

Demande de changement pour une occupation professionnelle

Réservé à l'administration / ne pas remplir

Reçu en Mairie le : ____ / ____ / ____

N° demande : ____ - ____ - ____ - ____ - ____ - ____

En pratique

Formulaire à remplir par le demandeur et/ou le propriétaire

Justificatif à joindre pour les locaux objets du changement d'usage :

- Plan de situation
- Plan de l'état actuel avec mention des surfaces habitables conformément à l'art. R.156-1 du CCH
- Plan de l'état futur des surfaces habitables projetées avec mention des surfaces habitables des logements conformément à l'art. R.156-1 du CCH
- Titre d'occupation ou attestation de propriété, éventuellement promesse de vente ou projet de bail pour une occupation professionnelle
- Annexe 5 engagement du propriétaire remplie et signée
- Un diagnostic de performance énergétique selon l'article L126-26 du CCH

À renvoyer complété à :

Mairie de Rennes
Hôtel de Rennes Métropole
Service Droits des Sols
4 avenue Henri Fréville
CS 93031
35031 Rennes Cedex

*Art. L. 631-7 du Code de la
Construction et de l'Habitation
(CCH) et règlement métropolitain*

1/ Local d'habitation qui doit changer d'usage

a) Adresse du local

N°: Voie:

Complément d'adresse : Code postal :

Référence cadastrale : (Section) (Numéro)

b) Descriptif du local

Informations relatives à l'immeuble :

Bâtiment	Surface de plancher totale du bâtiment	Surface totale habitable du bâtiment	Surface totale habitable dédiée aux meublés de tourisme existants dans le bâtiment	Surface totale des autres activités existantes dans le bâtiment
À préciser : Maison individuelle ou collectif, annexe, sur rue ou sur cour, Bâti A, B, C etc...				
<input type="text"/>	<input type="text"/> m ²	<input type="text"/> m ²	<input type="text"/> m ²	<input type="text"/> m ²

Informations relatives au local :

Surface habitable du local d'habitation	Étage	Porte	Lot de copropriété	Nombre de pièces
<input type="text"/> m ²	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Si le changement d'usage concerne une partie de la résidence principale

J'atteste établir et maintenir ma résidence principale et celle de ma famille dans le local.

Surface totale du local	Surface du local réservée à l'activité	Surface partagée entre le logement et l'activité
<input type="text"/> m ²	<input type="text"/> m ²	<input type="text"/> m ²

2/ Informations sur l'activité souhaitée dans le local

Nature et description de l'activité (bureau, commerce, usage mixte, ...):

Classification INSEE (Nomenclature d'activités française) :

Le local recevra-t-il de la clientèle ? oui non

Le local recevra-t-il des marchandises ? oui non

Le local est-il au rez-de-chaussée ? oui non

3/ Informations concernant le demandeur

Je suis propriétaire du local et m'engage à remplir le cadre "5. Engagement du propriétaire".

Je ne suis pas propriétaire et mon propriétaire s'engage à remplir le cadre 5 "engagement du propriétaire".

Nom : Prénom :

Adresse personnelle : Code Postal :

Ville : Téléphone : Portable :

Courriel : @

4/ Engagement du demandeur

Je déclare exacts tous les renseignements fournis ci-dessus.

Fait à le

Signature

5/ Engagement du propriétaire

Je soussigné(e)

Nom : Prénom :

Domicilié(e) :

Code postal : Ville :

Agissant en qualité de propriétaire des locaux situés :

N° : Voie :

(entrée, bâtiment, immeuble, résidence) :

Complément d'adresse : Code postal :

Référence cadastrale : (Section) (Numéro)

j'atteste que le règlement de copropriété du local visé ci-dessus ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.

j'atteste que le local d'habitation ne doit pas faire l'objet d'un conventionnement ou avoir bénéficié d'une aide publique interdisant à ce jour le changement d'usage (Conventionnement en application de l'article L.831-1 et l'article D.321-23 du CCH) ainsi que pour un logement ayant bénéficié d'une aide publique dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou d'un PIG (dans la limite de la durée des obligations de remboursement fixées dans ce cadre).

j'atteste de la composition du foyer fiscal et atteste qu'il s'agit du seul bien du foyer fiscal à usage de meublé de tourisme.

je m'engage à ne pas exercer l'activité envisagée tant que l'autorisation sollicitée ne m'aura pas été délivrée par le Maire de Rennes.

j'atteste sur l'honneur et certifie exacts tous les renseignements fournis ci-dessus.

Il est rappelé l'article 441-7 du Code pénal. Est puni d'un an d'emprisonnement et de 15000 euros d'amende le fait :

1° D'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts ;

2° De faire usage d'une attestation ou d'un certificat inexact ou falsifié ;

Les peines peuvent être aggravées lorsque l'infraction est commise en vue de porter préjudice au Trésor public ou au patrimoine d'autrui ; De plus, cas d'infraction aux dispositions de l'article L.631-7 du CCH, des poursuites auprès du tribunal correctionnel de Rennes peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L.651-3 du CCH.

Fait à le

Signature

A SAVOIR : Les informations recueillies vous concernant font l'objet d'un traitement informatique, auquel vous consentez, destiné à instruire votre demande d'autorisation de changement d'usage dont le règlement a été adopté le 20/06/2024 par délibération du Conseil Métropolitain de Rennes Métropole et du conseil municipal du 24/06/2024 de la ville de Rennes. Le recueil de ces informations est obligatoire pour accomplir cette finalité. Elles ne seront conservées que dans la limite imposée par la finalité du traitement. Les informations enregistrées sont destinées aux services instructeurs et ne peuvent être communiquées, en cas de besoin nécessaire à l'instruction de votre situation et à l'évaluation du dispositif, qu'aux destinataires dûment habilités et intervenant strictement dans le cadre de votre dossier (services communaux ou de Rennes Métropole).

En application de la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 et du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) du 27 Avril 2016, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement et de limitation des informations qui vous concernent. L'ensemble de ces demandes doivent être adressées, à la collectivité en charge de l'instruction du changement d'usage. Si vous estimez, après l'avoir contacté, que vos droits « Informatique et Libertés » ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL.

Pour exercer ces droits ou pour toute question sur le traitement de vos données, vous pouvez contacter le Délégué à la protection des données de Rennes (Ville et Métropole) via le formulaire de contact "e-démarches" du site internet (<http://metropole.rennes.fr>) ou par voie postale à adresser à : Madame la Maire - A l'attention du Délégué à la protection des données - Hôtel de Ville - Place de la Mairie - CS 63126 - 35031 Rennes Cedex. Plus d'informations sur : <https://www.cnil.fr>

Annexes : règlement pour le changement d'usage d'un local

1/ Éléments de cadrage

Les conditions fixées pour la délivrance de cette autorisation de changement d'usage résultent de la délibération de la Ville de Rennes n° DCM 2024-192 du 24 juin 2024 ainsi que la délibération de Rennes Métropole n° C 2024-092 du 20 juin 2024, modifiées pour la Ville de Rennes par la délibération n° DCM 2024-274 du 16 septembre 2024 et pour Rennes Métropole par la délibération N°C 2024-143 du 26 septembre 2024.

2/ Définitions

Local d'habitation (article L631-7-1 du CCH)

Les locaux destinés à l'habitation (cf. article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation) correspondent à « 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 code de la construction et de l'habitation 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 ».

Pour l'application du présent règlement, conformément à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, « un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er 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 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés ».

Résidence principale

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 n°2018-1021 du 23 novembre 2018).

Résidence secondaire

La résidence secondaire est entendue comme le logement occupé moins de huit mois par an et non mis en location à titre de résidence principale ou de logement pour étudiant ou travailleur saisonnier ou mis à disposition gratuitement pour un tiers y établissant sa résidence principale.

Meublé de tourisme / 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 L.631-7 du CCH). Les meublés de tourisme (cf. article L. 324-1-1 du code du tourisme) « sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts 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 ».

Différence entre changement de destination et changement d'usage

D'un côté la destination parle du contenant, ou de la nature du bâtiment (régé par les textes du code de l'urbanisme), tandis que de l'autre, l'usage parle du contenu, ou de l'utilisation réelle que l'on fait de lui (régé par les textes du code de la construction et de l'habitation).

Foyer fiscal

Le foyer fiscal est composé d'une ou plusieurs personnes : le contribuable, son conjoint si marié ou pacsé et les personnes à charge.

Surface Habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. (extrait de l'article R.156-1 du code de la construction et de l'habitation)

Il est rappelé que toute autorisation de changement d'usage, accordée à titre personnel est accordée sous réserve des droits des tiers et, en particulier, des stipulations du bail ou du règlement de copropriété.

Par ailleurs, s'agissant d'une autorisation de changement d'usage dans laquelle la nature d'habitation subsiste (location touristique meublé de courte durée) les normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30/01/2002 doivent être respectées.

3/ Formalités de délivrance des autorisations

La demande de changement d'usage ne peut être présentée que par le propriétaire du local.

Dès lors qu'une autorisation est requise, le pétitionnaire doit déposer un dossier complet de demande d'autorisation de changement d'usage selon le formulaire et la liste de pièces à fournir relatif à leur demande.

La demande de changement d'usage est distincte des demandes éventuellement à effectuer au titre du code de l'urbanisme. Cependant, conformément à 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 (article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation). Dans ce cas, le demandeur devra, néanmoins, compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage. Les travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

Dès réception du formulaire de changement d'usage dûment rempli, un récépissé de dépôt est adressé au demandeur dans la semaine suivante.

S'il apparaît que le dossier est incomplet, dans le délai d'un mois suivant la réception du dossier, une demande de pièce complémentaire sera formulée et le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception des pièces manquantes. Le demandeur a trois mois pour compléter sa demande. À défaut, le demandeur sera réputé avoir renoncé à sa demande.

L'autorisation de changement d'usage pourra ensuite être délivrée par le Maire de la commune dans laquelle est situé le local concerné.

Le défaut de réponse de l'administration dans le délai d'instruction de deux mois vaut accord tacite.

Si le permis valant autorisation de changement d'usage en application de l'article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation est soumis à un délai d'instruction plus long, le délai d'instruction est celui applicable au titre du code de l'urbanisme.