



Règlement relatif aux autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation applicable sur le territoire de la Ville de Nantes

Délibération n°XXXXXX du Conseil Métropolitain du 22 juin 2018

Le présent règlement est pris en application des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH)

Principes généraux applicables aux changements d'usage des locaux d'habitation sur la Ville de Nantes

Article 1

En application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de Nantes, selon les modalités du présent règlement.

Article 2

Les autorisations de changement d'usage sont accordées en prenant en compte les objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre habitat et emploi dans les différents quartiers et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, précisés par le Programme Local de l'Habitat, le Plan Local d'urbanisme et le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur - Site Patrimonial Remarquable de Nantes

Article 3

Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment des stipulations du bail ou du règlement de copropriété. Les activités autorisées par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doivent engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.

Article 4

Les autorisations de changement d'usage obtenues sans compensation revêtent un caractère personnel. Elles cessent ainsi de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à l'activité professionnelle du bénéficiaire dans ce local.

Ces autorisations à titre personnel peuvent être accordées à condition que les locaux objet du changement d'usage conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation, sauf si la demande de changement d'usage fait également l'objet d'un changement de destination.

Article 5

Les autorisations de changement d'usage délivrées avec compensation revêtent un caractère réel et sont attachées au local et non à la personne.

Article 6

En vue de préserver l'équilibre au sein d'un même immeuble, la demande de changement d'usage 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 pour l'application du présent règlement est celle définie à l'article R. 111-2 du CCH.

En cas d'activité préexistante et sur justification de l'extension de l'activité, une demande de changement d'usage conduisant à diminuer la surface d'habitation à moins de 50 % de la surface totale de l'immeuble pourra être délivrée.

La compensation

Article 7

La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant un usage autre 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 cumulativement :

- correspondre à la typologie de logement et être de surface habitable au moins équivalente à celles faisant l'objet de la demande de changement d'usage ;
- se situer dans le même quartier que les locaux d'habitations faisant l'objet du changement d'usage.

Les périmètres de quartiers applicables sont ceux des onze quartiers nantais (annexe 1).

Les locaux situés en rez-de-chaussée ne pourront pas servir de compensation, sauf s'ils sont situés en rez-de-chaussée surélevés de plus de un mètre.

Les logements objet du changement d'usage et les locaux de compensation doivent être transformés de façon concomitante.

A l'issue de leur transformation, les locaux offerts en compensation doivent répondre aux normes de décence ainsi qu'aux différentes règles applicables en matière d'hygiène et de sécurité incendie en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation de changement d'usage. Ils doivent notamment répondre aux normes prévues dans le règlement sanitaire départemental de Loire-Atlantique.

L'autorisation de changement d'usage délivrée avec compensation est accordée à titre réel, et est attachée au local. L'autorisation mentionne le local donné en compensation et est publiée au fichier immobilier par les soins du bénéficiaire.

Les usages mixtes de locaux d'habitation

Article 8

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, les changements d'usage pour un usage mixte d'un local d'habitation sont de droit pour :

- 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 (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 (article L. 631-7-4 du CCH). Toutefois, si le logement appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du CCH, une autorisation du maire est nécessaire.

Ces changements d'usage ne font pas l'objet de mesures de compensation.

Article 9

Sur autorisation préalable du maire 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 d'habitation, utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, peut être autorisé à condition que la surface réservée à un autre usage que l'habitation soit inférieure à 50 % de la surface totale du local, qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti.

L'autorisation de changement d'usage délivrée dans ce cas n'est pas soumise à compensation.

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme

Les meublés de tourisme sont des locaux meublés offerts en location de manière répétée et pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Article 10

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, la mise en location sous forme de meublé de tourisme, dans la limite de 120 jours par an, n'est pas soumise à autorisation préalable de changement d'usage.

Article 11

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme peut être accordée **sans compensation**, pour un demandeur personne physique, dans la limite d'un logement. L'autorisation est alors délivrée à titre personnel, pour une durée de quatre ans renouvelable une fois.

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme peut être accordée **avec compensation** lorsqu'elle est demandée :

- par une personne physique, à compter de la deuxième demande d'autorisation ;
- par une personne morale, dès la première demande d'autorisation.

Lorsque la demande d'autorisation est subordonnée à une mesure de compensation, chaque local d'habitation transformé en meublé de tourisme doit être compensé par la création d'un local d'habitation selon les modalités de l'article 7 du présent règlement.

Article 12

En application de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les meublés de tourisme doivent être déclarés à la mairie du territoire sur lequel il se situe.

Les personnes ayant déclaré leurs meublés de tourisme auprès de la Mairie de Nantes avant la publication du présent règlement disposent d'un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement pour se mettre en conformité avec celui-ci.

Au terme de ce délai, les dispositions du présent règlement leur seront applicables.

Les autres changements d'usage de locaux d'habitation

Article 13

L'autorisation visant au changement d'usage de locaux d'habitation peut être accordée, à titre personnel sans compensation et par dérogation à l'article 6, lorsqu'elle est demandée:

- par une personne physique en vue d'y exercer une profession libérale réglementée entrant dans le champ d'application de la loi n° 66-879 du 29 novembre 1966 ou de la loi n° 90-1258 du 31 décembre 1990, dans les cas suivants :

- dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville : sans limite de surface ;
- dans les autres quartiers, hors Site Patrimonial Remarquable, pour le changement d'usage d'un local situé en étage, dans la limite de 50 m² par professionnel et 200 m² par local.

- pour réaliser un équipement public sur tout ou partie de l'immeuble ;
- par une personne physique ou morale en vue d'y exercer une mission d'intérêt général ;
- par une personne physique ou morale, en rez-de-chaussée et accessible aux personnes à mobilité réduite, en vue d'y exercer une activité professionnelle, commerciale ou d'y accueillir une association, une fondation, dans le respect des dispositions du règlement du PLU ou du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et sous condition de maintenir un accès indépendant pour la desserte des étages ;
- par une personne physique ou morale, dans le Site Patrimonial Remarquable, en vue de la création de locaux à usage de bureaux situés en étage, sous réserve que la demande de changement d'usage ne conduise pas à ce que plus de 20 % de la surface totale de l'immeuble soit affectée à l'usage de bureaux.

Ces autorisations cessent lorsque l'activité du bénéficiaire prend fin définitivement.

Dans tous les autres cas de changement d'usage, les autorisations sont subordonnées à compensation, dans les conditions définies à l'article 7.

Les changements d'usage prohibés

Article 14

Les changements d'usage de locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement en application des articles L. 351-2 et R. 321-23 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas autorisés ainsi que pour les logements ayant bénéficié d'une aide publique dans le cadre de programmes d'amélioration de l'habitat.

Les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage

Article 15

Les demandes d'autorisations doivent être déposées à l'adresse suivante: Mairie de Nantes, Département du Développement Urbain – Direction de l'Urbanisme Réglementaire, 5 rue Vasco de Gama 44000 Nantes

Les dossiers de demande d'autorisation sont composés selon les cas :

- du formulaire de demande de changement d'usage à titre personnel, sans compensation, avec l'ensemble des pièces justificatives ;
- du formulaire de demande de changement d'usage à titre réel, avec compensation, avec l'ensemble des pièces justificatives.

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, il devra justifier que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou à l'usage mixte ou à défaut produire l'accord de la copropriété.

Si le pétitionnaire est locataire du local faisant l'objet de la demande, il devra produire l'accord du propriétaire pour le changement d'usage ou pour l'usage mixte ainsi que, si le local est en copropriété, une attestation du propriétaire justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou à défaut l'accord de la copropriété.

Article 16

En application de l'article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation, 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 ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

En raison de l'indépendance des deux législations applicables (code de la construction et de l'habitation pour le changement d'usage et code de l'urbanisme pour les autorisations d'urbanisme), le demandeur devra compléter le formulaire de demande de changement d'usage en parallèle de sa demande de permis de construire ou de sa déclaration préalable.

Dans cette hypothèse, les travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention préalable de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

Sanctions

Article 17

Le fait, pour toute personne, d'enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du CCH, ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L. 651-2 et L. 651-3 du CCH reproduits ci-dessous :

« Article L. 651 – 2 du code de la construction et de l'habitation

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 civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé.

Cette amende est prononcée par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat et sur conclusions du procureur de la République, partie jointe avisée de la procédure. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé 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 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

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.

Article L. 651 – 3 du code de la construction et de l'habitation

Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des [articles L. 612-1](#), [L. 631-1 à L. 631-6](#), [L. 641-12](#) et [L. 641-14](#), ou par les textes pris pour leur application, 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. »

Modalités d'exécution du présent règlement

Article 18

Le présent règlement est exécutoire à compter du 1 janvier 2019

Le maire de Nantes est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de Nantes Métropole et accessible sur le site internet de la ville de Nantes: www.nantes.fr

Les 11 Quartiers de la Ville de Nantes

