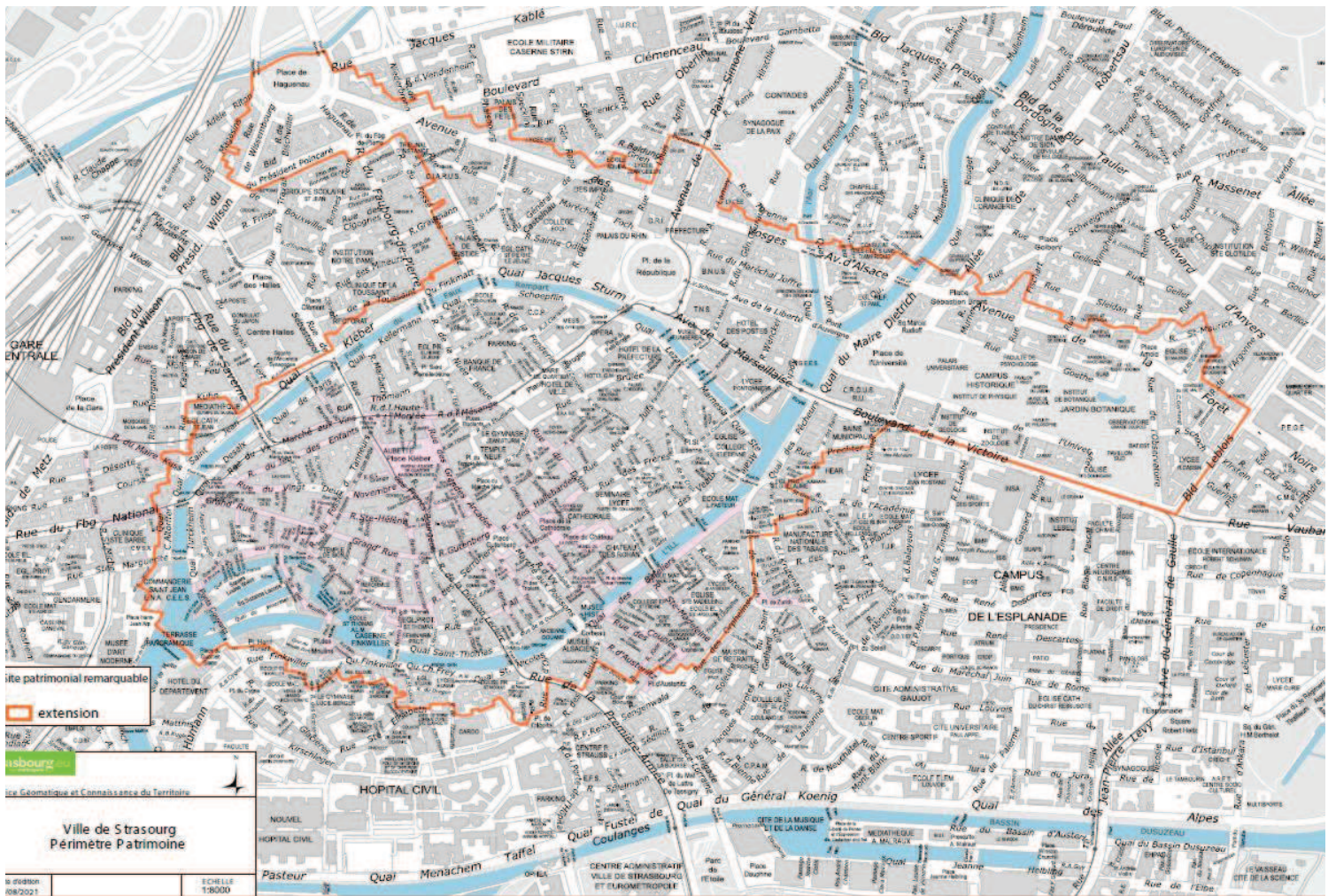
Toute personne qui enfreint les dispositions du présent règlement s'expose aux sanctions suivantes :

- 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 : Périmètre du Centre-ville élargi



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

