

Que dit la réglementation sur la compensation?

Les autorisations de changements d'usage à caractère réel sont définitives et attachées au local ; elles ne peuvent être délivrées qu'à condition de proposer une compensation. La **compensation** consiste à transformer en logement des locaux non dévolus à l'habitation (bureau, commerce...).

Cette compensation permet ainsi de reconstituer la «perte» d'un logement par la création d'un autre logement, afin de ne pas aggraver l'insuffisance de logements et de préserver l'équilibre entre l'habitat et les activités économiques.

Le mécanisme de la compensation

Le demandeur d'un changement d'usage à caractère réel peut soit :

- proposer en compensation des locaux à autre usage que l'habitation dont il est propriétaire et qu'il va transformer en logements.
- acheter un titre de compensation (ou commercialité) auprès d'un tiers, propriétaire de locaux affectés à un autre usage que l'habitation (bureaux, commerces...) qu'il va transformer en logements.

La compensation n'est pas une taxe, elle n'est pas matérielle ; il s'agit du transfert de la commercialité d'un local à autre usage que l'habitation vers un local d'habitation, permettant à ce dernier d'obtenir un changement d'usage à caractère réel, c'est-à-dire définitif.

Le mécanisme de la compensation permet de ne pas aggraver l'insuffisance des logements à Strasbourg, objectif de la réglementation sur le changement d'usage des locaux d'habitation.

Les étapes à suivre pour l'achat d'un titre de compensation

Étape 1: Recherche de la compensation

Certains bailleurs sociaux réalisent des opérations de transformation de bureaux en logements et peuvent donc proposer des locaux en compensation. Il existe également des sociétés spécialisées dans la recherche de commercialité.

Étape 2: Achat du titre de compensation

Il n'existe pas de tarif officiel : les prix sont négociés entre l'acheteur et le vendeur. Ils varient en fonction du lieu où se situe votre local.

Une fois signé, le titre de compensation (ou attestation de cession de commercialité), vous pouvez déposer votre demande de changement d'usage à caractère réel.

Attention:

Les locaux de compensation doivent avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme de changement de destination (en habitation) - permis de construire ou déclaration préalable - au moment du dépôt de la demande de changement d'usage.

Une copie de cette autorisation (ou déclaration) d'urbanisme devra être jointe au dossier de demande de changement d'usage (voir liste des pièces à joindre).

À savoir!

Toute demande de changement d'usage à caractère réel, avec compensation, nécessite de demander en parallèle un changement de destination.

Les critères de recevabilité de la compensation (voir règlement municipal)

Pour être recevables, les locaux proposés en compensation doivent :

- être à un autre usage que l'habitation au regard de la réglementation
- ne pas être déjà revenus à l'habitation au moment du dépôt de votre demande (règle de la concomitance)
- correspondre à des unités de logement
- respecter des critères de surface et de localisation qui varient selon le lieu et l'activité exercée dans votre local :

Cas 1 : votre local est situé hors du secteur de compensation renforcée*

Critère de surface : les locaux proposés en compensation doivent avoir une surface au moins égale à celle de votre local.

Critère de localisation : les locaux proposés en compensation doivent être situés dans le même secteur que votre local.

Cas 2 : votre local est situé dans le secteur de compensation renforcée*

Critère de surface : vous devez apporter une compensation de 1,5 m² pour 1 m² de logement supprimé, sauf si les locaux proposés en compensation sont transformés en logements sociaux, auquel cas la compensation est de 1 m² pour 1 m².

Critère de localisation : les locaux proposés en compensation doivent être situés dans le même secteur que votre local.

(* Secteur de compensation renforcée : Grande Ile et PSMV actuel)